

n. 1/3-10

## **CITTA' DI TORINO**

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3  
"San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

**21 GENNAIO 2010**

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **21 Gennaio 2010**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CARBONE, COPPERI, DELIZZOS, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **19** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **CAPORALE, CASCIOLA, PEPE, PESSANA, SOCCO e TRABUCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dott. Francesco DANTE**

ha adottato in

**SEDUTA PUBBLICA**

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE IN MERITO A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI E.A.P. SOVVENZIONATA PER ANZIANI AREA VENCHI UNICA IN VIA VANDALINO-C.SO MARCHE. COD. OP. 3769. APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE. IMPORTO EURO 4.000.000,00 IVA COMPRESA. FINANZ. CON CONTR. REGIONALI E FONDI ALIENAZIONI.**

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI E.A.P. SOVVENZIONATA PER ANZIANI AREA VENCHI UNICA IN VIA VANDALINO-C.SO MARCHE. COD. OP. 3769. APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE. IMPORTO EURO 4.000.000,00 IVA COMPRESA. FINANZ. CON CONTR. REGIONALI E FONDI ALIENAZIONI.

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI e della IV Commissione MARIELLA, riferisce:

La Divisione Edilizia Residenziale Pubblica – Settore Edilizia Abitativa Pubblica Nuove Opere, con nota del 4 dicembre 2009 prot. n. 14611-VI-4-7, pervenuta il 10/12/2009 n/s prot. n. 18862 TO2.016/2, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, a norma degli artt. 43 e 44, comma 1, del Regolamento sul Decentramento, in merito alla ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di E.A.P. sovvenzionata per anziani area Venchi Unica in Torino via Vandalino – corso Marche. Cod. Opera 3769. Approvazione Progetto Preliminare.

Con nota del 18/12/2009 prot. n. 19464 TO2.016/2 la Circoscrizione ha richiesto la proroga dei termini per l'espressione del parere fino al 31/1/2010.

Nel dicembre del 1988 la Giunta Comunale con Deliberazione d'urgenza ratificata dal Consiglio Comunale in data 28 febbraio 1989, (mecc. 8815898/09) ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Ambito "Ex Venchi Unica" su progetto degli Architetti Mario Botta, Pier Paolo Maggiora e dai Proff. Filippo Barbano e Mario Deraglio; piano successivamente parzialmente modificato ed integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13 novembre 1989, (mecc. 8913112/09), esecutiva dal 22 dicembre 1989.

Il 4 novembre del 1994 è stato costituito il Consorzio Venchi Unica, di cui fanno parte i soggetti attuatori indicati nella deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 giugno 1994, (mecc. 9403654/47), esecutiva in data 5 agosto 1994; della costituzione del Consorzio la Città ha preso atto con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 dicembre 1994, (mecc. 9410117/12).

Il Consorzio, sulla base delle indicazioni fornite dalla Città di Torino, aveva provveduto all'elaborazione di un progetto d'insieme avente caratteristiche di unitarietà, che prevedeva cinque diverse destinazioni urbanistico-edilizie:

- Residenza: comprende 14 lotti di edilizia residenziale agevolata, da attuarsi da parte dei Consorzi di Imprese e di Cooperative già individuate con la citata deliberazione del 6 giugno 1994, fruente di finanziamenti pubblici ai sensi della Legge 457/78 e della Legge Regionale 76/79 (progetti integrati); 2 dei 14 lotti includono anche edilizia a destinazione commerciale e produttiva;
- Residenze Anziani: comprende un lotto di edilizia riservata ad anziani nell'ambito di una categoria con problemi particolari e per detto intervento l'Amministrazione Comunale ha avanzato alla Regione Piemonte specifica richiesta di finanziamento (Consiglio Comunale del 9 gennaio 1995 (mecc. 9500124/47), esecutiva in data 3 febbraio 1995);
- Terziario: comprende 2 lotti di fabbricati a libera commercializzazione;
- Ricettivo-turistico - "Albergo della Città";
- Aree per servizi e urbanizzazioni primarie e secondarie.

Al fine di consentire la realizzazione, da parte dei singoli Operatori consorziati, degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata, il Consorzio ha dovuto procedere alle demolizioni dei fabbricati preesistenti ed alla bonifica dell'area dai depositi di amianto.

In considerazione dell'unitarietà del progetto delle demolizioni e dell'intervento di bonifica dell'area, il Consorzio Venchi Unica, con il consenso dell'Amministrazione Comunale, ha quindi proceduto all'esecuzione di tali interventi, che hanno riguardato sia i lotti assegnati agli Operatori consorziati sia le aree destinate a servizi.

La Giunta della Regione Piemonte con deliberazione n. 46-20721 in data 7 luglio 1997, ha approvato il bando tipo di concorso per l'assegnazione dei finanziamenti di cui all'art. 4 della Legge 179/92, riguardante la realizzazione della residenza per anziani nell'area ex Venchi Unica, rendendo inefficace e non applicabile la Convenzione Quadro stipulata con il Consorzio predetto nella parte in cui era disciplinata la scelta del soggetto attuatore di tale intervento.

Successivamente, nel dicembre 2001, la Città ha approvato la modifica unilaterale dei contenuti della convenzione quadro.

A seguito della approvazione della convenzione modificativa è stato redatto il Piano Particolareggiato di Completamento vigente di aggiornamento della situazione urbanistica per l'area Venchi Unica.

Il Piano Particolareggiato di completamento in variante al P.R.G. per l'Ambito 8.6 Venchi Unica, finalizzato alla realizzazione di un complesso polifunzionale, prevede le seguenti realizzazioni:

- insediamenti residenziali (mc. 119.000 pari a circa mq 39.670 di S.L.P.);
- attività commerciali (mc. 7.100 pari a circa mq 2.360 di S.L.P.);
- attività produttive (mc. 1.800 pari a circa mq 600 di S.L.P.);
- una struttura ricettiva con S.L.P. massima pari a mq 5.000 e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese con una S.L.P. massima pari a mq 1.000;

- insediamenti a carattere terziario - direzionale con una S.L.P. massima pari a mq 5.000 e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese con una S.L.P. massima pari a mq 1.000;
- una struttura per residenza anziani con una S.L.P. massima pari a 2.200 mq;
- attrezzature al servizio dell'insediamento (per un totale di circa mq 51.579 + circa mq 10.000 di parcheggi interrati lungo il nuovo Corso Marche ) articolate in spazi verdi (circa mq 31.428 di cui 3.897 mq assoggettati all'uso pubblico), parcheggi (circa mq 11.395 + 10.000 di parcheggi interrati lungo il nuovo Corso Marche), attrezzature di interesse comune (circa mq 6.156), aree per l'istruzione inferiore (circa mq 2.600) e viabilità pubblica.

Delle opere previste sono stati realizzati gli insediamenti residenziali, le attività commerciali e le attività produttive, interventi attinenti il Lotto A, già previsti dal Piano Particolareggiato originario; relativamente al Lotto B invece sono state ultimate e/o avviate le seguenti realizzazioni:

- il parcheggio interrato lungo il nuovo Corso Marche – lotto B2;
- l'edificio destinato ad attività terziarie all'incrocio tra C.so Marche e C.so Francia – lotto B3;
- la struttura destinata all'istruzione inferiore – lotto B4;
- il parcheggio pubblico – lotto B5;
- il verde pubblico attrezzato sistemato a giardino – lotto B6;
- l'edificio destinato ad attività ricettiva su C.so Francia ang. Piazza Massaua - lotto B7;
- il parcheggio e autorimesse sotterranee pertinenziali al lotto B9;
- il fabbricato destinato ad attrezzature di interesse comune, servizi sociali e circoscrizionali – lotto B9.

Tra gli interventi ancora da realizzare vi è la residenza per particolari categorie sociali – anziani autosufficienti – oggetto del presente progetto.

L'area di intervento, identificata con il Lotto B1 all'incrocio tra Via Vandalino ed il nuovo Corso Marche è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n° 3 – San Paolo – Cenisia - Pozzo Strada.

La progettazione preliminare dell'intervento è stata redatta dal gruppo di progettazione designato dal Dirigente del Settore E.A.P.N.O. composto dall' Ing. Michele Mocchiola, dal Geom. Luigi Acconcia e dall' Arch. Luca Casale, individuato con l'Ordine di Servizio del 13 ottobre 2009.

Il progetto prevede la realizzazione di 24 alloggi di edilizia abitativa sovvenzionata per anziani distribuiti su sei piani (7 f.t.) con una manica di circa 15,00 metri per un totale di 2130 mq di SLP edificata di cui parte destinati a residenza e parte a servizi.

L'edificio sarà allineato sul lato sud ai fabbricati esistenti lungo via Vandalino e sul lato ovest ai fabbricati attualmente in fase di realizzazione, destinati ad attività terziaria, su Corso Marche angolo corso Francia.

Il progetto prevede sette piani fuori terra per una altezza complessiva di metri 23,50 circa, rientrando così nelle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico vigente, oltre due piani interrati che ospiteranno le cantine ed i posti auto di pertinenza.

Al piano terra sono previsti due locali da destinare a servizi comuni per una S.L.P.

complessiva di circa 140 mq.

Il piano tipo sarà composto da quattro unità abitative di superficie utile tra i 50 e i sessanta mq. per una S.L.P. complessiva di piano pari a circa 285 mq.

A piani alterni 1°-3°-5° è prevista la realizzazione di un locale comune nell'area antistante il vano scala/ascensore, tali locali svilupperanno una S.L.P. di circa 70 mq.

Si farà ricorso a metodi costruttivi tradizionali e realizzati in loco ed all'uso di materiali che possano essere armonicamente integrati all'esistente.

Le strutture portanti saranno realizzate mediante getti in loco e verranno privilegiate scelte progettuali che favoriscano la più ampia flessibilità nella progettazione e distribuzione degli spazi interni.

Ai fini del rispetto delle normative sul superamento ed abbattimento delle barriere tutti gli alloggi saranno conformi ai requisiti di accessibilità previsti dalla normativa vigente.

Le parti comuni degli edifici saranno accessibili anche con l'ausilio di mezzi di sollevamento per il raggiungimento di tutti i piani, sia fuori terra che interrati.

Con nota in data 04/12/2009 Prot. n. 14611 è stato richiesto il parere sul progetto preliminare alla circoscrizione III, competente per territorio, così come previsto dall'art. 43 del regolamento del decentramento della Città.

Data la necessità di dover approvare il progetto preliminare entro il 2009, in quanto l'intervento è stato inserito per l'anno 2010 nel programma triennale dei Lavori Pubblici 2010-2012 si procede all'approvazione dello stesso dando atto che si terrà conto del succitato parere in fase di progetto definitivo.

I tecnici incaricati nel gruppo di progettazione designato dal Dirigente del Settore, hanno elaborato ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e D.P.R. 554/1999, Titolo III, Capo II, Sezione II, il progetto preliminare.

Dal calcolo sommario della spesa, di cui all'art. 23 del D.P.R. n. 554/99, sono stati desunti i costi dell'opera, integrati dalle somme a disposizione, per un totale di Euro 4.000.000,00, IVA compresa a costituire il seguente quadro economico:

#### QUADRO ECONOMICO

Importo Opere	Euro	2.770.000,00
Oneri aggiuntivi per la Sicurezza non soggetti a ribasso	<u>Euro</u>	<u>150.000,00</u>
Totale opere a base d'asta	Euro	2.920.000,00
Somme a disposizione		
- I.V.A. su lavori 10%	Euro	292.000,00
- Rilievi, accertamenti e indagini preliminari; verifiche tecniche (IVA 20% compresa)	Euro	66.000,00
- Allacciamenti a pubblici servizi e smaltimento rifiuti (IVA 20% compresa)	Euro	72.000,00
- Imprevisti opere (IVA 10% compresa)	Euro	231.000,00

- Spese di progettazione interna (escluso incentivo art. 92 c. 5 del D.Lgs. 163/2006)	Euro	38.400,00
- Incentivo art. 92 c. 5 D.Lgs. 163/2006 (0,5% importo opere)	Euro	14.600,00
- Spese per incarichi esterni (IVA 20% compresa)	Euro	300.000,00
- Spese collaudo (IVA 20% compresa)	Euro	36.000,00
- Spese di pubblicità	<u>Euro</u>	<u>30.000,00</u>
Totale somme a disposizione	Euro	1.080.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>4.000.000,00</b>

Le spese tecniche, tra cui sono incluse anche le spese previste del personale interno che ha partecipato all'elaborazione del progetto, rientrano nella quota del 10% dell'importo stanziato, come indicato nell'art. 92 c. 7 del D.Lgs. 163/2006.

Gli oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, inseriti nel quadro economico, saranno esattamente valutati in sede di redazione del progetto definitivo ed esecutivo così come previsto dall'art. 91 del D.Lgs. 81/2008.

L'intervento verrà finanziato per Euro 2.545.099,00 con fondi regionali di cui alla Legge 179/92 art. 4 già stanziati e per E. 1.454.901,00 con l'introito ricavato dall'alienazione di immobili di proprietà della Città di Torino.

L'intervento di cui alla presente progettazione è inserito per l'anno 2010 nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2010-2011-2012, con deliberazione della Giunta Comunale del 13 ottobre 2009 num. mecc. 2009 06330 esecutiva dal 24/10/2009 al codice opera 3769, per un importo pari ad Euro 2.545.099,00 e sarà riproposto nel bilancio triennale delle opere pubbliche 2010-2012 di futura approvazione per l'importo complessivo di Euro 4.000.000,00.

Il progetto preliminare è stato esaminato dal Responsabile del Procedimento Arch. Tiziana Scavino, che ne ha accertato la rispondenza alle prescrizioni dei succitati art. 93 comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e D.P.R. 554/1999, Titolo III, Capo II, Sezione II.

Occorre, quindi ora, procedere all'approvazione del progetto preliminare stesso.

In data 19 gennaio 2010 si è svolta la sessione della Commissione congiunta II e IV relativa alla ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di E.A.P. sovvenzionata per anziani area Venchi Unica in Torino Via Vandalino – corso Marche. Cod. Opera 3769. Approvazione Progetto Preliminare.

Nel corso della discussione sono stati espressi apprezzamenti per questo progetto con l'auspicio che sia realizzato in tempi brevi considerata l'estrema necessità di edilizia sociale, in particolare per gli anziani. Considerato che é emersa qualche preoccupazione relativa all'impatto che potrebbe avere il traffico veicolare che percorrerà il prolungamento di corso Marche, di cui è previsto un tracciato adiacente all'area su cui sarà edificato la residenza in oggetto, la Commissione congiunta II e IV propone di esprimere **parere favorevole** alla ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di E.A.P. sovvenzionata per anziani area Venchi Unica in Torino Via Vandalino – corso Marche. Cod. Opera 3769, approvazione progetto preliminare, a

**condizione** che siano previsti a livello progettuale, non solo dell'edificio ma anche della nuova infrastruttura di viabilità prevista, tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'inquinamento acustico ai valori previsti dalla normativa.

Tutto ciò premesso:

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:  
favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

#### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** alla ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di E.A.P. sovvenzionata per anziani area Venchi Unica in Torino Via Vandalino – corso Marche. Cod. Opera 3769, approvazione Progetto Preliminare, a **condizione** che siano previsti a livello progettuale, non solo dell'edificio ma anche della nuova infrastruttura di viabilità prevista, tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'inquinamento acustico ai valori previsti dalla normativa.

Il Presidente del Consiglio di Circoscrizione pone in votazione per alzata di mano il presente provvedimento.

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti e Votanti	19
Voti favorevoli	19

#### DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** alla ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di E.A.P. sovvenzionata per anziani area Venchi Unica in Torino Via Vandalino – corso Marche. Cod. Opera 3769, approvazione Progetto Preliminare, a **condizione** che siano previsti a livello progettuale, non solo dell'edificio ma anche della nuova infrastruttura di viabilità prevista, tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'inquinamento acustico ai valori previsti dalla normativa.

