

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

3 febbraio 2015

Convocata la Giunta presieduta dall'Assessore Gianguido PASSONI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Enzo LAVOLTA
Stefano LO RUSSO

Domenico MANGONE
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO e al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori Maurizio BRACCIALARGHE - Claudio LUBATTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE, PARTE DI AREA COMUNALE DENOMINATA: «LARGO BOCCACCIO», PER REALIZZAZIONE NEL SOTTOSUOLO, PARCHEGGIO PERTINENZIALE, EX ART. 9, C. 4, L. 24.03.89 N. 122 E S.M.I. APPROVAZIONE BANDO GARA. ESENZIONE COSAP EX ART. 14, C. 1 LETT. A) DEL REGOLAMENTO N. 257. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lubatti,
di concerto con gli Assessori Curti e Passoni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale (mecc. 2012 04216/052) del 22 ottobre 2012, esecutiva dal 5 novembre 2012, è stato approvato il programma per la localizzazione di 20 aree di proprietà comunale nel cui sottosuolo saranno realizzati, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della Legge n. 122/1989 e s.m.i., parcheggi pertinenziali mediante l'assegnazione del diritto di superficie, per un periodo di 90 anni. L'area superficiale, eccezion fatta per le parti interessate dai corpi emergenti dell'autorimessa e dalle griglie di aerazione, resta esclusa dalla concessione del diritto di superficie.

La suddetta deliberazione di Consiglio Comunale ha tra l'altro approvato che la cessione del diritto di superficie avverrà, area per area, tramite bandi di gara ai quali potranno partecipare privati interessati, imprese di costruzione e società cooperative e che tale cessione avverrà contro il versamento di un corrispettivo di concessione, ove richiesto, e la realizzazione della riqualificazione superficiale dell'area.

Con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale demanda alla Giunta Comunale l'approvazione dei bandi con i quali mettere a gara la cessione del diritto di superficie delle singole aree, la definizione del contributo minimo di concessione del detto diritto di superficie, gli specifici capitolati prestazionali riferiti alle conseguenti sistemazioni superficiali e i relativi schemi di convenzione, nei quali si dovrà, tra l'altro, impegnare il concessionario a stipulare apposite polizze fideiussorie a garanzia dell'intervento da realizzare.

E' altresì demandata alla Giunta Comunale l'adozione di misure, da inserire nei bandi di gara e dei relativi allegati, atte a prevenire forme di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore, indicando tra i requisiti richiesti per la partecipazione apposita dichiarazione del partecipante alla gara, di non rientrare in cause di esclusione di cui all'articolo 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e di quelle richieste per la normativa antimafia, di comprovare la regolarità contributiva, ed in caso di aggiudicazione, l'impegno ad affidare l'esecuzione delle opere ad imprese esecutrici o subappaltatrici in possesso dei medesimi requisiti.

Tra le 20 aree individuate dal programma localizzativo citato è presente quella denominata "LARGO BOCCACCIO", compresa nel territorio della Circoscrizione 7, all'incrocio delle vie Monteu da Po, Giovanni Boccaccio e Lomellina; tale localizzazione ottenne il parere favorevole del Consiglio della Circoscrizione 7, con provvedimento del 17 luglio 2012.

Per la concessione del diritto di superficie su tale area, in esecuzione a quanto suddetto, è stato predisposto uno specifico bando di gara, sottoposto ad approvazione con la presente deliberazione.

Il bando di gara per l'individuazione del soggetto a cui concedere il diritto di superficie, è composto dai seguenti allegati:

- Allegato A - Capitolato prestazionale ed elaborati grafici;
- Allegato B - Schema di convenzione.

La concessione del diritto di superficie per la realizzazione del parcheggio pertinenziale, nel sottosuolo dell'area di Largo Giovanni Boccaccio, ha durata di 90 anni, è onerosa, e concede la possibilità di realizzare un numero minimo di 48 posti auto contenuti esclusivamente in struttura automatizzata per le motivazioni espresse nell'Allegato A - Capitolato prestazionale ed elaborati grafici.

È posta a carico del soggetto attuatore la progettazione e la realizzazione della risistemazione superficiale dell'area al di sopra del parcheggio interrato secondo le indicazioni tecniche contenute nel citato allegato A - Capitolato prestazionale ed elaborati grafici. Non è prevista la possibilità di ricorrere allo scomputo degli oneri concessori per la realizzazione delle opere di sistemazione superficiale.

L'intervento nel sottosuolo è subordinato alla concessione del diritto di superficie, la cui costituzione avverrà con stipulazione di apposita convenzione, il cui schema è allegato al bando - Allegato B - Schema di convenzione - e al rilascio del relativo permesso a costruire.

Tale intervento prevede la realizzazione di una struttura automatizzata (o meccanizzata) comunque entro l'ingombro massimo indicativo definito puntualmente nelle planimetrie contenute nell'allegato A - Capitolato prestazionale ed elaborati grafici.

L'intervento di riqualificazione superficiale consisterà nella rigenerazione dell'aiuola centrale del largo Giovanni Boccaccio, disegnata per essere in grado di ospitare l'accesso veicolare alla piazzola del sistema automatizzato di movimentazione (dal piano di campagna ai ripiani di immagazzinamento delle vetture) e l'uscita del veicolo dalla stessa piazzola. Contestualmente l'aiuola dovrà essere articolata in una composizione che preveda di poter ospitare la sosta pedonale, con tutto l'arredo che ne deriva, e un adeguato corredo agronomico formato da specie arboree e arbustive tali da creare una gradevole caratterizzazione dello spazio pubblico.

A corollario della principale risistemazione del cuore spaziale del largo Boccaccio, dovranno essere riqualificate tutte le aree di marciapiede comprese all'interno dell'area indicata nelle tavole allegate, così come tutte le aree di incrocio viario, al fine di eliminare tutte le eventuali barriere architettoniche presenti e la creazione di condizioni di massima sicurezza possibile negli attraversamenti pedonali presenti o ipotizzati.

L'onere concessorio che sarà offerto in sede di gara, parte da una base di gara non inferiore ad Euro 200.000,00.

Secondo quanto disposto dal bando, saranno ammessi a partecipare i privati cittadini, le società, le cooperative e le imprese.

Le opere saranno realizzate a carico dei proponenti, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato A al bando - capitolato prestazionale ed elaborati grafici.

Una Commissione tecnica di funzionari della Città, che sarà appositamente nominata con atto del Direttore di Direzione, valuterà le proposte presentate in base ai criteri meglio

specificati al punto 4 del Bando.

L'aggiudicatario del diritto di superficie sarà il soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore.

La soluzione progettuale proposta dal vincitore sarà approfondita, per il recepimento di eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie, nell'ambito di una Conferenza dei Servizi a cui parteciperanno uffici comunali ed enti esterni all'amministrazione interessati dall'intervento. A tale Conferenza dei Servizi sarà invitata a partecipare anche la Circoscrizione 7. Tale soluzione, opportunamente presentata in forma di progetto definitivo dell'autorimessa interrata ed esecutivo della sistemazione superficiale, sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale.

Nel rispetto di quanto previsto al punto 7 della deliberazione di Consiglio Comunale (mecc. 2012 04216/052) del 22 ottobre 2012, prima della approvazione da parte della Giunta Comunale il progetto esecutivo della risistemazione superficiale sarà comunicato ed esposto alle Commissioni Consiliari competenti, per eventuali osservazioni.

Per la concessione novantennale del diritto di superficie e per definire i conseguenti obblighi del Concessionario, verrà successivamente stipulata apposita convenzione con la Città, sulla base dello schema di cui all'Allegato B del Bando – Schema di convenzione.

In esecuzione della mozione n° 101/2012 (mecc. 2012 05469/002) l'allegato B – Schema di convenzione – il bando di gara prevede, all'art. 8, l'applicazione di una penale per ritardo nell'ultimazione dei lavori pari ad Euro 600,00 per ogni giorno di ritardo. Tale importo risulta essere il doppio di quanto applicato nei precedenti analoghi bandi di gara.

In esecuzione di quanto previsto al punto 8 della citata deliberazione di Consiglio Comunale (mecc. 2012 04216/052) del 22 ottobre 2012, si stabilisce che nella convenzione che sarà stipulata con il concessionario è ammesso il trasferimento del vincolo di pertinenzialità dei posti auto realizzati dalle unità immobiliari di appartenenza iniziale ad altra unità immobiliare purché compresa nel territorio comunale, così come delineato dall'art. 5 della Legge 122/89 e s.m.i. sostituito dall'art. 10 comma 1 della Legge 35/2012.

Stante l'utilità sociale determinata dalla riduzione delle automobili stazionate nello spazio pubblico (indotta dalla realizzazione del parcheggio pertinenziale sotterraneo) e le prestazioni di pubblico interesse consistenti nel pagamento di un contributo concessorio (pari o superiore a quanto stabilito quale criterio base per la cessione del diritto di superficie) e dalla realizzazione della riqualificazione dello spazio pubblico coinvolto dall'intervento (e quindi a costo zero per l'Amministrazione Comunale), si ritiene opportuno, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, consentire al concessionario l'occupazione temporanea del suolo pubblico a titolo gratuito delle aree interessate dall'intervento in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere autorizzate e all'allestimento del relativo cantiere nonché l'esenzione dal pagamento del canone per l'occupazione permanente del suolo pubblico per l'area occupata dalle pertinenze funzionali superficiali dell'autorimessa.

Si dà atto che il presente provvedimento non viene sottoposto alla preventiva valutazione di impatto economico in quanto l'unico impatto è determinato dal minor introito a titolo di COSAP temporanea e permanente a seguito dell'applicazione della prevista esenzione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare, per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano, il bando di gara (**all. 1**) finalizzato all'individuazione del soggetto privato a cui assegnare la concessione del diritto di superficie dell'area denominata "LARGO BOCCACCIO" per la costruzione di un'autorimessa pertinenziale. Al predetto bando sono allegati:
 - Allegato A - capitolato prestazionale ed elaborati grafici (**all. 2**);
 - Allegato B - Schema di convenzione (**all. 3**);
- 2) di approvare, trattandosi di prestazioni di pubblico interesse e di utilità sociale che comportano ricadute positive per la Città, l'esenzione totale dal pagamento del Canone di Occupazione Suolo Pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del Regolamento n. 257 della Città di Torino, per l'occupazione delle aree interessate dall'intervento in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere autorizzate e all'allestimento del relativo cantiere nonché l'esenzione dal pagamento del canone per l'occupazione permanente del suolo pubblico per l'area occupata dalle pertinenze funzionali superficiali dell'autorimessa;
- 3) di dare atto che il presente provvedimento non viene sottoposto alla preventiva valutazione di impatto economico in quanto l'unico impatto è determinato dal minor introito a titolo di COSAP temporanea e permanente, al momento non quantificabile, a seguito dell'applicazione dell'esenzione prevista al precedente punto 2);
- 4) di rinviare a successivi provvedimenti dirigenziali l'indizione della gara di cui al bando suddetto e lo svolgimento della stessa.

La presente deliberazione non comporta oneri di spesa a carico del Comune di Torino, ad eccezione delle spese istituzionali dovute alla pubblicità legale;

- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore alla Viabilità,
Infrastrutture e Trasporti
Claudio Lubatti

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia
Privata, Rigenerazione Urbana,
Suolo Pubblico, Arredo Urbano,
Ilda Curti

L'Assessore al Bilancio, Tributi,
Personale, Patrimonio e Decentramento
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente del Servizio
Riqualficazione Spazio Pubblico
Egidio Cupolillo

Il Dirigente del Servizio Pubblicità
e Occupazione Suolo Pubblico
Daniela Maria Vitrotti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato

Alessandra Gaidano

Verbale n. 4 firmato in originale:

IL PRESIDENTE
Gianguido Passoni

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 9 febbraio 2015 al 23 febbraio 2015.
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 19 febbraio 2015.