



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO GRANDI OPERE, INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

ATTO N. DEL 760

Torino, 28/11/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Michela FAVARO, sono presenti gli Assessori:

Paolo CHIAVARINO

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Francesco TRESSO

Gabriella NARDELLI

Carlotta SALERNO

Rosanna PURCHIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre il Sindaco Stefano LO RUSSO, gli Assessori:
Domenico CARRETTA - Giovanna PENTENERO - Jacopo ROSATELLI

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: REALIZZAZIONE STRUTTURA DI VENDITA IN VIA BORGARO 96-98. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ARTICOLO 5 COMMI 9-14 LEGGE 106/2011. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE PROPONENTE PER COMPLESSIVI EURO 257.673,04 SU AREE PUBBLICHE ED ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO.

L'intervento previsto ricade, per la maggior porzione, in area destinata dal vigente P.R.G. come Area da Trasformare per Servizi - A.T.S. - Ambito 4.v "Viterbo nord", normata dagli articoli 7 e 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C., ai sensi dei quali gli interventi ammessi devono essere attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, come nel caso di specie in cui è prevista la trasformazione unitaria con l'Ambito 4.w "Viterbo sud".

Nello specifico, l'area dove è prevista la realizzazione della nuova struttura commerciale si attesta in prossimità dell'incrocio tra la via Borgaro e la via Terni, prospettando a ovest e a sud con fabbricati a destinazione residenziale; a nord confina con reliquato di terreno di proprietà della Città

occupato da alcuni box in locazione; ad est lungo via Borgaro su area destinata alla viabilità dal vigente P.R.G., con una frazione di immobile che non rispetta il filo edilizio della via stessa.

L'intervento in progetto prevede l'insediamento di un'attività commerciale che, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e della zonizzazione di P.R.G.C., risulta compatibile e complementare ai sensi della Legge n. 106/2011 e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) e s.m.i..

L'area libera del lotto (mq 2.007) è sistemata a parcheggi, su pavimentazioni drenanti, sia pubblici (mq 1.173,41) sia privati (mq 523,94), nonché a verde in piena terra.

Sono inoltre previste Opere di Urbanizzazione interamente realizzate a cura e spese del proponente relative all'attrezzaggio del parcheggio, che verrà assoggettato all'uso pubblico, sia quelle su sedime pubblico e su porzione di area privata che verrà ceduta gratuitamente e sistemata alla Città.

Il progetto di fattibilità tecnica economica è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 5 luglio 2021 (atto n. 576/2021) con il seguente quadro economico:

- Opere su aree assoggettate ad uso pubblico Euro 104.768,23
 - Opere su area pubblica e privata ceduta alla Città Euro 104.017,58
- Totale opere Euro 208.785,81

A seguito di detta deliberazione di Consiglio Comunale é stato rilasciato il Permesso di Costruire in deroga al PRGC n. 15/S/2023.

In data 4 maggio 2023 è stato stipulato l'Atto Unilaterale d'Obbligo, avanti al notaio Angelo Lauria, repertorio n. 1.213, Allegato A al numero 35797 di fascicolo, registrato a Cinisello Balsamo ed in seguito stipulata la Convenzione Edilizia a rogito notaio Andrea Ganello del 18 maggio 2023, repertorio 55922, raccolta n. 35797, registrata a Torino il 24 maggio 2023 al n° 23804 serie 1T.

Le condizioni dettate nel suddetto Atto Unilaterale includono l'impegno a realizzare a cura e spese del proponente le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dello spazio pubblico al contorno dell'area oggetto d'intervento e su aree interne private assoggettate all'uso pubblico, così come approvate nel progetto di fattibilità tecnico economica.

In data 20 giugno 2023, prott. nn. 12064 e 12078, il Proponente ha presentato alla Divisione Infrastrutture – Unità Operativa Urbanizzazioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopracitate sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e sulle aree pubbliche.

Tale progetto è stato esaminato dai servizi tecnici ricevendo i pareri favorevoli con verbale del 24 ottobre 2023 prot. 21547, del 25 ottobre 2023 prot. 21641, del 27 ottobre 2023 prot. 21940 e del 31 ottobre 2023 prot. 22121.

Occorre ora approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, da realizzarsi a cura e spese del proponente ALDI IMMOBILIARE S.r.l..

L'importo delle opere totalmente a cura e spese del proponente risultante dal progetto esecutivo ammonta ad Euro 257.673,04 complessivi, importo che pur risultando superiore a quello preventivato in sede di PFTE non comporta oneri per la Città.

Il Quadro Economico relativo alle opere su aree pubbliche e sulle aree assoggettate all'uso pubblico, definitivamente stabilito a seguito della redazione del progetto esecutivo, risulta essere il seguente:

A. OO.UU. sulle aree assoggettate pavimentazioni parcheggio, aree verdi di infiltrazione, impianto di illuminazione: Euro 147.077,06

B. OO.UU. su aree pubbliche rettifica via Borgaro, stalli permeabili, spostamento caditoie, rifacimento marciapiedi e aiole verdi via Borgaro e via Terni, banchina attraversamento via Borgaro, messa a dimora di alberi: Euro 110.595,98

TOTALE COMPLESSIVO (A+B)

interamente a cura e spese del Soggetto Proponente: Euro 257.673,04

I prezzi applicati al Computo Metrico Estimativo fanno riferimento al Prezzario della Regione Piemonte 2023 e non sono ridotti del "coefficiente di riduzione" in quanto si tratta di opere poste a totale cura e spese del soggetto proponente.

Il quadro economico è redatto ai sensi del collegato fiscale alla Legge Finanziaria n° 342 del 21 novembre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 276 del 25 novembre 2000, che prevede all'Art. 51 la non rilevanza ai fini IVA delle opere di urbanizzazione.

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati (all. dall'1 al 25):

1. RT_01 – Relazione illustrativa OOUU
2. CA – Capitolato Speciale d'Appalto OOUU
3. CR – Cronoprogramma OOUU
4. CME – Computo metrico estimativo OOUU
5. EP – Elenco prezzi unitario OOUU
6. QE – Quadro economico OOUU
7. AR_01 – Aree OOUU – Inquadramento territoriale
8. AR_02 – Aree OOUU – Planimetria individuazione aree
9. AR_03 – Planimetria dettaglio arre intervento, sezioni tipologiche, stratigrafie OOUU
10. RT_01 – Relazione descrittiva opere aree Assoggettate
11. CA – Capitolato speciale d'appalto opere aree Assoggettate
12. CR – Cronoprogramma opere aree Assoggettate
13. CME – Computo metrico estimativo opere aree Assoggettate
14. EP – Elenco prezzi unitario opere aree Assoggettate
15. QE – Quadro economico opere aree Assoggettate
16. AN – Analisi prezzi opere aree Assoggettate
17. AR_01 – Inquadramento territoriale opere aree Assoggettate
18. AR_02 – Planimetria individuazione area opere aree Assoggettate
19. AR_03 – Planimetria dettaglio aree intervento, sezioni tipologiche, stratigrafie opere aree Assoggettate
20. IF_01 – Planimetria reti raccolta acque opere aree Assoggettate
21. EXE EL_AA.01 – Impianti elettrici – illuminazione e servizi esterni opere aree Assoggettate
22. EXE EL_AA.02 – Impianti elettrici – particolari opere aree Assoggettate
23. EXE EL_AA.03 – Impianti elettrici – schemi elettrici opere aree Assoggettate
24. Nota integrativa aree Assoggettate
25. Attestazione di idoneità

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste all'Art. 11 della citata Convenzione Edilizia.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza dei costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà anch'essa a totale carico del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Le opere realizzate dal privato sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, che dovrà essere effettuato da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I tecnici, da uno a tre, saranno nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura mentre gli oneri relativi sono a carico del Proponente stesso.

Tutte le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche sul suolo pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno per l'abbattimento delle barriere architettoniche nello spazio pubblico" (redatto a cura della Divisione Infrastrutture e Mobilità).

Sarà cura dei soggetti proponenti richiedere le ordinanze occorrenti alla limitazione della circolazione nei tratti di viabilità interessati dai lavori.

In data 25 ottobre 2023, prot. 21641 è stato rilasciato il parere dell'Area Edilizia Privata, - come da circolare del Segretario Generale n. 316/T 2.90.

A conclusione degli interventi, l'opera verrà acquisita dalla Città. Il relativo valore sarà comunicato alla Divisione Amministrativa Patrimonio, per la registrazione nella Contabilità economico-patrimoniale.

Il Dirigente proponente dichiara ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse anche potenziale in capo allo stesso.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto il parere dell'Area Edilizia Privata, acquisito in data 25 ottobre 2023, prot. 21641;

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

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare - in particolare per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato in data 4 maggio 2023 avanti al notaio Angelo Lauria, repertorio n. 1.213, Allegato A al numero 35797 di fascicolo, registrato a Cinisello Balsamo 4 ed in seguito stipulata la Convenzione Edilizia rogito notaio Andrea Ganello del 18 maggio 2023, repertorio 55922, raccolta n. 35797, registrata a Torino il 24 maggio 2023 al n° 23804 serie 1T. - l'allegato progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Proponente su aree assoggettate all'uso pubblico e su aree pubbliche, relative al Permesso di Costruire in deroga al PRGC n° 15/S/2023 per la realizzazione di una media struttura di vendita ubicata in via Borgaro 96-98, per un importo complessivo pari ad Euro 257.673,04, così come previsto negli allegati progettuali elencati in narrativa (allegati da 1 a 25), COD. CUP C11B23000430004 Le opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti nei limiti del progetto e per gli importi di competenza. Le opere interessanti il suolo pubblico dovranno rispettare le condizioni per l'esecuzione di opere comportanti manomissione e ripristino di sedi stradali e aree verdi;
2. di rinviare, con successive determinazioni dirigenziali, l'individuazione della Direzione dei Lavori e la nomina del Collaudatore in corso d'opera;
3. di dare atto che, conformemente all'art. 56 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 , (che ha sostituito l'art. 20 del D.Lgs. 50/2016) ,la realizzazione delle opere pubbliche a cura e spese del proponente, oggetto del presente atto, è coerente con gli strumenti e programmi urbanistici esistenti;
4. che a conclusione degli interventi, l'opera verrà acquisita dalla Città. Il relativo valore sarà comunicato alla Divisione Amministrativa Patrimonio, per la registrazione nella Contabilità economico-patrimoniale;
5. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato 1 alla Delibera di Consiglio Comunale n. 576 del 2021;
6. 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 al fine di poter avviare il prima possibile i lavori e poter così completare le opere di rettifica e riqualificazione dell'asse di via Borgaro prima che l'intensificarsi del traffico, in previsione delle prossime festività natalizie in coincidenza con l'apertura al pubblico della struttura commerciale, causi disagio al passaggio dei mezzi della linea di TPL che percorre la via.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Isabella Quinto

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

LA VICESINDACA
Firmato digitalmente
Michela Favaro

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-760-2023-All_1-1_-_RT_01_-_Relazione_illustrativa_OOOU.pdf.p7m 
2. DEL-760-2023-All_2-2_-_CA_-_Capitolato_Speciale_d'Appalto_OOOU.pdf.p7m 
3. DEL-760-2023-All_3-3_-_CR_-_Cronoprogramma_OOOU.pdf.p7m 
4. DEL-760-2023-All_4-4_-_CME_-_Computo_metrico_estimativo_OOOU.pdf.p7m 
5. DEL-760-2023-All_5-5_-_EP_-_Elenco_prezzi_unitario_OOOU.pdf.p7m 
6. DEL-760-2023-All_6-6_-_QE_-_Quadro_economico_OOOU.pdf.p7m 
7. DEL-760-2023-All_7-7_-_AR_01_-_Aree_OOOU_-_Inquadramento_territoriale.pdf.p7m 
8. DEL-760-2023-All_8-8_-_AR_02_-_Aree_OOOU_-_Planimetria_individuazione_aree.pdf.p7m 
9. DEL-760-2023-All_9-9_-_AR_03_-_Planimetria_dettaglio_arre_intervento,_sezioni_tipologiche,_stratigrafie_OOOU.pdf.p7m 
10. DEL-760-2023-All_10-10_-_RT_01_-_Relazione_descrittiva_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
11. DEL-760-2023-All_11-11_-_CA_-_Capitolato_speciale_d'appalto_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
12. DEL-760-2023-All_12-12_-_CR_-_Cronoprogramma_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
13. DEL-760-2023-All_13-13_-_CME_-_Computo_metrico_estimativo_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
14. DEL-760-2023-All_14-14_-_EP_-_Elenco_prezzi_unitario_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
15. DEL-760-2023-All_15-15_-_QE_-_Quadro_economico_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
16. DEL-760-2023-All_16-16_-_AN_-_Analisi_prezzi_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

17. DEL-760-2023-All_17-17_-_AR_01_-_Inquadramento_territoriale_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
18. DEL-760-2023-All_18-18_-_AR_02_-_
_Planimetria_individuazione_area_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
19. DEL-760-2023-All_19-19_-_AR_03_-_
_Planimetria_dettaglio_aree_intervento,_sezioni_tipologiche,_stratigrafie_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
20. DEL-760-2023-All_20-20_-_IF_01_-_
_Planimetria_reti_raccolta_acque_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
21. DEL-760-2023-All_21-21_-_EXE_EL_AA.01_-_Impianti_elettrici_-_
_illuminazione_e_servizi_esterni_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
22. DEL-760-2023-All_22-22_-_EXE_EL_AA.02_-_Impianti_elettrici_-_
_particolari_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
23. DEL-760-2023-All_23-23_-_EXE_EL_AA.03_-_Impianti_elettrici_-_
_schemi_elettrici_opere_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
24. DEL-760-2023-All_24-24_-_Nota_integrativa_aree_Assoggettate.pdf.p7m 
25. DEL-760-2023-All_25-25_-_Attestazione_di_idoneità.pdf 
26. DEL-760-2023-All_26-Allegato_0.pdf 