

COMUNE DI TORINO

## ZUT AMBITO 16.33 GUALA

CORSO TRAIANO, VIA GUALA, VIA CASANA, VIA MONTE PASUBIO

### VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. n. 227

DELIBERA APPROVAZIONE C.C. 2011 00332 / 009 DEL 24.02.2011

## P.E.C.

### PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ex art. 43 L.R. 56/1977 e s.m.i.



# RELAZIONE FINANZIARIA E CRONOPROGRAMMA

6

#### PROPONENTE

GEFIM S.p.A.

Via Monte Asolone 4  
10141 TORINO  
tel. 011.3851035  
fax 011.332298

Legale Rappresentante  
Nicoletta Ponchia

#### PROGETTISTA FIRMATARIO

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO

Corso Galileo Ferraris, 26  
10121 TORINO  
tel. 011.538841 534924  
segreteria@studiorolla.it

Ordine degli Architetti  
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto  
Alberto Rolla



#### CONSULENTI

##### Paesaggio

LAND s.r.l.  
Arch. Andreas Kipar  
Via Varese, 16  
Milano

##### Aspetti ambientali

AI STUDIO  
Dott. Lorenzo Morra  
Via Lamarmora, 80  
Torino

##### Opere di urbanizzazione

AI STUDIO  
Ing. Jacopo Tarchiani  
Via Lamarmora, 80  
Torino

· - Rep. DD 16/08/2022.0003826.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Alberto Rolla Si attesta che la presente copia digital  
e è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato  
negli archivi di Comune di Torino

29.07.2022

## RELAZIONE FINANZIARIA

SLP TOTALE 23.000 mq  
 - Residenziale 22.780 mq  
 - ASPI 220 mq

### ONERI URBANIZZAZIONE (\*Aggiornato al 02.02.2022)

SUPERFICIE RESIDENZIALE  
 22.780 mq

Oneri di urbanizzazione primaria  
 22.780 mq x 3 m x 25,15 €/mc = 1.718.751,00 €

Oneri di urbanizzazione secondaria  
 22.780mq x 3 m x 28,35 € /mc= 1.937.439,00 €

**Totale oneri residenziale € 3.656.190,00**

SUPERFICIE ASPI 220 mq

Oneri di urbanizzazione primaria  
 220 mq x 184,57 €/mq = 40.605,40 €

Oneri di urbanizzazione secondaria  
 220 mq x 35,09 €/mq = 7.719,80 €

**Totale oneri ASPI € 48.325,20**

**TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE € 3.704.515,20**

### ONERI COSTO COSTRUZIONE (\*Aggiornato al 02.02.2022)

5 % (22.780 mq x 3 x 356,87 €/mc) = 1.219.424,79 €

5 % (220 mq X 1.204,54 €/mq) = 13.249,94 €

**TOTALE ONERI COSTRUZIONE € 1.232.674,73**

**TOTALE ONERI COMUNALI € 4.937.189,93**  
 (€ 3.704.515,20 + € 1.232.674,73)

**COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

(\*Di cui parere favorevole OOUU del 27.01.2022 Prot. n. 1.589)

<b>Totale opere a scomputo</b>	<b>€ 746.947,05</b>
Riduzione 20%	€ 149.389,41
<b>Opere a scomputo ridotte del 20%</b>	<b>€ 597.557,64</b>
<b>Opere a cura e spese su aree assoggettate</b>	<b>€ 213.685,80</b>
<b>Opere mitigazione acustica a cura e spese</b>	<b>€ 58.666,00</b>

---

**TOTALE OPERE € 869.909,44**

**RIEPILOGO COMPLESSIVO** (valori arrotondati)

COSTO STRUTTURE PRIVATE/EDIFICI	€ 31.200.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 3.705.000
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE	€ 214.000
ONERI COSTO DI COSTRUZIONE	€ 1.233.000
ONERI TECNICI (8% di 31.200.000 )	€ 2.500.000
ACQUISTO AREA SUD	€ 200.000
ACQUISTO AREA NORD (23.000 x 440 €/mq)	€ 10.000.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 49.052.000</b>

**SOMME A DISPOSIZIONE PER LA CITTÀ DI TORINO**

Oneri di urbanizzazione netti	(3.705.000 - 598.000)	
Aquisto area sud	(200.000)	
Oneri costo di costruzione	(1.233.000)	
		<b>€ 4.540.000</b>

# Cronoprogramma degli interventi edilizi

Ambito 16.33 GUALA	Firma della Convenzione												Termine della Convenzione									
	Tempo in semestri												I - 2022	II - 2023	III - 2024	IV - 2025	V - 2026	VI - 2027	VII - 2028	VIII - 2029	IX - 2030	X - 2031
<b>OPERE PRIVATE</b>																						
<b>LOTTO 1</b>																						
Residenza e quota ASPI																						
<b>LOTTO 2</b>																						
Residenza																						
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>																						
<b>LOTTO 1</b>																						
Verde su soletta - aree assoggettate																						
Verde su piena terra - aree cedute																						
Viabilità e marciapiedi - aree extrambito																						
<b>LOTTO 2</b>																						
Verde su soletta - aree assoggettate																						
Verde su piena terra - aree cedute																						
Viabilità e marciapiedi - aree extrambito																						

- Rep. DD 16/08/2022.0003826.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Alberto Rolia Si attesta che la presente copia digital e è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





. - Rep. DD 16/08/2022.0003826.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Alberto Rolla Si attesta che la presente copia digital  
e è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato  
negli archivi di Comune di Torino

## **ALLEGATO 2.a**

### **"Scheda quantitativa dati del piano"**

### **Ex DGR 25-2977 del 29.02.2016**





- Rep. DD 16/08/2022.0003826.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Alberto Rolla Si attesta che la presente copia digital  
 e è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato  
 negli archivi di Comune di Torino

**Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano**  
 (prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
<b>DATI DI RIFERIMENTO GENERALE</b>	
Piano Regolatore Generale vigente	P.R.G. Comune Torino
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	Variante n. 277 del 24.02.211
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI</b>	
Superficie territoriale complessiva (ST) <b>(A)</b>	<b>15.281 mq</b>
Di cui: superficie per standard (SS) <b>(B)</b>	<b>9.321 mq</b>
Articolazione della SS	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	6.167 mq
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	3.154 mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) <b>(C)</b>	<b>5.960 mq</b>
Articolazione della SF:	
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> Terziaria	
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	
<input type="checkbox"/> Mista	
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	
<input type="checkbox"/> per verde interno	
Di cui: Viabilità <b>(D)</b>	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)</b>	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	<b>23.000 mq</b>
Di cui:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	22.780 mq
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	220 mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	
<b>DATI ECONOMICI E TEMPORALI</b>	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 01/2023 a 08/2032
<input type="checkbox"/> Edificazioni	Da 01/2023 a 08/2032
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	
- in opere private	Valori stimati di riferimento 31.200.000 €
- in OOUU da cedere o assoggettare	447.442,61 €
Oneri dovuti al Comune	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	Valori stimati di riferimento 3.106.957,56 €
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	1.505.026,53 €