

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. DEL 07/02/2023.0000053. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale 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)

Totale opere a scomputo	€ 746.947,05
Riduzione 20%	€ 149.389,41
Opere a scomputo ridotte del 20%	€ 597.557,64
Opere a cura e spese su aree assoggettate	€ 213.685,80
Opere mitigazione acustica a cura e spese	€ 58.666,00
<hr/>	
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
<hr/>	
TOTALE	€ 49.052.000

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)	
		€ 4.540.000

Cronoprogramma degli interventi edilizi



Termine della Convenzione

Firma della Convenzione

Ambito 16.33 GUALA	Tempo in semestri											
	I - 2022	II - 2023	III - 2024	IV - 2025	V - 2026	VI - 2027	VII - 2028	VIII - 2029	IX - 2030	X - 2031	XI - 2032	
OPERE PRIVATE												
LOTTO 1												
Residenza e quota ASPI												
LOTTO 2												
Residenza												
OPERE DI URBANIZZAZIONE												
LOTTO 1												
Verde su soletta - aree assoggettate												
Verde su piena terra - aree cedute												
Viabilità e marciapiedi - aree extrambito												
LOTTO 2												
Verde su soletta - aree assoggettate												
Verde su piena terra - aree cedute												
Viabilità e marciapiedi - aree extrambito												

- Rep. DEL 07/02/2023, 0000053.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale 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. DEL 07/02/2023.0000053. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale 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. DEL 07/02/2023.0000053. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO si attesta che la presente copia digitale 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
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
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)	
TIPOLOGIA DI SUE	
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"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	15.281 mq
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	9.321 mq
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) (C)	5.960 mq
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 (D)	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	23.000 mq
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	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
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	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	3.106.957,56 €
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	1.505.026,53 €