



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE SERVIZI TECNICI - COORDINAMENTO
SERVIZIO EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA E PER IL SOCIALE

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA IN TORINO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 13 - PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO 2

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Carmelo DI VITA

Supporto al R.U.P.: Arch. Lina MUNARI

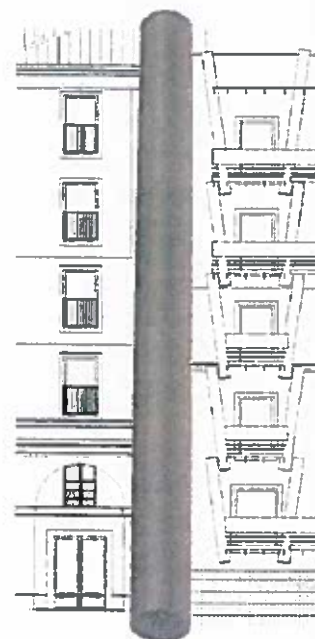
Progettista opere : Arch. Alessandra CELORIA

Coprogettista opere : Arch. Diego NOVO

Coordinatrice
delle integrazioni specialistiche: Ing. Lucia REDA

Progettista della bonifica ambientale: Ing. Donato FIERRI

Collaboratori alla progettazione:
Arch. Sabina CALI'
Geom. Claudio MASTELLOTTO
Geom. Vincenzo TORTOMANO



Progettista opere strutturali: Studio Ing. G. PATTA

Progettista opere Impiantistiche
e verifiche requisiti acustici : MTE INGEGNERIA s.r.l.



Coordinatore per la sicurezza
in fase di progettazione: SICURCANTIERI CO. s.r.l.



PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO:

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

NOME-FILE

NOME_

SCALA 1:___

ELABORATO

EMISSIONE

19/12/2019

REVISIONE

PPE

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26 SETTEMBRE 2011

(proposta dalla G.C. 5 aprile 2011)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	FURNARI Raffaella	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	GRECO LUCCHINA Paolo	PAOLINO Michele
APPENDINO Chiara	GRIMALDI Marco	PORCINO Giovanni
BERTHIER Ferdinando	LEVI Marta	RATTAZZI Giulio Cesare
BERTOLA Vittorio	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CAROSSA Mario	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	MAGLIANO Silvio	TRICARICO Roberto
CASSIANI Luca	MANGONE Domenico	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
COPPOLA Michele	MORETTI Gabriele	VIALE Silvio
CURTO Michele	MUSY Alberto	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TISI Elide.

Risulta assente il Consigliere DELL'UTRI Michele.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INTERVENTO DI R.U. IN TORINO PIAZZA DELLA REPUBBLICA 13 PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA PER ANZIANI. LOTTO II C.O. 2410. RIAAPPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI EURO 11.000.000,00 IVA COMPRESA. DEROGHE AL R.E., AVVIO PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'.

Proposta dell'Assessore Tricarico, di concerto con l'Assessore Viano, fatta propria dal Sindaco Fassino ai sensi dell'articolo 34 comma 5 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 gennaio 2004 (mecc. 2003 05184/009) esecutiva dal 26 gennaio 2004 è stata approvata la Variante parziale n. 67 al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. concernente immobili ubicati in piazza della Repubblica 13.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 17 febbraio 2004 (mecc. 2004 00972/047) esecutiva dal 7 marzo 2004 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento di ristrutturazione urbanistica comprendente la realizzazione di alloggi di Edilizia Abitativa Pubblica destinati ad anziani e relativi servizi, sito in Torino - piazza della Repubblica n. 13.

L'intervento consiste nella realizzazione di un complesso di E.A.P. con dotazione di servizi, nell'ottica della sperimentazione abitativa per anziani. Gli alloggi, i servizi e le parti comuni saranno dotati di sistemi domotici ed il complesso edilizio vedrà l'impiego di materiali bioedili e sarà fornito di sistemi di controllo bioclimatico e di utilizzo di energie rinnovabili.

Con parere del 23 marzo 2004 (mecc. 2004 01843/090) il progetto preliminare ha acquisito il parere favorevole della Circoscrizione 7, competente per territorio.

Con lettera prot. n. 949 del 19 maggio 2004 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte ha espresso parere favorevole in merito al progetto.

Al fine di ottenere parte dei finanziamenti, necessari per la realizzazione dell'intervento, la Città ha partecipato al Bando Regionale nell'ambito del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012".

La Città ha partecipato, nell'ambito del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", I e II biennio, all'apposito bando per l'assegnazione di parte dei finanziamenti necessari alla realizzazione dell'opera, per un totale di Euro 3.770.000,00. .

La Regione Piemonte con determinazione dirigenziale n. 576 del 4 novembre 2009 ha assegnato il finanziamento suddetto per Euro 456.750,00 (anticipo per progettazione) nell'ambito del primo biennio e per Euro 3.313.250,00 nell'ambito del secondo biennio, per la realizzazione delle opere.

Lo stato di degrado in cui versano gli immobili ed i fenomeni di accesso incontrollato di terzi non autorizzati, agevolato dallo stato di parziale abbandono degli edifici rendono necessari interventi urgenti, al fine di garantire le condizioni minime di sicurezza.

Allo scopo di iniziare al più presto i lavori di bonifica generale dell'area si è ritenuto pertanto necessario suddividere l'intervento in due lotti: il primo - lotto 1 - riguardante opere di demolizione e consolidamento murario, il secondo - lotto 2 - riguardante la realizzazione dei nuovi edifici.

Pertanto con deliberazione della Giunta Comunale del 19 dicembre 2006 (mecc. 2006 10921/047) esecutiva dal 5 gennaio 2007 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento di demolizione e consolidamento - lotto 1, con deliberazione della Giunta Comunale in data 2

dicembre 2008 (mecc. 2008 08372/047), esecutiva dal 20 dicembre 2008, è stato approvato il progetto definitivo, per un importo di Euro 1.100.000,00 IVA compresa, con determinazione dirigenziale del 5 dicembre 2008 (mecc. 2008 09151/047) esecutiva dal 23 dicembre 2008 è stata impegnata la spesa per un importo limitato di Euro 1.082.263,06 IVA compresa, in quanto la spesa di Euro 17.736,94 è già stata impegnata con determinazione (mecc. 2007 06893/047) e con determinazione dirigenziale del 18 maggio 2009 (mecc. 2009 03020/047), esecutiva dal 3 luglio 2009 (rettificate con determinazione dirigenziale del 27 aprile 2010 (mecc. 2010 02138/047) esecutiva dal 19 maggio 2010 e determinazione dirigenziale del 8 giugno 2010 (mecc. 2010 41384/047) è stato approvato il progetto esecutivo e l'affidamento dei lavori ad asta pubblica. Attualmente è in corso la procedura di scelta del contraente.

L'area, di proprietà comunale, è destinata dal vigente Piano Regolatore ad Area Servizi per attrezzature di interesse comune (in atto con la Variante parziale n. 67 al P.R.G. succitata) e l'edificio esistente è classificato tra gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" soggetto ai disposti dell'articolo 26 delle N.U.E.A.; all'interno della "zona urbana storico ambientale" soggetta ai disposti della tavola normativa n. 2.

L'intervento in oggetto si qualifica come "intervento di nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera E) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e di "completamento" ai sensi dell'articolo 4 lettera f2) delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di nuovi fatta salva la conservazione della facciata verso piazza della Repubblica ed alcune murature interne all'area per la salvaguardia di diritti edificatori acquisiti.

Dall'approvazione del progetto preliminare dell'opera di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 17 febbraio 2004 (mecc. 2004 00972/047) sono intervenute varie nuove disposizioni normative e regolamentari in materia edilizia, energetica e strutturale, che hanno dettato la necessità di modificare il progetto dell'opera per rispettarne le prescrizioni.

Si è pertanto dato corso alla rielaborazione del progetto preliminare suddetto adeguandolo alle nuove intervenute modifiche normative ed è stato nuovamente richiesto il parere al Settore Permessi di Costruire circa la fattibilità dell'intervento stesso.

Al fine di poter realizzare l'intervento in oggetto, come evidenziato nel parere espresso dal Settore Permessi di Costruire (prot. n. 2010-5-12210 del 15 dicembre 2010), è emersa la necessità di approvare, in sede di Consiglio Comunale, alcune deroghe alle disposizioni normative e/o regolamentari vigenti e più precisamente:

1. deroga ai tipi d'intervento di cui all'articolo 26 ed allegato A delle N.U.E.A., ai sensi dell'articolo 26 comma 22 delle N.U.E.A. del P.R.G., poiché il progetto prevede interventi edilizi superiori a quelli indicati nella "Tabella dei tipi d'intervento" (di cui all'articolo 26 ed all'allegato A delle N.U.E.A. del P.R.G.) e, considerato che l'edificio risulta classificato come "caratterizzante il tessuto storico" ed è destinato ad ospitare funzioni di pubblica utilità, ai sensi del comma 22 del predetto articolo, detto intervento risulta ammissibile "...previa deliberazione del Consiglio Comunale";

2. deroghe all'articolo 23 della Legge Regionale n. 56 e s.m.i. in merito al superamento del limite di densità fondiaria previsto per le aree di completamento, all'articolo 40 commi 3 e 4 del Regolamento Edilizio, in ordine alla verifica dei ribaltamenti e quarto delle fronti dei cortili in progetto ed all'articolo 2.34 comma 54 lettera f) e g) delle N.U.E.A. del P.R.G., in ordine alle distanze dai confini dei fabbricati, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 70 del Regolamento Edilizio.

Nel suddetto parere viene inoltre rilevato che il progetto si pone in contrasto con il capitolo 2.1.2 comma 43 dell'allegato B alle N.U.E.A. del P.R.G., in quanto è prevista la realizzazione dell'autorimessa interrata, la quale si pone al di sotto della quota di riferimento calcolata secondo i disposti del capitolo 4 allegato B; per la realizzazione dell'autorimessa dovrà essere richiesta l'autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 31 della Legge Regionale n. 56/1977, riguardante le opere di interesse pubblico in zone soggette a vincolo, applicabile alle sole opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità.

Infine, per quanto riguarda la dotazione minima di area verde su terrapieno, il progetto prevede che la quota di verde prescritta di cui all'articolo 30 comma 3 del R.E. e dell'articolo 21 comma 5 del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino sia raggiunta con il 10 per cento minimo in superficie verde in terra piena ed il restante 20 per cento tramite soluzioni compensative quali verde pensile. Il Settore Gestione Verde, interpellato in tal senso, con comunicazione prot. n. 587/6.1.1 del 27 gennaio 2011 ha dato parere favorevole in merito alla soluzione adottata.

Per consentire l'attuazione dell'intervento, si rende necessario procedere alla chiusura di una finestra aperta nell'alloggio di proprietà del signor Pecoraro Gaetano, ubicato al sesto piano dello stabile di piazza della Repubblica n. 15, che quindi si affaccia sulla proprietà comunale oggetto dell'intervento stesso. Infatti, l'apertura, realizzata per dare aerazione al locale bagno, impedisce l'edificazione in aderenza dell'opera. Per tale apertura il predetto signore ha ottenuto il permesso edilizio in sanatoria n. 1868/2007 del 15 novembre 2007.

Il predetto signor Pecoraro non si è reso disponibile ad addivenire ad un ragionevole accordo con la Città al fine di risolvere tale problema; pertanto si rende necessario avviare la procedura prevista dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., prevedendo un'indennità da corrispondere al signor Pecoraro a ristoro della diminuzione del godimento della proprietà privata causata dalla chiusura coattiva dell'apertura esistente nel bagno dell'appartamento di sua proprietà. L'articolo 44, comma 1 del Testo Unico Espropri, infatti, prevede espressamente che "è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà". La Città valuterà, al momento dell'approvazione del progetto definitivo, se l'eventuale urgenza nella realizzazione delle opere previste comporti l'applicazione della procedura di occupazione d'urgenza di cui all'articolo 22 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Pertanto, occorre procedere all'approvazione del predetto progetto preliminare anche ai sensi dell'articolo 93 comma 3 del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., dell'articolo 19, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 554/1999 ed ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Con successivo provvedimento consiliare verrà approvato il progetto definitivo dell'opera in oggetto; nello stesso provvedimento si provvederà, altresì, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 98 del D.Lgs. n. 163/2006, degli articoli 25 e 33 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e dell'articolo 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, all'apposizione del vincolo ablativo ed all'approvazione del piano particellare d'esproprio, contenente la valutazione dell'indennità da corrispondere al signor Pecoraro per la permanente diminuzione di valore causata dalla ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

Le opere necessarie per murare la finestra e per ripristinare le condizioni originarie del muro, anche internamente, saranno eseguite dalla Città a propria cura e spese, anche anticipatamente rispetto all'attuazione dell'intervento pubblico previsto dalla deliberazione in oggetto.

La Direzione Urbanistica provvederà ad approvare i successivi provvedimenti dirigenziali per l'espletamento della suddetta procedura.

Ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 articolo 10 e del D.P.R. n. 554/1999 articolo 7 comma 1, nonché del D.Lgs. n. 81/2008 articolo 89 comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 554/1999 articolo 8.2, il Direttore di Divisione ha nominato, con atto di organizzazione prot. n. 3506 del 10 marzo 2010, Responsabile del Procedimento e Responsabile dei lavori l'arch. Tiziana Scavino.

Ai sensi degli articoli 90 e 91 del D.Lgs. n. 163/2006 e dell'articolo 7 comma 1 del D.P.R. n. 554/1999 con Ordine di Servizio del Responsabile del Procedimento, in data 1 marzo 2010 prot. n. 2968, è stato affidato l'incarico di progettista per le opere architettoniche, all'arch. Giorgio Vento, di progettista per le opere strutturali all'ing. Michele Mocchiola e di collaboratori all'arch. Sabina Cali ed al geom Luca D'Errico. Gli incaricati suddetti sono dipendenti dell'Amministrazione ed in servizio presso il Settore stesso.

Il tecnico incaricato, in collaborazione col gruppo di progettazione designato dal Dirigente del Settore, ha rielaborato ai sensi dell'articolo 93 comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006 e D.P.R. n. 554/1999, Titolo III, Capo II, Sezione II, il progetto preliminare dell'opera Lotto 2, costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati grafici:
 - Elaborato 01 - cartografia (allegato 1);
 - Elaborato 02 - pianta piano interrato (P.Int.) (allegato 2);
 - Elaborato 03 - pianta piano terra (PT) (allegato 3);
 - Elaborato 04 - pianta piano terra I (PT1) (allegato 4);
 - Elaborato 05 - pianta piano primo (P1) (allegato 5);
 - Elaborato 06 - pianta piano secondo (P2) (allegato 6);
 - Elaborato 07 - pianta piano terzo (P3) (allegato 7);
 - Elaborato 08 - pianta piano quarto (P4) (allegato 8);

- Elaborato 09 - pianta piano quinto (P5) (allegato 9);
- Elaborato 10 - pianta piano coperture (allegato 10);
- Fascicolo progetto architettonico - prospetti e sezioni (allegato 11);
- Fascicolo parametri urbanistici ed edilizi - elaborati e schemi grafici (allegato 12);
- Relazione tecnica illustrativa contenente: (allegato 13);
 - Studio di prefattibilità ambientale
 - Indagini preliminari
 - Cronoprogramma delle fasi attuative
 - Prime indicazioni e disposizioni sulla stesura dei piani di sicurezza
 - Calcolo sommario della spesa e quadro economico
- Verifica del progetto preliminare (allegato 14).

Dal calcolo sommario della spesa, di cui all'articolo 23 del D.P.R. n. 554/1999, sono stati desunti i costi dell'opera, integrati dalle somme a disposizione, per un totale di Euro 11.000.000,00 IVA compresa a costituire il seguente nuovo quadro economico:

QUADRO ECONOMICO

Opere Edili	Euro	4.690.000,00
Opere strutturali e provvisionali	Euro	1.060.000,00
Opere impiantistiche	Euro	<u>1.550.000,00</u>
Totale Opere	Euro	7.300.000,00
Oneri di Sicurezza	Euro	<u>260.000,00</u>
Totale Lavori	Euro	7.560.000,00
Somme a disposizione		
IVA 10%	Euro	756.000,00
Maggiori lavori imprevisti (IVA 10% compresa)	Euro	756.000,00
Rilievi, accertamenti ed indagini preliminari IVA compresa	Euro	45.855,22
Allacciamenti a pubblici servizi	Euro	140.000,00
Prezzo chiuso ed accordo bonario	Euro	500.000,00
Acquisizioni/Espropri	Euro	30.000,00
Spese incen. ex articolo 92 comma 5 D.Lgs. n. 163/2006 2% - 1,6% - 1,4%	Euro	127.840,00
Consulenza per elaborazione grafica - arch. Lussoglio (mecc. 2003 11173/047 e mecc. 2011 01122/047)	Euro	39.258,29
Incarico studio geologico - Società Polithema S.r.l. (mecc. 2010 01647/047)	Euro	34.126,49
Spese Commissione Tecnica Consultiva (esenti IVA)	Euro	226.800,00
Spese tecniche, imprevisti	Euro	699.120,00
Spese di progettazione interna	Euro	50.000,00
Spese di pubblicità	Euro	<u>35.000,00</u>

Totale somme a disposizione	Euro	3.440.000,00
TOTALE	Euro	11.000.000,00

Tra le spese tecniche sono incluse fino alla concorrenza del 10 per cento delle opere da appaltare, come indicato nell'articolo 92 comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006 anche le spese del personale interno che ha partecipato all'elaborazione del progetto secondo le risultanze della contabilità di rilevazione interna effettuate per commesse di progetto.

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.

L'opera è stata inserita nel programma delle OO.PP. del 2010-2011-2012 per l'anno 2010, per complessivi Euro 228.375,00 (codice opera 2410) approvato contestualmente al bilancio annuale con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 maggio 2010 (mecc. 2010 01785/024) esecutiva dal 30 maggio 2010 e sarà riproposto per l'anno 2011 nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2011-2013 di futura approvazione per l'importo di Euro 10.771.625,00. L'opera è finanziata con finanziamento regionale nell'ambito del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" per Euro 3.770.000,00 capitolo 32770 di cui Euro 228.375,00 già accertati ed introitati (imp. 2010/14469), per Euro 3.049.678,00 - Finanziamento con risorse ministeriali della Legge n. 179/1992, resesi disponibili dall'Accordo di Programma "S. Croce", previa modifica dello stesso, con stipula tra Ministero delle Infrastrutture e Città, accreditate sulla contabilità speciale n. 2788, per Euro 3.180.322,00 - cap. 29650 - Alienazione immobili comunali con finalità di edilizia residenziale pubblica e per Euro 1.000.000,00 - cap. 37800/4 - Contributi da enti privati da destinare alla realizzazione di interventi di Edilizia Sociale CUP C13F10043930002.

Il progetto preliminare è stato esaminato dal Responsabile del Procedimento arch. Tiziana Scavino, che ne ha accertato la rispondenza alle prescrizioni del succitato articolo 93 comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006 e D.P.R. n. 554/1999, Titolo III, Capo II, Sezione II, fatti salvi gli atti di autorizzazione e di deroga da acquisire, nonché gli adempimenti relativi agli articoli 185 e 186 del D.Lgs. n. 152/2006 che, per l'attuale presenza di edifici in sito, non possono che essere applicate al termine delle demolizioni e quindi nelle successive fasi progettuali.

Occorre, quindi ora, procedere all'approvazione del progetto preliminare, alle deroghe alle disposizioni normative e/o regolamentari vigenti come sopra elencate ed all'avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;
 Visto l'articolo 26 comma 22 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.;
 Visti gli articoli 23 della Legge Regionale n. 56/1977 e 14 del D.P.R. 380/2001, articolo 70 del Regolamento Edilizio;

Visto il D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di approvare, per le ragioni espresse in narrativa che integralmente si richiamano, il progetto preliminare dell'intervento di ristrutturazione urbanistica in Torino piazza della Repubblica n. 13 per la realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata per anziani, Lotto II, costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati grafici:
 - Elaborato 01 - cartografia (all. 1 - n.);
 - Elaborato 02 - pianta piano interrato (P.Int.) (all. 2 - n.);
 - Elaborato 03 - pianta piano terra (PT) (all. 3 - n.);
 - Elaborato 04 - pianta piano terra1 (PT1) (all. 4 - n.);
 - Elaborato 05 - pianta piano primo (P1) (all. 5 - n.);
 - Elaborato 06 - pianta piano secondo (P2) (all. 6 - n.);
 - Elaborato 07 - pianta piano terzo (P3) (all. 7 - n.);
 - Elaborato 08 - pianta piano quarto (P4) (all. 8 - n.);
 - Elaborato 09 - pianta piano quinto (P5) (all. 9 - n.);
 - Elaborato 10 - pianta piano coperture (all. 10 - n.);
 - Fascicolo progetto architettonico - prospetti e sezioni (all. 11 - n.);
 - Fascicolo parametri urbanistici ed edilizi - elaborati e schemi grafici (all. 12 - n.);
- Relazione tecnica illustrativa contenente: (all. 13 - n.);
 - Studio di prefattibilità ambientale
 - Indagini preliminari
 - Cronoprogramma delle fasi attuative
 - Prime indicazioni e disposizioni sulla stesura dei piani di sicurezza
 - Calcolo sommario della spesa e quadro economico
- Verifica del progetto preliminare (all. 14 - n.).

Il progetto prevede una spesa complessiva per un totale di Euro 11.000.000,00 IVA compresa come risulta dal seguente nuovo quadro economico:

QUADRO ECONOMICO

Opere Edili	Euro	4.690.000,00
Opere strutturali e provvisionali	Euro	1.060.000,00
Opere impiantistiche	Euro	<u>1.550.000,00</u>
Totale Opere	Euro	7.300.000,00
Oneri di Sicurezza	Euro	<u>260.000,00</u>
Totale Lavori	Euro	7.560.000,00
Somme a disposizione		
IVA 10%	Euro	756.000,00
Maggiori lavori imprevisi (IVA 10% compresa)	Euro	756.000,00
Rilievi, accertamenti ed indagini preliminari IVA compresa	Euro	45.855,22
Allacciamenti a pubblici servizi	Euro	140.000,00
Prezzo chiuso ed accordo bonario	Euro	500.000,00
Acquisizioni/Espropri	Euro	30.000,00
Spese incen. ex articolo 92 comma 5 D.Lgs. n. 163/2006 2% - 1,6% - 1,4%	Euro	127.840,00
Consulenza per elaborazione grafica - arch. Lussoglio (mecc. 2003 11173/047 e mecc. 2011 01122/047)	Euro	39.258,29
Incarico studio geologico - Società Polithema S.r.l. (mecc. 2010 01647/047)	Euro	34.126,49
Spese Commissione Tecnica Consultiva (esenti IVA)	Euro	226.800,00
Spese tecniche, imprevisi	Euro	699.120,00
Spese di progettazione interna	Euro	50.000,00
Spese di pubblicità	Euro	<u>35.000,00</u>
Totale somme a disposizione	Euro	3.440.000,00
TOTALE	Euro	11.000.000,00

- 2) di dare atto che è stato acquisito il parere favorevole della Circoscrizione 7 ai sensi dell'articolo 43 del Regolamento del Decentramento;
- 3) di approvare gli ulteriori tipi d'intervento come individuati in narrativa (nuove opere e completamento), ai sensi dell'articolo 26 comma 22 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
- 4) di approvare il progetto in deroga all'articolo 23 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. in merito al superamento del limite di densità fondiaria previsto per le aree di completamento, all'articolo 40 commi 3 e 4 del Regolamento Edilizio, in ordine alla verifica dei ribaltamenti e quarto delle fronti dei cortili in progetto ed all'articolo 2.34 comma 54 lettere f) e g) delle N.U.E.A. del P.R.G., in ordine alle distanze dai confini dei fabbricati, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 70 del Regolamento Edilizio;
- 5) di dare atto che, posto che il progetto si pone in contrasto con il capitolo 2.1.2 comma 43

dell'allegato B alle N.U.E.A. del P.R.G., con successivi atti sarà richiesta l'autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 31 della Legge Regionale n. 56/1977 alla realizzazione dell'autorimessa interrata;

- 6) di dare atto che, con comunicazione prot. n. 587/6.1.1 del 27 gennaio 2011, il Settore Gestione Verde ha espresso parere favorevole in merito alla soluzione progettuale che prevede che la dotazione minima di area verde su terrapieno prescritta all'articolo 30 comma 3 del R.E. ed all'articolo 21 comma 5 del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, sia raggiunta con il 10 per cento minimo in superficie verde in terra piena ed il restante 20 per cento tramite soluzioni compensative quali verde pensile;
- 7) di prendere atto che, ai sensi dell'articolo 93 comma 3 del D.Lgs n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. e del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., l'approvazione del progetto preliminare costituisce l'avvio del procedimento espropriativo, finalizzato alla chiusura coattiva dell'apertura esistente nel bagno dell'appartamento di proprietà del signor Pecoraro Gaetano, ubicato al sesto piano dello stabile di piazza della Repubblica n. 15, in quanto tale apertura impedisce l'edificazione in aderenza dell'opera pubblica in oggetto. La dichiarazione di pubblica utilità, l'apposizione del vincolo ablativo e l'approvazione del piano particellare d'esproprio, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 98 del D.Lgs. n. 163/2006, degli articoli 25 e 33 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e dell'articolo 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., avverrà in sede di approvazione del progetto definitivo;
- 8) di prendere atto della previsione di un'indennità da corrispondere al signor Pecoraro, a ristoro della diminuzione del godimento della proprietà privata causata dalla chiusura coattiva dell'apertura esistente nel bagno dell'appartamento di sua proprietà, ex articolo 44, comma 1 del Testo Unico Espropri. La Direzione Urbanistica provvederà ad approvare i successivi provvedimenti dirigenziali per l'espletamento della suddetta procedura;
- 9) di dare atto che l'opera è stata inserita nel programma delle OO.PP. del 2010-2011-2012 per l'anno 2010, per complessivi Euro 228.375,00 (codice opera 2410) approvato contestualmente al bilancio annuale con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 maggio 2010 (mecc. 2010 01785/024) esecutiva dal 30 maggio 2010 e sarà riproposto per l'anno 2011 nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2011-2013 di futura approvazione per l'importo di Euro 10.771.625,00. L'opera è finanziata con finanziamento regionale nell'ambito del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" per Euro 3.770.000,00 capitolo 32770 di cui Euro 228.375,00 già accertati ed introitati (imp. 2010/14469), per Euro 3.049.678,00 - Finanziamento con risorse ministeriali della Legge n. 179/1992, resesi disponibili dall'Accordo di Programma "S. Croce", previa modifica dello stesso, con stipula tra Ministero delle Infrastrutture e Città, accreditate sulla contabilità speciale n. 2788, per Euro 3.180.322,00 - cap. 29650 - Alienazione immobili comunali con finalità di edilizia residenziale pubblica e per Euro 1.000.000,00 - cap. 37800/4 - Contributi da enti privati da destinare alla realizzazione di interventi di Edilizia Sociale CUP

C13F10043930002;

- 10) di dare atto che con successivi atti si provvederà ad approvare i progetti definitivo ed esecutivo ed all'impegno della spesa;
- 11) di dare atto che con successivi provvedimenti si provvederà ad affidare le spese per rilievi per lo smaltimento dei rifiuti, gli allacciamenti alle utenze, gli imprevisti e le spese tecniche professionali;
- 12) si dà inoltre atto che l'approvazione del progetto preliminare in linea tecnica sarà seguita da successivi atti concernenti le fasi successive della progettazione, la cui approvazione sarà subordinata all'effettivo reperimento dei mezzi finanziari e che i pagamenti saranno subordinati alla riscossione delle entrate che finanziano l'investimento;
- 13) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

L'ASSESSORE ALLE POLITICHE
PER LA CASA E IL VERDE
F.to Tricarico

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ALL'EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO
F.to Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA
F.to Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE
RISORSE FINANZIARIE
Il Dirigente Delegato
F.to Tormoni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carossa Mario, Coppola Michele, Ricca Fabrizio, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio

PRESENTI 34

VOTANTI 32

ASTENUTI 2:

Musy Alberto, Scanderebecch Federica

FAVOREVOLI 32:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Fumari Raffaella, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, Grimaldi Marco, Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Liardo Enzo, Lo Russo Stefano, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Mangone Domenico, Marrone Maurizio, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Paolino Michele, Porcino Giovanni, il Vicepresidente Rattazzi Giulio Cesare, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carossa Mario, Coppola Michele, Ricca Fabrizio, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio

PRESENTI 34

VOTANTI 32

ASTENUTI 2:

Musy Alberto, Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 32:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Furnari Raffaella, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, Grimaldi Marco, Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Liardo Enzo, Lo Russo Stefano, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Mangone Domenico, Marrone Maurizio, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Paolino Michele, Porcino Giovanni, il Vicepresidente Rattazzi Giulio Cesare, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris



Yento

CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI
AREA PATRIMONIO
UFFICIO VALUTAZIONI E CATASTO

Protocollo Partenza n° 3426

G. ex. VAL.

Torino, 22 GIU. 2017

-2-3
Risposta alla richiesta prot. arrivo n° 4691 del 12/04/2017
categ.lav. E/VU

DIREZIONE SERVIZI TECNICI
P. S. SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI
Servizio Edilizia Abitativa Pubblica
e per il Sociale

Data d'arrivo 26/06/17
N° prot. 8571
Cat. 6 Classe 40 Fasc. 1

Alla DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
Ufficio Espropri



Alla DIREZIONE SERVIZI TECNICI
Servizio Edilizia Abitativa Pubblica
e per il Sociale / Concessioni

OGGETTO: Piazza della Repubblica 15 – Intervento di ristrutturazione urbanistica per realizzazione di alloggi di Edilizia Abitativa Pubblica – Trasmissione Piano Particellare di Esproprio Definitivo, Elenco ditte e relazione di stima.

In riferimento a quanto in oggetto ed alla richiesta pervenuta a questo Ufficio si trasmette, per operazioni ed eventuali osservazioni e verifiche di competenza:

- Disegno 11138/ED del Maggio 2017 in scala 1:1000 riportante il Piano Particellare d'Esproprio.
- Elenco delle Ditte da espropriare del 19 maggio 2017 con le relative Indennità.
- Relazione di stima n. 88/2017

Cordiali saluti

geom. Marco Petti
P.O. Responsabile

Il Dirigente d'Area
Dott. Giuseppe Nota

A.P: *geom. Flavio Fabbiano*





CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI
AREA PATRIMONIO
UFFICIO VALUTAZIONI E CATASTO

Relazione di perizia n.88/2017

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO
DELLA VEDUTA POSTA IN EDIFICIO SITO IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA 15**

17 MAGGIO 2017

Dirigente di Area : Dr. Giuseppe Nota
Responsabile P.O.: Geom. Marco Petti
Istruttoria: Geom. Flavio Fabbiano



Piazza Palazzo di Città 7 - 10122 Torino - tel. +39.011.23791-23792 - fax +39.011.011.23729
e-mail: settorevalutazioni@comune.torino.it

> **Premessa e scopo della stima**

Su proposta della G.C. del 15 aprile 2011 n. mecc. 2011 01646/47, esecutiva dal 10 ottobre 2011, è stato approvato il progetto preliminare dell'opera pubblica relativa alla realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata per anziani in Piazza della Repubblica 13.

Il progetto prevede la costruzione di nuovo fabbricato in aderenza dell'edificio (esistente) di piazza della Repubblica 15; sulla parete di confine è presente, in corrispondenza del piano soffitte, una finestra che attualmente da luce a locale w.c.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda, quindi, la determinazione dell'indennità espropriativa della veduta posta nel w.c. collegato all'unità immobiliare situata nelle soffitte al sesto piano di edificio sito in Piazza della Repubblica 15.

La stima si propone quindi di raggiungere i seguenti obiettivi:

1°) stabilire i criteri di stima da adottare per individuare l'indennità di esproprio;

2°) determinare il valore dell'indennità tenendo conto rispettivamente delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile, delle disposizioni normative di riferimento, e valutarne, di conseguenza, la sua natura *economica*-commerciale.

> **Validità e limiti della Stima**

Nell'analisi estimativa si è tenuto conto delle seguenti condizioni :

- ✓ I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc..) sono stati desunti dalla documentazione agli atti e confrontati con gli elementi tecnici rilevati durante il sopralluogo avvenuto in data 3 maggio 2017.
- ✓ non sono stati, pertanto, eseguiti ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive ed altri diritti reali;

Di conseguenza qualsiasi variazione dell'unità immobiliare eventualmente avvenuta successivamente alla data di redazione della perizia non è stata considerata nel perimetro di valutazione e pertanto invaliderà la presente relazione di stima.

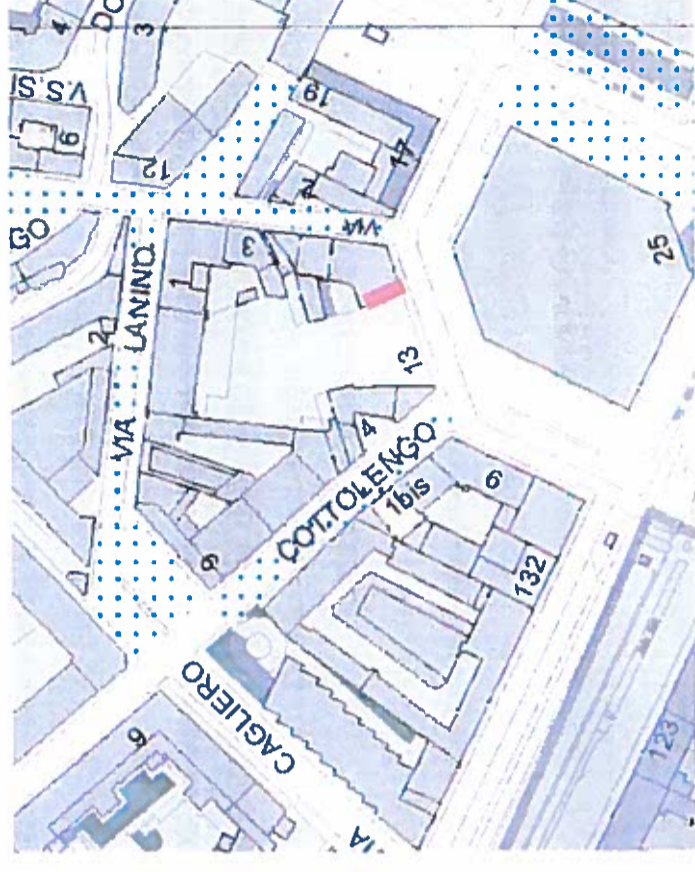
> **Identificazione e descrizione**

❖ **Ubicazione, ambientazione e caratteristiche della zona**

L'edificio è situato all'interno del quartiere "Porta Palazzo" microzona 20, nella zona a nord-ovest del centro storico di Torino. che delimita i quartieri Centro - zona del Quadrilatero Romano a sud, e Aurora zona Borgo Dora-Balon a nord.

Quartiere centrale tra i più vitali della città, fortemente caratterizzato dalla presenza di uno dei mercati all'aperto più grandi d'Europa e da un tasso di presenza immigrata storicamente tra i più alti della città.

Nella zona, in cui insiste l'immobile, sono nella maggior parte presenti edifici di vecchia edificazione prevalentemente residenziali con presenza di insediamenti commerciali, anch'essi di vecchia costruzione alcuni di notevole consistenza.



Ubicazione veduta

❖ *Caratteristiche dell'edificio*

L'edificio, ad angolo, si affaccia su via Goffredo Mameli e su lato nord-ovest di piazza della Repubblica, su cui si trova l'ingresso principale al numero civico 13.

Detto palazzo, dal cui ingresso principale si accede ad un androne carraio, risulta utilizzato principalmente ad abitazioni, mentre al piano terra sono presenti alcune attività commerciali.

L'edificio si articola su sette piani fuori terra ed uno sotto strada.

Il palazzo privo di particolari pregi architettonici si presenta con facciate esterne non restaurate di recente.

La struttura è principalmente in muratura portante, il collegamento verticale è assicurato da un corpo di scala senza presenza di ascensore o montacarichi.

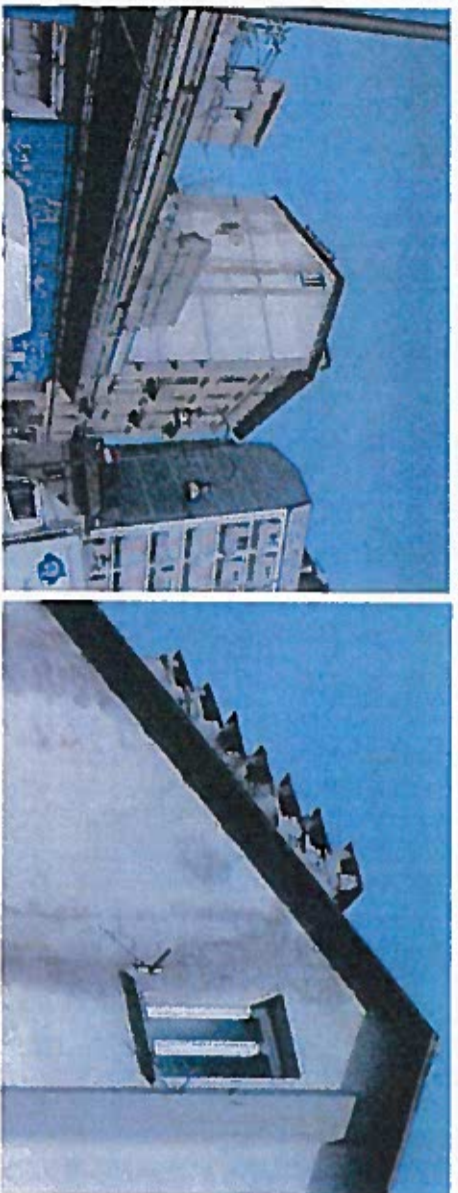
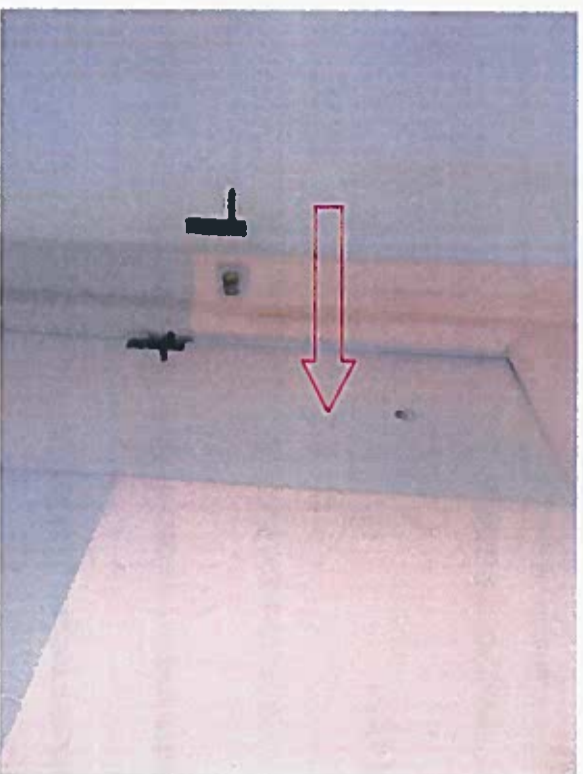


IMMAGINE EDIFICIO

IMMAGINE ESTERNA FINESTRA

❖ **Descrizione dell'unità immobiliare**

La veduta è ubicata all'interno di vano adibito a w.c. collegato direttamente con monolocale sottotetto situato al sesto piano senza ascensore dello stabile sopra descritto.



Ingresso monolocale

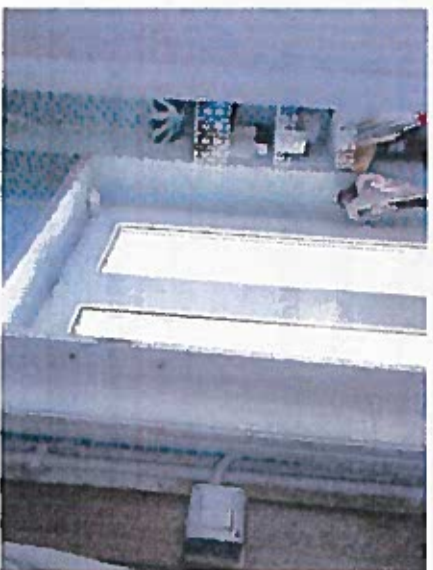


Immagine interna della finestra

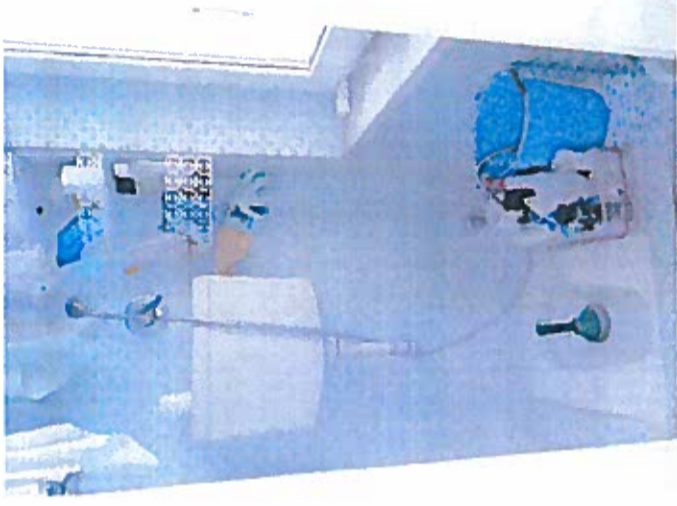


Immagine w.c.



immagine interna monolocale

Il monolocale è composto da altezze variabili nello specifico:

altezza massima metri 2,80

altezza misurata sotto l'abbaino metri 2,22

altezza del locale w.c. metri 2,61.

Nella stanza, di forma rettangolare, sul lato nord-est è presente un abbaino che dà luce al sottotetto.

Sempre dalla stanza si accede direttamente a piccolo vano (circa mq. 1,00), adibito a w.c./doccia, illuminato da una finestra.

□ **Esame dei provvedimenti edilizi e catastali agli atti**

Documentazione esaminata

Sono state esaminate, al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'unità immobiliare, le documentazioni sinteticamente elencate qui di seguito per categorie, rilevate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini urbanistici

1. Protocollo edilizio 1997-9-3557 del 18-03-1997 ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85; opere interne consistenti in trasformazione del ripostiglio in w.c.;
2. Protocollo edilizio 2004-4-1841 del 12-02-2003 – archivio abusive – modifiche esterne;

3. Protocollo edilizio 2005 -11-1617 del 26-01-2005 – permesso edilizio in sanatoria n. 1868/2007; apertura di finestra sul frontespizio cieco al piano sesto (fg. 1217 n°19 sub 35).

Ai fini Catastali

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2017 risulta difforme rispetto allo stato di fatto.

Nello specifico il locale w.c. è rappresentato con ingresso dal corridoio comune mentre di fatto risulta collegato direttamente alla stanza mansardata.



PIANO SESTO

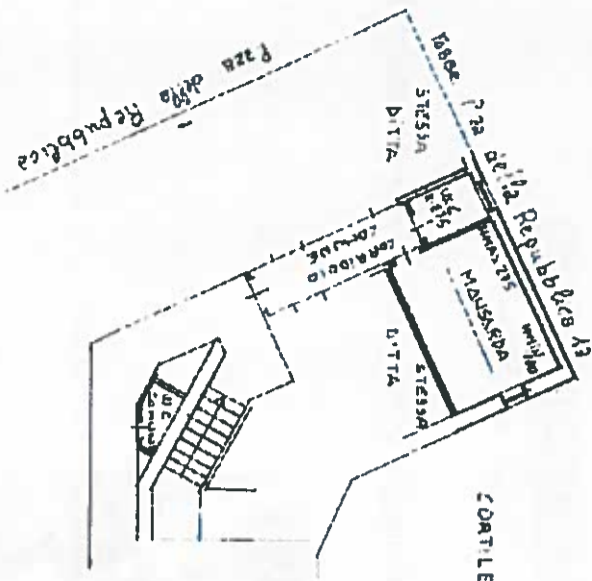


fig. 1 scheda catastale associata al sub. 35

Ai fini tecnici e valutativi

In base al consolidato orientamento normativo e giuridico (Testo Unico Espropriazione per Pubblica Utilità D.P.R. n. 327/2001 del 08 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni) in tema di espropriazione per p.u., l'indennità di esproprio è determinata tenendo conto della sola parte di costruzione realizzata legittimamente.

Da ciò consegue che, in presenza di difformità edilizie, l'indennità sarà calcolata prendendo a riferimento l'ultima situazione fabbricativa depositata e reperibile presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino.

Pertanto il riferimento cartografico e distributivo sarà quello rappresentato sia nella scheda catastale (figura 1 pag. 7 della presente relazione) che nel permesso edilizio in sanatoria n. 1868/2007.

Consistenze

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie, in scala, prelevate dall'Archivio Edilizio della Città di Torino e relative al Permesso Edilizio in Sanatoria n.1868/2007.

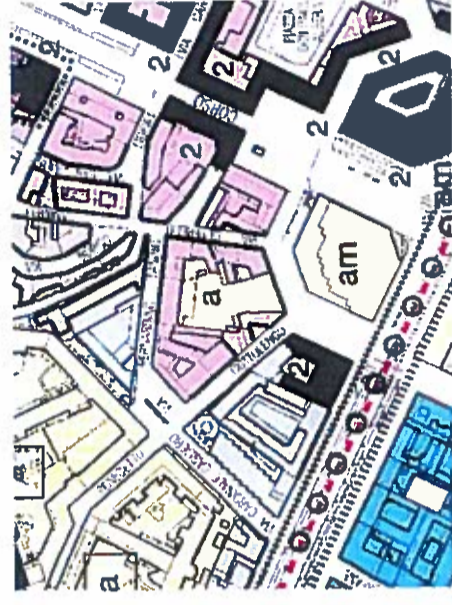
Le consistenze sono state calcolate in mq. lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.

Per l'intero monolocale e w.c. le superfici, sono state riportate nella tabella riepilogativa complessiva che segue:

Locali:	Stanza e bagno	Totale mq. commerciali
		21,00

Prescrizioni urbanistiche

Il Piano Regolatore vigente comprende l'immobile in "zone urbana storico ambientale" n. 7 in area normativa R3.



Zone urbane storiche ambientali
Residenza R3

Nello specifico si riporta di seguito uno stralcio della N.U.E.A. del P.R.G.

[...]Area R3

12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).Al piano interrato, terreno e primo sono

consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota I] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

□ Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati:

Attualmente l'immobile risulta identificato al Catasto fabbricati al foglio 1439 particella 19 subalterno 35, come dal sotto riportato schema esplicativo riferito al 14-05-2017:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1217	19	35	TORINO PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 15 Piano 6	A/4	2	1,5 vani	Euro.116,20	

Intestazione catastale

Situazione aggiornata al : 14/05/2017
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **TORINO** Codice: **L219**
Foglio: **1217** Particella: **19** Subalterno: **35**
Motivazione: **Urbanistica**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
<input type="radio"/> NOVIELLO GIUSEPPINA nata a NAPOLI (NA) II 08/04/1963	NVLGPP63D48F839J	Nuda proprietà'	1/4
<input type="radio"/> PECORARO DENIS nato a RIVOLI (TO) II 06/01/1982PCRDNS82A06H355T	PCRGTN51C28A5460	Nuda proprietà'	1/4
<input type="radio"/> PECORARO GAETANO nato a BAGHERIA (PA) II 28/03/1951	PCRGTN51C28A5460	Usufrutto	1/1
<input type="radio"/> PECORARO GIUSEPPE nato a RIVOLI (TO) II 30/06/1976	PCRGPP76H30H355J	Nuda proprietà'	1/4
<input type="radio"/> PECORARO THOMAS nato a TORINO (TO) II 13/01/1980	PCRTMS80A13L219E	Nuda proprietà'	1/4

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima è quello di determinare l'indennità di esproprio da attribuire alla chiusura della veduta posta nel w.c. situato nel corridoio in comune con altre unità immobiliari.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare in ragione delle mutate caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare dopo la chiusura della veduta.

Per quanto detto nel paragrafo precedente la stima prevederà in prima analisi la ricerca del differenziale di valore dell' u.i. prima e dopo la procedura ablativa, in seconda analisi verrà determinata l'indennità relativa alla finestra ed al disagio arrecato durante i lavori di chiusura della veduta.

❖ **Ricerca del valore di mercato**

Per l'individuazione del valore di mercato unitario, diviene pertanto importante "mappare" il valore di mercato del bene tenuto conto della destinazione d'uso dello stesso.

Per individuare il valore unitario di riferimento sono stati utilizzati gli elementi desunti da proposte di vendita, rivelabili dalle indagini effettuate attraverso la consultazione telematica delle banche dati.

I valori unitari, ove presenti, determinati mediante le comparazioni sono stati successivamente verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Indagini di mercato proposte di vendita:

Le indagini condotte hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga (diverso taglio e zona), e riguardanti la vendita di appartamenti usati e senza ascensore.

Fonte informativa	Descrizione immobile	Superficie mq.	Prezzo	Euro/mq.	Presenza ascensore
Immobiliare	Corso Brescia/Via Aosta	20	1.6000	800	no
DHOMET real- estate	Piano Terra Via Noè	45	44.900	997,78	no
StudioCasa Servizi Immobiliari	Piano Primo Corso Regina Margherita	87	93.000	1068,96	no
Hrad s.a.s.	Piano Secondo Lungo Dora Napoli 6	75	57.000	760,00	no
Hrad s.a.s.	Piano Primo Via Noè	85	36.000	423,53	*
DHOMET real- estate	Piano Primo Via Noè	80	98.000	1.225,00	*
ImmobiliGreen	Piano Primo Corso Giuli Cesare Piano Terra	55	45.000	818,18	SI
Immobiliare	Via Andreis Piano 4	55	58.000	1.054,54	*
Toscana Immobili	Via Procca Piano Quinto	100	1.390.000	1.390,00	no

* valori esclusi dalla media Valore medio Euro/mq 972,49

La tipologia immobiliare presa a confronto riguarda essenzialmente edifici senza ascensore, pertanto dall'analisi sono state escluse le proposte di vendita relative ad unità immobiliari con presenza di ascensore e quelle ritenute eccessivamente estreme rispetto alla scala di valori di cui alla precedente tabella.

Borsini immobiliari:

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati nelle tabelle che seguono i dati relativi alla zona, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai alcuni borsini immobiliari reperibili.

Fonte: Agenzia delle Entrate: Microzona 20. Sporta Palazzo



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia zona: Semicentrale PORTA PALAZZO

Codice zona: C9

Microzona: 20

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia conservativo	Stato	Valore Mercato		Superficie (L/S)
		(€/mq)	(L/S)	
		Min	Max	

Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L
------------------------------	---------	-----	------	---

Fonte: FIAIP - QUARTIERE AURORA

AURORA				
APPARTAMENTI	NUMERO STRUTTURATI	NUMERO STATO ABITABILI	DA PERMETTERE	
valori in euro al metro quadro	min 1.400	max 1.800	min 800	max 500
			min 1.100	max 3.000

Fatte queste verifiche preventive e con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che i valori unitari desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo minimo e massimo riportati nei Borsini Immobiliari considerati.

□ **Determinazione indennità di esproprio**

"Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore." (art.33 comma 1 del D.P.R. n. 327 del 8-06-2001)

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che il valore medio unitario per questa tipologia edilizia è pari a 972,49 €/mq.

Ma per il dato medio citato è da tener conto che sulle principali città italiane statisticamente sul prezzo richiesto, in fase di trattativa, si ottiene uno sconto intorno al 10% per le case di maggior valore, mentre per le abitazioni periferiche e da ristrutturare lo sconto si attesta sul 20% (*analisi condotta dal Corriere della Sera /Economia*).

Si ritiene comunque congruo applicare al valore medio uno sconto trattativa del 10%.

❖ **Ricerca del valore dell'unità immobiliare ante opere**

In ragione di quanto sopra esposto il valore globale di mercato dell'unità immobiliare determinato con il metodo diretto sintetico comparativo risulta:

$$Vao = Vm \times S \times P$$

dove:

Vao = valore u.i. ante opere

Vm = valore medio

S = superficie

P = % sconto trattativa

$$Vao=972,49 \text{ €/mq} \times \text{mq.21,00} \times 0,90 = \text{€ 18.380}$$

❖ **Ricerca del valore dell'unità immobiliare dopo le opere**

In ragione delle mutate caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare dopo la chiusura della veduta, si determina il valore globale di mercato dell'unità immobiliare determinato attraverso correttivo in diminuzione desunto dal "Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore" che attribuisce un coefficiente da 0,95 a 0,90 per abitazioni senza riscontro d'aria e / o male illuminate.

$$Vdo = Vao \times C$$

dove:

Vdo = Valore u.i. dopo opere

Vao = valore u.i. ante opere

C = coefficiente in diminuzione

$$Vdo=\text{€ 18.380} \times 0,90 = \text{€ 16.542}$$

❖ **Ricerca del differenziale di valore**

Come illustrato nel paragrafo relativo al "Processo di Valutazione" la stima prevede in prima analisi la ricerca del differenziale di valore dell' u.i. prima e dopo la procedura ablativa, in

seconda analisi l'indennità relativa alla finestra ed al disagio arrecato durante i lavori di chiusura della veduta.

Calcolo:

$$€ 18.380 - € 16.542 = € 1.838,00$$

❖ **Ricerca Valore della finestra**

La tipologia presa in esame riguarda finestra simile a quella presente nel w.c.



Il riferimento parametrico riguarda però finestra nuova pertanto al costo assimilato sarà necessario applicare un deprezzamento mediante coefficiente di vetustà e di obsolescenza fisica.

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico che subisce il bene nel corso della vita utile.

Per determinare il deprezzamento fisico, si prende a riferimento la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.).

Calcolo:

vita utile serramento anni (U)	vita trascorsa anni (t)	Deprezz. Finestra = $(A+20)^2/140-2,86$
15	6	$A=t/U*100$
	40	22,85

$$\text{Valore attuale della finestra} = (€ 484,41 + \text{iva}) \times 0,77 = € 455,92$$

❖ **Calcolo del Disagio arrecato dalla chiusura della veduta**

Si stima che per eseguire i lavori necessari della chiusura della veduta siano necessarie due mezza giornate di lavoro.

Conseguentemente si prevede, a ristoro del disagio, l'opportunità di pernottamento (una notte) presso struttura alberghiera collocata nei dintorni.

President
Torino - 1,000 da Aurera
Buono - 77,00 (1,000 passeggeri)
56C
Pn: affante: 13
Vedi l'offerta >

Come da ricerca effettuata telematicamente si stima tale costo in €56,00.

❖ **Calcolo indennità di esproprio**

Calcolo:

Indennità di Esproprio = differenziale valore u.i. + valore finestra + disagio = €2.349,92

□ **Conclusioni**

In ragione delle riflessioni e delle valutazioni sopra riportate si ritiene, sulla base dei conteggi eseguiti, di determinare l'indennità di esproprio in:

€2.349,92

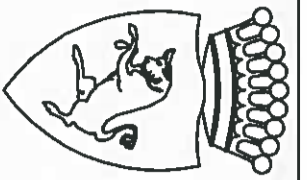
Istruttoria: **geom. Flavia Fabbiano - 23725**

geom. **Marco Petti**
P.O. Responsabile

Allegati:

- ✓ **Elenco Proprietari**
- ✓ **Piano Particellare**

	SOGGETTO INTESTATO A CATASTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI			INDENNITA' PROVVISORIA	QUALIFICAZIONE AREA	NOTE
		FOGLIO	MAPPALE	SUB	Euro		
1	NOVIELLO GIUSEPPINA nata a Napoli il 08/04/1963 (nuda proprietà per 1/4); PECORARO DENIS nato a Rivoli il 06/01/1982 (nuda proprietà per 1/4); PECORARO GAETANO nato a Bagheria il 28/03/1951 (Usufrutto per 1/1); PECORARO GIUSEPPE nato a Rivoli il 30/06/1976 (nuda proprietà per 1/4); PECORARO THOMAS nato a Torino il 13/01/1980 (nuda proprietà per 1/4)	1217	19	35	2.349,92	art. 38	UNITA' IMMOBILIARE PRIVATA DELLA VEDUTA



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI
AREA PATRIMONIO
UFFICIO VALUTAZIONI E CATASTO

TAVOLA DI ESPROPRIO DEFINITIVO Piazza della Repubblica 15

VALUTAZIONI ESTIMATIVE	Marco Petti	Flavio Fabbiano
RICERCHE CATASTALI	Flavio Fabbiano	
RESP. POSIZ. ORGANIZZATIVA	Marco Petti	

ELABORATO GRAFICO

Tavola di Esproprio

REV. ELABORATO	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE
0	EMISSIONE	MAGGIO 2017	FLAVIO FABBIANO
1			
2			
3			
4			
5			

NOME-FILE
Archivio/Esproprio/
2017/Repubblica
15

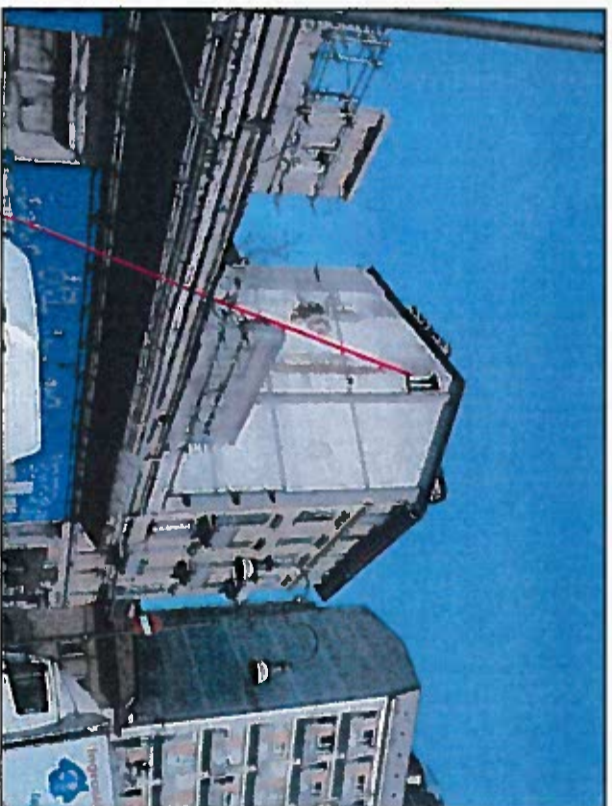
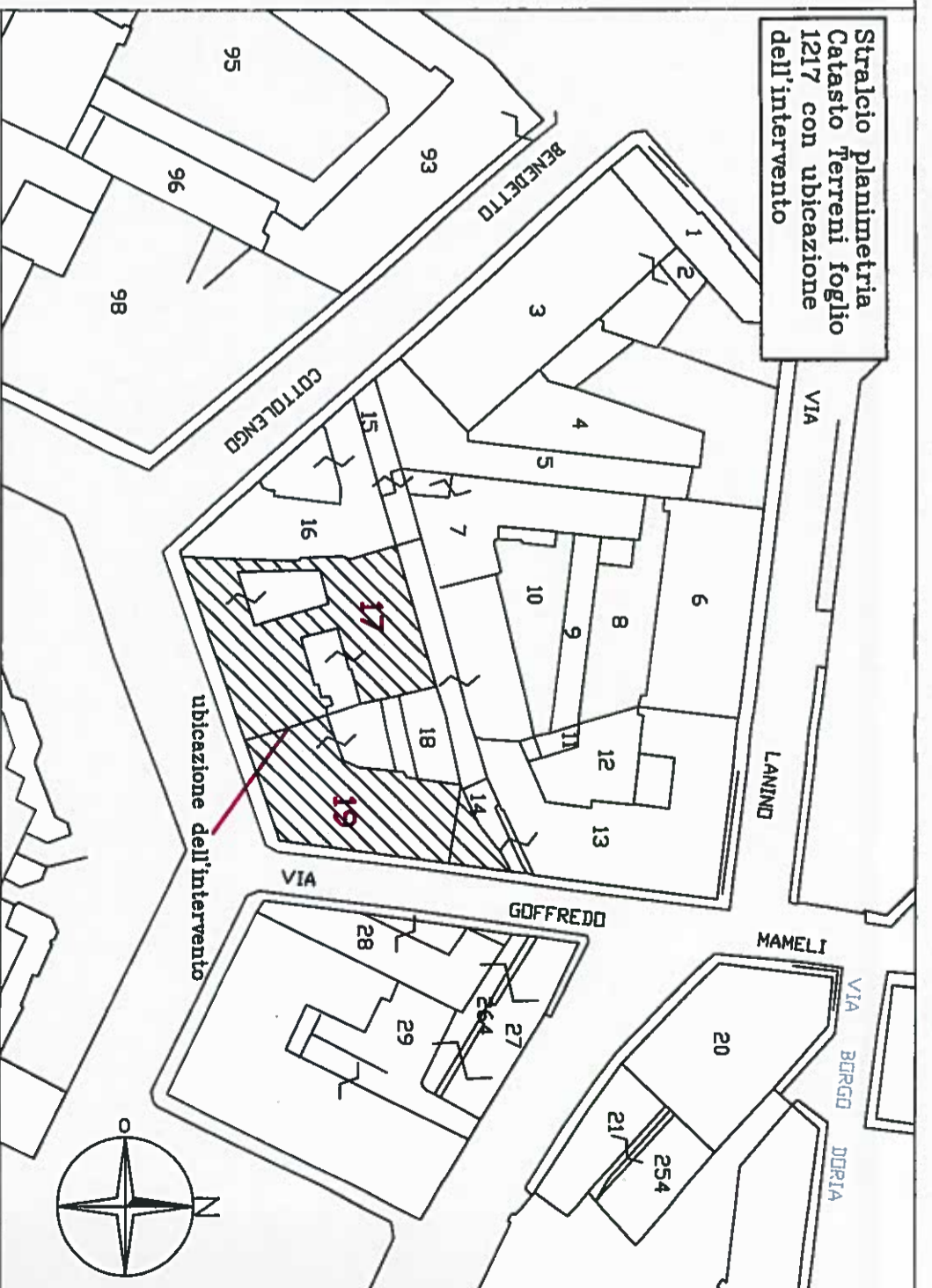
Scala
Plot
1:1

DISEGNO
111138/E.D.

SCALA 1:1000



Stralcio planimetria
Catasto Terreni foglio
1217 con ubicazione
dell'intervento



Annullamento della VEDUTA dal
foglio catasto fabbricati n.1217
particella 19 sub. 35 verso la
particella 17

