



COMUNE DI PIANEZZA

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 277

OGGETTO: **LINEE DI INDIRIZZO PER L'AFFIDAMENTO DELLA REALIZZAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA MUSINE' E PIAZZA MACARIO**

L'anno **duemiladiciotto** addì **quattro** del mese di **dicembre** alle ore **13:00** nella residenza municipale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sono Presenti i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	CASTELLO Antonio	Sindaco	X	
2.	VIRANO Virgilio	Vice Sindaco	X	
3.	FRANCO Anna	Assessore	X	
4.	GENTILE Riccardo	Assessore Esterno	X	
5.	SCAFIDI Rosario	Assessore	X	
6.	ZAMBAIA Sara	Assessore	X	

Assiste alla Seduta il Segretario Comunale: D.ssa BONITO Michelina.

Il Presidente Dr. CASTELLO Antonio nella qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Su proposta del Sindaco Dott. Antonio Castello:

Premesso che:

- Il Comune di Pianezza è proprietario dell'area contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 13 mapp. 424 e Foglio 14 mapp. 788 sulla quale insiste il centro commerciale di Via Musinè in regime di diritto superficario, e dell'area frontestante contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 14 mapp. 779 e 73, sulla quale insiste la Piazza Macario.
- Il centro commerciale di Via Musinè, realizzato nei primi anni '80, comprende n. 9 esercizi commerciali di ridotte dimensioni, per una Superficie Lorda di Pavimento totale di mq 931,00 ed una superficie territoriale di mq 5.155 di cui mq 2.300 circa utilizzati come parcheggio e area verde; l'antistante Piazza Erminio Macario ha una superficie territoriale di mq 3.699 di cui 640 mq circa utilizzati come area verde, e viene adibita, nella giornata del sabato, ad area mercatale.
- L'area in oggetto serve a livello commerciale un polo di servizi che nel corso degli anni si è ampliato e che attualmente comprende la piscina comunale, la scuola primaria, il parco urbano attrezzato *Coniugi Dalla Chiesa* ed il capolinea della Linea CP1 del trasporto pubblico locale che collega Pianezza a Torino.
- L'aumento degli insediamenti residenziali ha allargato il bacino di utenza e conseguentemente la richiesta di merceologie la cui vendita attualmente però si svolge in una sede ormai poco adeguata. Infatti l'edificio commerciale in oggetto si presenta con un'architettura di poco pregio ed ubicato sotto la linea elettrica ad alta tensione, prevista in demolizione ma con tempi piuttosto lunghi.
- Ugualmente il mercato del sabato che si svolge in Piazza Macario ha un'attività piuttosto limitata ad un numero di posteggi ridotto rispetto al numero previsto autorizzabile.
- Preso atto dell'evoluzione insediativa nell'area di Via Musinè e delle conseguenti necessità di servizi dei nuovi residenti, nell'ottica di valorizzare tale ambito urbano, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla riqualificazione del settore commerciale con particolare riguardo alle attività medio-piccole, attraverso la ricollocazione degli attuali esercizi commerciali del centro di Via Musinè e all'inserimento di nuove attività economiche, quali la somministrazione e la farmacia, all'interno di un nuovo fabbricato da realizzare in P.za Erminio Macario, al di fuori della fascia di rispetto della linea ad alta tensione e, al posto dell'attuale edificio commerciale, la creazione di una piazza attrezzata per lo svolgimento del mercato con parcheggio pubblico.

Considerato che :

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 28.09.2018 è stata approvata la Variante Parziale n. 2 al vigente P.R.G.C., nella quale è stata inserita la nuova previsione progettuale con demolizione e nuova costruzione tramite SUE (DR2.36) nelle Aree urbanistiche ic 2.37, Tc 2.37, p. 2.32 e p2.37.3. Tale scheda normativa di Piano Regolatore comprende nell'area oggetto d'intervento oltre che i terreni di proprietà comunale, come sopra nominati, anche un terreno di proprietà privata che il piano stesso prevede in permuta con un terreno comunale frontestante e precisamente i mappali 993 e 1200 inseriti al Foglio 14 di proprietà privata saranno oggetto di permuta con il terreno comunale inserito al Foglio 14 mappale 1065 (parte).

- Con Determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 286 del 16.07.2018 è stato affidato all'arch. Oscar Battagliotti dello Studio OBA di Avigliana, la redazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria nonché architettonica della riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto.
- Tale progetto, presentato in data 08/11/2018, è meritevole di approvazione in quanto adeguato agli imperativi urbanistici e congruo alle condizioni economiche-finanziarie del mercato attuale.
- Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere predisposto un bando ad evidenza pubblica che consenta ad un operatore economico di intervenire, sulla base del piano finanziario previsionale predisposto dal Comune, realizzando l'intervento a sue spese a fronte della vendita della superficie utile prevista in ampliamento.
- Risulta necessario stabilire, a garanzia della sostenibilità dell'operazione economico-edilizia, alcune condizioni che regolino il trasferimento delle attività attualmente esistenti nel centro commerciale di Via Musinè attraverso una scrittura privata dei proprietari degli attuali negozi nei confronti del Comune.
- Risulta necessario stabilire criteri e indirizzi affinché tale intervento di riqualificazione urbanistica possa realizzarsi in conformità alle caratteristiche tecniche riportate nel progetto predisposto dall'Arch. Battagliotti Oscar dello studio di architettura OB A di Avigliana, in conformità a quanto previsto dalla scheda DR2.36 di PRGC e relative norme di attuazione all'art. 111.2.

A tal fine sono state predisposte opportune Linee Guida nel testo allegato, volte ad indirizzare la redazione del bando per l'individuazione dell'operatore economico, e basate su un opportuno temperamento tra esigenze dell'Amministrazione alla promozione dell'area, dei commercianti e proprietari dei negozi esistenti oggetto di successiva permuta nell'area frontistante e la posizione dell'operatore economico privato.

Le stesse sono accompagnate da un piano finanziario che riveste la sostenibilità della scelta proposta con la quale, a fronte della cessione dell'area comunale oggetto d'intervento e della vendita dei locali commerciali di nuova realizzazione, il privato avrà l'obbligo di realizzazione oltre che dell'edificio commerciale, anche delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi pubblici, della nuova area mercatale e di una struttura a copertura parziale del mercato nonché la demolizione della struttura commerciale esistente e la demolizione e ricostruzione delle tetterie presenti sul terreno di proprietà privata.

Rilevato che lo studio di fattibilità predisposto dall'arch. Oscar Battagliotti prevede una rilevazione dello stato di fatto con relativa perizia estimativa degli immobili presenti, la valutazione previsionale dei costi e ricavi desumibili dall'operazione economica in oggetto e un progetto architettonico di massima dello sviluppo delle due aree unite nel PEC

Dato atto che le condizioni che dovranno essere contenute nel futuro bando pubblico dovranno tenere conto di quanto segue :

- propedeutica alla redazione e approvazione del bando dovrà essere una scrittura privata sottoscritta dagli attuali proprietari degli esercizi commerciali presenti nel centro di via Musinè in accordo col Comune, nell'ambito della quale verranno stabiliti i valori estimativi relativi alle permuta degli immobili attualmente in diritto di superficie e le modalità di attuazione delle permuta stesse.

- l'operatore economico dovrà farsi carico delle opere di realizzazione dell'edificio commerciale compreso di piazzetta esterna, del piazzale del nuovo mercato e relativa copertura, dei parcheggi pubblici, delle opere di urbanizzazione e della demolizione della struttura commerciale esistente e della demolizione e ricostruzione delle tettorie presenti sul terreno di proprietà privata, conformemente allo studio di fattibilità presentato dall'arch. O. Battagliotti. L'operatore dovrà presentare un progetto maggiormente dettagliato a livello urbanistico (infatti l'area sarà attuata tramite PEC) e a livello edilizio con la successiva richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 e s.mi.
- Al Comune sarà dovuto il pagamento del Costo di Costruzione della struttura commerciale e il pagamento dell'importo del riscatto relativo alla trasformazione da parte dei privati del diritto di superficie in piena proprietà di ogni singolo negozio, la cui scheda tecnica viene allegata alla presente per farne parte integrale e sostanziale.
- Criterio di selezione sarà la presentazione di una offerta migliorativa rispetto al progetto base predisposto dal Comune che si potrà esprimere per esempio nella tettoia a copertura dell'area del mercato, nell'arredo urbano delle parti ad uso pubblico del centro commerciale, nella scelta dei materiali di finitura della struttura.

Dato atto, inoltre, che si demanda al Settore Territorio, l'adozione degli atti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione, in particolare l'affidamento per la realizzazione e gestione della struttura tramite procedure competitive ad evidenza pubblica.

Visto il D.Lgs 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.

***SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE
DELIBERI***

1. Di richiamare la premessa in narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di dare atto che è intenzione dell'Amministrazione dare avvio alle procedure per la collocazione di una struttura commerciale nell'area di Piazza E. Macario, contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 14 mapp. 779 e 73, a seguito di trasferimento dell'attuale edificio commerciale di via Musinè collocato sul terreno comunale contraddistinto al Locale Catasto Terreni al Foglio 13 mapp. 424 e Foglio 14 mapp. 788 in regime di diritto superficario, secondo lo studio di fattibilità economico-finanziaria e architettonica della riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto, redatto dall'Arch. Oscar Battagliotti dello studio OBA di Avigliana, che si approva e si allega alla presente.
3. Di approvare le Linee Guida (Allegato "A"), allegate alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da osservare nella predisposizione del bando ad evidenza pubblica che costituiranno le condizioni della convenzione che farà parte del Piano Esecutivo Convenzionato quale strumento di attuazione dell'area.
4. Di dare atto che propedeutica alla redazione e approvazione del bando dovrà essere una scrittura privata sottoscritta dagli attuali proprietari degli esercizi commerciali presenti nel centro di via Musinè in accordo col Comune, nell'ambito della quale si acquisirà il consenso all'iniziativa privata che comporterà oneri e benefici e stabiliti i valori estimativi relativi alle permutate degli immobili attualmente in diritto di superficie e relative modalità di attuazione .

5. Di dare atto che l'operatore economico dovrà farsi carico delle opere di realizzazione dell'edificio commerciale compreso di piazzetta esterna, del piazzale del nuovo mercato e relativa copertura, dei parcheggi pubblici, delle opere di urbanizzazione e della demolizione struttura commerciale esistente e della demolizione e ricostruzione delle tettorie presenti sul terreno di proprietà privata, conformemente allo studio di fattibilità presentato dall'arch. O. Battagliotti, attraverso un progetto architettonico che esprima le previsioni progettuali che si intendono perseguire.
6. Di dare atto che al Comune sarà dovuto il pagamento del Costo di Costruzione della struttura commerciale e il pagamento dell'importo del riscatto relativo alla trasformazione da parte dei privati del diritto di superficie in piena proprietà di ogni singolo negozio, la cui scheda tecnica viene allegata alla presente per farne parte integrale e sostanziale.
7. Di demandare al Responsabile del Settore Territorio l'adozione degli atti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione, in particolare l'affidamento per la realizzazione e gestione della struttura tramite procedure competitive ad evidenza pubblica.
8. Di dare atto che dall'assunzione del presente atto non derivano oneri a carico del Bilancio Comunale.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTO lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 15/07/2015;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dei Settori Territorio e Ambiente ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000 e riportato in calce alla presente;

AD UNANIMITÀ dei voti favorevoli, resi in forma palese,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: “ LINEE DI INDIRIZZO PER L’AFFIDAMENTO DELLA REALIZZAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA MUSINE' E PIAZZA MACARIO ”, come sopra trascritta.

Successivamente, la Giunta Comunale, con voti unanimi e palesi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. Approvato con D.Lgs. n.267/2000.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la legittimità, correttezza e regolarità amministrativa della sopra trascritta proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to MANGINO Arch. Antonella

Pianezza, lì 26/11/2018

IL SINDACO
F.to Dr. CASTELLO Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa BONITO Michelina

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 18 dicembre 2018, come prescritto (art.124, comma 1, D.Lgs. n.267/2000) e viene contestualmente comunicata:

- ☐ Ai Signori Capigruppo consiliari (art. 125 T.U. D.Lgs. n.267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa BONITO Michelina

Pianezza, li 18 dicembre 2018

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa BONITO Michelina

Pianezza, li 18 dicembre 2018

Divenuta esecutiva in data

- ☐ Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, c.3 D.Lgs.n.267/2000)

Pianezza, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa BONITO Michelina