

**Programma Integrato di sviluppo locale**  
**“Quartiere S. Salvario e Parco del Valentino”**

Spett. Città di Torino  
Assessorato all'Urbanistica

**Lettera di intenti**

Il sottoscritto Geom. Pier Paolo Ponchia, in qualità di Amministratore Delegato, manifesta la volontà della Società *Torino Zerocinque Trading S.p.A.* di partecipare, in qualità di partner, al Programma Integrato di Sviluppo locale riguardante l'ambito “quartiere S. Salvario e parco del Valentino”, presentato dalla Città di Torino alla Regione Piemonte in relazione al Bando Regionale PISL 2005-2006”.

La Società *Torino Zerocinque Trading S.p.A.*, proprietaria del complesso “ex-*ISVOR*” (parte dell'isolato delimitato dai corsi Dante Alighieri, Massimo d'Azeglio e le vie Monti e Marengo) ha avanzato all'Amministrazione Comunale un progetto di trasformazione dell'immobile in questione, previa apposita variante urbanistica al P.R.G. vigente.

La proposta progettuale, a seguito di un approfondito esame da parte dell'Amministrazione, è stata presentata come allegato di un atto unilaterale di vincolo, nei confronti della Città, stipulato in data 20 gennaio c.a., con il quale in particolare è stata definita la SLP massima realizzabile, le quantità minima di aree destinate a servizi pubblici, nonché la tempistica per la presentazione del S.U.E. e la stipula della relativa convenzione attuativa.

In relazione degli impegni sottoscritti dalla nostra Società, l'Amministrazione ha predisposto apposita variazione urbanistica dell'attuale area normativa TE, con l'individuazione di un nuovo ambito all'interno delle zone urbane consolidate e miste del PRG – area normativa “M1”.

La suddetta variante urbanistica n° 140 al P.R.G. in data 7 marzo c.a. è stata sottoposta dalla Giunta Comunale (deliberazione n. mecc. 2006-01773/009) all'esame del Consiglio e l'iter di approvazione è tutt'ora in corso di istruttoria.

Previo approvazione della suddetta variante urbanistica, è intendimento della Società *Torino Zerocinque Trading S.p.A.* realizzare un progetto d'intervento per un investimento complessivo stimabile in **82 milioni di euro**, per una durata indicativa di **5 Anni**.

Si produce in allegato la scheda dell'intervento così come richiesto da bando

In fede,

Torino, li 12 ottobre 2006

Torino Zerocinque Trading S.p.A.  
Geom. Pier Paolo Ponchia

.....

## 1. DESCRIZIONE INTERVENTO

Il progetto interviene sull'isolato urbano compreso tra corso Dante, corso Massimo d'Azeglio, via Marengo e via Monti, coincidente con l'Ambito denominato Ex-Isvor.

L'iniziativa prevede interventi di edilizia residenziale, terziaria e commerciale, localizzati in una volumetria articolata che recepisce i caratteri dell'intorno urbano e li elegge a luoghi di nuove centralità.

L'intervento si configura come segue:

- superficie territoriale 16.980 mq
- slp complessiva realizzabile 28.800 mq (di cui 21.600 mq di residenza e 7.200 mq di ASPI)
- parcheggi privati mq 16.285 per 500 posto auto
- parcheggi pubblici mq 4.860 per 190 posti auto
- aree a standard in superficie per 6.126 mq

Il nuovo complesso è servito da autorimesse (accessibili dal Corso Massimo d'Azeglio, Via Marengo e Via Monti) che sviluppandosi su due piani interrati garantiscono una dotazione adeguata di posti auto pubblici e privati.

L'importante preesistenza dell'ex stabilimento ISVOR-FIAT viene mantenuta come basamento del nuovo costruito sui corsi Dante e Massimo d'Azeglio ed in parte su Via Monti.

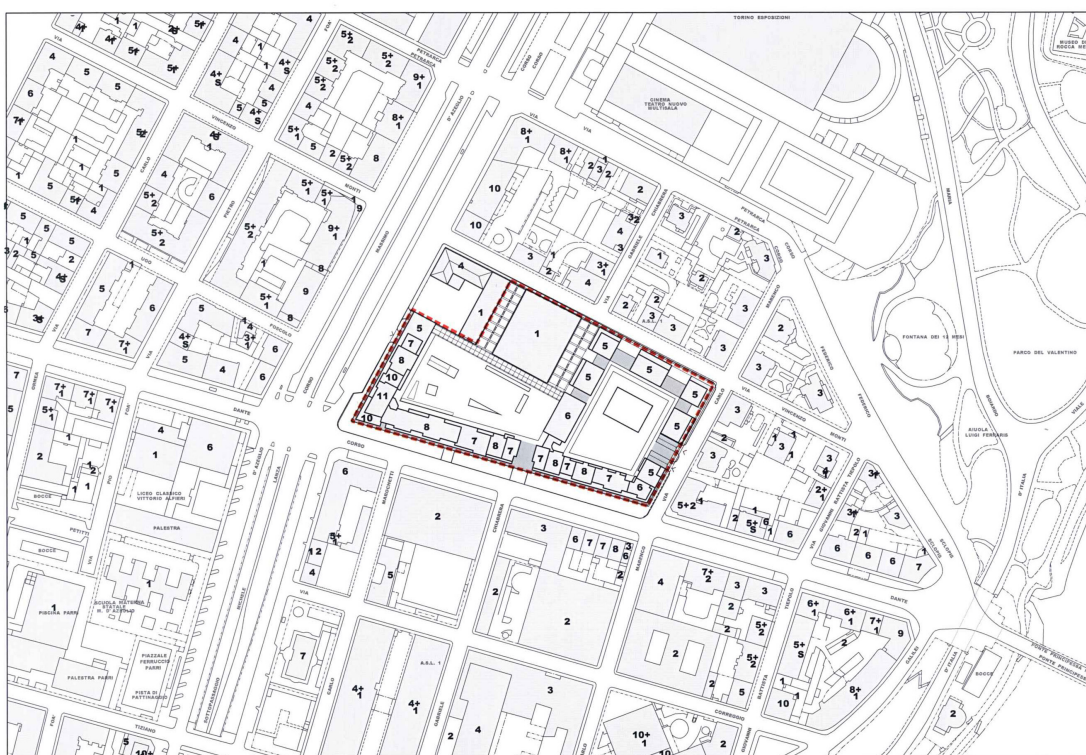
Il Progetto del nuovo, partendo dal basamento storico alto 2 piani, si presenta come cortina continua movimentata da sfalsamenti planimetrici e altimetrici, idealmente convergenti nei dieci piani fuori terra attestati alla confluenza dei due corsi. I primi due piani ospitano attività terziarie e commerciali, con comodi affacci ed accessi sui corsi, i piani superiori sono destinati a residenze, adeguatamente variabili per tipologia.

L'area d'intervento così fortemente caratterizzata dall'edificio in linea appena descritto, viene parzialmente saturata dalla realizzazione di blocchi residenziali di cinque piani fuori terra sulle via Marengo e Monti, in accordo con le volumetrie edilizie circostanti e con il carattere storico della tipologie delle "ville urbane".

Un nuovo edificio adibito a servizi pubblici (sulla via Monti) completa la cortina dell'isolato, contribuendo alla definizione di un vasto spazio interno, voluto e disegnato come piazza urbana.

Essa è facilmente accessibile dai due corsi attraverso ampi passaggi coperti, ed è attraversabile nella sua lunghezza per mezzo di un passaggio pedonale coperto che la delimita sul lato nord, dialogando con le facciate interne degli edifici in linea. Rimane inoltre permeabile verso la Via Monti, creando un particolare frammento urbano con il nuovo edificio pubblico ed i suoi spazi circostanti.

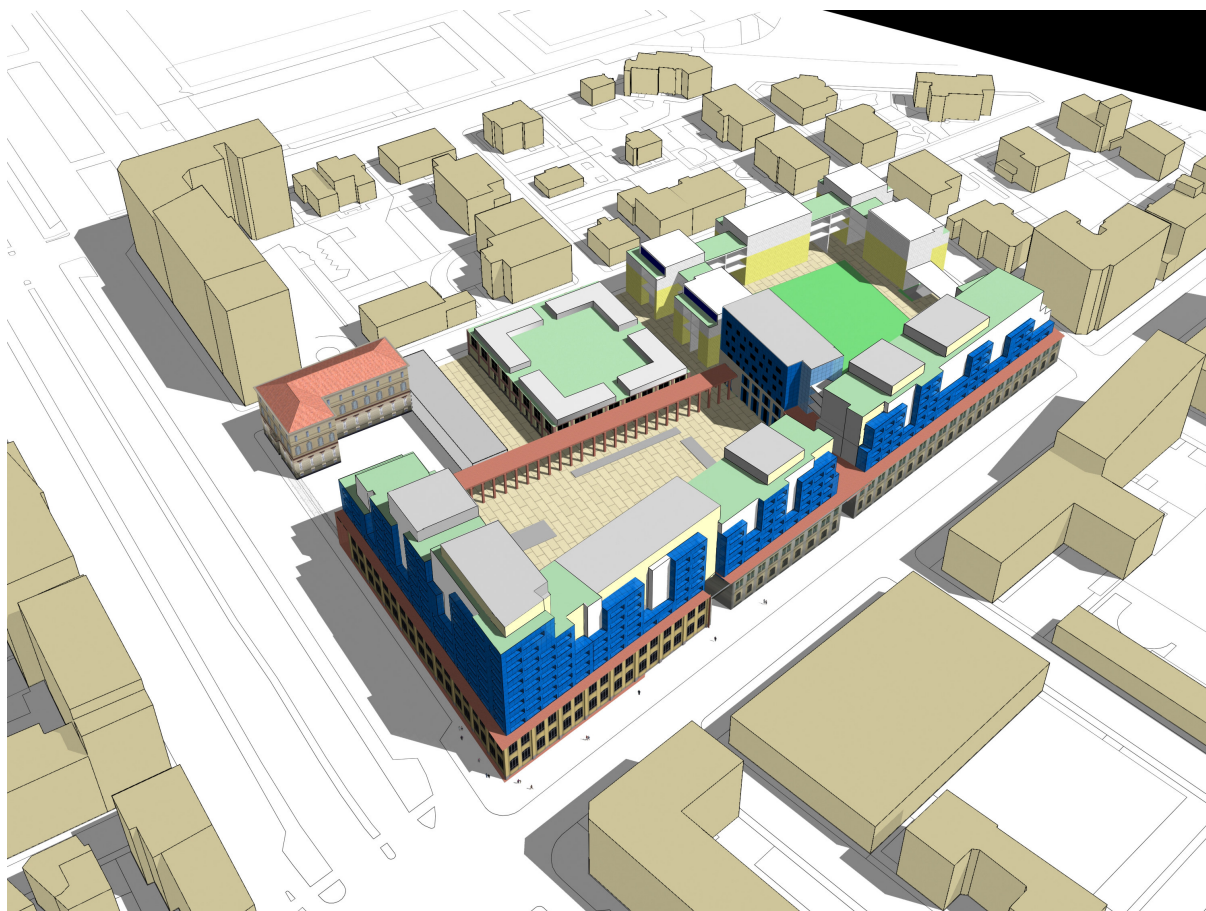
Le restanti aree interne all'isolato saranno destinate a verde di pertinenza degli edifici residenziali.





## PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO





**VISTA ASSONOMETRICA DELL'INTERVENTO**

## 2. ELENCHI CATASTALI

Qui di seguito si riportano gli elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Foglio	n° 1352
Particella	n° 206
Qualità - Classe	Ente Urbano
Superficie (mq)	16.980

### 3. COSTO DI COSTRUZIONE

Qui di seguito si riporta la stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione degli immobili oggetto del programma e delle relative aree di pertinenza.

Edifici fuori terra	
Mq 28.800 x € / mq 1.200 =	€30.000.000,00

Parcheggi privati interrati	
Mq 16.285 x € / mq 400 =	€ 6.514.000,00

Piazza pubblica	
Mq 6.126 x € / mq 120 =	€ 735.120,00

Parcheggi pubblici interrati	
Mq 4.860 x € / mq 400 =	€ 1.944.000,00

Edificio pubblico su Via Monti	
Mq 1.700 x € / mq 500 =	€ 800.000,00

---

Totale	€39.993.120,00
--------	----------------

#### 4. QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) totale importo appalto € 40.000.000,00

b) somme a disposizione  
della Stazione Appaltante

b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti € 5.000.000,00

b2) acquisizioni aree o immobili € 20.000.000,00

b3) spese tecniche collaudo ecc. € 4.000.000,00

b4) oneri comunali 28.800 x 130 € 3.800.000,00

b5) monetizzazioni 9.000 x 230 € 2.000.000,00

b6) IVA totale 10% € 7.000.000,00

-----  
Totale costo realizzazione € 81.800.000,00



## 5. SCHEMA INDICATIVO CRONOPROGRAMMA

STUDIO DI FATTIBILITÀ	agosto 2005 – settembre 2006
PROGETTO PRELIMINARE	settembre – novembre 2006
PROGETTO DEFINITIVO	novembre 2006 – marzo 2007
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI	aprile 2007
PROGETTO ESECUTIVO	giugno – dicembre 2007
AGGIUDICAZIONE	giugno 2007
INIZIO – FINE LAVORI	luglio 2007 – luglio 2012
COLLAUDO	luglio 2012
AVVIO ESERCIZIO – SERVIZIO	settembre 2009 – settembre 2012