

Prot. 750 Data 9/03/2012  
Tit. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_  
ARRIVO \_\_\_\_\_

PROCEDIMENTO N. 2 SUE /2012

Illustre Signor Sindaco del Comune di Torino

Direzione della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata - via Meucci 4, To  
Oggetto: Osservazioni alla Variante al Piano Particolareggiato Lingotto  
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011  
(mecc. N. 2011 – 00351/009)

*Atti*  
*NIZZA Petrucci*  
*BORJA Jilars*

-----  
La Lingotto Parking S.r.l., con sede in Torino, via Nizza 262/59, Registro  
Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale n° 07451940014, in persona del  
legale rappresentante Fosco Ferrato domiciliato ai fini del presente atto  
presso la sede legale della società, quale proprietaria di porzioni immobiliari  
del complesso Lingotto, ed in particolare dei parcheggi privati e privati di  
uso pubblico, meglio evidenziati nella planimetria allegata (All.1), intende  
con la presente

formulare e presentare le proprie osservazioni

alla deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. N.  
2011 – 00351/009) che ha adottato la modifica del Piano Particolareggiato  
Lingotto in variante al PRGC ai sensi degli articoli 38-39-40 e art.17 comma  
7 della L.U.R. n.56/77 e s.m.i.

**Premesso che**

- a) A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato Lingotto  
avvenuta nel marzo del 1990, venne stipulata nel marzo del 1991 tra la  
Città e la Lingotto S.p.A. una convenzione – quadro, cui seguirono  
convenzioni attuative relative alle varie unità di intervento in cui era  
suddiviso il Piano. Intervennero poi due successive varianti che tra l'altro

4

ridefinirono e ridistribuirono le aree a standard, e, a seguito del collaudo delle sistemazioni esterne e dei parcheggi fino a quel momento realizzati si procedette a definire il regime e gli utilizzi di detti spazi. Il 10 aprile 2001 la Giunta Comunale deliberava pertanto l'assoggettamento all'uso pubblico, l'utilizzo e la gestione dei parcheggi e degli spazi di relazione privati e di uso pubblico, cui seguiva la sottoscrizione, il 19 giugno 2001, della Convenzione tra la Città di Torino e le Società proprietarie di porzioni immobiliari all'interno del Comprensorio Lingotto avente pari oggetto. Tale convenzione, come noto, disciplina l'utilizzo degli spazi pubblici e privati di uso pubblico all'interno del Piano e nella parte B della stessa convenzione è stabilito e regolamentato l'affidamento della gestione dei parcheggi ad uso pubblico di proprietà della Lingotto SpA, nonché la corresponsione alla Città di un canone annuo, riferito ai parcheggi di uso pubblico, che prescinde dall'utilizzo dei posti auto e di conseguenza dai ricavi (tariffe incassate).

- b) La sistemazione urbanistica di un importante blocco di aree, tangenti al Piano e poste sul suo confine nord est, si attua con la variante n. 65 del 2003, che definisce la ZUT 12.30 Carpano; questa comprende il Parco Enogastronomico Eataly, l'ex Pastificio Italiano destinato a ricettivo, ora AC Hotels, un immobile residenziale ormai ultimato in fase di residua commercializzazione e un nuovo edificio terziario - commerciale a confine con Lingotto.
- c) Con una successiva variante del luglio 2005 il nuovo edificio, destinato a terziario/ASPI, viene individuato all'interno del Piano Particolareggiato

Lingotto, sul “nuovo” lotto V; viene anche prevista una diversa distribuzione delle aree per servizi per consentire una migliore organizzazione dello spazio pubblico. Le N.T.A. di detta variante, all’art. 28 prevedono inoltre, per l’area a parcheggio F, compresa tra l’edificio ex Carpano e la viabilità di connessione a corso Spezia *“un adeguato arredo e sistemazione, con strutture a pergolato arborato o con alberature, tali da garantire qualità ambientale, alla stessa, tenendo conto delle soluzioni di arredo dello spazio pubblico già attuate o previste nel Piano Particolareggiato”*

#### **Considerato che**

- A. Dal settembre 2007 la Città a più riprese ribadiva di non considerare completata l’azione di ricucitura degli spazi urbani sul fronte ferrovia condotta attraverso la Variante parziale al Piano Particolareggiato del 2005, e, al fine di favorire un più armonico sviluppo delle iniziative edificatorie previste dalle varianti approvate, ipotizzava una sistemazione dell’area ad uso parcheggio, di proprietà della scrivente, posta tra via Biglieri – Eataly – AC Hotels - ex Borello & Maffiotto, di seguito indicata anche come “parcheggio F”, a piazza pedonale, con necessità di localizzare in interrato i relativi parcheggi.
- B. La variante adottata con Deliberazione Consiglio Comunale 21/12/2011, interviene ora con modifiche rilevanti del Piano nel quadrante nord e nella zona sud, in adiacenza al Centro Fiere.

Per quanto riguarda le aree a nord, viene confermata la volontà della Città di perseguire la trasformazione di questo ambito del Piano

attraverso:

- la realizzazione di nuove superfici commerciali affacciate sulla piazza che si verrà a creare con l'interramento dell'attuale parcheggio privato F (lotto Vb);
- il cambio di destinazione d'uso da terziario a commerciale dell'edificio previsto sul lotto V e la localizzazione della sua capacità edificatoria, in parte su detto lotto V (che diventa lotto Va), ed in parte sul cosiddetto lotto VI, oggi destinato a parcheggio privato (sempre di proprietà della scrivente) denominato N;
- il cambio di destinazione d'uso di detto parcheggio privato N, che diventa sedime di atterraggio di capacità edificatorie, questa volta di terzi, mentre a compensazione della perdita di posti auto viene previsto un ampliamento delle superfici a parcheggio privato oggi esistenti sul parcheggio E;
- la valorizzazione dell'area ex Borello e Mafiotto, anch'essa ricompresa, con questa variante, entro il Piano Particolareggiato Lingotto.

Per quanto riguarda le aree a sud, la Variante adottata:

- incrementa ulteriormente le superfici commerciali in corrispondenza del Padiglione 5, per cui è previsto il cambio d'uso da Centro Fiere a commerciale.
- riduce in modo consistente le esistenti superfici assoggettate ad uso pubblico, che assumono vari regimi, quali "Aree di pertinenza Lotto I Fiere non edificabili", lungo il corpo dell'edificio Fiere, e "Aree a

standard assoggettate o cedute ad uso pubblico”, “Aree private destinate a parcheggi pertinenziali”,

- destina a parcheggio, privato e privato di uso pubblico, le aree poste sul fronte ovest del Padiglione 5, di proprietà di terzi.

C. Le modifiche previste sulle aree nord e sud del Piano Particolareggiato, con le varianti apportate sulle aree a parcheggio - e il venir meno, per la Società scrivente, di gran parte dell'uso dei parcheggi privati in superficie su cui si concentrano le maggiori affluenze e su cui non gravano oneri e vincoli convenzionali - costituiscono una modifica sostanziale ai presupposti della già citata Convenzione 2001 per la concessione dei parcheggi, tale da rendere eccessivamente oneroso - per il Concessionario - il canone da riconoscere alla Città di Torino e gli oneri conseguenti agli impegni relativi alla gestione dei parcheggi.

#### **Osserva che**

I. Le importanti modifiche sopra descritte portano a configurare spazi destinati a parcheggio sensibilmente differenti da quelli attuali e di proprietà di soggetti diversi. Una variazione così rilevante dell'assetto delle aree in superficie destinate a parcheggio è tale da cambiare i presupposti e le condizioni su cui e' stata elaborata e poi stipulata la convenzione del 19 giugno 2001, relativa ai parcheggi assoggettati all'uso pubblico e nella quale è previsto il canone di concessione, da corrispondere alla Città di Torino, da parte, in allora, di un unico soggetto proprietario nonché gestore unico di tutti i sedimi a parcheggio.

A questi cambiamenti si sommano altre due rilevanti "condizioni", esterne al perimetro del Piano Particolareggiato, ma destinate a influire pesantemente sugli utilizzi dei parcheggi all'interno del Piano:

- la formalizzazione della convenzione tra Lingotto Fiere e la Città per lo sfruttamento dei piazzali Oval ad uso parcheggio a servizio del distretto fieristico, che amplia l'offerta di posti auto al di fuori del Piano Particolareggiato Lingotto;
- lo sviluppo delle aree ex Avio, con il possibile spostamento dell'affaccio principale del Centro Fiere su tale fronte; questa modifica potrà limitare ulteriormente l'utilizzo degli attuali parcheggi di uso pubblico in gestione alla Società scrivente, posti in adiacenza alle Fiere;

Alla luce di quanto sopra esposto è indispensabile che la deliberazione di adozione della Variante del Piano Particolareggiato Lingotto preveda anche la revisione sostanziale della già citata Convenzione 2001 parte B per la gestione dei parcheggi privati ad uso pubblico nell'ambito del complesso Lingotto.

- II. le nuove superfici destinate a parcheggio privato sul parcheggio E non consentono di localizzare posti auto in numero pari a quelli persi nel parcheggio N, anche a parità di superficie, in quanto il previsto ampliamento va a localizzarsi in parte su rampe, griglie e aree in regime di servitù di passaggio che non possono essere occupate da posti auto. Al fine di ottimizzare le superfici e gli utilizzi degli spazi, si richiede almeno di separare ingressi e uscite, come rappresentato nell'Allegato 2 e meglio

illustrato al punto 4. che segue.

- III. Per quanto concerne la prevista localizzazione di superfici edificabili di terzi sul parcheggio N, il Piano Particolareggiato Lingotto, in ragione della sua storia e della sua complessa articolazione e modificazione nel tempo, non ha mai fatto proprie le logiche di perequazione urbanistica. Infatti il Piano Particolareggiato viene approvato nel 1990 in variante all'allora vigente PRGC, cinque anni prima che fosse approvato l'attuale Piano regolatore in cui alle ZUT viene attribuito un unico indice edificatorio. Il fatto che un solo soggetto – l'allora "Lingotto srl" - fosse proprietario di tutta la capacità edificatoria, rendeva superfluo ogni ricorso a formule di tipo perequativo. Le successive varianti intervenute, compresa la presente e ultima, hanno proceduto attribuendo sui singoli lotti le varie capacità edificatorie aggiuntive. Ne consegue che la effettiva messa a disposizione dell'area di proprietà della società scrivente già destinata a parcheggio, quale localizzazione della capacità edificatoria di soggetti terzi, potrà avvenire sulla base di accordi "compensativi" tra i diversi soggetti titolari di diritti di proprietà sulle aree interessate; infatti il titolare dei "diritti edificatori" per realizzare l'intervento dovrà acquisire l'area su cui è prevista l'edificazione, oppure il proprietario dell'area, per potere edificare, dovrà acquisire i diritti edificatori ivi localizzati dalla variante. La relazione alla Variante sul punto non sembra essere di immediata e trasparente comprensione, talché si ritiene meriti una precisazione, che poi sia riflessa nella convenzione di attuazione del Piano.
- IV. Tutto ciò premesso, considerato e osservato, il sottoscritto in nome e per

conto della Lingotto Parking s.r.l.

**Chiede che**

1. l'utilizzo dei diritti edificatori per mq. 5.500 traslati dalla Variante dal lotto Va al lotto VI sia previsto che avvenga nell'ambito di un accordo "compensativo" tra il titolare dei diritti edificatori proprietario del lotto Va originante e il proprietario del lotto VI su cui è prevista l'edificazione;
2. stante la modifica delle aree a parcheggio all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato Lingotto, e le rilevanti novità connesse allo sviluppo dell'area Oval e ex Avio, sia significativamente rivisitata la convenzione in essere tra la Città di Torino e la scrivente Concessionaria, relativamente alla gestione dei parcheggi privati ad uso pubblico, introducendo, per l'eccessiva onerosità sopravvenuta, almeno un principio di proporzionalità del canone di concessione rispetto all'utilizzo effettivo dei parcheggi, ovvero modificando il regime da concessione a comodato come da parte della Città è stato effettuato con le Fiere per il parcheggio Oval;
3. in relazione al venir meno del parcheggio N, vengano precisamente individuate e ridefinite le superfici a parcheggio privato sul parcheggio E, individuando quelle effettivamente utilizzabili a tale scopo, e, per garantire una pari dotazione, venga eventualmente modificata la destinazione da "parcheggi privati di uso pubblico" a "parcheggi privati (non di uso pubblico)" di una parte dei posti in adiacenza al lotto VI o su altre aree a parcheggio del Lingotto;



4. per consentire un più agevole accesso e un migliore utilizzo del parcheggio E - da ingrandirsi il più possibile come prevede la variante - anche in relazione alle diverse quote e alle rampe di raccordo esistenti, sia previsto di separare ingressi e uscite, realizzando l'ingresso dalla via Biglieri e l'uscita sulla viabilità nord - sud di servizio ai parcheggi (le cosiddette Twins Roads), garantendo comunque gli attuali passaggi pedonali. Si allega alla presente (All.2) una proposta elaborata per ottimizzare le superfici a parcheggio esistenti e da realizzare, per utilizzare al meglio le differenze di quota e ridurre l'impatto dei vincoli esistenti (griglie, servitù di passaggio etc);
5. viste le molteplici funzioni localizzate nel Centro polifunzionale, a cui corrisponde una rilevante dotazione di parcheggi, nonché la possibilità prevista all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante adottata, di realizzare idonee strutture leggere per ospitare parcheggi (fast park) sulle aree adibite attualmente a parcheggi a raso, che potranno incrementare l'attuale offerta di posti auto, sia consentita, sulle aree destinate a parcheggio di uso pubblico o privato, la localizzazione di impianti di distribuzione carburanti e lavaggio vetture per migliorare l'offerta di servizi del Centro stesso.

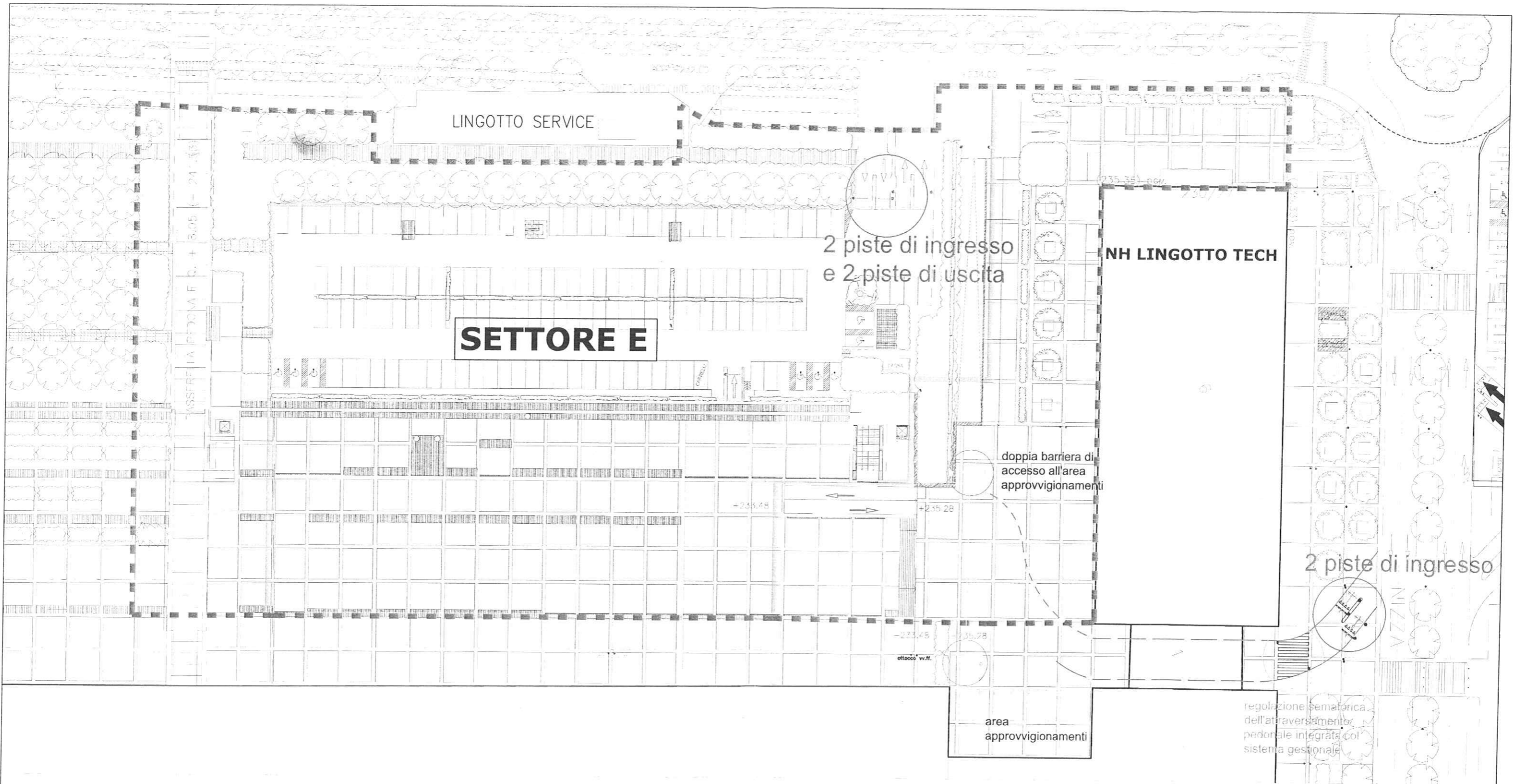
Confidando nel favorevole accoglimento delle presenti osservazioni, si porgono distinti saluti

Torino, 7 Marzo 2012

**LINGOTTO PARKING S.p.A.**

Il Legale rappresentante  
**(FOSCO FERRATO)**

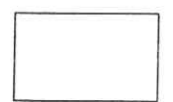




Nuova area destinata dalla Variante di P.P. a parcheggio privato. La presenza di rampe, servitù, aiuole, impianti, aree di rispetto, griglie di aerazione, ecc. non consente il completo sfruttamento a parcheggio di tutta l'area perimetrata.



Area precedentemente destinata a parcheggio privato.



Aree effettivamente sfruttabili a parcheggio. Per ottimizzare le nuove aree a parcheggio, si propone di scorporare gli accessi ed inserirne uno su via Biglieri. (Soluzione condivisa con APCOA SpA)