



COMITATO AREA EX WESTINGHOUSE NEBIOLO

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
E LAVORO

PROG. 3718 DATA 19/12/2013
TIT. 6 CL. 20 FASC. 2 - 29
ARRIVO 2064 ORE 11,59

CITTA' DI TORINO
Al Sindaco
Piero Fassino
Piazza Palazzo di Città 1
10122 TORINO

Alla Direzione Centrale Ambiente,
Sviluppo, Territorio e Lavoro
VIA MEUCCI n. 4
10121 TORINO

E .p.c. Ai Partecipanti alla Conferenza di servizi
della REGIONE PIEMONTE
Livio.dezzani@regione.piemonte.it;
Leonello.sambugaro@regione.piemonte.it
Margherita.bianco@regione.piemonte.it
Jacopo.chiara@regione.piemonte.it
Carla.monaco@regione.piemonte.it
Roberto.cerutti@regione.piemonte.it
Elio.minuto@regione.piemonte.it
Cristina.fabrizio@regione.piemonte.it

E.p.c. Ai Partecipanti alla Conferenza di servizi
della PROVINCIA DI TORINO
gianfranco.fiora@provincia.torino.it

OGGETTO: AREA EX WESTINGHOUSE - OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 17
BIS COMMA 2 LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE
1977, N. 56 E S.M.I. INERENTE LA MODIFICA DELL'ACCORDO DI
PROGRAMMA CONCERNENTE IL PR.IN "SPINA 2 FRAMTEK - LANCIA

Si trasmettono, in allegato alla presente, alla Città di Torino n. 3 copie delle osservazioni
predisposte dal Comitato Area ex Westinghouse Nebiolo, inerenti la modifica dell'Accordo di
Programma in oggetto. Una copia in formato elettronico delle osservazioni viene trasmessa ai
Partecipanti alla Conferenza di servizi della Regione Piemonte e della Provincia di Torino.

Torino 18 dicembre 2013

PROVVEDIMENTO ALLA
DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
E LAVORO

IN DATA 19/12/2013

comitatoexwestinghosenebiolo@gmail.com

Il Comitato

Area Ex Westinghouse Nebiolo

Dezani

Gosetti

Bianco

Chiara

Monaco

Pablo Peliz

Fiora

Fiora

Roberto Cerutti

Minuto

Fabrizio

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
LAVORO
PROG. 3718 DATA 19/12/2013
TR. 6 CL. 20 FASC. 2-29
ARRIVO 105/64



COMITATO AREA EX WESTINGHOUSE NEBIOLO



COMITATO AREA EX WESTINGHOUSE NEBIOLO

OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 17 BIS COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE
5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA CONCERNENTE IL PR.IN "SPINA 2 FRAMTEK - LANCIA

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO LAVORO
UFFICIO PROTOCOLLO Torino 18 dicembre 2013

IN DATA 19/12/2013

Promesse: Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nella gestione delle trasformazioni della città

Da almeno quarant'anni, i processi di trasformazione urbana presentano caratteri diversi e assai complessi, come anche l'esperienza di Torino sta a dimostrare.

Proprio a Torino sta prendendo forma una nuova città che tenta di riempire le aree produttive che si sono liberate. Dall'approvazione dell'attuale piano regolatore di Torino, nel 1995, la città è infatti interessata da numerose trasformazioni - talvolta profonde - che modificano il suo tessuto sociale e culturale, e che incidono sul suo volto «fisico» e territoriale.

Nei primi anni di gestione del nuovo PRG, l'Amministrazione Comunale è stata sottoposta alle pressioni dei costruttori affinché venissero ulteriormente ampliate le quote di superfici previste per abitazioni, rispetto a quelle previste per il terziario; ciò si è verificato anche in corrispondenza di aree, come appunto quelle delle grandi trasformazioni, vicino alle stazioni, che dovrebbero caratterizzarsi proprio per la loro vocazione terziaria, ospitando servizi di rango metropolitano e regionale.

Malgrado la crisi economica ha rallentato il processo di trasformazione di superfici previste per abitazioni, i siti industriali dismessi sono ancora considerati come potenziali risorse; il problema dell'individuazione di nuove destinazioni d'uso alternative alla residenza è al centro della riflessione della contrattazione tra operatore pubblico e privato.

Il nuovo PRG di Torino fondava le sue basi sul principio di trasformabilità fisica delle aree industriali abbandonate e, pur restando ancora oggi un'idea portante, consolidatasi nella pratica urbanistica, gli Amministratori hanno individuato altri obiettivi, tali da modificare la città in maniera più radicale rispetto a quanto previsto dal Piano, spesso in contraddizione, a volte addirittura bizzarri.

Tanto per citare un caso; l'edificio destinato a residenze in piazza Carlo Emanuele II n. 15, già residenza del politico e intellettuale Antonio Gramsci, è stato alienato dalla Città a privati per realizzare un hotel di lusso a 5 stelle, mentre l'hotel Ligure posizionato in prossimità della Stazione ferroviaria di Porta Nuova, servito da tutti i mezzi di trasporto, sarà "ricoverito" in residenze di lusso!

Per consentire l'attuazione di quest'ultimo intervento, l'Amministrazione cittadina ha addirittura promosso un bando per realizzare posti auto pertinenziali alle nuove residenze, interrati in Piazzetta Lagrange.

Proprio sul territorio interessato dalla presente osservazione, abbiamo assistito all'abbattimento di storici siti industriali dismessi di significativo valore documentario che hanno dato lustro alla Città in quanto legati alla storia dell'automobile (Ex Diatto ed Ex Lancia), per edificare nuove residenze e attività commerciali in un quartiere già densamente popolato. Una città che sembra a tutti i costi voler dimenticare la propria storia e il proprio passato industriale.

Attualmente sono in corso di definizione o di compimento molti progetti che dovrebbero cambiare il volto o l'immagine di parti importanti della città. Di questi progetti si discute solo tra gli addetti ai lavori, sovente diventano tema di polemica politica intorno alle istituzioni di governo della città, mentre i cittadini non vengono minimamente coinvolti!

I progetti vengono rilanciati, analizzati dai mass media locali. Un articolo pubblicato recentemente sul quotidiano La Repubblica l'8 ottobre 2013 (che si fa carico anche di effettuare sondaggi di dubbia attendibilità), illustrava i prossimi obiettivi di politica di governo del territorio della città da approvarsi con una delibera quadro, concentrati su 16 grandi interventi di 'trasformazione urbana' con nuovi insediamenti residenziali, commerciali o produttivi, ma anche trasformazioni viarie e di trasporto.

"Tutte operazioni di riconversione urbana – sottolinea il sindaco Fassino - che non consumano suolo!

Mentre l'Assessore Stefano Lo Russo, spiegava che l'obiettivo ambizioso della Città "è terminare tutti gli adempimenti amministrativi entro luglio 2014 *"in modo che da settembre gli investitori possano far decollare gli investimenti e si possa poi partire con i lavori"*.

Nei prossimi 3 o 4 anni, pertanto, la Giunta Fassino ha l'ambizione di riqualificare, valorizzare e riconvertire tutto quanto è ancora trasformabile in Torino!

In realtà, il vero obiettivo della Città è quello di (s)vendere a privati il patrimonio pubblico esistente per tentare di porre rimedio ai noti problemi di bilancio, adottando procedure al limite della liceità che limitano la libera concorrenza e la partecipazione di operatori e progettisti non inseriti nel circuito cittadino, arrecando in questo modo un ulteriore danno economico alla Città.

Tra i 16 "ambiziosi obiettivi" dell'Amministrazione cittadina rientra il Bando patrimoniale per alienare a privati l'area pubblica della ex Westinghouse, con l'ennesima proposta di modifica all'Accordo di Programma (AdP), oggetto della presente osservazione.

L'area in questione, collocata sull'asse della Spina Centrale, costituisce un importante ambito di raccordo tra il centro storico e un quartiere, un tempo operaio e industriale, come Borgo San Paolo, dal quale oggi sono spariti i vecchi insediamenti industriali, con un forte incremento dell'edilizia residenziale. Tutta l'area di Spina 2 è oggi oggetto di cospicue trasformazioni, molte delle quali oggetto di forti perplessità, in particolare la scelta di costruire due "torri gemelle", la prima delle quali già manifesta il suo micidiale impatto sul paesaggio urbano, su corso Inghilterra nei pressi di Porta Susa.

Il Piano regolatore e le varianti che hanno interessato l'area ex Westinghouse Nebiolo

- 1 **Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino**, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. il **24 maggio 1995**, destinava l'area in oggetto a "zona urbana di trasformazione", ambito 8.18/1 Spina 2.
- 2 Con **Accordo di Programma** n. 142 sottoscritto il 23.11.1998, adottato con D.P.G.R. n. 5/1999 (pubblicato sul B.U.R. n. 6 del **12.02.1999**) è stato approvato il Programma Integrato relativo ad un sub-ambito di attuazione della Spina 2, della dimensione di 133.030 mq di superficie territoriale, posto a sud-ovest dell'ambito, localizzato sul corso Ferrucci tra le vie Vochieri, Borsellino e corso Vittorio Emanuele II. La scadenza dell'Accordo di Programma è stato prorogata per un periodo di anni cinque a far data dal 12/02/2009.
- 3 La **Variante 35** approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del **18.03.2002** (mecc. n. 2001 11054/009), ha suddiviso l'area della Spina 2 in tre ambiti (8.18/1 Programma Integrato, 8.18/2 Le Nuove o 8.18/3 Porta Susa) ed ha introdotto, di concerto con i competenti Uffici Regionali, alcuni cambiamenti anche nell'ambito del Programma Integrato.
- 4 Villaggio Media Spina 2 - (Variazione urbanistica art. 9 Legge 285/2000, approvata con D.D. 26 novembre 2003, n. 662). Riguardava l'Unità di Intervento 2 e Unità di Intervento 5. Nella nuova Unità d'Intervento 5 è stato previsto un insediamento di edilizia residenziale universitaria, da utilizzare in una prima fase, per ospitare un "Villaggio Media" necessario per lo svolgimento dei XX Giochi olimpici invernali "Torino 2006".
- 5 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 27/06/2005 (mecc. 2005 03023/009). Con tale modifica sono rimaste invariate le previsioni originarie riferite alle unità di intervento 1 - 3 (diritti edificatori privati) e 4 (diritti edificatori della Città).
- 6 **Modifica all'Accordo di Programma del 16 marzo 2011** (ratifica con D.C.C. n. 94 del 11/04/2011 mecc. 2011 01614/009) sottoscritto il 16.03.2011, adottato con D.P.G.R. n. 42/2011 (pubblicato sul B.U.R. n. 20 del **19.05.2011**) è stata approvata la modifica al Programma Integrato. La modifica

all'Accordo di Programma ha comportato la suddivisione dell'Unità di Intervento 4 in due Aree di Intervento denominate A e B.

6.1 Nell'Area di Intervento 4A sono stati previsti mq. 25.000 di SLP destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.).

6.2 Nell'Area di Intervento 4B sono stati previsti mq. 25.000 di S.L.P. destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.), di cui, 16.958 mq generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. e 8.042 mq trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale.



1) La Biblioteca Civica e il teatro di Bellini – Un'occasione mancata

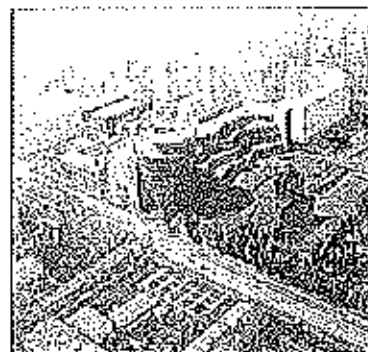
Su una porzione dell'area da alienare ai privati compresa tra la via Pier Carlo Boggio e dove un tempo sorgevano gli stabilimenti della ex Westinghouse, era prevista la realizzazione di una Biblioteca Civica, unitamente ad altre funzioni culturali e multimediali.

Il progetto vincitore del concorso che il comune aveva indetto per la progettazione della nuova biblioteca ora firmato dall'arch. Mario Bellini.



L'architetto milanese aveva spiazzato concorrenti altrettanto illustri come Dominique Perrault, Arata Isozaki e Bernard Tschumi. Il designer di fama mondiale, Mario Bellini aveva progettato una struttura elegante dalle forme leggere e trasparenti. La biblioteca di Torino è stata pensata magistralmente per un numero di ben 150.000 accessi al mese, dietro ognuno dei quali esiste un'avventura umana singolare o, semplicemente, una storia comune: uno studioso, un gruppo di studenti, semplici visitatori incuriositi. La biblioteca diventa un luogo ideale per leggere un libro, fare una ricerca o anche per trascorrere solo il tempo con un amico, magari davanti ad un bel caffè.

Lo spazio della biblioteca era articolato in modo tale da offrire la possibilità di consultare ben mezzo milione di volumi, prendendoli direttamente dallo scaffale senza alcuna attesa. Allo stesso tempo è possibile utilizzare, da ogni singola postazione, strumenti telematici e multimediali, con accesso diretto alla rete ed ai web-service dedicati.



Tra le molteplici destinazioni che presenti nella struttura progettata da Mario Bellini, non mancano due teatri, di cui uno all'aperto e l'altro interno, dotato di una capienza di più di mille posti e di una flessibilità pressoché totale dello spazio che tradizionalmente è assegnato al palcoscenico ed alla platea.

La città di Torino avrebbe potuto vantare il primato di poter disporre, in senso lato, della prima vera biblioteca multimediale italiana, ma le difficoltà intervenute nella finanza pubblica non ne hanno permesso la realizzazione.

Il sogno di realizzare la grande biblioteca ideata per Torino, promossa in tutto il mondo dagli stessi Amministratori cittadini (progetto che valeva oltre 200 milioni d'investimento), sembrerebbe ormai sfumato.

OSSERVAZIONE

Il Comitato ritiene oltraggioso l'abbandono del progetto da parte dell'Amministrazione cittadina, giunto alla fase esecutiva e costata ai cittadini torinesi circa 18,5 milioni di euro, o reputa invece opportuno e necessario ripartire con una programmazione che collochi questo obiettivo tra quelli prioritari da realizzare nei prossimi anni, senza farsi spaventare dalla crisi o dalle difficoltà oggettive, ma soprattutto senza usare la crisi e le difficoltà per giustificare operazioni finanziarie poco vantaggiose per la città.

E' necessario a tal fine sviluppare un'interrelazione virtuosa tra cultura e territorio con un corretto livello di governance dei processi di trasformazione che danno

origine a nuovi e snelli organismi di corniera fra progettazioni culturali e pianificazione del territorio.

Mentre in Europa, dopo l'ondata spagnola degli anni '80, le città del Nord come Berlino, Londra, Göteborg, Manchester, Copenaghen, Rotterdam, Amsterdam hanno saputo fare tesoro di questa forma di "interrelazione virtuosa" tra cultura e territorio, tra competenze di governo del territorio e di progettazione culturale.

La Città di Torino, invece, abbandona il maxi-progetto e consente ai privati che acquisiranno l'area di effettuare l'ennesima operazione commerciale, attraverso la realizzazione di un Centro Congressi di dubbia utilità, con rilevanti superfici destinate a Centro commerciale e mega Attrezzature ricettive che non rivestono alcun interesse pubblico e non possono, di certo, considerarsi "Attrezzature di interesse generale".

Il Comitato Area Ex Westinghouse Nebiolo, rimarcando la netta contrarietà all'abbandono del progetto della biblioteca e del teatro espressa con l'Osservazione n. 1, in relazione alle procedure messe in atto dalla città per addivenire all'alienazione dell'area Ex Westinghouse Nebiolo, formula le seguenti ulteriori osservazioni.

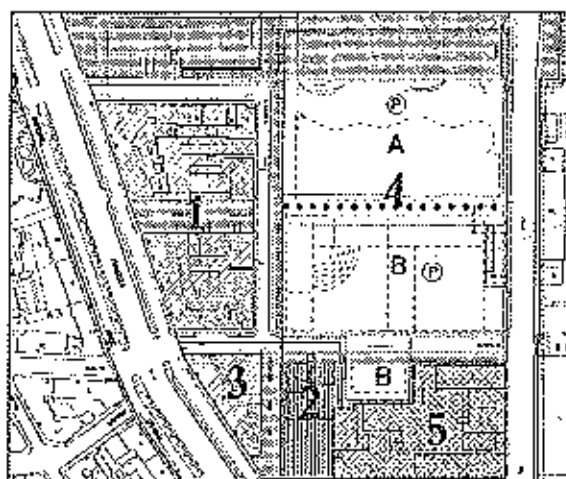
2) La manifestazione di interesse, il Bando patrimoniale e le aree verdi

Proviamo a ripercorrere le varie tappe che hanno determinato la "scelta della Città

Il 21.02.2011 la fondazione CRT inoltra una manifestazione di interesse ad attivare la trasformazione dell'area relativa per realizzare un Centro Congressi.

L'area interessata riguardava una porzione dell'unità di intervento 4 A (individuata negli allegati della D.C.C. 107 del 18/11/2013), con una superficie territoriale di soli 11.590 mq, sostanzialmente coincidente con l'area destinata alla biblioteca ed al teatro.

In particolare, la Fondazione CRT, a fronte di un piano economico finanziario che avrà sicuramente predisposto, manifestava l'interesse ad attivare la trasformazione per la realizzazione di un centro congressuale, previa acquisizione del diritto di superficie dell'area summenzionata. La stessa CRT offriva alla Città un corrispettivo pari a 400,00 Euro al mq di SLP edificabile.



La Città reputando vantaggiosa l'offerta di CRT e considerato che la proposta era compatibile con l'attuale destinazione urbanistica del Piano, con D.G.C. del 20.12.2011, approvava lo schema di convenzione finalizzato a trasferire in capo a Fondazione CRT, il diritto di superficie sull'area per 25.000 mq. di SLP per un periodo di 99 anni a fronte del corrispettivo complessivo di 10.000.000,00 di Euro.

Con comunicazione del 21.12.2012 la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A. designata dalla Fondazione CRT quale soggetto attuatore, dichiarava il proprio interesse ad acquisire ulteriori 9.000 mq. di SLP, già previsti nella capacità edificatoria del PRIN, richiedendo una disponibilità totale di 34.000 mq. di SLP e, al contempo l'estensione dell'area in diritto di superficie a tutta l'area A1 (individuata negli allegati della D.C.C. 107 del 18/11/2013 e negli elaborati della variante), che ricomprende anche l'area sistemata a giardino denominato Artiglieri della montagna, con una superficie territoriale complessiva di 43.000 mq.

Rispetto a quella iniziale, la superficie territoriale richiesta è praticamente triplicata (da 11.590 mq a 43.000 mq di ST).

A fronte di tale proposta veniva offerto un ulteriore corrispettivo, stimato dalla stessa Ream S.G.R. S.p.A., di Euro 4.200.000,00, in aggiunta ai dieci milioni di cui sopra. La citata proposta formulata dall'operatore per "sostenere il rilevante onere gestionale del Centro Congressi", anziché respingerla, veniva ritenuta dall'Amministrazione di interesse per la Città che dava mandato agli uffici di intraprendere le azioni necessarie per adeguare i contenuti del PRIN in sede di Accordo di Programma.

E' utile a tal fine evidenziare che la Fondazione CRT e la Ream S.g.r caratterizzano la propria missione come operatori di riferimento per la gestione e la valorizzazione degli asset immobiliari delle imprese e degli enti locali localizzati sul territorio, coniugando il perseguendo del valore sociale con l'incremento del valore economico.

Il proprietario pubblico, ancor più dei privati, deve contemporaneamente questi aspetti con altre finalità, la cui principale è quella di creare valore sociale.

E' del tutto evidente che società strutturate e specializzate come la Fondazione CRT e la Ream S.g.r, prima di presentare nel mese di febbraio 2011 alla Città la manifestazione di interesse per realizzare un Centro Congressi, avranno ben valutato la fattibilità tecnica ed economica dell'operazione proposta (che prevedeva, è utile ricordarlo, solo la porzione di area inizialmente destinata alla biblioteca).



Dopo aver sostenuto che il turismo congressuale in Italia offre potenzialità enormi, che le strutture cittadine esistenti sono sensibilmente distanti come dimensioni dalla media delle strutture europee e che l'ipotesi di un "nuovo Centro Congressi" riveste particolare interesse per la possibilità che offre di collocare Torino all'interno del circuito delle manifestazioni nazionali e internazionali con benefici al sistema economico complessivo turistico e ricettivo, a distanza di un anno, il soggetto proponente comprende che il Centro congressi ha "rilevanti costi di gestione" e che la sostenibilità economica dell'operazione la si ottiene inserendo al contorno nuove "destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali, ASPI (leggasi in questo caso Centro commerciale), strutture turistico ricettive "funzionali alle Attrezzature di interesse generale", il tutto per 23.550 mq di S.I.P "complementare all'attività principale, con conseguente rilevante incremento della consistenza edilizia e delle attrezzature che non rivestono alcun interesse pubblico e non hanno alcuna rilevanza a fini sociali.

In particolare il Comitato Ex Area Westinghouse e Nebiolo ritiene che la Città accettando le offerte degli Operatori, ha sottovalutato l'impatto sul territorio di tale operazione.

La domanda che si pongono i cittadini è: perché viene inserita nel bando una vasta area corrispondente all'attuale giardino Artiglieri da Montagna, originariamente non prevista?

Si tratta di un parco urbano in condizioni precarie, cannibalizzato dai cantieri della Metro, dallo spostamento della stazione degli autobus extraurbani, da impianti sportivi concepiti in modo alquanto invasivo. Tale porzione ospita anche alcuni fabbricati della Caserma Lamarmora, che ospitano il Centro d'Incontro della Circostrizione. Perché inserire tutta quest'area tra via Nino Bixio, via Borsellino, corso Vittorio e corso Ferrucci all'interno del bando. Dopo aver visto il giardino del Palagiustizia trasformarsi in area di cantiere per il grattacielo di Renzo Piano in attesa di una futura "riqualificazione", vedremo anche il giardino Artiglieri da Montagna diventare un'altra area di cantiere?

Occorre un richiamo alla recente Legge n. 10 del 14 gennaio 2013, Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani, che all'articolo 4 richiama la necessità di riservare quote rilevanti destinate a verde urbano all'interno degli strumenti urbanistici attuativi.

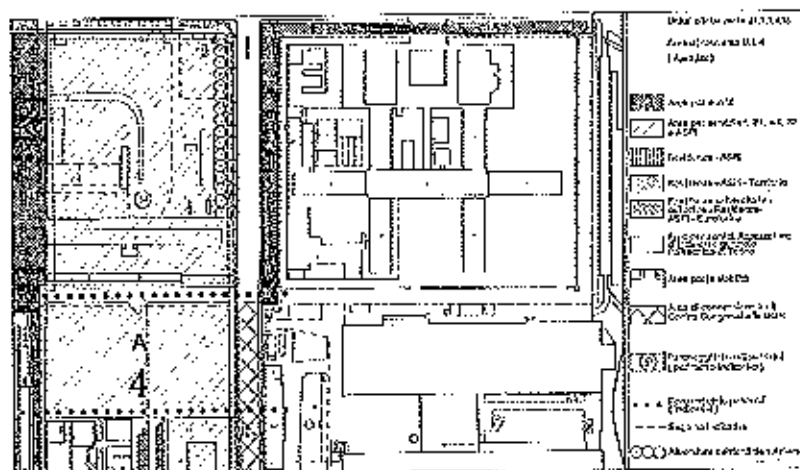
La Terza Circostrizione è tra quelle più carenti di verde, con una elevata densità abitativa e una dotazione pro capite delle più basse. La trasformazione delle aree industriali in corso, o di prossimo decollo, non ha previsto nuove dotazioni di verde in piena terra: Il

“parco San Paolo” (il PRIN Lancia che ha visto partire le demolizioni) non prevede verde in piena terra, e così pure la trasformazione dell'area Diatto-Snia. Piazza Adriano è stata sacrificata da continui interventi viabilistici e da un parcheggio pertinenziale. Il campo sportivo del Cenisia (tra via Cesana e corso Vittorio) è un verde solo “nominale”.

Una delle ultime speranze di vedere un aumento della dotazione di spazi verdi poteva essere proprio il bando per l'area ex-Westinghouse, ampliando il giardino Artiglieri della montagna già esistente con oltre 160 piante d'alto fusto in piena terra. Ma la città non ha minimamente preso in considerazione tale ipotesi.

Per salvaguardare (solo in minima parte) la presenza di tale area verde, le prescrizioni urbanistiche della Variante prevedono: il mantenimento di almeno il 50% in piena terra dell'area oltre al rispetto dell'articolo 21 comma 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, che prescrive la sistemazione a verde in piena terra con alberi a medio e alto fusto di almeno il 20% del terreno libero da costruzioni. Ciò vuol dire che rispetto alla situazione attuale, si salveranno solo il 10% delle alberature esistenti (160 alberi oggi uniformemente distribuiti x 50% della sup. mantenuta in piena terra x 20% superficie libera da costruzione = circa 16 alberi). La variante però prevede anche un bilancio arboreo positivo (verde migliorativo), ossia, il numero degli alberi messi a dimora dovrà essere maggiore del numero delle piante abbattute! Facile da scrivere, difficile da realizzare! Si chiede a tal fine all'Amministrazione come intende garantire il bilancio arboreo positivo nei pochi spazi verdi “residuali” prevedendo su tali spazi: la messa a dimora di circa 150 piante, la ricollocazione della bocciofila, dell'area cani, della colonia felina, delle superfici attrezzate per il gioco bimbi e la realizzazione di una pista ciclabile.

Si osserva inoltre che la relazione descrittiva della variante prevede il mantenimento del filare di alberi lungo la via Borsellino e corso Vittorio Emanuele II. In realtà, l'elaborato grafico allegato alla variante tav. n. 3d, prevede la salvaguardia solo delle alberato di via Borsellino.



Il mantenimento di quest'ultimo polmone verde nel quartiere compreso tra corso Vittorio, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Bixio è richiesto, non solo dal Comitato Area Ex Westinghouse Nebiolo, ma anche da oltre 300 cittadini che, in brevissimo tempo, hanno aderito e sottoscritto la **Petizione al Consiglio Comunale** promossa da questo Comitato.

Riportiamo di seguito il testo della lettera trasmessa da un abitante del Quartiere San Paolo al Sindaco Fassino che sostiene che le operazioni di riconversione urbana **non consumano suolo**.

Egregio Signor Sindaco,

premesso che abito in Borgo San Paolo da 45 anni, che ho portato mio figlio a giocare nel Giardino Artiglieri di Montagna da quando è stato aperto al pubblico nel 1973, che ho seguito il processo a Renato Curcio celebrato nelle sale della vecchia caserma, che ho frequentato la biblioteca istituita nelle stesse sale dopo il processo, che ho portato i miei cani nell'area apposita da quando è stata creata, che ho visto piantare al posto di alte acacie delle piccole querce che poi sono diventate grandi, che ho visto fare e disfare zolle erbose e subito dopo con un po' di malumore recitare

una parte del giardino ed abbattere alberi secolari per fare un campo di calcio, che con molto disappunto ho visto abbattere dopo pochi anni questa struttura per erigerne un'altra molto più vasta e devastante e costosa, che ho visto centinaia di ragazzini correre su prati di plastica, che quando nevica vedo montagne di detriti di questa plastica gettati insieme alla neve spalata dai prati di plastica sui residui prati veri, che ho visto sorgere e demolire le baracche per gli operai e tecnici che costruivano la metropolitana, e infine che al loro posto quest'anno con un paio di sollievo ho visto mettere a dimora piantine nuove e giochi per bambini, premesso tutto questo, dicevo, ho trovato sul sito del Comune di Torino questa pagina <http://www.comune.torino.it/comune vende>, che dice che il giorno 30 dicembre prossimo l'area sarà venduta con asta pubblica.

Vorrei ricordarLe che le aree verdi appartengono a tutti i cittadini e sono inalienabili in quanto NECESSARIE per il bene comune, lo stesso bene comune per il quale ha combattuto Suo Padre ed è morto Suo Nonno. Vorrei ricordarLe che un albero di 100 anni è un monumento alla Vita e che è ridicolo pensare di sostituirlo con un alberello da vivaio e che il "verde su soletta" non ne è che un pallido simulacro. Vorrei ricordarLe che in un luogo dove molte generazioni di persone hanno vissuto e sofferto esiste un "genius loci" che non può essere calpestato per un pugno di soldi. Vorrei ricordarLe che una buona Amministrazione programma le spese in modo avveduto e che il fare e disfare costa molti sacrifici alla comunità.

Da ultimo comunico che, per salvare tutti quegli alberi che si vedono nella foto, sono disposto a fare lo sciopero della fame oppure a installarmi sopra, come fanno gli operai sulle gru, e a resistere ad oltranza fino a quando non saranno graziati.

OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra evidenziato, si chiede all'Amministrazione comunale:

- 1. di limitare la quantità di SLP edificabile per la realizzazione del Centro Congressi e delle attività accessorie a complessivi 25.000 mq di SLP;**
- 2. di mantenere come area di concentrazione dell'edificato delle destinazioni insediabili l'area A1 di soli 11.590 mq di ST individuata nell'allegata planimetria alla D.C.C. 107 del 18/11/2013 e, conseguentemente, di non estendere sull'attuale giardino Artiglieri da Montagna il perimetro dell'area oggetto di intervento.**
- 3. di prevedere, nell'elaborato grafico allegato alla variante tav. n. 3d, anche la salvaguardia delle alberate di C.so V. Emanuele II, oltre a quello di via Borsellino.**

3) La bonifica ambientale, ma anche bonifica bellica

La Caserma Alfonso Lamarmora

L'edificio e l'area vennero utilizzati come caserma per buona parte del Novecento finché la Direzione Lavori del Genio Militare decise, nell'ambito della restituzione delle "Casermette S. Paolo sud" di proprietà demaniale, di comune accordo con la Città, di riconsegnare alla Civica Amministrazione la caserma denominata "Alfonso Lamarmora". La riconsegna effettiva venne stipulata il 20 settembre 1973.

La Nebiolo

La Nebiolo, Fondata nel 1880 per l'esercizio di una fonderia di caratteri tipografici, diventa una delle maggiori industrie italiane, con tre grandi stabilimenti sul territorio cittadino: la Fabbrica Macchine in Borgo San Paolo, la Fonderia Caratteri e la Fonderia Ghisa in via Bologna. Fallisce nel 1993. Fondazione:

Durante la seconda guerra mondiale è utilizzato per la produzione di bombe e armamenti.

Ex stabilimento Westinghouse di Via Boggio 20, 22, 24, 26, Via Bixio, Corso Ferrucci

Sede originaria della Rapid, azienda produttrice di automobili, l'edificio in via Boggio 20 (oggi via Paolo Borsellino), ospita dal 1906 lo stabilimento della Westinghouse.

l'azienda realizza nello stabilimento di via Boggio lavori di ampliamento tali da concentrare in un'unica struttura reparti di lavorazione meccanica, montaggio, saldatura, fucine e una grande fonderia che, costruita nel 1907, impiega personale altamente qualificato.

Mobilata per la produzione bellica, durante la prima guerra mondiale la Westinghouse affianca alla lavorazione dei freni, la costruzione di munizioni per artiglieria e motori per aeroplani.

Danneggiata dai bombardamenti alleati nel 1942 che ne paralizzano quasi completamente l'attività, l'azienda riprende la produzione nell'immediato dopoguerra costruendo, oltre ai freni, anche pezzi di ricambio per vagoni e motrici. Negli anni Ottanta si trasferisce a Piossasco. Lo stabilimento Westinghouse è stato abbattuto.



Dalla ricognizione della situazione storica e delle attività svolte nel corso degli anni sull'area Ex Westinghouse Nebiolo, sopra sinteticamente descritta (riportata tra l'altro nella Relazione illustrativa della Modifica all'AdP in argomento), emerge in tutta evidenza che il sito è inquinato sicuramente da scorie di fonderia e, prima di essere trasformato, necessita di ingenti opere di bonifica ambientale oltre che di **una bonifica bellica**.

In merito a tale necessità la D.C.C. n.107 del 18.11.2013 precisa quanto segue: "....Tuttavia, le verifiche ambientali tutte occorrenti per accertare la qualità ambientale della predetta porzione di Lotto (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, predisposizione del piano di indagine, attività di campionamento dei terreni, analisi dei campioni) e le eventuali successive fasi quali la progettazione, gli adempimenti tecnico amministrativi e gli interventi per la messa in sicurezza/bonifica del sito sono demandate all'aggiudicatario nei termini che seguono:

1. qualora le verifiche ambientali rivelassero un superamento dei parametri previsti dalla normativa vigente per le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., la Città provvederà al rimborso di tutte le spese sostenute dall'aggiudicatario per la bonifica e/o messa in sicurezza, restando fermo che, in caso di mancato superamento dei limiti di riferimento, le spese sopportate rimangono a carico dell'aggiudicatario stesso;
2. in ogni fase del procedimento l'aggiudicatario dovrà consentire alla civica Direzione Adempimenti Ambientali la verifica ed il controllo della correttezza degli adempimenti tecnico amministrativi o della congruità della spesa; il superamento di ciascuna fase sarà subordinato al relativo parere favorevole;
3. la liquidazione delle somme dovute dalla Città resta subordinata alla verifica di congruità degli importi da parte della civica Direzione Adempimenti Ambientali e della correttezza del procedimento seguito.

Sulle restanti porzioni del Lotto, la Città assumerà a proprio carico unicamente i costi delle preventive verifiche ambientali (campionaggi e conseguenti analisi), non avendo all'attualità ragione di pensare che sussista una situazione di inquinamento diffuso, stante la progressiva destinazione d'uso del sito.

A tal fine si domanda ai competenti Uffici la previsione di apposito stanziamento sul Bilancio sia dei possibili costi di bonifica/messa in sicurezza dell'area A di cui alla planimetria costituente allegato 1 (all. 1 - n.), sia dei costi dei carotaggi ed analisi conseguenti della restante porzione di Lotto..."

In breve sintesi, sul lotto A1 interessata da attività produttive siderurgiche, Westinghouse e Nebiolo, sicuramente inquinato da scorie di fonderia, la Città si farà carico delle spese sostenute dall'aggiudicatario eccedenti i parametri previsti dalla normativa vigente, mentre sulla restante porzione del lotto occupata dall'ex Caserma Lamarmora e dal giardino Artiglieri della montagna, " *non avendo all'attualità ragione di pensare che sussista una situazione di inquinamento diffuso*", la Città si farà carico solo dei costi delle preventive verifiche ambientali (carotaggi e conseguenti analisi).

ASSERVAZIONE

1. Al momento in cui sono stati attuati i lotti 1 e 3 e gli Operatori privati hanno ceduto alla Città le aree della ex Westinghouse e Nebiolo (2002), la convenzione stipulata ha previsto le condizioni di garanzia per la città contenute nell'art. 28 delle NUEA di PRG che pongono a carico degli stessi Operatori le eventuali opere di bonifica ambientali necessarie per l'utilizzo delle aree cedute?
2. Sia l'area della ex Westinghouse Nebiolo sia l'area della Caserma Lamarmora nel 1942 hanno subito ingenti bombardamenti da parte degli alleati. Ai fini della realizzazione della riqualificazione urbanistica occorrerà pertanto procedere preliminarmente con un intervento di Bonifica Bellica Sistemica del Terreno, disciplinata ai sensi del D.Lgs. Lgt. n. 320/1946. Chi sosterrà i costi della Bonifica Bellica?

4) Attrezzature di interesse generale, ASPi (attività commerciali) e Strutture turistico ricettive "funzionali alle Attrezzature di interesse generale"

L'amministrazione comunale, prima di predisporre il bando e la variante urbanistica, doveva valutare oltreché la rilevanza a fini sociali delle proposte, anche la fattibilità sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità del servizio, dell'accessibilità al pubblico, ambientale, del rendimento, del costo di gestione e manutenzione, della durata della concessione delle tariffe o di altri corrispettivi da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico del piano e del contenuto della bozza di convenzione, verificando anche l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione.

Al riguardo è utile osservare una discordanza tra le destinazioni previste (e le relative quantità massime e minime) riportate su alcuni provvedimenti e documenti approvati dall'Amministrazione Comunale.

In particolare:

La D.C.C. n.107 del 18.11.2013, "LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PUBBLICO", prevede indicazioni troppo vaghe per quanto concerne le destinazioni urbanistiche insediabili " ... sull'intera area A1, con un'utilizzazione edificatoria di una SLP minima di 34.000 mq. e massima di 40.000 mq, di cui una quota non inferiore a 16.500 mq. per la realizzazione di un Centro Congressi e con la possibilità di insediare destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (ASPI), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto (max 10.000 di SLP), previa acquisizione del diritto di superficie sull'area stessa per un periodo di 99 anni. "

Mentre, la Determina Dirigenziale n. 476 del 22 novembre 2013 della Direzione Patrimonio – Diritti Reali, Valorizzazione e Valutazioni Servizi Diritti Reali, ma anche la Relazione illustrativa, le regole prescrittive del Programma integrato in variante pubblicata sul sito del Comune, riportano i seguenti dati puntuali;

S.L.P. max 40.000 di cui:

• S.L.P. min 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 dello NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo; sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq.

Sono ammesse destinazioni accessorie ai sensi dell'art.3 punto 7 dello NUEA.

• SLP max 10.000 mq. ASPi ad integrazione delle Attrezzature di Interesse Generale

Dalla lettura congiunta dei due provvedimenti e della variante si evince che la superficie del Centro congressi potrà oscillare tra 16500 e 30000 mq di SLP.

Il mix di destinazioni e la distribuzione quantitativa più probabile è quello indicato nella relazione di stima dell'area elaborata dal Politecnico di Torino delle singole funzioni di seguito riportata:

Attrezzature di Interesse Generale	mq SLP 22.000
di cui per il Centro Congressi	mq SLP 16.500
Attrezzature Turistico Ricettive	mq SLP 8.000
ASPI	mq SLP 10.000
<u>Totale</u>	<u>mq SLP 40.000</u>
Parcheggi perlinenziali	mq 12.000

Tuttavia tale documento di stima non è un documento "ufficiale" e quindi "noto" agli Operatori che intendono partecipare al bando.

Si rileva a tale proposito che nel primo caso (D.C.C. n.107 del 18.11.2013) l'unica Attrezzatura di interesse generale prevista è il Centro Congressi, mentre nei documenti di Variante, oltre al Centro congressi, sono assentite numerose altre funzioni (sopra sottolineate).

Ne consegue che il Bando pubblicato sul sito del Comune di Torino approvato con Determina Dirigenziale n. 2013 44548/131 sono illegittimi, in quanto, sono stati predisposti e approvati dal Settore Patrimonio del Comune, in modo difforme rispetto al mandato ricevuto dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 107 del 18.11.2013.

OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra evidenziato, al fine di scongiurare inopportune contraddizioni, si richiede all'Amministrazione Comunale:

1. di revocare la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 107 del 18.11.2013. inerente: **COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SULL'AREA EX WESTINGHOUSE - LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PUBBLICO E SUCCESSIVA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO CONGRESSI**“;
2. di revocare la Determina Dirigenziale n. 2013 44548/131 **INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SULL'AREA EX WESTINGHOUSE E DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI PARI ESTENSIONE TEMPORALE DEI FABBRICATI SULLA STESSA INSISTENTI**” non conforme alle linee guida;
3. di predisporre un nuovo atto deliberativo da approvarsi in Consiglio Comunale inerente le **LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PUBBLICO E SUCCESSIVA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO CONGRESSI**, conforme sia alla Variante di PRG che al Bando;
4. di ripubblicare il Bando prevedendo un nuovo termine utile che consente ad altri Operatori di:
 - a. valutare in modo chiaro ed inequivocabile le opportunità offerte nel bando
 - b. presentare eventuali ulteriori offerte rispetto a quelle già pervenute con la manifestazione di interesse.

5) Struttura alberghiera o attrezzature di interesse generale?

La Variante prevede la possibilità di realizzare edifici a totale destinazione Attrezzature ricettive "funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale" per una S.L.P. max di 8.000 mq.

Qualora l'Operatore dovesse realizzare la quantità massima di SLP indicata nel bando e nella variante (come peraltro previsto nella stima del Politecnico), la struttura alberghiera potrebbe presumibilmente disporre di oltre 350 camere con 600/700 posti letto .

La quota di attrezzature ricettive insediabili ed il numero rilevante di camere e posti letto realizzabili, a nostro parere è rilevante ed è impensabile che una struttura di queste dimensioni possa essere solo funzionale al Centro Congressi e quindi considerata "attività funzionale alle Attrezzature di Interesse Generale".

Considerato l'investimento, è da escludersi l'assoggettamento all'uso pubblico della nuova struttura e che la stessa applichi tariffe convenzionate con la Città, ai sensi dell'art. 19 delle NUA di PRG.

OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra:

la struttura alberghiera prevista, dal punto di vista urbanistico, non può considerarsi Attrezzature di Interesse Generale deve essere trattata come struttura autonoma e indipendente e assoggettata alla normativa specifica di riferimento.

In particolare, la il fabbisogno di servizi pubblici riferito all'Attrezzatura ricettiva non dovrà essere inferiore all'80% della SLP prevista per tale specifica destinazione.

6) Attività commerciali "al dettaglio" o "centro commerciale"

La Variante, sempre ad integrazione delle Attrezzature di Interesse Generale, prevede la possibilità di realizzare una quantità ASPI per una superficie massima di SLP pari a 10.000 mq. Sia la D.C.C. n.107 del 18.11.2013 per la predisposizione del bando pubblico sia i documenti di variazione dello strumento urbanistico indicano tra le attività ASPI insediabili le "attività commerciali al dettaglio". Abbiamo un asse come via Di Nanni che dal punto di vista delle attività commerciali è di grande importanza, e termina oltre piazza Sabotino con un mercato rionale risistemato pochi anni or sono. Abbiamo corso Racconigi, definito il mercato lineare più grande d'Europa, su cui si affaccia anche un mercato coperto. Nuove attività commerciali contribuiranno ad affossare il commercio di vicinato e i mercati rionali in Borgo San Paolo. Ancor più grave, stravagante ed inconcepibile risulterebbe l'insediamento di un ulteriore centro commerciale come riportato su alcuni quotidiani torinesi già nel mese di aprile 2013! Preoccupa è la pubblicazione tra gli allegati della modifica dell'AdP, l'Estratto della Variante n. 160 al P.R.G. Adeguamento criteri commerciali

OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra evidenziato:

si richiede all'Amministrazione comunale di consentire nell'Area Ex Westinghouse solo la localizzazione di attività commerciali "al dettaglio". Conseguentemente, le Norme Tecniche di Attuazione della Variante devono contenere la seguente prescrizione:

" ... non sono consentite attività commerciali con superficie di vendita \geq di 250 mq, è escluso pertanto l'insediamento di esercizi commerciali appartenenti alla tipologia delle Medie strutture / Grandi Strutture e, conseguentemente, il riconoscimento da parte della Città di una Localizzazione addensata L1".

7) Soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art.22 della L.U.R..

La variante prevede che la quota di S.L.P. destinata ad Attrezzature di Interesse Generale nelle Aree di Intervento A e B contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art.22 della L.U.R..

L'art 8 comma 15 capoverso 63 delle NUA di PRG precisa che sono da considerarsi **SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE** di cui all'ART. 22 della LUR le seguenti aree:

- s. Aree per l'istruzione superiore.
- h. Aree per lo attrezzatura sociali, sanitarie ospedaliere.
- v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Mentre il capoverso 64 del medesimo articolo specifica i **SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE:**

- u. Istruzione universitaria.
- cr. Aree per centri di ricerca.
- e. Aree per residenze collettive.
- t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.
- m. Aree per impianti di interesse militare.
- c. Aree per cimiteri.
- f. Aree per uffici pubblici.
- ac. Aree per campeggi.
- an. Aree per campi nomadi.
- as. Aree per spettacoli viaggianti.
- z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.
- o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3).

L'Art. 19 delle NUA di PRG - Aree per servizi specifica al punto 2 che: "Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art.49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art.46 della L.U.R."

OSSERVAZIONE

Si richiama a tale proposito quanto già evidenziato con l'osservazione n. 6. La quota di S.L.P. (30.000 mq) destinata ad Attrezzature di Interesse Generale previste nella Modifica all'accordo di programma non rientra nelle casistiche sopra indicate e, pertanto, non può contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art.22 della L.U.R. salvo che, la convenzione da sottoscrivere con i privati ai sensi dell'art. 19 delle NUA non preveda l'assoggettamento pubblico delle predette strutture, specificando, tra l'altro, tariffe dettagliate per l'utilizzo delle stesse concordate con la Città.

8) Quantificazione aree a servizi pubblici da cedere alla città e/o da assoggettare all'uso pubblico

La modifica all'Accordo di Programma in variante prevede che "Il fabbisogno di servizi nell'Unità d'Intervento 4 per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17/8/42 n°1150 come modificato dall'art. 2 della legge del 24/3/89 N°122 o s.m.i.

SPINA 2 PR. IN.	SLP Realizzabile			Fabb. Servizi			Fabb. Parcheggi		
	Totale	ASPI	Attrezz. Int. Generale	Totale	ASPI	Attrezz. Int. Gen. (1)	Totale (2)	ASPI (3) (4)	Attrezz. Int. Gen. (4)
Area di Intervento 4A	44.000	10.000	23.000	11.250	8.000	10.000	13.250	8.000	10.000
Area di Intervento 4B1 (Energy Center)	15.000	0	15.000	5.250	-	5.250	5.250	-	5.250
Area di Intervento 4B2 (Realizzazione Università)	5.000	0	5.000	-	-	0	-	-	0
Totale	64.000	10.000	43.000	21.750	8.000	15.250	23.750	8.000	15.250

Note:

(1): Il fabbisogno di servizi di parcheggi delle attrezzature di Interesse Generale è stato calcolato ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 come modificato dall'art. 2 della L. 122/89

(2): Nell'Area di Intervento 4A, dovranno essere realizzati circa 7.000 mq di parcheggi pubblici (interesi derivanti dal fabbisogno proprio).

(3): L'Fabbisogno di Servizi di Parcheggi della residenza universitaria pari a 1.750 mq, viene invece attribuito dal Municipio Città della Poesia.

insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire o le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del Programma."

L'art. 19 comma 7 delle NUA di PRG per calcolare il fabbisogno delle attrezzature di interesse generale, invece prevede:

"Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi.

In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto. Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C."

Si osserva a tale proposito che la struttura alberghiera non può essere assimilabile alle Attrezzature di interesse generali e pertanto lo standard dovrebbe essere almeno pari all'80 % della SLP prevista per tale struttura (comma 3 art. 21 LUR 56/77).

La dotazione di servizi prevista nel documento di variante per l'area di intervento 4° è pari a **18.500 mq** mentre secondo le norme del PRG vigente e, per quanto sopra rilevato, i servizi per tale area, dal calcolo sotto riportato, dovrebbero avere una superficie non inferiore a **23.300 mq**.

	mq SLP		mq Servizi
Attrezzature di Interesse Generale	22.000	40%	8.800
Attrezzature turistico ricettive	8.000	80%	6.400
ASPI	10.000	80%	8.000
	<u>40.000</u>		<u>Mq 23.200</u>

Si ricorda a tale proposito che il comma 4bis dell'art. 21 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) della LUR 56/77 specifica: *"Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi o dei permessi di costruire possono provvedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi. "*

Considerato che la principale attuale motivazione della modifica dell'accordo di programma in argomento sia quella di consentire una trasformazione urbanistica dell'area esclusivamente strumentale alla sua immediata monetizzazione, non si comprende il motivo per cui la Città concede, in deroga alle norme di PRG, uno "sconto di superfici a servizi pubblici" e non prevede, invece, qualora le superfici non siano reperibili totalmente all'interno dell'area, la monetizzazione della quota eccedente.

OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra considerato:

1. si richiede all'Amministrazione di modificare le Norme Tecniche di attuazione come segue:
 - a. *"Il fabbisogno di servizi nell'Unità d'Intervento 4 per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17/8/42 n°1150 come modificato dall'art. 2 della legge del 24/3/89 N°122 e s.m.i. e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.*
 - b. *Per la quota di servizi eccedente i 18.500 mq, sarà applicato il comma 4bis dell'art. 21 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) della LUR 56/77.*
2. la verifica degli standard e la definizione delle aree da cedere e/o assoggettare, dovrebbe avvenire al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, non al momento del rilascio del permesso di costruire!

9. Altezza massima degli edifici in deroga al Regolamento Edilizio

La modifica all'accordo di Programma Integrato prevede che nella Unità di intervento 4, per gli edifici in progetto, è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio (relativi agli artt. 13, 14, 15, 16 e 40 del nuovo R.E.) qualora previsto dal SUE.

Non si comprende il motivo per cui l'elaborato grafico denominato "PROFILI E SEZIONI SCHEMA DI MASSIMA" allegato alla variante DEFINISCE l'ingombro massimo degli edifici da edificare con un'altezza sostanzialmente corrispondente a quella degli edifici esistenti, realizzati rispettando prescrizioni del Regolamento edilizio, mentre le Norme Tecniche di attuazione della Variante al PRIN consentono una deroga all'altezza massima che non trova alcuna giustificazione se non quella che gli studi di fattibilità presentati dagli Operatori prevedono la realizzazione di edifici alti!



INGOMBRO MASSIMO EDIFICI IN PROGETTO



OSSERVAZIONE

In relazione a quanto sopra considerato:

Si richiede all'Amministrazione comunale di non recepire le "suggestioni progettuali" contenute negli studi di fattibilità elaborati da professionisti che agiscono nell'interesse dei soggetti proponenti privati con scarsa attenzione alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio urbano.

E' compito della città governare questi processi e dettare le regole.

La Città non deve consentire altezze massime in deroga al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del PRG.

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle predette osservazioni risulta pertanto evidente come la principale, se non unica, attuale motivazione della modifica dell'accordo di programma in argomento sia quella di consentire una trasformazione urbanistica dell'area esclusivamente strumentale alla sua immediata monetizzazione.








Per chiudere il Bilancio, lo scorso anno il comune aveva approvato l'operazione "Continassa", quest'anno si chiude con la vicenda "Westinghouse".

Come noto, infatti, il relativo bando di vendita è già stato pubblicato nelle more del perfezionamento dell'accordo di programma necessario al procedimento di valorizzazione dell'area. Una procedura non solo anomala nel succedersi degli atti, ma anche fortemente indicativa delle reali finalità dell'operazione immobiliare, volta a consentire l'incasso della sua vendita entro il corrente anno finanziario (2013) e ciò al fine di scongiurare i rischi di dissesto finanziario o facilitare il rispetto del patto di stabilità per il Comune.

Ci si chiede, a tale stregua, con quale serenità ed obiettività possano essere assunte decisioni in merito alla modifica dell'accordo di programma, essendo gli organi decisori, nella sostanza, messi di fronte ad un fatto compiuto; è infatti di tutta evidenza che l'eventuale mancato accoglimento delle richieste di modifica dell'accordo di programma promosse dalla Città ed al vaglio degli Uffici competenti della Regione e della Provincia, costituirebbero un gravissimo danno per la situazione finanziaria di Torino.

Torino 18 dicembre 2013

FIRME



Francesco Fico

Stefano Bonino

Gianluigi

Paolo Portoghesi

Giuseppe

Paolo Pelloni

PERVENUTO ALLA
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE
SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO
UFFICIO PROCL. CILLO
IN DATA 19/12/2013

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO TERRITORIO
E LAVORO
C/01 3722 DATA 19/12/2013
P/01 6 CL. 20 FASC. 29
ARRIVO ND65 ORE 15,30

Spett.le
Direzione Centrale Ambiente,
Sviluppo, Territorio e Lavoro
Via Meucci 4
10121 Torino

**ALLEGATO 6
OSSERVAZIONE 2**

Torino, 19 dicembre 2013

OGGETTO: OSSERVAZIONI A MODIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA
PR.IN. "Spina 2 – Framtek-Lancia"
VARIANTE di PRG

Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Rolla, con studio in Torino, Corso Galileo Ferraris 26, P.IVA 05250920013, C.F. RLL LRT 49S05 L219M, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1016, vista la pubblicazione presso l'Albo Pretorio on line della Città di Torino, a far data dal giorno 27 novembre 2013, della documentazione di variante oggetto della modifica di Accordo di Programma relativo ai Programmi Integrati di intervento per le aree Lancia, Framtek e Spina 2

CONSIDERATO CHE

- A. La variante in oggetto prevede un' estensione del perimetro di intervento, un incremento della consistenza edilizia delle attrezzature di interesse generale (fra cui il Centro Congressi) e l'inserimento di nuove destinazioni d'uso ricettivo ed ASPI
- B. La dotazione edificatoria rideterminata risulta pari a 40.000 mq di SLP di cui 30.000 mq di Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 NUEA e 10.000 mq a destinazione ASPI di cui all'art. 3 punto 20
- C. La prevista destinazione pari a 10.000 mq di SLP ad ASPI, "Attività di servizio alle persone e alle imprese" di cui all'art. 3 comma 20, include la possibilità di realizzare "attività commerciali al dettaglio" di cui all'allegato C di PRG
- D. Secondo quanto pubblicato nell'estratto di variante n.160 di PRG della Città di Torino "Adeguamento dei Criteri Commerciali" l'area della variante non risulta far parte di alcun addensamento commerciale riconosciuto e che potrebbe essere oggetto di riconoscimento di una localizzazione commerciale L1
- E. Che il riconoscimento della zona d'insediamento commerciale è una condizione complementare alla pianificazione urbanistica dell'area su cui è prevista la destinazione ASPI, e che per quanto riguarda la localizzazione commerciale L1 è consentito all'operatore l'autoriconoscimento solo in sede di presentazione delle istanze di autorizzazione commerciale

SI OSSERVA CHE:

Ai fini di una maggiore chiarezza sulle effettive possibilità edificatorie della destinazione commerciale, è necessario che in sede di Accordo di Programma si certifichi la sussistenza delle condizioni per l'autoriconoscimento della localizzazione commerciale L1.

Distinti saluti,

Dott. Arch. Alberto Rolla





ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
P. A. V. V.
PROF. 3732 DATA 20/12/2013
TIT. 6 n. 20 FASC. 229
ARCHIVIO 1006 ORE 10/15

Via Livorno, 49
10144 Torino
Tel. 011 518.71.60
Fax 011 517.89.76
c.f. 97533280018
e-mail: arco@tagacoop-piemonte.coop

ALLEGATO 6
OSSERVAZIONE 3

Torino, li 19 dicembre 2013

Spett.le

CITÀ di TORINO

Direzione Centrale Ambiente,
Sviluppo, Territorio e Lavoro

Via Meucci n. 4

10121 TORINO

Oggetto: Procedura di modifica dell'Accordo di Programma concernente il PR.IN "Spina 2 - Framtek-Lancia" (c.d. "Area Westinghouse") - Avviso di pubblicazione in data 27/11/2013 degli elaborati tecnici ai sensi dell'art. 34 D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e 17 bis L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i. - Osservazioni.

L'Associazione Regionale Cooperative di Consumatori Piemonte, corrente in Torino, Via Livorno 49, cod. fisc. 97533280018, in persona del Presidente e legale rappresentante *pro-tempore* Giancarlo GONELLA,

avendo letto

l'Avviso di pubblicazione in oggetto ed acquisito (per quanto possibile) l'afferente documentazione,

avendone titolo ed interesse

quale rappresentante di Operatori economici del settore

O S S E R V A





ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

e deduce quanto segue relativamente alla pubblicata procedura di modifica dell'Accordo di Programma concernente il PR.IN "Spina 2 - Frametck-Lancia" (c.d. "Area Westinghouse").

1) Obbligo di assoggettamento della variante a VAS.

La Variante di che trattasi interviene in un'area urbana che presenta già grandi attrattori di traffico, quali la Stazione di Porta Susa, il Palazzo di Giustizia, la Torre degli uffici della Banca Intesa-Sanpaolo, in presenza di uno schema viabile a maglia ortogonale, consolidato dopo la realizzazione dell'asse della Spina e privo di ulteriori possibilità di potenziamento negli assi stradali ortogonali.

In tale situazione, la Variante incrementa del 60% le possibilità edificatorie (da 25.000 mq. slp a 40.000 mq. slp), integra la destinazione per attività di interesse generale con 10.000 mq. slp per ASPI (tutti destinabili, e sostanzialmente destinati, a commercio), con la specificazione che ivi è da localizzare un Centro congressi per oltre 5.000 posti, che è polo di ben maggiore attrazione rispetto al precedente progetto di biblioteca.

È obiettivamente difficile prefigurare una situazione di maggior "cambiamento" di carico urbano ed è quindi incomprensibile come possa ritenersi giuridicamente legittimo e urbanisticamente giustificabile la esclusione dalla procedura di VAS.

E valga il vero.

1.1) Si tratta di variante strutturale.

La Variante all'esame viene erroneamente definita come parziale, da approvarsi con procedura semplificata, ed, in quanto tale, non tenuta a VAS, bensì solo a procedura di Verifica di esclusione, che, valutati gli elementi, non dovrebbe peraltro "necessariamente" concludersi con l'esclusione stessa.

In realtà la Variante a cui si osserva è senz'altro strutturale ed, in quanto tale, è tenuta *tout court* a VAS.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Richiamo alla variante Palazzo del Lavoro.

Il TAR Piemonte (Sez. I, sentenza n. 712/2012) aveva dichiarato che la Variante era strutturale, motivando in tal senso senza rilevare specificatamente la presenza di una delle fattispecie indicate all'art. 17, comma 4 e comma 6 della L.R. Piemonte n. 56/1977. Aveva infatti motivato che debbono essere approvate come "varianti strutturali" non solo quelle che abbiano le caratteristiche indicate dal sopracitato articolo (e relativi commi), ma anche quelle che non rispondano alle caratteristiche che l'art.17, comma 7, individua per le varianti parziali.

Il Consiglio di Stato (Sez. IV, sentenza n. 2446/2013) conferma che si tratta di Variante strutturale, ma riforma la motivazione. Afferma che per definire una Variante strutturale deve sussistere almeno una delle condizioni specificatamente indicate nell'art. 17, comma 4. Riconosce nella presenza di una accertata problematica intercomunale riguardo al traffico e alla viabilità il verificarsi della condizione di cui alla lettera a) del sopracitato art. 17, comma 4 (*"modifiche alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale"*).

Orbene, successivamente a tali pronunce, il quadro normativo è cambiato con la L.R. 3/2013, che supera la distinzione tra "strutturale" e "parziale" e introduce la Variante "semplificata" di cui all'art.17 bis, comma 2, che ha un percorso basato sulla Conferenza dei servizi e che garantisce la copianificazione.

La Variante semplificata richiede la verifica preventiva, imponendo (art. 17 bis, commi da 8 a 11) la VAS in presenza di opere soggette a VIA.

Il Consiglio di Stato, con la pronuncia di cui sopra, ha già rilevato che il PRGC è scaduto e, dunque, a mente dell'art. 3bis della L.R. 3/2013 (per cui tutti i Piani sono soggetti a VAS) non è chi non veda come la Variante all'esame, contenendo altresì opere soggette a VIA, sia necessariamente da assoggettare a procedura VAS.

D'altra parte, la giurisprudenza amministrativa (cfr., di recente, T.A.R. per la Campania, Sez. III, 24/07/2013, n. 3829), ha già avuto modo di affermare circa l'obbligo di VAS



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

che: "Non rileva dunque la semplificazione della procedura, ma solo la natura sostanziale della variante, se puntuale, parziale, generale o di adeguamento degli standard urbanistici. Analoghe alle varianti parziali, ma aventi sicuramente una forte incidenza sostanziale, sono poi da amoverarsi, nella tassonomia delle varianti agli strumenti urbanistici, le varianti strutturali (ad es., ex L.R. Piemonte n. 56 del 1977, sono strutturali le varianti che modificano l'impianto strutturale del P.R.G., la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, o riducono la quantità delle aree a servizi oltre una determinata soglia in metri quadrati per abitante, ovvero incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali, oppure incrementano la capacità insediativa residenziale del piano regolatore vigente, o le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. relativi alle attività produttive, direzionali, turistico-ricettiva)".

1.2) La Variante è da assoggettare a VAS in quanto contiene opere da assoggettare a VIA.

Come *supra* rammentato, il TAR Piemonte ed il Consiglio di Stato concordano nel ritenere che la previsione nella Variante di un Centro commerciale ai sensi del D. Lgs. n. 114/1998 "Riforma della disciplina del commercio" (prevalente sulle disposizioni regionali) e/o di un parcheggio di oltre 500 posti comportano *tout court* obbligo di sottoposizione alla VAS.

Caso Westinghouse.

Centro commerciale.

Nel nostro caso, la previsione di ASPi (che comprende anche il commercio) per 10.000 mq. slp, pur in assenza di una formale classificazione in tal senso ai sensi delle disposizioni regionali, è sicuramente tale da prefigurare l'esistenza di un Centro commerciale, potendo diversamente valere (il che ovviamente non può essere) la seguente considerazione: non essendosi proceduto a VAS, è inibita in futuro l'utilizzazione dell'ASPI per realizzare un Centro commerciale. Il Consiglio di Stato



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

(Sez. IV, sentenza n. 2446/2013) ha infatti chiarito, con riferimento alla definizione di "Centro commerciale", che ha rilievo la sostanza dell'intervento e non la sua eventuale diversa classificazione: non possono quindi rilevare le diverse tipologie di centro commerciale sulla scorta di disposizioni legislative o regolamentari regionali "stante l'appartenenza alla competenza esclusiva dello Stato della materia relativa alla tutela dell'ambiente, ai sensi dell'art. 117 comma 2, lett. s), Cost., il legislatore nazionale ha approntato in riferimento alla valutazione ambientale strategica -VAS- una organica disciplina con d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152." (Cfr., Cons. Stato Sez. IV, 13-11-2012, n. 5715).

Altro elemento da valutare è la fase in cui il Comune, con Deliberazione della Giunta Comunale del 19/02/2013, ha pubblicato il bando per proposte progettuali, che dovevano comprendere il Centro congressi per almeno 16.500 mq. slp e potevano prevedere fino a 10.000 mq. slp per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio, non escludendo la possibilità di insediare un centro commerciale.

Il Comune non ha quindi escluso che fosse realizzabile un centro commerciale e, quindi, la Variante a tal fine dedicata è da sottoporre a VAS.

Nella Deliberazione del Consiglio Comunale 107/2013/05486, relativa all'approvazione delle linee guida per il bando pubblico e successiva convenzione per la realizzazione del Centro congressi, il Comune motiva la decisione di "integrare l'Ambito di intervento con attività connesse e complessivamente atte a sostenere il rilevante onere gestionale del Centro congressi".

È difficile non rilevare che tra le "attività connesse" l'unica in grado di generare significative risorse, capaci di garantire, o comunque di contribuire all'equilibrio economico dell'intera operazione, è la realizzazione di un centro commerciale che, per le possibili dimensioni e per la localizzazione urbana, ha sicuramente un considerevole valore.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Non è un caso, infatti, che entrambe le proposte progettuali presentate a seguito del bando del 17/03/2013, contengano sostanzialmente la previsione di una struttura tipo centro commerciale.

La previsione, meglio definibile come quasi certa probabilità, che i vincoli economici dell'operazione impongano la realizzazione di un centro commerciale è ben confermata dall'Allegato 4 (Scheda commercio) al Disciplinare d'Asta 118/2013 per la cessione in diritto di superficie dei beni, che prevede il possibile insediamento di esercizi commerciali di tipologia Medie Strutture/Grandi Strutture, indicando anche la procedura (riconoscimento, eventualmente anche a richiesta dell'interessato, di una Localizzazione commerciale urbana non addensata L1).

Parcheggio.

Quanto al Parcheggio, la dimensione per un parcheggio interrato di 500 posti è pari all'incirca a 14.000 mq.

Nella Variante sono previste, ravvicinate, due strutture con destinazioni che necessitano di grandi parcheggi.

Relativamente all'ASPI, per una superficie edificabile di 10.000 mq.slp. si indica un valore minimo di 6.000 mq. da ricalcolare in relazione alle reali unità commerciali insediate.

Si possono fare simulazioni sul mix commerciale e si ottengono valori (tenendo conto del fabbisogno generato dalle superfici commerciali e dalle superfici non commerciali, e comprendendo i parcheggi L. 122/1989 ed i parcheggi L.R. 56/1977 e smi, maggiorati per effetto del prevalente DCR n. 563-13414) pari a circa 15.500 mq. di cui 3.500 mq. per la L. 122/1989 e 12.000 mq. per le altre normative sopra richiamate.

Si ricorda che il TAR Piemonte e il Consiglio di Stato hanno confermato che, ai fini del carico ambientale, si somma la totalità dei parcheggi in relazione al loro utilizzo, senza



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

tener conto del regime proprietario degli stessi. Si tratta di valori che superano decisamente la soglia (di 500 posti auto) che impone obbligo di VIA.

In realtà il problema è ancora più complesso.

Relativamente al Centro congressuale non è presentata, nei documenti di procedura, alcuna stima di fabbisogno: si tratta di una carenza di non poco conto nel necessario approfondimento del problema.

Un Centro congressi di almeno 16.500 mq. slp (con sala di 5.000 posti) ha un fabbisogno di parcheggi stimabile ordinariamente nel rapporto 1mq. a parcheggio/1 mq.slp e quindi si ha una superficie di non meno di 16.500 mq.

Data la natura dell'impianto previsto e le sue dimensioni non sembra essere richiamabile la disposizione, applicata per altre attrezzature di servizio pubblico di minor capacità attrattiva, di abbattere complessivamente lo standard dovuto al 40% della superficie realizzata.

Nel caso in esame sarebbe stato necessario sviluppare una verifica che, sulla base di centri di analoga dimensione in esercizio, dimensionasse il reale fabbisogno di parcheggi.

Nella Variante è inoltre previsto un parcheggio pubblico interrato nella Via Bixio, di 8.800 mq. per 260 posti auto, a copertura delle carenze dell'Ambito urbano Spina 2-Porta Susa e relativamente alla torre Intesa-SanPaolo.

In una zona dove già si addensano forti attrattori (quali Palazzo di Giustizia e Torre Intesa-San Paolo), si vengono a concentrare, in una area ristretta, altri due poli generatori di traffico, con una previsione di parcheggi aggiuntivi, che vengono a gravare su una viabilità urbana che non ha possibilità di essere potenziata, per oltre 1000 posti auto.

Si tratta di una condizione che impone per certo il ricorso a VAS, in quanto si supera la soglia di 500 posti auto e, come ben rilevato dall'Organo Tecnico Regionale per la VAS



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

nel parere, oltre riportato, allegato alla Determinazione conclusiva della procedura, deve essere valutato l'effetto complessivo e sinergico degli interventi, essendo ininfluente sotto il profilo ambientale la loro frammentazione.

1.3) Contraddittorietà delle motivazioni di esonero dalla VAS.

Il Consiglio di Stato (Sez. IV, sentenza n. 2446/2013), confermando sul punto il TAR Piemonte (Sez. I, sentenza n. 712/2012) rileva che è contraddittorio concludere la procedura di esonero dalla VAS con una serie di disposizioni che rimandano necessariamente a successive complesse verifiche e decisioni.

La sentenza (punto 3.5.4 in diritto) afferma infatti che: *"Ulteriore e non secondaria censura riposa nella contraddizione logica dell'operato dell'amministrazione comunale laddove questa escludeva la VAS e poi "accompagnava" la valutazione preliminare di esclusione da una messa imponente di prescrizioni (sicché, in tesi, appariva inspiegabile perché, a fronte di tali problematiche, non si fosse stabilito di sottoporre il progetto a VAS)".*

Non diverso risulta nel caso in esame.

La Determinazione 619 del 26/11/2013 della Regione Piemonte, Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizia, Settore valutazione di piani e programmi, al punto 2) subordina l'esclusione dalla procedura di VAS *"all'osservanza delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella relazione dell'Organo Tecnico Regionale, allegata alla presente determinazione, alle quali l'autorità procedente dovrà dare seguito nelle successive fasi del piano"*.

Tali prescrizioni ed indicazioni, che dovranno essere, come specificato al punto 4) delle Conclusioni, *"attentamente approfonditi e portare alla predisposizione di documenti di carattere ambientale utili per orientare il processo valutativo, finalizzato al raggiungimento di obiettivi di sostenibilità ambientale"*, sono in realtà molto pesanti e riguardano aspetti non puntuali dell'intervento proposto, ma la totalità degli elementi propri ad una valutazione ambientale strategica. In particolare, con riferimento ancora al



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

punto 4) delle Conclusioni, tra le altre cose, si chiedono approfondimenti sulla tutela degli edifici storici, si chiedono *"analisi approfondite del contesto urbano"*, riguardanti anche *"gli impatti relativi alla popolazione esistente e futura, considerata nell'ambito urbano significativo a poter subire impatti dalla trasformazione dell'area"*, si chiede di completare la caratterizzazione dei suoli per le parti non indagate, si chiede di verificare il carico del traffico. Si rimanda infine agli atti di pianificazione successiva (Progetto Unitario di Insieme e Strumento Urbanistico Esecutivo), che dovranno *"apportare elementi nuovi oggetti di valutazione"*.

Ancor più radicale nell'evidenziare l'insufficiente approfondimento delle valutazioni ambientali è la Relazione dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS, che, nell'allegato alla sopra richiamata Determinazione, al punto 3, in premessa alla raccolta dei pareri dei diversi servizi, specifica che *"la Relazione, articolata per specifiche competenze e temi ambientali, illustra con particolare attenzione gli aspetti critici o non verificabili in questa fase, richiedendone l'approfondimento nelle successive fasi procedurali che dovranno essere accompagnate da ulteriori valutazioni degli aspetti ambientali derivanti dalla trasformazione dell'area e dall'individuazione di conseguenti misure di mitigazione/ compensazione ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/2006"*.

Nel merito dei pareri richiamati si evidenzia che:

- la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dichiara che *"risulta pertanto di difficile valutazione l'impatto che gli interventi sono suscettibili di apportare su un'area di così rilevante interesse culturale, anche in considerazione dei tempi di valutazione a disposizione, e si ritiene opportuno che la valutazione di assoggettabilità al procedimento di VAS debba essere riproposta in una fase più avanzata della definizione dello Strumento Urbanistico"*;

- la stessa Città di Torino, Direzione Ambiente, premette che *"in assenza di tali informazioni"* (puntuale disegno urbano e puntuale localizzazione delle differenti funzioni) *"la valutazione preliminare condotta ha potuto analizzare unicamente gli aspetti generali"*. In particolare rileva, per il sistema viabilistico, che non è stato



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

possibile ottenere una "valutazione quantitativa" dell'impatto "dell'aumento dei volumi di traffico indotto dai nuovi insediamenti";

- la Provincia di Torino, in particolare, muove rilievi relativamente ai Collegamenti strategici infrastrutturali, e richiede di "effettuare una valutazione aggiornata basata su dati quantitativi (flussi di traffico, matrici origine/destinazione, valutazione specifica del traffico nelle ore di punta, ecc.) delle potenzialità di attrazione del traffico privato da parte del nuovo intervento (centro convegno di circa 5.000 posti, attività commerciali e destinazione d'uso delle ASPI)" e di "dettagliare gli accessi ai parcheggi e la riorganizzazione della viabilità al contorno con i flussi indotti dall'intervento".

Di particolare incisività nel rilevare le carenze nelle valutazioni ambientali sono i pareri delle Direzioni Regionali.

La Direzione Trasporti, Infrastrutture, Mobilità e Logistica, rileva che "la documentazione di carattere urbanistico ed ambientale presentata dal Comune di Torino non permette una valutazione in merito alla sostenibilità ambientale degli aspetti legati alla viabilità, al trasporto pubblico e alla dotazione dei parcheggi dell'area" e, sulla base di complesse motivazioni (relative a flussi di traffico, percorsi di ingresso e di uscita, etc.), conclude con "la riserva di esprimere ulteriori motivazioni di merito nelle successive fasi procedurali".

La gravità del rilievo non può essere sottovalutata, perché impatta con uno dei principali problemi della trasformazione urbana proposta, che concentra due grandi attrattori di traffico (centro congressuale per 5000 mila posti e centro commerciale) in una zona già congesta.

Il rilievo è del tutto motivato se si analizza quanto in materia è sviluppato nel documento "Verifica di assoggettabilità", presentato in procedura, alle pagine da 66 a 76. Le valutazioni sono riferite solo all'esame di quanto esistente per viabilità, trasporti e parcheggi, senza sviluppare alcuna modellazione di verifica sugli ingenti maggiori carichi indotti dalle nuove destinazioni d'uso.





ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Del tutto sottovalutato, e quindi non risolto, è poi il problema della Stazione per i bus a lunga percorrenza, la cui soluzione sembra opportuno debba essere esaminata in questa fase, nel contesto di una complessa trasformazione urbana e non essere affidata ad una semplicistica indicazione puntuale (corso Bolzano), peraltro di dubbia (impossibile) praticabilità.

La Direzione Attività Produttive ricorda preliminarmente che l'area non è "riconosciuta quale zona di insediamento commerciale (addensamento o localizzazione) nei criteri commerciali ex art. 8 del D.Lgs. 114/98 approvati dal Comune di Torino con DCC del 12/03/2007". Ribadisce la necessità di rispettare la "corretta procedura di individuazione delle aree commerciali", che antepone i criteri commerciali di cui al sopra citato D. Lgs. all'adeguamento urbanistico e conclude che allo stato attuale "non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita".

L'Organo Tecnico Regionale di VAS, in qualità di Autorità competente in materia ambientale, rileva che "le previsioni proposte negli elaborati progettuali presentati risultano carenti sotto il profilo della definizione localizzativa dei principali interventi previsti, in particolare il Centro Congressi, la Residenza per studenti, le attività ASPI, i parcheggi".

L'Organo stesso conclude che quanto programmato, nel complesso, "necessita di una valutazione complessiva ed unitaria, che permetta di cogliere gli eventuali effetti cumulativi e sinergici delle azioni previste" e precisa "essendo a tal fine irrilevante (...) la frammentazione di determinate infrastrutture in compartimenti differenti ed autonomi".

Tale ultimo rilievo è, in particolare, da riferire ai parcheggi, a partire da quello già in programma, cui si sommano quelli per il Centro congressi e il commercio, che cumulano il loro effetto e superano ampiamente la soglia dei 500 posti auto che impone la verifica di VIA e, per l'effetto, l'obbligo di VAS.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Si tralasciano, in quanto di minor rilievo, i pareri di altri Enti e soggetti che, comunque, nella totalità muovono riserve e sollevano problemi di maggior approfondimento nei diversi settori.

1.4. L'esonero dalla VAS non può essere conseguenza della indeterminatezza del progetto.

La Sentenza del Consiglio di Stato (Sez. IV, sentenza n. 2446/2013) alla pag. 53 (punto 4.3.3 in diritto), riprendendo quanto rilevato dal TAR Piemonte, afferma: *"la ratio, impostazione e logica della previsione normativa relativa all'espletamento della VAS (che, lo si ribadisce, riguarda piani e programmi, e non singoli progetti) sarebbe radicalmente frustrata laddove l'espletamento della stessa fosse precluso a cagione della indeterminatezza del piano in via di approvazione, ed a cagione della circostanza che la previsione di dettaglio fosse differita ad un momento successivo"*.

Ancora il Consiglio di Stato, allo stesso punto, afferma: non è consentito *"svuotare la previsione normativa della obbligatorietà della VAS attraverso il semplice espediente di rinviare ad atti successivi e puntuali la indicazione delle opere interessate dal progetto"*. Secondo il Consiglio di Stato la VAS deve essere obbligatoriamente effettuata in tutti i casi in cui si debbano approvare atti di pianificazione territoriale che consentano di realizzare progetti sottoposti a VIA obbligatoria "indipendentemente dalla puntualità e dalla specificazione delle relative previsioni, ed ancorché la realizzazione di siffatti progetti costituisca una mera eventualità".

Caso Westinghouse.

Nella Conferenza dei servizi del 05/11/2013, il Rappresentante del Comune di Torino, arch. Gilardi, *"espone le ragioni per cui ritiene che non possa essere dato seguito in questa fase alle richieste di maggior definizione di alcuni aspetti planivolumetrici della Variante al PRIN"* e specifica che *"non ritiene possibile specificare la localizzazione dei parcheggi pubblici, di quelli privati, del Centro congressi e precisare se ci sarà o no un centro commerciale"*.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Tali affermazioni, a parte la problematica del Centro commerciale trattata in altra parte della presente nota, configurano e riconoscono una assoluta "indeterminatezza" del Piano che la citata Sentenza chiarisce non possa giammai esser motivazione valida per la esclusione dalla procedura di VAS.

È inoltre evidente che la procedura di VAS poteva avere luogo, a partire dalle destinazioni d'uso previste e come usualmente avviene, da simulazioni ragionevolmente formulate a partire dagli elementi già ad oggi prevedibili (quali la ragionevole collocazione del Centro congressi nell'area inizialmente indicata e dell'ASPI sul fronte di corso Vittorio).

D'altra parte, un contributo a supporto di tali formulazioni poteva anche essere desunto dai due schemi progettuali presentati da operatori interessati a seguito del bando del Comune del 17/03/2013 in possesso della civica Amministrazione.

Sia consentito di poter affermare che, nel caso, stante *quanto supra*, l'esclusione dalla procedura di VAS appare veramente più una scelta *tout court* "politica"; e ciò, solo a voler prendere atto dei pareri "tecnici", tutti concordi (ad esclusione di uno del Comune) nel ritenere che la Variante debba invero esser senz'altro sottoposta a VAS.

* * *

2. La procedura "ad evidenza pubblica" per la scelta del contraente: la particolarità della sequenza procedimentale.

Con le presenti osservazioni, si rileva che la Variante di cui si discute è parte (segmento) di un procedimento più "ampio", che ha, quale proprio oggetto (fine), l'asserita dismissione dell'area in questione a soggetti privati (*rectius*: a Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A., con cui la Città ha già sottoscritto un Contratto Preliminare).



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Al riguardo di tale contratto preliminare, nonché della afferente procedura seguita, si allega, per ragione di economicità, il parere a firma del Prof. Sergio FOA', in cui si evidenzia la sussistenza di plurime gravi violazioni dei principi che governano la materia degli affidamenti.

Ad ogni buon conto, in sintesi, si avanzano le seguenti osservazioni.

Dall'esame della Deliberazione della Giunta Comunale del 19 febbraio 2013 emerge che la Città di Torino - senza adottare alcuna procedura ad evidenza pubblica, semplicemente sulla base di una lettera del 21 febbraio 2011 della Fondazione CRT- in data 20 dicembre 2011 approvava uno schema di Convenzione finalizzato a trasferire in capo alla predetta Fondazione "o a chi per essa" il diritto di superficie sull'Area "ex Westinghouse" per un periodo di 99 anni, a fronte di un corrispettivo complessivo di Euro 10.000.000.

In data 21 dicembre 2012, la Fondazione CRT designava la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A. quale soggetto destinato ad acquisire il predetto diritto di superficie (e ciò, malgrado la previsione normativa d'ordine pubblico ex art. 118 D.Lgs. n. 163/2006 di divieto di cessione dei contratti pubblici).

Tale ultima società dichiarava immediatamente un interesse ad acquisire ulteriori 9.000 mq di SLP, ottenendo in tal modo una disponibilità di complessivi 34.000 mq di SLP, e richiedendo altresì di estendere l'Area di interesse a tutta l'Area A1, con una integrazione del prezzo di Euro 4.200.000.

il Comune di Torino stipulava direttamente un contratto preliminare con la predetta Ream S.G.R. ricevendo a titolo di caparra la somma di Euro 5.000.000.

Solo a questo punto la Città di Torino intendeva avviare una procedura asseritamente "ad evidenza pubblica", mediante la pubblicazione di un avviso (solamente su un



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

quotidiano nazionale e sul sito della Città), finalizzato alla presentazione di proposte progettuali per la realizzazione di un centro congressuale sull'area predetta, previa acquisizione del diritto di superficie.

La "particolarità" dell'operazione è desumibile dalla sequenza procedimentale e dal contenuto del contratto preliminare: se infatti occorre una procedura ad evidenza pubblica per individuare l'affidatario, non si vede per quali ragioni anticipare la stessa procedura con la stipulazione di un contratto preliminare con Ream S.G.R. e con l'apposizione di una clausola [lettera e) delle premesse] che impegna la Città a restituire alla stessa Ream la caparra corrisposta maggiorata degli interessi legali (!) qualora a seguito della procedura selettiva il soggetto aggiudicatario sia diverso rispetto a parte promissaria.

Inoltre l'art. V dello stesso contratto preliminare immette Ream direttamente nel possesso dell'area interessata, al fine di compiere "ogni attività utile e propedeutica alla realizzazione del progetto", in tal modo anticipando adempimenti e attività che sono naturalmente conseguenti all'affidamento del contratto.

Successivamente e, meglio, con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 18 novembre 2013, la Città ha inteso poi definire le linee guida necessarie per la predisposizione del bando pubblico volto ad individuare il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovenneale sull'area, e necessarie altresì per la definizione dell'apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara ai sensi dell'articolo 1455 Codice Civile.

Secondo la stessa deliberazione consiliare: "Per l'individuazione del contraente in favore del quale verrà costituito il diritto di superficie novantanovenneale, si ritiene di



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

agire in applicazione della normativa quadro che disciplina le alienazioni di beni pubblici (Regio Decreto 2440/1923 e Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827). Si procederà pertanto all'indizione di asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli articoli 73, lettera c), e 76, commi 1, 2 e 3 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924".

In attuazione di tali linee-guida, la Città di Torino ha quindi pubblicato in data 25 novembre 2013 Avviso d'asta pubblica n. 118/2013 ("Costituzione del diritto di superficie novantanovenne sull'area ex Westinghouse") e Disciplinare d'asta n. 118/2013, con annesse schede contenenti prescrizioni vincolanti, la cui osservanza è considerata requisito di ammissibilità alla partecipazione alla procedura selettiva.

Fermo restando che entrambi gli atti di gara obbligano l'affidatario a "progettare, realizzare e gestire, direttamente o a mezzo terzi, un Centro Congressi Polifunzionale per complessivi 16.500 mq/SLP minimi, senza modificarne la destinazione d'uso, mediante apposito atto d'obbligo (...)" (punto 4 degli "impegni" da assumere nell'istanza di partecipazione), emerge chiaramente che l'autorizzazione alla stipulazione del contratto con l'aggiudicatario è subordinata al perfezionarsi della variante al P.R.G.C. mediante accordo di programma (punti 5.1 e 5.2 del richiamato disciplinare d'asta).

Dalla lettura della documentazione procedimentale si evince altresì che la procedura viene ricondotta alla disciplina della dismissione del patrimonio pubblico (art. 16-bis della L.R. n. 56/1977 ed art. 12 legge n. 127 del 1997, art. 58 del D.L. n. 112/2008, così come convertito in Legge n. 133/2008) ed al "Piano dismissioni 2011" della Città, ancorché l'Avviso pretenda diversamente che gli Offerenti assumano l'obbligo della





ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

garanzia della realizzazione e della gestione del Centro Congressi e delle ulteriori attività ivi ipotizzate.

2.2 La natura giuridica del contratto.

L'Avviso d'asta pubblica ed il disciplinare d'asta n. 118/2013 impegnano i concorrenti, in sede di presentazione delle offerte, a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti impegni:

- **Realizzare e gestire un Centro Congressi Polifunzionale** come sopra indicato per complessivi 16.500 mq/SLP minimi senza modificarne, per tutta la durata della Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G., la destinazione d'uso;
- A stipulare apposita Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. contenente l'impegno a vincolare la destinazione d'uso a Centro Congressi mediante atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari immediatamente dopo l'accatastamento del fabbricato;
- A presentare, entro due anni dall'aggiudicazione definitiva, la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo ed a richiedere, entro un anno dall'approvazione di quest'ultimo, il Permesso di Costruire del Centro Congressi corredato di tutta la documentazione necessaria.

A fronte di tali obblighi (il primo è chiaramente di costruzione e gestione), si tratta di valutare se la fattispecie in esame ricenti nello schema della concessione di costruzione e gestione o nella concessione di servizi, in tal caso dando esecuzione in modo illegittimo, in quanto elusivo dei principi di evidenza pubblica, agli accordi già assunti con Ream S.G.R. che, per effetto della originaria convenzione, risulta in situazione di ingiustificato vantaggio rispetto ad altri operatori economici.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

La sovrapposizione tra costituzione e attribuzione del diritto di superficie e concessione di costruzione e gestione è qui evidente: si “aggiudica” il diritto di superficie per 99 anni, ma si chiede l’impegno di sottoscrivere la Convenzione con la Città e l’impegno di 10 anni di garanzia dei costi di gestione del Centro Congressi. Anche la presentazione del piano economico e finanziario in sede di gara corrisponde allo schema della concessione di costruzione e gestione.

La procedura qui ipotizzata, che peraltro è quella che guida la servente modifica del PRIN e del PRGC (nel senso deciso dalla Conferenza di Servizi in data 26 novembre 2013), non pare idonea a soddisfare i requisiti previsti dal Codice dei contratti pubblici.

Lo schema contrattuale prevalente, infatti, è quello della concessione di costruzione e gestione (o della finanza di progetto), ma la procedura selettiva seguita non rispetta le correlate prescrizioni di gara.

In ogni caso, non pare agevole cogliere la ragione della “urgenza” con la quale la Città ha immesso Ream S.G.R. nel possesso dell’area, stipulando un contratto preliminare, allorché la stessa concessione del diritto di superficie è subordinata al perfezionarsi di un procedimento di variante urbanistica, il cui mancato perfezionamento è destinato a comportare “l’annullamento dell’aggiudicazione” (cfr. punto 5.2. del Disciplinare d’asta n. 118/2013).

È ciò, senza voler dimenticare che il Contratto Preliminare, a differenza di quanto contenuto nell’Avviso di Asta, non prevede i gravosi obblighi viceversa pretesi nei confronti degli eventuali offerenti, con un ingiustificato, enorme “vantaggio” per Ream S.G.R.

2.3. La stipulazione del contratto condizionata all’approvazione della variante urbanistica



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Si è anticipato che la stessa autorizzazione alla stipulazione del contratto è subordinata e condizionata all'approvazione della variante urbanistica ed all'esito positivo dei lavori della Conferenza di servizi intesi a modificare l'accordo di programma.

Al riguardo, dall'esame dell'elaborato tecnico alla variante urbanistica (allegato al "Rende noto" del 26 novembre 2013) emergono ulteriori elementi a sostegno della classificazione del contratto come sopra prospettata.

Si riportano i passaggi significativi:

In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area Ex -- Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta che nasce da alcune considerazioni di carattere generale, anche supportate da analisi di settore, sull'opportunità di realizzare un nuovo centro congressi.

(...)

Si desume chiaramente che la proposta di realizzare il centro congressuale polifunzionale è di Fondazione CRT (poi *de plano* di Ream). La fattispecie riporta alla iniziativa del "proponente" di cui all'art. 153 (co. 19) d. lgs. n. 163 del 2006.

Inoltre non si desume quali siano le analisi di settore a sostegno della necessità di modificare il PRIN e il PRGC, sicché le stesse paiono correlate alla "proposta" della stessa di Fondazione CRT.

In considerazione di quanto sopra, la realizzazione del Centro Congressi riveste



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

evidente interesse pubblico sia per quanto riguarda la descritta necessità di riqualificazione dell'Unità di Intervento 4, sia per quanto attiene i manifesti benefici al sistema economico complessivo turistico, ricettivo, generati da un polo di attrazione di tale portata che può andare ben oltre i confini cittadini.

Per raggiungere tale obiettivo è necessario procedere ad un adeguamento delle prescrizioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare funzioni accessorie a sostegno del rilevante onere gestionale del Centro Congressi.

In considerazione della rilevanza della trasformazione in progetto e della evidente necessità di massima specificazione dei temi connessi con la stessa, sono state interpellate le varie componenti tecniche ed amministrative competenti della Città, che hanno poi partecipato ad apposita Conferenza di Servizi conclusiva.

Da tale confronto, dalla interlocuzione con gli Uffici Regionali competenti e dalle proposte presentate in seguito al bando per la manifestazione di interesse sono emerse utili indicazioni per indirizzare la trasformazione dell'area.

Quindi: la realizzazione del Centro congressi implica un'estensione dell'area inclusa nell'accordo di programma e riconosce la sua estensione a "funzioni accessorie", sicché la proposta di Fondazione CRT ha un'ampiezza maggiore rispetto alle stesse previsioni dell'accordo di programma. Il soggetto "proponente" avvia un procedimento complesso che orienta in modo nuovo la riqualificazione dell'area. Occorre tuttavia osservare che il privato non può partecipare all'accordo di programma (art. 34 d. lgs. n. 267 del 2000), ma di fatto, nel caso di specie, ne determina addirittura il contenuto.

Il complesso procedimento necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione dell'area e della realizzazione del Centro Congressi Polifunzionale necessita del coordinamento di molteplici fasi attuative ciascuna oggetto di specifici sub procedimenti subordinati alle rispettive normative di settore.



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

Gli elementi salienti sono indubbiamente: il recepimento nell'Accordo di Programma delle necessarie modifiche urbanistiche da apportarsi al P.R.G. ed al Pr.In. e l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da sottoporsi al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Va evidenziato che alcune indicazioni in merito alla trasformazione saranno contenute nel bando di Asta Pubblica che sarà indetto dalla Città per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi.

Il passaggio conferma quanto sostenuto sopra: il Bando ha le tipiche caratteristiche dell'affidamento di concessione di costruzione e gestione. Non solo: è il bando stesso che contiene le indicazioni sulla trasformazione dell'area.

Al fine di definire le criticità relative all'area devono essere altresì recepite, di intesa con i vari Servizi, una serie di prescrizioni da inserire nel bando.

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione del Centro Congressi è stato pertanto prevista una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla Convenzione Urbanistica.

Il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantannuale sull'area deve sottoscrivere apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle NUA di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia e l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fidejussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del Centro Congressi. In sede di bando i partecipanti dovranno, quindi,



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

presentare un piano economico finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPi complementari dovrà essere contestuale.

2.4. Ulteriore criticità della Variante

L'elaborato tecnico alla variante urbanistica, allegato al "Rende noto" del 26 novembre 2013 al Bando di asta pubblica, afferma che "per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi", sono rimesse le "indicazioni in merito alla trasformazione" dell'area.

Il bando, in altri termini, assume un inammissibile ruolo integrativo rispetto alla variante urbanistica, con il paradosso di essere peraltro condizionato dall'esito favorevole della stessa procedura urbanistica.

Tale previsione acclara una grave violazione del giusto procedimento ed inficia *ex se* per intero la Variante in itinere.

* * *

Per tutto quanto sovra esposto,

l'Associazione Regionale Cooperative di Consumatori Piemonte, in persona del proprio Presidente e legale rappresentante *pro-tempore* Giancarlo GONELLA, confida veramente in una positiva valutazione delle presenti osservazioni e, per l'effetto,

i n s t a

acchè le Spett.li Amministrazioni interessate dal procedimento all'oggetto, ognuna per quanto di competenza, vogliano:



ASSOCIAZIONE
REGIONALE
COOPERATIVE
DI CONSUMATORI
PIEMONTE

A) quanto alla Variante all'esame: per rispetto del cogente principio di corretta pianificazione urbanistica, disporre che la Variante sia sottoposta alla procedura di VAS, giusti gli artt. 6 D.lgs. n. 152/2006 e 3bis e 17bis L.R. n. 56/1977 (così come interpretati dalla giurisprudenza di merito),

B) quanto all'Asta Pubblica: per rispetto dei principi comunitari di parità di trattamento e non discriminazione, procedere all'annullamento c/o revoca della procedura di Asta Pubblica attivata, nonché del Contratto Preliminare *illo tempore* stipulato dalla Città con Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A., giusti gli artt. 2, 30 e segg. D.lgs n. 163/2006.

Nel ringraziare per l'attenzione che verrà senz'altro posta alla presente, riservata, all'occorrenza, ogni più opportuna segnalazione alle Autorità garanti ed impugnativa nanti il competente T.A.R. per il Piemonte, si porgono deferenti saluti.

Associazione Regionale Cooperative
di Consumatori Piemonte

Il Presidente

(Giancarlo GONFI LA)

Si allega:

- Parere *infra* richiamato del Prof. Sergio FOA' in data 18/12/2013.

Prof. Avv. Sergio Foà

Associato di Diritto amministrativo nell'Università degli Studi di Torino

foa.sergio@gmail.com

ALLEGATO 6
OSSEVAZIONE 3.1

DIREZIONE CENTRALE
AMMINISTRAZIONE REGIONALE PIEMONTE

NUMERO 3732 DATA 20/12/2013
TEL. 6 FAX 229
ARRIVO 066 ORE 10,45

Torino, 18 dicembre 2013

Spett.le

ASSOCIAZIONE REGIONALE

COOPERATIVE

DI CONSUMATORI

PIEMONTE

Via Livorno 49

10144 TORINO (TO)

O G G E T T O: Concessione diritto di superficie sull'Area "ex Westinghouse" –
Procedimento seguito dalla Città di Torino – Deliberazione del Consiglio
comunale del 18 novembre 2013, n. 107 (Linee guida per l'individuazione del
contraente) e successivi Atti di gara – Parere

Con riferimento all'oggetto, si evince dalla Deliberazione della Giunta Comunale del 19 febbraio 2013, che la Città di Torino - senza adottare alcuna procedura ad evidenza pubblica, semplicemente sulla base di una lettera del 21 febbraio 2011 della Fondazione CRT in data 20 dicembre 2011 - approvava uno schema di Convenzione finalizzato a trasferire in capo alla predetta Fondazione "o a chi per essa" il diritto di superficie sull'Area "ex Westinghouse" per un periodo di 99 anni, a fronte di un corrispettivo complessivo di Euro 10.000.000.

Dalla più recente deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 18 novembre 2013, si evince ulteriormente che: *"Ritenendo di pubblico e rilevante interesse la proposta presentata dalla Fondazione ed al fine di individuare eventuali altre proposte sull'area in questione, la Città pubblicava in data 4 marzo 2011, su un quotidiano a rilevanza nazionale, apposito avviso per comparare eventuali progetti analoghi a quello presentato dalla Fondazione CRT. Decorso il termine di pubblicazione, non risultavano pervenute altre manifestazioni di interesse".*

In data 21 dicembre 2012 la Fondazione CRT designava la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R., S.p.A. quale soggetto destinato ad acquisire il predetto diritto di

superficie. Tale ultima società dichiarava un interesse ad acquisire ulteriori 9.000 mq di SLP, ottenendo in tal modo una disponibilità di complessivi 34.000 mq di SLP complessivi, e richiedendo altresì di estendere l'Area di interesse a tutta l'Area A1, con una integrazione del prezzo di Euro 4.200.000.

Dopo pochi giorni, in data 28 dicembre 2012 il Comune di Torino stipulava direttamente un contratto preliminare con la predetta Ream S.G.R. ricevendo a titolo di caparra la somma di Euro 5.000.000.

Solo a questo punto la Città di Torino intende avviare una procedura asseritamente "ad evidenza pubblica", mediante la pubblicazione di un avviso (su un quotidiano nazionale e sul sito della Città), finalizzato alla presentazione di proposte progettuali per la realizzazione di un centro congressuale sull'area predetta, previa acquisizione del diritto di superficie.

La "particolarità" dell'operazione è desumibile dalla sequenza procedimentale e dal contenuto del contratto preliminare: se infatti occorre una procedura ad evidenza pubblica per individuare l'affidatario, non si vede per quali ragioni anticipare la stessa procedura con la stipulazione di un contratto preliminare con Ream S.G.R. e con l'apposizione di una clausola (lettera c) delle premesse) che impegna la Città a restituire alla stessa Ream la caparra corrisposta maggiorata degli interessi legali qualora a seguito della procedura selettiva il soggetto aggiudicatario sia diverso rispetto a parte promissaria. E non solo: l'art. V dello stesso contratto preliminare immette Ream direttamente nel possesso dell'area interessata, al fine di compiere "ogni attività utile e propedeutica alla realizzazione del progetto", in tal modo anticipando adempimenti e attività che sono naturalmente conseguenti all'affidamento del contratto (salvo qualificare diversamente la tipologia contrattuale, come si dirà oltre).

Con la richiamata deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 18 novembre 2013, la Città ha inteso definire le linee guida necessarie per la predisposizione del bando pubblico volto ad individuare il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovenale sull'area, e necessarie altresì per la definizione dell'apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara ai sensi dell'articolo 1455 Codice Civile. Secondo la stessa deliberazione consiliare: *"Per l'individuazione del contraente in favore del quale verrà costituito il diritto di superficie novantanovenale, si ritiene di agire in applicazione della normativa quadro che disciplina le alienazioni di beni pubblici (Regio Decreto 2440/1923 e Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827). Si procederà pertanto all'indizione di asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli articoli 73, lettera c), e 76, commi 1, 2 e 3, del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924"*.

In attuazione di tali linee guida, la Città di Torino ha pubblicato in data 25 novembre 2013 Avviso d'asta pubblica n. 118/2013 ("Costituzione del diritto di superficie novantennale sull'area ex Westinghouse") e Disciplinare d'asta n. 118/2013, con annesse schede contenenti prescrizioni vincolanti, la cui osservanza è considerata requisito di ammissibilità alla partecipazione alla procedura selettiva.

Fermo restando che entrambi gli atti di gara obbligano l'affidatario a "progettare, realizzare e gestire, direttamente o a mezzo terzi, un Centro Congressi Polifunzionale per complessivi 16.500 mq/S.L.P. minimi, senza modificarne la destinazione d'uso, mediante apposito atto d'obbligo (...)" (punto 4 degli "impegni" da assumere nell'istanza di partecipazione), emerge chiaramente che l'autorizzazione alla stipulazione del contratto con l'aggiudicatario è subordinata al perfezionarsi della variante al P.R.G.C. mediante accordo di programma (punti 5.1 e 5.2 del richiamato disciplinare d'asta).

Si tratta di comprendere se il procedimento così sinteticamente tratteggiato risulti rispettoso dei principi generali (anche di derivazione comunitaria) di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità.

Dalla lettura della documentazione procedimentale si evince che la procedura viene ricondotta alla disciplina della dismissione del patrimonio pubblico (art. 16-bis della L.R. n. 56/1977 ed art. 12 legge n. 127 del 1997, art. 58 del D.L. n. 112/2008, così come convertito in Legge n. 133/2008) ed al "Piano dismissioni 2011" della Città, ancorché l'Avviso pretenda che gli Offerenti assumano l'obbligo della garanzia della realizzazione e della gestione del Centro Congressi e delle ulteriori attività ivi ipotizzate.

Sul punto, che verrà approfondito in seguito, si può notare che tali specifici obblighi gravanti sull'affidatario (realizzazione e gestione di opere di interesse pubblico) sono tipici dello schema contrattuale della concessione di lavori pubblici, ma nel caso di specie vengono ricondotti all'invito ad "acquistare" - appunto in base alla disciplina normativa sulle dismissioni - un diritto di superficie.

* * *

Il primo punto da valutare attiene al procedimento per la costituzione di un diritto di superficie sul terreno comunale a favore di un privato, salvo poi valutare se la fattispecie in esame si esaurisca entro tale tipologia negoziale.

In via generale, e già ben prima della cogenza dei principi del diritto dell'Unione europea, l'art. 3 del R.D. 2440/1923, ancora vigente, stabilisce che i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che

per particolari ragioni, previste dalla legge e delle quali l'amministrazione dovrà fare menzione nel decreto di approvazione del contratto. Conformemente, l'art. 37 del R.D. 827/1924 afferma che tutti i contratti, dai quali derivi una entrata o una spesa dello Stato, debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi previsti dalla legge.

L'art. 41 del menzionato R.D. 827/1924 stabilisce i casi nei quali, in deroga al principio di concorrenza, l'amministrazione può stipulare contratti a seguito di trattativa privata:

1) quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che, ove si sperimentassero, andrebbero deserte; 2) per l'acquisto di cose la cui produzione è garantita da privativa industriale o per la cui natura non è possibile promuovere il concorso di pubbliche offerte; 3) quando trattasi di acquisto di macchine, strumenti o oggetti di precisione che una sola ditta può fornire con i requisiti tecnici e il grado di perfezione richiesti; 4) quando si debbano prendere in affitto locali destinati a servizi governativi; 5) quando l'urgenza dei lavori, acquisti, trasporti e forniture sia tale da non consentire l'indugio degli incanti o della licitazione; 6) in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme degli articoli 37 e 40 del presente regolamento¹.

L'art. 12, comma 2, della legge n. 127 del 1997 (non modificata dalla successiva disciplina sulle dimissioni, sopra sinteticamente richiamata), prevede una eccezione, con finalità di semplificazione amministrativa, a vantaggio dei Comuni e delle Province che intendono alienare beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile: tali enti possono agire in deroga alle sopra richiamate norme applicabili alle Amministrazioni statali, nonché alle disposizioni sulla contabilità generale degli enti locali. Essi sono tenuti, in tal caso, a seguire le disposizioni, stabilite con proprio regolamento, disciplinanti le modalità di acquisizione e valutazione delle concorrenti proposte di acquisto, nel rispetto dei criteri di trasparenza e pubblicità e avuto riguardo ai principi generali dell'ordinamento giuridico contabile¹.

Questi due importanti criteri devono coordinarsi con i principi di gestione indicati all'art. 192 del D.Lgs. n. 267 del 2000 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», ove è previsto che «la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita

¹ «I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato».

determinazione del responsabile del procedimento di spesa, indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base. **Si applicano in ogni caso, le procedure previste dalla normativa della Unione europea recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano».**

Secondo una interpretazione del Consiglio di Stato (Sez. V, 01-10-2002, n. 5121, in *Foro amm.-Cons. Stato*, 2002, 2403) nel caso in cui una p.a. disponga di immobili non direttamente connessi all'espletamento di fini istituzionali e decida di cederli a terzi in proprietà o in locazione allo scopo di trarne il conseguente frutto, non è tenuta a predisporre e rispettare particolari procedure pubblicistico-concorsuali; in altri termini, nell'ambito di un'attività meramente privatistica che pure deve riconoscersi legittimamente attribuibile ed esercitabile da parte della p.a., quest'ultima può svolgere liberamente la propria attività negoziale senza dover applicare quelle metodologie procedimentali che la legge impone nell'ambito delle attività pubblicistiche-istituzionali, avendo come soli limiti (derivatigli dalla sua natura pubblica) di cedere il bene alle migliori condizioni di mercato, tenendo conto del valore dello stesso secondo le stime dei propri organi tecnici.

Il medesimo orientamento è stato seguito anche dal TAR Friuli Venezia Giulia (sentenza 14-10-2002, n. 818), che ha evidenziato che i Comuni e le Province hanno facoltà di procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare senza particolari vincoli che non siano i 'principi generali dell'ordinamento giuridico contabile' ed in 'deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali'.

Nella pronuncia poc'anzi ricordata, il Consiglio di Stato ha esteso l'ambito applicativo di tale deroga ad altre fattispecie contrattuali, diverse dalla compravendita, come è quella della locazione. L'ampiezza della deroga trova la sua ratio nella esigenza di procedere con la massima celerità nella definizione dei provvedimenti di alienazione, onde consentire il risanamento dei bilanci degli enti locali (Consiglio di Stato, Sez. V, 13-07-2006, n. 4418, in *Foro amm. Cons. Stato*, 2006, 2184).

Atteso che il supremo giudice amministrativo ha interpretato la deroga nel senso che essa possa applicarsi a fattispecie ulteriori rispetto a quella dell'alienazione, si potrebbe ritenere - pur con notevoli dubbi legati alla possibilità di interpretazione analogica di una norma speciale, come è quella dell'art. 12, comma 2, della L. n. 127 del 1997 - che la stessa possa ricomprendere anche la costituzione di diritti reali su cosa altrui, quale è il diritto di superficie.

Ammesso che sia possibile tale estensione della disciplina sulle dismissioni alla concessione del diritto di superficie, resta da valutare il possibile trasferimento in via diretta

dello stesso diritto a favore di un soggetto privato per effetto della avvenuta stipulazione di una convenzione. Sempre in via generale, infatti, il Comune potrebbe procedere con trattativa privata qualora si realizzi taluna delle condizioni previste dall'art. 41 del R.D. 827/1924. In particolare, occorre verificare, in base ad un'attenta e puntuale analisi della situazione, se con la costituzione del diritto di superficie a favore del privato, che si impegni a realizzare un centro congressuale sul terreno comunale, si realizzino quelle caratteristiche di 'specialità' ed 'eccezionalità' prescritte al punto 6) della stessa norma richiamata. La vantaggiosità dell'offerta non è però considerata sufficiente a ritenere verificate le circostanze legittimanti il ricorso alla trattativa privata (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 11 giugno 2001, n. 3123), dovendo dimostrarsi quale sia l'interesse pubblico del Comune alla costituzione del diritto di superficie a favore di quella società, piuttosto che di altri soggetti e quali siano le motivazioni che non consigliano il ricorso ad una gara pubblica per procedere all'operazione.

All'infuori di tali casi, il Comune potrebbe avvalersi della deroga prevista dall'art. 12, comma 2, della L. 127/1997, dovendo però agire nel rispetto delle norme regolamentari, dallo stesso predisposte ed ispirate ai principi di pubblicità e trasparenza e che devono contraddistinguere il suo operato e che la stessa norma di legge impone di osservare. È necessario, inoltre, che, preliminarmente, l'Ente effettui una stima del valore del diritto di superficie che intende costituire, al fine di realizzare le migliori condizioni di mercato.

Corre peraltro l'obbligo di segnalare che le conseguenze sul piano pratico dell'applicazione della deroga dell'art. 12, comma 2, della L. 127/1997 sono dibattute e non uniformi in giurisprudenza. Il TAR Friuli Venezia Giulia, con la già citata sentenza 818/2002, ha ritenuto che tale deroga, nel rispetto delle proprie norme regolamentari, permette all'amministrazione locale di realizzare l'alienazione dei beni nelle forme della trattativa privata, potendosi quindi prescindere da qualsivoglia confronto comparativo delle offerte.

Altri giudici amministrativi ritengono, invece, che la deroga non esima l'ente locale dal verificare, con le modalità stabilite con proprio regolamento, l'insussistenza di altri potenziali interessati all'acquisto, disposti ad assicurare al comune un corrispettivo più vantaggioso. Cfr. TAR Umbria, sentenza 33/2009 e, *obiter dicta*, Consiglio di Stato, sez. VI, sentenza 5625/2008.

Deve comunque essere ricordato che la giurisprudenza amministrativa ha più volte evidenziato che, anche quando un soggetto pubblico non è direttamente tenuto all'applicazione di una specifica disciplina per la scelta del contraente, il rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario (desumibili principalmente dagli artt. 43 e 55 del trattato C.E.), nonché dei principi generali che governano la materia dei contratti pubblici, impone all'amministrazione procedente di operare con

modalità che preservino la pubblicità degli affidamenti e la non discriminazione delle imprese, mercé l'utilizzo di procedure competitive selettive (Consiglio di Stato, sez. VI, 15 novembre 2005, n. 6368).

* * *

Come si è anticipato, nel caso di specie non pare trattarsi di mera acquisizione del diritto di superficie in capo al privato, posto che la procedura selettiva successivamente bandita impegna l'affidatario a realizzare un'opera di interesse pubblico.

È necessario considerare che la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 18 novembre 2013, nonché l'Avviso d'asta pubblica ed il disciplinare d'asta n. 118/2013 impegnano i concorrenti, in sede di presentazione delle offerte, a sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti impegni:

- **Realizzare e gestire un Centro Congressi** Polifunzionale come sopra indicato per complessivi 16.500 mq/SLP minimi senza modificatne, per tutta la durata della Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G., la destinazione d'uso;

- A stipulare apposita Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. contenente l'impegno a vincolare la destinazione d'uso a Centro Congressi mediante atto pubblico da trasciversi nei Registri Immobiliari immediatamente dopo l'accatastamento del fabbricato;

- A presentare, entro due anni dall'aggiudicazione definitiva, la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo ed a richiedere, entro un anno dall'approvazione di quest'ultimo, il Permesso di Costruire del Centro Congressi corredato di tutta la documentazione necessaria.

A fronte di tali obblighi (il primo è chiaramente di costruzione e gestione), si tratta di valutare se la fattispecie in esame rientra invece nello schema della concessione di costruzione e gestione o nella concessione di servizi, in tal caso dando esecuzione in modo illegittimo, in quanto elusivo dei principi di evidenza pubblica, agli accordi già assunti con Ream S.G.R., che per effetto della originaria convenzione risulta in situazione di ingiustificato vantaggio rispetto ad altri operatori economici.

La giurisprudenza ha già esaminato casi simili: per esempio con riferimento ad una concessione di suoli in diritto di superficie per la progettazione, costruzione e gestione di cinque parcheggi sotterranei, la fattispecie è stata ricondotta alla concessione di servizio pubblico (Consiglio di Stato, Sez. V, sent. 31 maggio 2011, n. 3250), visto che la gestione di un autoparcheggio su area pubblica, riguardando l'utilizzazione di un bene pubblico, anche quando non comporta il trasferimento di poteri autoritativi, costituisce attività di pubblico

servizio assunto dalla pubblica amministrazione e svolta o direttamente dalla stessa o da altro soggetto ad essa collegato ed in favore della collettività indistinta (cfr. Cass., sez. un., 4 luglio 2006, n. 15217, *l'oro.it*, *Rep. 2008*, voce *Concessioni amministrative*, n. 10).

Ma anche quando il rapporto controverso abbia la consistenza della concessione di beni pubblici, comunque l'ente locale è tenuto a dare corso ad una procedura competitiva per la scelta del concessionario, secondo un orientamento ormai unanime della giurisprudenza costituzionale ed amministrativa (cfr. Corte cost. 20 maggio 2010, n. 180, id., 2010, I, 1977; Cons. Stato, sez. V, 7 aprile 2011, n. 2151). La mancanza di una procedura competitiva circa l'assegnazione di un bene pubblico suscettibile di sfruttamento economico, introduce infatti una barriera all'ingresso al mercato, determinando una lesione alla parità di trattamento, al principio di non discriminazione ed alla trasparenza tra gli operatori economici, in violazione dei principi comunitari di concorrenza e di libertà di stabilimento. Anche dopo il Trattato di Lisbona, l'indifferenza comunitaria alla qualificazione nominale delle fattispecie consente di sottoporre al nucleo essenziale dei principi di evidenza pubblica l'affidamento di concessioni su beni pubblici, senza che a ciò vi osti la generica deduzione della occasionale partecipazione del privato all'esercizio dei pubblici poteri.

Una volta associato l'obbligo all'attivazione di una procedura competitiva (indifferentemente rivolta all'affidamento di un appalto ovvero di una concessione di servizio o di bene pubblico), l'impresa di settore riveste una posizione soggettiva qualificata, rispetto al *quintus de populo*, tale da consentirle di insorgere avverso il provvedimento di affidamento diretto (o palesemente viziato per difetto della *par condicio*) onde contestarne la validità (cfr., sul punto, Cons. Stato, ad. plen., 7 aprile 2011, n. 4).

In sintesi: a qualsiasi affidamento di attività (servizio, costruzione e gestione, beni) che siano suscettibili di sfruttamento economico debbono applicarsi i principi del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea a tutela della concorrenza (per le concessioni di servizi: Corte giust. 13 ottobre 2005, causa C-458/03, *Parking Brixen*, id., 2006, IV, 76, secondo cui pur essendo le concessioni di servizi escluse dalla direttiva 92/50 e 2004/18, ad esse si applicano comunque i principi del trattato e, dunque, non è consentita l'attribuzione di tali concessioni senza gara). In tale direzione si vedano anche la comunicazione della Commissione europea 12 aprile 2000, e la coeva giurisprudenza comunitaria (cfr. Corte giust. 7 dicembre 2000, causa C-324/98, id., 2001, IV, 1), oltre alla giurisprudenza nazionale (cfr. Cons. Stato, sez. V, 21 novembre 2006, n. 6796; sez. IV 17 gennaio 2002, n. 253, id., 2003, III, 328), e la circolare del dipartimento per le politiche comunitarie 1° marzo 2002 n. 945.

L'amministrazione è tenuta a privilegiare l'applicazione dei principi di derivazione comunitaria e costantemente applicati dalla Corte di giustizia europea di concorrenza, di

parità di trattamento, di trasparenza, di non discriminazione, di mutuo riconoscimento e proporzionalità. Tali principi, anche in virtù dell'articolo 1 della legge n. 241 del 1990, non solo si applicano direttamente nel nostro ordinamento, ma debbono informare il comportamento dell'amministrazione, anche quando non è tenuta ad azionare formalmente la procedura dell'evidenza pubblica. Essi si applicano, altresì, alle concessioni di beni pubblici (Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 19 giugno 2009, n. 4035).

La circostanza che il contratto controverso possa rientrare, eventualmente, o nell'ambito di applicazione della direttiva 2004/18 (quindi sia qualificabile come appalto o concessione di lavori), o in quello delle norme fondamentali e dei principi generali del Trattato FUE non influisce sulla risposta da fornire alla questione sollevata. Infatti, i criteri enunciati nella giurisprudenza della Corte per valutare se il previo svolgimento di una gara sia o no obbligatorio rilevano sia per l'interpretazione di tale direttiva, sia per l'interpretazione di dette norme e principi del Trattato FUE (Corte Giustizia UE, sentenza del 10 settembre 2009, *Sea*, C-573/07, in *Racc.* pag. I 8127, punti 35-37).

Ovviamente la procedura di gara deve essere rispettosa dei principi su richiamati, *in primis* del principio di parità di trattamento degli operatori economici. Tale principio è evidentemente vanificato nel caso di specie, posta la innegabile ed oggettiva posizione di vantaggio riconosciuta a Ream S.G.R. per effetto della precedente convenzione conclusa tra Città di Torino e Fondazione CRT. La sussistenza di un contratto preliminare già sottoscritto (e parzialmente adempiuto con la corresponsione di una "straordinaria" caparra di Euro 5.000.000) pone il soggetto già prescelto dall'Amministrazione (sulla base di una semplice lettera) in una inammissibile (ed ingiustificata) posizione di vantaggio rispetto a qualsiasi altro operatore economico interessato. Né tale asimmetria risulta sanata dalla avvenuta pubblicazione su un quotidiano a rilevanza nazionale, di un avviso inteso a "comparare eventuali progetti analoghi a quello presentato dalla Fondazione CRT": l'iniziativa intesa alla trasformazione della citata "Area Ex Westinghouse" per la realizzazione di un centro congressuale è infatti ricondotta ad una "proposta" della stessa Fondazione CRT, secondo lo schema proprio della finanza di progetto. Ma la correlata disciplina procedimentale, sul ruolo del proponente-promotore, non è stata applicata.

L'inquadramento della fattispecie controversa nello schema della concessione di costruzione e gestione comporterebbe inoltre la avvenuta violazione della norme sulla pubblicità prevista per la procedura di aggiudicazione. L'avviso qui controverso, pubblicato "su almeno un quotidiano di rilevanza nazionale e sul sito della Città", stante l'importanza dell'operazione oggetto della deliberazione, in base ai principi desumibili dal D. Lgs. n. 163 del 2006 (art. 28, con la previsione di soglie comunitarie) appare infatti insufficiente ed inadeguata a raggiungere lo scopo, inficiando per l'effetto l'intera procedura (considerato anche quanto sopra segnalato).

Anche qualora si volesse escludere la prevalenza dello schema concessorio (di lavori, di servizi o di beni) sulla disciplina delle dismissioni e sulla costituzione del diritto di superficie, gli stessi principi di gara su enunciati dovrebbero essere rispettati.

E' infatti, come ricorda l'AVCP, la concessione del diritto di superficie su un terreno di proprietà pubblica è stata introdotta nell'ambito delle norme sugli appalti con la direttiva 2004/18/CE, in cui viene, inoltre, classificata come contratto escluso (AVCP, Adunanza 30 maggio 2012, Deliberazione n. 57). Come noto, l'art. 27 dello stesso d. lgs. n. 163 del 2006, dettando i "Principi relativi ai contratti esclusi" prevede che: "L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi, forniture, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità".

E' ciò a prescindere dalla valutazione in ordine alla disciplina applicabile ai "contratti misti" ex art. 14 d. lgs. n. 163 del 2006, fermo restando che la concessione del bene (*sub specie* diritto reale di superficie) appare nel caso in esame strumentale alla realizzazione dei lavori sull'area (costruzione del centro congressuale e sua successiva gestione).

* * *

Residua un'ulteriore, ma non meno importante, profilo da valutare. Anche qualora l'operazione in esame fosse ricondotta alla disciplina sulle dismissioni, in forza di un'interpretazione estensiva difficilmente praticabile, il giudice contabile ha più volte sottolineato che le nuove forme di gestione del patrimonio (art. 58 d.l. 25 giugno 2008 n. 112, conv. con la l. 6 agosto 2008 n. 133) risultano espressamente finalizzate alla «valorizzazione» economica delle dotazioni immobiliari degli enti territoriali; pertanto, gli atti di disposizione degli immobili in favore di terzi - nel caso di specie la costituzione di un diritto di superficie a favore dell'ente pubblico - sono sempre da assumersi a titolo oneroso. E' il carattere oneroso dell'operazione impone un'attenta valutazione delle condizioni economiche della dismissione, potendo emergere profili di danno erariale da un mancato confronto concorrenziale sulle condizioni economiche dell'alienazione o della costituzione di un diritto reale a favore di terzi (*ex multis*, C. conti, sez. contr. reg. Sardegna, 28-01-2010, n. 3). Ancorché la procedura selettiva da ultimo avviata intenda aggiudicare il contratto al miglior rialzo sul prezzo base d'asta, rimane comunque comprovata l'asimmetria tra Ream S.G.R. e gli altri potenziali partecipanti, in ragione del contratto preliminare già stipulato dalla Città con il menzionato operatore economico e del danno che deriverebbe dall'aggiudicazione del contratto ad altri (restituzione della caparra oltre agli interessi legali).

* * *

Si è anticipato che la stessa autorizzazione alla stipulazione del contratto è subordinata e condizionata all'approvazione della variante urbanistica ed all'esito positivo dei lavori della Conferenza di servizi intesi a modificare l'accordo di programma.

Al riguardo, dall'esame dell'elaborato tecnico alla variante urbanistica (allegato al "Rende noto" del 26 novembre 2013) emergono ulteriori elementi a sostegno della classificazione del contratto come sopra prospettata.

Si riportano i passaggi significativi:

In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area Ex - Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta che nasce da alcune considerazioni di carattere generale, anche supportate da analisi di settore, sull'opportunità di realizzare un nuovo centro congressi.

(...)

Si desume chiaramente che la proposta di realizzare il centro congressuale polifunzionale è di Fondazione CRT (poi di Ream). La fattispecie riporta alla iniziativa del "proponente" di cui all'art. 153 (co. 19) d. lgs. n. 163 del 2006.

Inoltre non si desume quali siano le analisi di settore a sostegno della necessità di modificare il PRIN e il PRGC, sicché le stesse paiono correlate alla "proposta" della stessa di Fondazione CRT.

In considerazione di quanto sopra, la realizzazione del Centro Congressi riveste evidente interesse pubblico sia per quanto riguarda la descritta necessità di riqualificazione dell'Unità di Intervento 4, sia per quanto attiene i manifesti benefici al sistema economico complessivo turistico, ricettivo, generati da un polo di attrazione di tale portata che può andare ben oltre i confini cittadini.

Per raggiungere tale obiettivo è necessario procedere ad un adeguamento delle prescrizioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare funzioni accessorie a sostegno del rilevante apere gestionale del Centro Congressi.

In considerazione della rilevanza della trasformazione in progetto e della evidente necessità di massima specificazione dei temi connessi con la stessa, sono state interpellate le varie componenti tecniche ed amministrative competenti della Città, che hanno poi partecipato ad apposita Conferenza di Servizi conclusiva.

Da tale confronto, dalla interlocuzione con gli Uffici Regionali competenti e dalle proposte presentate in seguito al bando per la manifestazione di interesse sono emerse utili indicazioni per indirizzare la trasformazione dell'area.

Quindi: la realizzazione del Centro congressi implica un'estensione dell'area inclusa nell'accordo di programma e riconosce la sua estensione a "funzioni accessorie", sicché la proposta di Fondazione CRT ha un'ampiezza maggiore rispetto alle stesse previsioni dell'accordo di programma. Il soggetto "proponente" avvia un procedimento complesso che orienta in modo nuovo la riqualificazione dell'area: occorre tuttavia osservare che il privato non può partecipare all'accordo di programma (art. 34 d. lgs. n. 267 del 2000), ma di fatto, nel caso di specie, ne determina il contenuto.

*Il complesso procedimento necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione dell'area e della realizzazione del Centro Congressi Polifunzionale necessita del coordinamento di molteplici fasi attuative ciascuna oggetto di **specifici sub procedimenti** subordinati alle rispettive normative di settore.*

Gli elementi salienti sono indubbiamente: il recepimento nell'Accordo di Programma delle necessarie modifiche urbanistiche da apportarsi al P.R.G. ed al Pr.In. e l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da sottoporsi al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Va evidenziato che alcune indicazioni in merito alla trasformazione saranno contenute nel bando di Asta Pubblica che sarà indetto dalla Città per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi.

Il passaggio conferma quanto sostenuto sopra: il bando ha le tipiche caratteristiche dell'affidamento di concessione di costruzione e gestione. Non solo: è il bando stesso che contiene le indicazioni sulla trasformazione dell'area.

Al fine di definire le criticità relative all'area devono essere altresì recepite, di intesa con i vari Servizi, una serie di prescrizioni da inserire nel bando.

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione del Centro Congressi è stata pertanto prevista una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla Convenzione Urbanistica.

Il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantennale sull'area deve sottoscrivere apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle NUVA di P.R.G. al fine di disciplinare la

realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia e l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fidejussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del Centro Congressi. In sede di bando i partecipanti dovranno, quindi, presentare un piano economico finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPI complementari dovrà essere contestuale.

La sovrapposizione tra costituzione e attribuzione del diritto di superficie e concessione di costruzione e gestione è qui evidente: si "aggiudica" il diritto di superficie per 99 anni, ma si chiede l'impegno di sottoscrivere la Convenzione con la Città e l'impegno di 10 anni di garanzia dei costi di gestione del Centro Congressi. Anche la presentazione del piano economico e finanziario in sede di gara corrisponde allo schema della concessione di costruzione e gestione.

La procedura qui ipotizzata, che peraltro è quella che guida la servente modifica del PRIN e del PRGC (nel senso deciso dalla Conferenza di Servizi in data 26 novembre 2013), non pare idonea a soddisfare i requisiti previsti dal Codice dei contratti pubblici. Lo schema contrattuale prevalente, infatti, pare essere quello della concessione di costruzione e gestione (o della finanza di progetto), ma la procedura selettiva seguita non rispetta le correlate prescrizioni di gara.

In ogni caso, non pare agevole cogliere la ragione della "urgenza" con la quale la Città ha immesso Ream S.G.R. nel possesso dell'area, stipulando un contratto preliminare, allorché la stessa concessione del diritto di superficie è subordinata al perfezionarsi di un procedimento di variante urbanistica, il cui mancato perfezionamento è destinato a comportare "l'annullamento dell'aggiudicazione" (cfr. punto 5.2. del Disciplinare d'asta n. 118/2013).

* * *

Alla luce di tali considerazioni, pare che il procedimento sopra esaminato sia censurabile sotto i differenti profili distintamente esaminati. L'inquadramento giuridico del contratto che la Città di Torino intende stipulare, e la servente procedura di affidamento (come prevista dalle linee guida di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 18 novembre 2013 e dai successivi atti di gara), sollevano infatti profili di violazione dei principi

del diritto dell'Unione europea e di diritto interno che governano la scelta del contraente ogni qualvolta l'affidamento riguardi attività che assumono rilevanza economica, a partire dal principio di parità di trattamento tra gli operatori economici.

Tali profili di censura attengono più strettamente al procedimento contrattuale di scelta del contraente, ancorché interessino in via preliminare anche la vicenda urbanistica.

Si suggerisce in primo luogo di segnalare le criticità riscontrate all'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici, con riferimento alle relative competenze di seguito distintamente riportate:

- vigila sui contratti pubblici, anche regionali, per garantire correttezza e trasparenza nella scelta del contraente, di economicità ed efficienza nell'esecuzione dei contratti e per garantire il rispetto della concorrenza nelle procedure di gara;

- vigila sull'osservanza della legislazione per verificare la regolarità degli affidamenti e l'economicità di esecuzione dei contratti, accertando che da questi non derivi pregiudizio per il pubblico erario.

Le stesse censure potrebbero sostenere il ricorso giurisdizionale avverso il bando, impugnabile per violazione dei principi sulla scelta del contraente sopra elencati.

Quanto alle osservazioni alla variante urbanistica, si potrebbe obiettare la indeterminatezza del rinvio operato dall'elaborato tecnico alla variante urbanistica (allegato al "Rende noto" del 26 novembre 2013) al Bando di asta pubblica "per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi", al quale sono rimesse "indicazioni in merito alla trasformazione" dell'area. Il bando, in altri termini, assume un inammissibile ruolo interpretativo rispetto alla variante urbanistica, con il paradosso di essere condizionato dall'esito favorevole della stessa procedura urbanistica!

* * *

Ritengo con quanto sopra esposto di avere esaurito il quesito cortesemente posto.

Rimango comunque a disposizione per qualsiasi integrazione e/o chiarimento sia ritenuto opportuno e/o necessario.

Con i migliori saluti.

(Prof. Avv. Sergio FOÀ)



Pro Natura Torino ONLUS

Via Pastrengo 13 – 10128 Torino – Tel. 011/50.96.618 – Fax: 011/50.31.55

e-mail: torino@pro-natura.it Internet: <http://torino.pro-natura.it>

Orario: lunedì – venerdì 14-19



Aderente a Pro Natura Piemonte e alla Federazione Nazionale Pro Natura.

Associazione con personalità giuridica (Deliberazione Giunta Regionale del Piemonte N. 10-38484 del 19/06/1990).
Iscritta nel Registro del Volontariato con D.P.G. Piemonte n. 4472/93 del 23/11/1993 - Socio fondatore di Cipra Italia.
C.C. Postale n. 22362107 Pro Natura Torino - Codice Fiscale: 80090150014 - Partita IVA: 04575080017

20 dicembre 2013

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

PROG. 3748 DATA 23.12.2013

TEL. 6 CL. 20 NASC. 2.23

ARRIVO

OPE 10,00

Al sindaco del Comune di Torino
Piero Fassino
Piazza Palazzo di Città 1
10122 TORINO

Alla Direzione Centrale
Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
Via Meucci 4
10121 TORINO

- e p.c. Ai partecipanti alla Conferenza dei Servizi della Regione Piemonte
livio.dezzani@regione.piemonte.it
leonello.sambugaro@regione.piemonte.it
margherita.bianco@regione.piemonte.it
jacopo.chiara@regione.piemonte.it
carla.monaco@regione.piemonte.it
roberto.cerutti@regione.piemonte.it
elio.minuto@regione.piemonte.it
cristina.fabrizio@regione.piemonte.it
- e p.c. Ai partecipanti alla Conferenza dei Servizi della Provincia di Torino
gianfranco.fiora@provincia.torino.it

Oggetto: Osservazioni Area ex Nebiolo Westinghouse

Premessa. L'area in questione, rientrando nell'Accordo di Programma siglato nel 1998 per l'attuazione del Programma Integrato relativo all'Ambito 18/1 Spina 2 - PR.IN., oggetto già di due diverse Varianti tra il 2003 ed il 2011, oltre ad un'altra variante non attuata legata ai Giochi Olimpici Invernali del 2006, rientra in una Zona Urbana di Trasformazione di carattere strategico per la città di Torino, per la sua contiguità con l'asse della Spina Centrale e con le trasformazioni già attuate lungo di esso, e per il suo ruolo di raccordo tra la città storica ed un quartiere già operaio e industriale come Borgo San Paolo, caratterizzato da un tessuto urbano assai denso e da un forte carico abitativo.

Le preesistenti attività industriali di grande rilievo, come la Nebiolo e la Westinghouse, cessata la loro attività, hanno lasciato alla Città vasti spazi in cessione, dopo gli interventi di edilizia residenziale realizzati tra corso Ferrucci e via Pier Carlo Boggio (oggi via Borsellino), mentre in precedenza erano avvenute cospicue trasformazioni in aree contigue, con la costruzione del nuovo Palazzo di Giustizia e la demolizione dell'antico Macello e delle caserme attestata a Nord di corso Vittorio Emanuele II. Le scelte della Città si sono poi orientate verso la realizzazione di una sorta di nuovo centro direzionale affacciato su corso Inghilterra e sulla nuova Stazione di Porta Susa, la costruzione del grattacielo di Intesa San Paolo e la futura realizzazione della "torre gemella" a fronte di questo.

Trattandosi di un'area di valenza strategica, che ha visto sull'asse della Spina il raddoppio

del Politecnico, lo sforzo di recupero e valorizzazione delle O.G.R., e del complesso delle Carceri Nuove in parte destinate a sede museale nonché l'accordo per la realizzazione dell'Energy Center, la destinazione di questa porzione ancora libera di Spina 2 va progettata con particolare attenzione per il ruolo che essa può svolgere nel completamento del Programma Integrato, e per la sussistenza di alcuni fabbricati superstiti di rilevante interesse architettonico e oggetto di provvedimenti di tutela ministeriale proposti da parte della locale Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

La scelta dell'Amministrazione Comunale effettuata col concorso indetto nel 2001, e poi entrata in stallo per mancanza di risorse, fino al suo definitivo affossamento nel 2011, mirava a realizzare in quest'ambito un nuovo Centro Culturale attorno al progetto della nuova sede della Biblioteca Civica Centrale con altre funzioni con essa collegate, e sembrava aver stabilito la vocazione dell'area, mirando a farne una nuova "Centralità Urbana". Pur in una situazione finanziaria profondamente mutata, con le note criticità di bilancio delle maggiori amministrazioni comunali italiane, tale scelta avrebbe potuto oggi essere confermata, pur attuandola per fasi e in tempi più lunghi.

Per contro la scelta, maturata nei primi mesi del 2011, di cedere queste cospicue aree strategiche di proprietà comunale ad un soggetto finanziario e immobiliare presentatosi alla Città con ipotesi di tutt'altra natura, attraverso una proposta venuta ulteriormente rifinandosi tra il 2012 e il 2013, ha condotto l'Amministrazione Comunale di Torino ad accogliere una ipotesi di trasformazione di tutta l'area incentrata sulla costruzione di un Centro Congressi dalla capienza minima di 5.000 posti, affiancata da una "torre albergo" e da altre funzioni prevalentemente destinate ad ASPI, fino a far emergere l'ipotesi di un vasto centro commerciale. Funzioni queste ultime non definite chiaramente nella proposta di Variante, ma notoriamente adombrate nell'ipotesi di trasformazione, al fine di garantire un ritorno economico agli investitori. Venivano così accolte dalla Città alcune "manifestazioni di interesse", ed illustrate ipotesi progettuali, comportanti la richiesta di ampliamento del perimetro dell'area di trasformazione, e si proponeva una variante urbanistica all'Accordo di Programma già modificato nel 2011 per la realizzazione dell'Energy Center.

In data 17.10.2013 partiva l'avvio di procedimento, con pubblicazione sul BUR n. 42, su richiesta del Comune di Torino, per la modifica dell'Accordo di Programma relativo all'Ambito Spina 2, relativamente all'Area di Intervento 4, seguito dall'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS. Il Consiglio Comunale di Torino ha poi approvato, anteriormente alla chiusura della modifica all'Accordo di Programma, nello scorso mese di novembre, la costituzione del Diritto di Superficie di 90 anni per l'Area 4A del PR.IN., da un minimo di 34.000 mq. di SLP fino a un massimo di 40.000, con relative stime patrimoniali, finalizzata alla realizzazione di un Centro Congressi e ad altri interventi, allargando notevolmente il perimetro rispetto alle prime ipotesi formulate nel 2011. Con lo stesso atto il Consiglio Comunale approvava anche le Linee Guida per la predisposizione di un Bando Pubblico, pubblicato poi effettivamente in data 29 novembre 2013, con scadenza 30 dicembre 2013.

OSSERVAZIONI

1. **Anomalie di metodo.** Innanzitutto occorre rilevare alcune incongruenze di metodo: appare quanto meno prematuro che la pubblicazione del Bando suddetto da parte della Città di Torino, e la valutazione patrimoniale ad esso collegata, si verifichino prima della conclusione della Proposta di Modifica all'Accordo di Programma vigente relativamente all'area di intervento 4, dal quale soltanto può derivare l'accoglimento eventuale delle proposte di soggetti operanti sul mercato, interessati alla trasformazione dell'area, proposte che devono essere coerenti con le destinazioni urbanistiche fissate dall'Accordo di Programma, rientrare nell'interesse pubblico, ed economicamente congrue. La stima dei

Diritti di Superficie da cedere deve essere strettamente correlata con le destinazioni urbanistiche.

2. La modifica del perimetro. L'Unità di Intervento 4 viene suddivisa in due distinte aree denominate 4A e 4B. Nell'area 4A il perimetro viene esteso al giardino Artiglieri da Montagna, ma nella proposta di Variante non è in alcun modo motivata l'opportunità e la necessità di ampliare l'area di intervento 4A all'ambito del giardino suddetto, situato tra la manica Est della Caserma Lamarmora, già antico Mercato del Bestiame, via Borsellino e corso Vittorio Emanuele; la sua superficie dovrebbe ammontare a circa 20.000 mq., mentre la superficie complessiva della parte che si affaccia su corso Vittorio Emanuele è di oltre 40.000 mq., includendo gli impianti sportivi realizzati in anni recenti. Tale ampliamento è stato richiesto dagli operatori che hanno palesato le loro "manifestazioni di interesse", ma la proposta della Città di ampliamento del perimetro deve essere adeguatamente motivata, anche perché contribuisce ad incrementare artificialmente la SLP complessiva, facendone generare una quota da un'area consolidata di verde urbano, ovvero da un'area a servizi di proprietà comunale che non dovrebbe generare una SLP aggiuntiva.

3. Il computo della SLP dell'ambito 4A. Si rileva la mancata chiarezza circa il computo della SLP complessiva, calcolata in mq. che variano a seconda dei documenti pubblicati da 34.000 a 40.000, derivanti forse dalla inclusione di una porzione dell'area B prevista per l'Energy Center e dal giardino Artiglieri da Montagna, con elementi contraddittori tra la proposta di Variante e la pubblicazione del Bando di carattere patrimoniale. La modifica all'Accordo di Programma approvata nel 2011 attribuiva precedentemente ad ognuna di queste porzioni, 4A e 4B, 25.000mq. di SLP. Andrebbero pertanto chiariti questi elementi di indeterminazione. La proposta di variante registra per la porzione 4A una SLP max. di 40.000 mq., di cui 30.000 destinati ad attrezzature di interesse generale (Centro Congressi e Attività Ricettive fino a 8.000 mq., e ASPI fino a 10.000 mq.), individuandone subito la dimensione massima.

4. Il Centro Congressi e il fabbisogno di servizi. Nella documentazione allegata, Tavola 3d, *Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento*, tutta l'area perimetrata oggetto della proposta di variante viene rappresentata graficamente come "Area per servizi art. 21, 22 e ASPI", ai sensi della Legge 56 e s.m.i., ovvero destinata a "Standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", e "Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale". A sua volta il PRGC di Torino, art. 9.15 delle NUEA, tra le zone normative indica dettagliatamente le diverse tipologie di servizi zonali a livello comunale e di attrezzature di interesse generale. Mentre un Centro Congressi può rientrare tra le Attrezzature di Interesse Generale se oggetto di una specifica Convenzione da stipulare con la Città, secondo l'art. 19 delle NUEA del PRGC, esso pare difficilmente inseribile tra gli standard urbanistici della L.R. 56, art. 22, in cui si fa riferimento ad "attrezzature pubbliche di interesse generale" a seguito di accordi territoriali che ne sanciscano la validità sovracomunale. Certamente la quota di SLP destinata a tali attrezzature non può contribuire a nostro parere al soddisfacimento del fabbisogno standard di servizi pubblici di interesse comunale, relativamente all'ambito del PR.IN. Pertanto rimane indefinito l'effettivo soddisfacimento di servizi pubblici zonali, che si limitano di fatto all'esistente giardino Artiglieri da Montagna, e alle aree per le connessioni interne delle diverse funzioni previste. Le aree a servizi richieste nel PRIN, con un fabbisogno di 91.803 mq. complessivi, non possono certo essere soddisfatte dalla realizzazione di un Centro Congressi.

5. Il Giardino Artiglieri da Montagna. Come già detto esso è la porzione superstite del più vasto giardino che si affaccia su corso Vittorio Emanuele II tra via Borsellino e corso

Ferrucci, in parte notevole già compromesso da un grosso impianto sportivo, ed è al momento l'unica porzione di verde in piena terra esistente nel PR.IN. Su di esso si affaccia una porzione tutelata della ex-Caserma Lamarmora, e al contorno si situano l'alberata storica tutelata di corso Vittorio Emanuele II, l'alberata di via Borsellino fino a via Nino Bixio, mentre sono stati compromessi altri filari alberati con la costruzione degli attuali impianti sportivi. E' pertanto necessario ed opportuno che tale giardino venga salvaguardato, laddove invece la proposta di Variante si limita a salvaguardarne in piena terra soltanto il 50%, mentre pari porzione sembra candidata a trasformarsi in verde su soletta, al servizio di strutture ipogee non definite, presumibilmente un parcheggio interrato multipiano o altre strutture di servizio. In primo luogo occorre precisare che "nelle aree per servizi destinate a piena terra (*non su soletta*)", come indicato dall'art.7 comma 14 delle NUEA, prescrizione ripresa anche nell'art. 19 comma 9 delle NUEA, ove si specifica che nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa", e "deve garantire una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (*non su soletta*)", mentre il riporto di terra deve garantire quanto meno una profondità di m. 1,50. Per contro nelle prescrizioni della Direzione Verde Pubblico (Allegato n. 3 al Disciplinare d'Asta pubblicato dalla Città) si dichiara soltanto che "è preferita una soluzione progettuale che contempli il trattamento a verde sulle solette di copertura", lasciando quindi ampi margini di discrezionalità agli operatori. Le uniche alberate che vengono indicate come oggetto di rispetto sono quelle di corso Vittorio Emanuele II e di via Borsellino, mentre i 160 alberi di alto fusto esistenti nel giardino possono essere tranquillamente espantati, trapiantati, o sostituiti con alberi di ridotte dimensioni e interventi "compensativi". Per quanto riguarda il richiamo nel Disciplinare d'Asta all'art. 21 del Regolamento di tutela del Verde della Città di Torino, comma 11, sottolineiamo che esso impone l'obbligo di destinare il 20% per il verde in piena terra in corrispondenza di interventi edilizi significativi di nuovo impianto, precisando pure che una quota di verde orizzontale può essere compensata, in mancanza di alternative, con "verde pensile" e facciate verdi di scarsa fruibilità. Questo ulteriore 20% in piena terra prescritto dovrebbe eventualmente implementare le quote di verde già esistenti in caso di realizzazione di un grosso volume edificato come il Centro Congressi e attività collegate, mentre nella proposta di variante si viene al contrario ad intaccare un giardino consolidato di intensa fruizione, anche se parzialmente compromesso da occupazioni temporanee che ne limitano l'utilizzo. Si richiede pertanto di mantenere nella sua integrità il Giardino Artiglieri da Montagna, con la previsione dei soli interventi di risanamento migliorativo, unitamente alle alberate che vi si affacciano, e di realizzare eventuali parcheggi interrati, sia pubblici che pertinenziali al servizio delle attività previste, soltanto sotto sedimi stradali esistenti, come quelli di via Nino Bixio e della stessa via Borsellino, senza intaccare aree verdi consolidate.

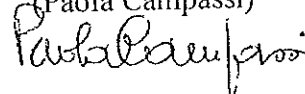
6. La dotazione di verde. Per quanto riguarda tutto il Programma Integrato di Spina 2, ricordiamo che, in base all'art. 21 della LUR 56, la dotazione per abitante di "spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport" deve essere pari a 12,50 mq. per abitante, e pertanto l'attuazione di tale standard deve essere oggetto di verifica all'interno di tutta quest'area di trasformazione. Potrebbe essere presa in considerazione una dotazione di tale standard in misura ridotta qualora in prossimità vi fossero aree alternative, in grado di coprire tale fabbisogno. Ma, come è noto, la Circoscrizione 3 è una delle più carenti di aree verdi, con una dotazione pro capite ridottissima che veniva riconosciuta ancora nel 1983 dagli studi sul Sistema del Verde elaborati all'epoca per il Progetto Preliminare del PRG, e tale dotazione da allora non ha avuto incrementi significativi, ma semmai ulteriore contrazione. Anche lontane promesse di ampliare il parco Ruffini sull'asse di corso Brunelleschi, fortemente volute dalla Circoscrizione 3 nelle passate amministrazioni, sono state frustrate dall'ampliamento del

della ex-Nebiolo, che si affaccia su via Borsellino e che è l'ultima testimonianza di una grande azienda all'avanguardia nel campo dell'industria tipografica internazionale fino all'ultimo dopoguerra, rischia di essere inglobata entro volumi incongrui e privi di qualsiasi armonia. Anche se la proposta di variante rimanda le soluzioni progettuali alla fase di presentazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ci sembra opportuno prevenire interventi futuri che compromettano il paesaggio urbano di tutto l'ambito in questione.

9. Parcheggi interrati, viabilità di accesso all'ambito, e bonifiche ambientali. Il tema dell'accessibilità si presenta come assai critico, poiché l'incrocio tra corso Vittorio Emanuele, via Borsellino e via Principi d'Acaja è uno dei più congestionati, anche per la presenza del Palazzo di Giustizia, lungo un asse che si interseca con quello della Spina, e potrà raggiungere punti assai più critici con il completamento della torre Intesa-San Paolo (previsione di 2.000 impiegati). Riteniamo che la collocazione di un fortissimo attrattore di traffico come un Centro Congressi, e l'insediamento di una vasta quota di attività commerciali, possa creare situazioni di ancor più forte criticità, che non possono essere risolte soltanto con l'affermazione secondo cui tutta Spina 2 gode di massima accessibilità col trasporto pubblico in quanto si posiziona sulla stazione più importante del Passante Ferroviario e sul tracciato della Linea 1 di Metropolitana. Lo stesso soddisfacimento di una quota del fabbisogno di parcheggi del centro direzionale Intesa San Paolo in via Nino Bixio con una struttura interrata di 8.800 mq. diviene a sua volta un forte attrattore di traffico. Il fabbisogno di parcheggi pubblici riconosciuti necessari per l'ambito 4A è indicato in 15.000 mq., a cui si dovrà aggiungere una quota di parcheggi pertinenziali. La necessaria realizzazione di vasti parcheggi interrati in struttura, e l'ipotesi di costruzione di altre strutture in parte ipogee richiederanno cospicui interventi nel sottosuolo, con problemi complessi di bonifica di inquinanti di origine industriale, la presenza probabile di ordigni bellici e interferenze con le falde acquifere. Il tutto dovrà essere preceduto da un Piano di Caratterizzazione, onere che ricadrà sull'Amministrazione Comunale. Riteniamo che tali problemi vadano meglio approfonditi anche in momenti successivi alla Fase di Verifica della Procedura di Valutazione Ambientale Strategica, chiusa in data 25 novembre 2013, dove, oltre a prescrizioni che fanno proprie molte osservazioni degli Enti partecipanti, si sottolinea la necessità di ulteriori approfondimenti, in quanto la variante all'Accordo di Programma di cui si propone la modifica non risulta sufficientemente definita "per la peculiarità delle caratteristiche progettuali e per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti", ovvero dimensioni e tipologie, viabilità di accesso, aree di bonifica. Il Rapporto Ambientale presentato unitamente alla proposta di variante sembra improntato a valutazioni decisamente troppo ottimistiche. Non a caso, data la vaghezza delle ipotesi insediative e delle tipologie costruttive, alcuni dei soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi che ha chiuso la Fase di Verifica hanno proposto il rinvio della procedura di VAS ad un momento successivo, in cui le proposte di trasformazione urbanistica acquistino connotazioni più precise.

La presidente

(Paola Campassi)



C.I.E., con l'abbattimento di interi filari alberati. E' quindi opportuno, oltre al mantenimento del giardino Artiglieri da Montagna, individuare eventualmente nel PR.IN. altre aree verdi minori, con carattere di "prossimità", in grado di soddisfare tale bisogno, considerato che l'attuazione del PR.IN. è partita con la realizzazione di complessi di edilizia residenziale calcolati circa in 450 alloggi. Mentre il progetto della Biblioteca Civica Centrale prevedeva un ampliamento delle dotazioni di verde a Nord del polo culturale, ora si propone di andare a consumare l'unica area verde consolidata. Si ricorda inoltre la chiusura del giardino Grosa, accanto al grattacielo Intesa San Paolo, realizzato su soletta sopra il parcheggio del Palazzo di Giustizia, che dovrà essere demolito e ricostruito privando a lungo i cittadini anche di questa limitata porzione di verde urbano, le cui funzioni saranno "traslocate" nel giardino Artiglieri da Montagna.

7. Il paesaggio urbano e le preesistenze architettoniche. Attualmente valgono le indicazioni e le prescrizioni facenti parte del PR.IN., e le soluzioni progettuali per il Lotto 4A sono demandate alla presentazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo che sarà presentato in una fase successiva. Stupiscono quindi alcune ipotesi progettuali circolate all'inizio dell'estate 2013 che sembrano anticipare l'attuazione di interventi che dovranno essere oggetto di opportune verifiche al momento opportuno, prospettanti oltre al Centro Congressi anche una "torre albergo" ed un Centro Commerciale. Opportunamente poi è stata inserita nella proposta di Variante nel Disciplinare di Gara allegato al Bando la possibilità di inserire per la quota del 10% destinato ad ASPI soltanto esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita, anche se si lascia aperta la possibilità di inserire Medie-Grandi Strutture di Vendita di tipologia L1 attualmente non ammesse, chiedendone il riconoscimento eventuale in futuro. In proposito è utile ricordare che il quartiere di Borgo San Paolo ha già un'elevata densità di esercizi commerciali ed attività mercatali che fanno ritenere pleonastica tale ipotesi, fatta tuttavia balenare agli operatori. Considerazioni analoghe si possono fare per l'inserimento di attività ricettive pari a mq. 8.000 di SLP. Nella Torre UMI 2 a fronte del grattacielo Intesa-San Paolo (UMI 1), in posizione molto più baricentrica per Spina 2, è previsto il 90% di Terziario e il 10% di ASPI, e da tempo è stata prospettata la possibilità di inserire soprattutto attività ricettive data la prossimità con la Stazione di Porta Susa. L'Ambito 4A del quale si prospetta la cessione, pur presentandosi per larga parte come una sorta di "vuoto urbano", si pone in contiguità con l'edificio delle OGR, a fianco delle "Carceri Nuove", esempio di complesso carcerario ottocentesco frutto di un concorso nazionale di progettazione sviluppatosi a cavallo dell'Unità d'Italia, ospita al suo interno l'edificio superstite della ex-Nebiolo dichiarato da tempo di notevole interesse architettonico, e si pone in continuità con le maniche lunghe della ex-Caserma Lamarmora, già Foro Boario, prospettanti su via Nino Bixio ed il giardino retrostante. Si condividono pertanto gli indirizzi espressi in data 21 novembre 2013 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, e fatti propri dalla Direzione Regionale del Ministero dei Beni Culturali, oggetto del provvedimento di tutela n. 686 del 17.12.2013, laddove si sottolinea la necessità "di una valorizzazione dell'originario rapporto fra l'edificio e gli spazi liberi antistanti... organizzati in un sistema di percorsi e di viali d'accesso... Tali elementi... non possono venire penalizzati dall'accostamento con forme e volumi che neghino la semplice e distesa organizzazione degli spazi che caratterizzavano l'area".

8. I volumi edificati. Sulla base di tali considerazioni si propone pertanto che la SLP complessiva relativa all'Ambito 4A venga ricondotta al computo originario di 25.000 mq. di SLP, al fine di evitare un incongruo sviluppo volumetrico degli edifici ipotizzati e contenendone soprattutto l'altezza massima, senza prospettare ulteriori deroghe alle altezze già previste, al fine di evitare effetti di "compressione" delle preesistenze architettoniche, che rischiano di essere totalmente oscurate dai nuovi edifici. La stessa pregevole palazzina

168/3

CITTA' DI TORINO

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3
"San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Riabstracto del verbale della seduta del

18 DICEMBRE 2013

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato nelle prescritte forme in 1^ convocazione per la seduta d'urgenza del 18 Dicembre 2013, alle ore 20,30 nell'aula consiliare in C.so Peschiera 193 presenti, oltre al Presidente **Daniele VALLE**, che presiede la seduta,

i Consiglieri: **BELLO, BOLOGNESI, BOSTICCO, CANELLI, CARDILE, CASCIOLA, DANIELE, DONNA, FURNARI, GENINATTI TOGLI, GRASSANO, IANNETTI, MAGAZZI, MAGGIORA, MULETTO, NOCETTI, OLMEO, PAOLI, PILLONI, RUSSO, STALTERI, STEFANELLI, TORCHIO e TROISE.**

In totale, con il Presidente, n. 25 Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: //

Con l'assistenza del Segretario **Dr. Sergio BAUDINO**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C. 3 - PARERE IN MERITO A: MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 34 D.LGS 267/2000 E S.M.L. E 17 BIS DELLA L. 56777 E S.M.L., CONCERNENTE IL PR. IN "SPINA 3-FRAMTUEK-LANCIA"

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A: MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 34 D.LGS 267/2000 E S.M.I. E 17 BIS DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I., CONCERNENTE IL PR.IN "SPINA 3-FRAMTEK-LANCIA"

Il Presidente VALLE, di concerto con il Coordinatore della II Commissione STEFANELLI, riferisce:

La Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro – Direzione Urbanistica con nota del 27/11/2013 prot. n. 3435, 6.20.2.29, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell' art. 43 comma 1, del Regolamento Comunale sul Decentramento, in merito alla "Modifica dell'Accordo di programma ai sensi degli artt. 34 D.LGS 267/2000 e S.M.I e 17 bis della L.U.R 56/77 e S.M.I., concernente il PR.IN "Spina 2-Framtek-Lancia".

L'Arca del Programma Integrato Spina 2 si colloca nella Circoscrizione Amministrativa n. 3, (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin) precisamente tra corso Ferrucci, corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e via Voehieri.

L'Unità di intervento 4, oggetto del presente provvedimento, convenzionalmente denominata "Arca ex Westinghouse" è di proprietà della Città, in parte acquisita nel 1870 ed in parte in forza della cessione avvenuta nel 2002 all'avvio della trasformazione dell'ambito 8.18/1 Spina 2.

Il fabbricato industriale, ex Officine Nebiolo, dismesso e parzialmente demolito è ubicato al civico 26 della via P. Borsellino, si presenta a pianta quadrangolare. La palazzina uffici dello stabilimento è composta da quattro piani fuori terra più un piano cantinato, con struttura in muratura e putrelle, tamponamenti in mattoni e solai voltati. L'edificio si sviluppa attorno ad un cortile centrale, la facciata della palazzina è ripartita in otto campate scandite da lesene leggermente sporgenti. E' stata rilevata la presenza al piano interrato del fabbricato di un rifugio antiaereo.

L'immobile ex Nebiolo è stato parzialmente demolito nel 2000. Sono vincolate le facciate su via Borsellino e quella prospiciente il cortile interno con Decreto Ministeriale del 19/01/2001.

L'edificio ad uso uffici avente accesso da via Nino Bixio 44, costituente parte dell'ex Caserma Lamarmora, formato da un corpo centrale e due stecche laterali a due piani fuori terra oltre che locale interrato e locale ex garitta, è attualmente occupato dalla sede del magazzino del Verde Pubblico, dal Servizio Impianti Elettrici, dal Corpo di Polizia Municipale e dalla Direzione Economato.

Sull'area insistono anche piccoli manufatti, in parte di proprietà privata, adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, biglietteria autolinee e postazione della Guardia di Finanza ed una cabina elettrica.

Sono inoltre presenti parcheggi a pagamento e stalli bus a lunga e breve sosta. Nell'area verde prospiciente corso Vittorio Emanuele II sono collocati due campi da bocce gestiti dall'associazione Bocciofila Artiglieri di Montagna, un'area gioco bimbi, un'area sgambatura cani.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. il 24 maggio 1995, destinava l'area in oggetto a "zona urbana di trasformazione", ambito 8.18/1 Spina 2.

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 3.11.1998, adottato con D.P.G.R. n. 5/1999 (pubblicato sul B.U.R. n. 6 del 12.02.1999) è stato approvato il Programma Integrato relativo ad un sub-ambito di attuazione della Spina 2, della dimensione di 133.030 mq di superficie territoriale, posto a sud-ovest dell'ambito, localizzato sul corso Ferrucci tra le vie Vochieri, Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

L'ambito 8.18/1 Spina 2 comprendeva aree di proprietà privata per 51.625 mq di S.T. e aree di proprietà comunale per 81.405 mq di S.T. che generavano, con indice territoriale massimo 0,7 mq/mq, rispettivamente 36.137 mq e 56.984 mq di S.L.P. Di tali diritti la quota pari alla S.T. x 0,1 mq/mq è stata trasferita nell'ambito Spina 2, fuori dal perimetro del PR.IN., in linea con le indicazioni contenute nella delibera relativa agli "Indirizzi programmatici per la revisione delle indicazioni di P.R.G. relative alla Spina Centrale" (Deliberazione C.C. n. mecc. 98 08096/09 del 19.10.1998).

La scadenza dell'Accordo di Programma è stato prorogata per un periodo di anni cinque a far data dal 12/02/2009.

Gli indirizzi programmatici sopra citati sono stati recepiti nella Variante n. 35 relativa alla "Spina Centrale", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18.03.2002 (mecc. n. 2001 11054/009).

La Variante 35 ha suddiviso l'area della Spina 2 in tre ambiti (8.18/1 Programma Integrato, 8.18/2 Le Nuove e 8.18/3 Porta Susa) ed ha introdotto, di concerto con i competenti Uffici Regionali, alcuni cambiamenti anche nell'ambito del Programma Integrato.

Con tale variante, oltre alla ridefinizione del perimetro dell'Ambito del Programma Integrato, era stata prevista, nell'area destinata a servizi, la localizzazione di un nuovo Centro Culturale, comprendente la nuova biblioteca civica ed una sala teatrale.

La previsione attuativa di realizzare il Villaggio Media nell'ambito Pr.In. Spina 2 ha comportato il ricorso alla variazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 9 della legge 285/2000.

Obiettivo della variazione è stata la modifica del disegno urbanistico relativo all'Unità di Intervento 2 del Pr.In.. L'originaria Unità d'Intervento 2 è stata suddivisa in due nuove Unità, Unità di Intervento 2 e Unità di Intervento 5.

Nella nuova Unità d'Intervento 5 è stato previsto un insediamento di edilizia residenziale universitaria, da utilizzare in una prima fase, per ospitare un "Villaggio Media" necessario per lo svolgimento dei XX Giochi olimpici invernali "Torino 2006".

La variazione urbanistica ha attribuito alla nuova Unità di Intervento 5 una SLP pari a mq 14.250, conseguentemente la restante parte di SLP pari a mq 4.593 è stata confermata nella porzione residua della nuova Unità d'intervento 2. La configurazione planovolumetrica dell'intervento olimpico ha comportato inoltre l'eliminazione di una modesta porzione di aree destinate a pubblici servizi (per mq 556) che è stata reperita per la stessa superficie all'interno delle aree a servizi del Programma Integrato, già di proprietà della Città.

Le modifiche apportate con il provvedimento di variazione ex art. 9 Legge 285/2000 hanno comportato, la presa d'atto delle variazioni urbanistiche approvate e relative alle unità di intervento n° 2 e 5, la rimodulazione dei lotti di concentrazione edificatoria e di parte delle aree a servizi.

In particolare le modifiche hanno riguardato la ridefinizione del progetto planivolumetrico riferito all'Unità d'intervento n° 2 che hanno consentito la localizzazione della SLP residua di proprietà della Città, già in parte assegnata ad operatori pubblici e privati.

L'attuazione del Villaggio Media aveva comportato la modificazione dell'Unità d'intervento n° 2 del Pr.In. approvato e l'eliminazione della previsione di un percorso pedonale destinato a servizi pubblici (della superficie di mq 556).

In conseguenza a tale modifica è stata coerentemente eliminata dall'Unità d'intervento 2, la restante porzione di area destinata a pubblici servizi: tale area della superficie di mq 356, viene reperita all'interno del perimetro del Programma Integrato su aree a servizi, già di proprietà della Città.

Con tale modifica sono rimaste invariate le previsioni originarie riferite alle unità di intervento 1 - 3 (diritti edificatori privati) e 4 (diritti edificatori della Città).

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 16.03.2011, adottato con D.P.G.R. n. 42/2011 (pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19.05.2011) è stata approvata la modifica al Programma Integrato.

La modifica all'Accordo di Programma ha comportato la suddivisione dell'Unità di Intervento 4 in due Aree di Intervento denominate A e B.

Nell'Area di Intervento 4A sono stati previsti mq. 25.000 di SLP destinati ad attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.F.A.).

Nell'Area di Intervento 4B sono stati previsti mq. 25.000 di S.L.P. destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.), di cui, 16.958 mq generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. e 8.042 mq trasferiti da altri Ambiti della spina centrale.

Con la suddetta modifica è stato previsto nell'ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. un parcheggio pubblico interrato, con una superficie pari a circa 8.800 mq., in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio, al fine di soddisfare il fabbisogno di parcheggi derivante dalla trasformazione nell'ambito della 8.13/3 Spina 2 - Porta Susa.

La modifica al PRIN è stata avviata dalla Città di Torino nel 2013 per rendere possibile la riqualificazione dell'area, tassello in un contesto di funzioni pubbliche di rango elevato (Politecnico, Tribunale, ex OGR), ora in stato di utilizzo non coerente con la centralità del luogo.

L'ambito della Spina 2 del PRG di Torino ha assunto negli anni una connotazione di centralità urbana e metropolitana sempre più forte, si è consolidato il disegno della Città della Politecnica e le vicine Officine Grandi Riparazioni Ferroviarie sono state sede di importanti iniziative, a partire dalle manifestazioni per i 150 anni dell'Unità d'Italia.

Nel 2013 si è altresì perfezionata l'acquisizione dalle Ferrovie da parte di CRT e ne sarà progettato il riuso. La Torre di Intesa San Paolo sarà completata nel 2014 e la nuova stazione di Porta Susa è sia fermata dell'Alta Velocità, sia nodo importante del sistema di mobilità ferroviaria metropolitana entrato in funzione nel 2013. Inoltre nella stessa stazione convergerà il trasporto su ferro di connessione con l'aeroporto "Sandro Pertini".

Le aree comprese tra corso Ferrucci, Corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino sono state solo parzialmente utilizzate per la realizzazione di residenze, ma un'ampia porzione è di fatto un "vuoto" che deve essere occasione per rafforzare la centralità dell'ambito.

In precedenza sulla medesima area era prevista la realizzazione della Biblioteca Civica

ma le difficoltà intervenute nella finanza pubblica non ne hanno permesso la realizzazione.

In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area Ex - Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta che nasce da alcune considerazioni di carattere generale, anche supportate da analisi di settore, sull'opportunità di realizzare un nuovo Centro Congressi.

Il turismo congressuale in Italia ha infatti potenzialità enormi anche se al momento non ben sfruttate. Nel 2012 l'Italia risultava quarta in Europa (dopo Germania, Spagna e Gran Bretagna) come destinazione di eventi congressuali promossi da società/organizzazioni internazionali. Con azioni coordinate e di filiera, strutture moderne ed infrastrutture di trasporto adeguate l'Italia (e Torino) non faticherebbe ad attrarre un crescente numero di manifestazioni.

Dagli stessi studi emergono però alcune criticità dell'offerta cittadina attuale che potrebbero essere superate con la creazione di una nuova infrastruttura congressuale, risulta infatti chiaramente che i centri congressi esistenti in Piemonte, sono sensibilmente distanti dalla media sia italiana sia europea, per numero sale, totale posti, posti della sala plenaria, spazio espositivo e ristorazione interna.

Pertanto l'ipotesi del Centro Congressi riveste particolare interesse per la possibilità che offre di collocare Torino all'interno del circuito delle manifestazioni congressuali nazionali e internazionali ad un livello ora non consentito dalla dimensione delle strutture disponibili in Città.

In considerazione a quanto sopra, la realizzazione del Centro Congressi riveste evidente interesse pubblico sia per quanto riguarda la descritta necessità di riqualificazione dell'Unità di Intervento 4, sia per quanto attiene i manifesti benefici al sistema economico complessivo turistico, ricettivo, generati da un polo di attrazione di tale portata che può andare ben oltre i confini cittadini.

Per raggiungere tale obiettivo è necessario procedere ad un adeguamento delle prescrizioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare funzioni accessorie a sostegno del rilevante onere gestionale del Centro Congressi.

Considerata la necessità di procedere all'adeguamento urbanistico di cui sopra, si è ritenuto di far precedere la gara per l'assegnazione dell'area, da una fase preliminare finalizzata alla presentazione di soluzioni progettuali e morfologiche coerenti con le destinazioni di Piano Regolatore, per la realizzazione di un Centro Congressi e con la possibilità di insediare destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio.

In considerazione della rilevanza della trasformazione in progetto e della evidente necessità di massima specificazione dei temi connessi con la stessa, sono state interpellate le varie componenti tecniche ed amministrative competenti della Città, che hanno poi partecipato ad apposita Conferenza di Servizi conclusiva.

Da tale confronto, dalla interlocuzione con gli Uffici Regionali competenti e dalle proposte presentate in seguito al bando per la manifestazione di interesse sono emerse utili indicazioni per indirizzare la trasformazione dell'area.

In primis è stata posta attenzione sull'affaccio e la naturale continuità dell'area con le OGR, con il Politecnico e il suo ampliamento nell'Energy Center in fase di realizzazione e sulla presenza di edifici con valore storico e che come tali devono essere mantenuti e valorizzati all'interno dei nuovi interventi (palazzina ex Nebiolo e fabbricati della ex caserma L'armatura).

In affaccio sul corso Vittorio Emanuele II è presente una vasta area verde, limitrofa al

centro sportivo, che è in parte occupata da manufatti di scarsa qualità distribuiti sulla stessa in assenza di un progetto unitario.

Al fine di salvaguardare la presenza di tale area verde, le prescrizioni urbanistiche ne prevedono il mantenimento di almeno il 50% in piena terra oltre al rispetto dell'articolo 21 comma 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, che prescrive la sistemazione a verde in piena terra con alberi a medio e alto fusto di almeno il 20% del terreno libero da costruzioni. Dovrà essere mantenuto e integrato il filare di alberi lungo la via Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

Inoltre dovrà essere ripristinato il viale esterno all'area 4A confinante con l'impianto sportivo e si dovrà prevedere la permeabilità ciclo-pedonale tra la via Borsellino e il Corso Ferrucci e tra Corso Vittorio Emanuele II e Corso Ferrucci lungo via Borsellino, con percorsi, che permettano, nell'area interessata dall'intervento di trasformazione, una distribuzione che si connetta alla rete ciclabile esistente.

La trasformazione dell'area implica anche scelte relative al parcheggio di autobus delle linee extraurbane e, rispetto a questa criticità, la Città provvederà alla riorganizzazione dello stazionamento sulla base di apposito studio che permetterà anche l'interscambio con i mezzi pubblici.

Per la ricollocazione della sosta bus, nel corso del 2013, è stato predisposto il progetto preliminare di un nuovo terminal in corso Bolzano. Il sito individuato risulta di particolare interesse logistico per l'agevole interscambio con le linee ferroviarie, risultando antistante la nuova stazione di Porta Susa, con la linea di metropolitana, nonché con le linee di trasporto pubblico locale transitanti in piazza XVIII Dicembre.

Considerato che il piazzale non potrà essere utilizzato a regime per ricollocare le fermate di tutti i vettori attualmente presenti nell'ambito di Spina 2, è stata valutata altresì la possibilità che altri spazi per la sosta bus siano individuati nell'ambito della sistemazione di corso Inghilterra.

Nel nuovo terminal non è prevista la sosta lunga per i bus che invece sarà possibile collocare nei pressi della Stazione Stura a Nord e presso il piazzale Caio Mario a Sud della città.

La trasformazione dell'area oggetto del presente provvedimento comporta altresì la ricollocazione in aree e fabbricati esterni degli uffici comunali e delle attività presenti nella palazzina dell'ex Caserma Lamarmora. La bocciofila, l'area cani, le colonie feline e l'area gioco bimbi, attualmente presente nell'area, saranno invece ricollocate a cura dei soggetti che opereranno la trasformazione.

Per l'attuazione delle trasformazioni sull'area di intervento 4A dovrà essere redatto dagli operatori uno Strumento Urbanistico Esecutivo che definisca il progetto del Centro Congressi e delle altre attività sull'area e ne regoli le fasi di realizzazione.

Il complesso procedimento necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione dell'area e della realizzazione del Centro Congressi Polifunzionale necessita del coordinamento di molteplici fasi attuative ciascuna oggetto di specifici sub procedimenti subordinati alle rispettive normative di settore.

Gli elementi salienti sono indubbiamente: il recepimento nell'Accordo di Programma delle necessarie modifiche urbanistiche da apportarsi al P.R.G. ed al Pr.In. e l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da sottoporsi al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Va evidenziato che alcune indicazioni in merito alla trasformazione saranno contenute nel bando di Asta Pubblica che sarà indetto dalla Città per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi.

A garanzia dell'alto livello architettonico delle edificazioni, è previsto che la Città e gli Enti sovraordinati, ciascuno per la propria competenza, valutino ogni aspetto progettuale con ampia facoltà di indirizzare, attraverso scelte vincolanti, le proposte progettuali edilizie, al fine dell'ottenimento di un adeguato inserimento ambientale e di soluzioni architettoniche di elevato livello qualitativo, il tutto in via preliminare al rilascio del permesso a costruire.

Al fine di definire le criticità relative all'area devono essere altresì recepite, di intesa con i vari Servizi, una serie di prescrizioni da inserire nel bando.

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione del Centro Congressi è stato pertanto prevista una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla Convenzione Urbanistica.

Il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovennale sull'area deve sottoscrivere apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia e l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fidejussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del Centro Congressi. In sede di bando i partecipanti dovranno, quindi, presentare un piano economico finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPi complementari dovrà essere contestuale.

La variante riguarda la modifica del perimetro dell'area di intervento, l'incremento della consistenza edilizia delle attrezzature di interesse generale, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso ricettivo ed ASPi per consentire la realizzazione di servizi privati funzionali ai nuovi interventi, ma anche alla Cittadella Politecnica, alle OGR ed al Tribunale.

Dati generali del PRIN:

- Superficie Territoriale del Pr.In. 172.451 mq
- S.L.P. generata dalla Z.U.T. 8.18/1 91.200 mq
- S.L.P. trasferita dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1 2.789 mq
- S.L.P. trasferita dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 - TREVISO 343 mq
- S.L.P. Attrezzature di Interesse Generale (Politecnico - Energy Center) 15.000 mq Totale S.L.P. 109.332 mq

I diritti edificatori dei soggetti attuatori privati, pari a 30.975 mq, sono già stati realizzati nell'Unità d'Intervento 1-3.

I diritti edificatori comunali risultano così distribuiti:

4.017 mq Unità d'Intervento 2 - (di cui: 1.800 mq assegnati ad A.T.C. ed in corso di realizzazione e 2.217 mq assegnati ad Edilgros già realizzati) destinati a Residenza ed attività ASPi. **14.250 mq** Unità d'Intervento 5 - destinati ad Edilizia Universitaria ed attività ASPi - (art. 9 L. 285/2000) già realizzati. **40.000 mq** Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento A: per una S.L.P. min. di 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle N.U.E.A. quali:

Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq; ASPi per una S.L.P. max di 10.000 mq. **5.090 mq** Unità d'Intervento 4 - Area

di Intervento B2 Residenze Universitarie 15.000 mq Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento B1 Politecnico - Energy Center. L'immobile denominato ex Officine Nebiolo di via P.C. Boggio n. 28 (ora via Borsellino) risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 19/01/2001, pertanto gli interventi previsti su tale fabbricato dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Viene previsto il mantenimento del fabbricato della ex Caserma Lamamora a seguito della dichiarazione di interesse culturale del bene ai sensi degli art. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza (nota prot. n. 3543/13 dell'11/04/2013).

La dotazione minima di servizi per la realizzazione degli interventi pubblici e privati, previsti nella Z.U.T. 8.18/1 Spina 2 - PR.IN., viene soddisfatta all'interno dell'ambito, in parte con il reperimento di aree a raso e su soletta ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.U.R. ed in parte con parcheggi pubblici in sottosuolo. Il fabbisogno di servizi dell'Ambito viene calcolato, come da normativa vigente, considerando la condizione più sfavorevole, ipotizzando, pertanto la quantità massima di Terziario/ASPI. Il fabbisogno minimo di servizi affidente alla quota di SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale nella Unità di Intervento 4, viene calcolato in base all'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti, oltre ai parcheggi pubblici di cui alla L. 122/89 e s.m.i., 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

Il fabbisogno di parcheggi relativo all'Area di Intervento B potrà essere in parte soddisfatto nell'ambito della "Cittadella Politecnica", oggetto di Master Plan di cui all'Accordo di Programma stipulato in data 29/03/2006, e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale e sovraordinata, le analisi condotte sotto il profilo urbanistico hanno verificato le specifiche destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., i relativi vincoli o limitazioni riportate negli elaborati prescrittivi del P.R.G. (Tavole e Allegati Tecnici) e l'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e la variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale PTC 2.

Secondo quanto riportato nella scheda tecnica n. 7 di P.R.G. "Fasce di rispetto" tali aree sono interne al perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i., pertanto non risultano interessate da fasce di rispetto relative ad infrastrutture presenti sull'area.

La scheda tecnica n. 15 di P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico" riporta che le aree oggetto del presente elaborato non sono indicate tra le "zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico".

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico le aree in oggetto ricadono, come si evince dal P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", nella "Classe I" - Sottoclasse I di pianura (P) - che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008.

Per gli aspetti di carattere generale, si rimanda in ogni caso ai disposti e alle ulteriori prescrizioni delle N.U.E.A. del P.R.G.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti.

La presente variante viene sottoposta a procedura di V.A.S. / Fase di verifica ai sensi dell'art. 17 bis comma 8 della Legge Regionale n. 3/2013.

SINTESI DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

- 1 - Viene modificato il perimetro della Unità di Intervento 4.
- 2 - Viene modificata la concentrazione dell'edificio, la destinazione d'uso e l'individuazione delle aree a servizi pubblici.
- 3 - Nella Area di Intervento 4A viene prevista una SLP di max 40.000 mq di cui minimo 30.000 mq destinati ad Attrezzature di Interesse Generale/Attività Turistico Ricettive (quest'ultima per max 8.000 mq) e max 10.000 mq destinati ad ASPL. Nell'Area di Intervento B viene prevista la destinazione ad Attrezzature di Interesse Generale di cui: 15.000 mq per la realizzazione dell'Energy Center e Residenze Universitarie per una SLP di mq. 5.090.
- 4 - Viene annullato il trasferimento dei diritti edificatori comunali pari a 4.910 mq dall'Ambito 5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo.

CONSEQUENTEMENTE

vengono modificati i seguenti elaborati di P.R.G.:

- Viene modificato l'art. 19 comma 7 delle N.U.F.A.
- Scheda normativa ambito 8.18/1 Spina 2 e Tavole allegate (Tavola I - indici di edificabilità, Tavola II - Destinazioni d'uso prevalenti, Tavola III - Aree per servizi)
- Tav. 1 di "Azzonamento - aree normative e destinazioni d'uso" scala 1:5.000 fogli 8b, 9° (parte) - tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG approvate alla data del 30/06/2012;
- Regole Prescrittive del Programma Integrato approvate con la modificata all' A.d.P. stipulato il 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)
- Tavole Prescrittive del Programma Integrato approvate con la modificata all' A.d.P. stipulato il 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)
- 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento 3 e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto.

In data 16 dicembre 2013 si è svolta la riunione della II Commissione per discutere la richiesta di parere "Modifica dell'accordo di programma ai sensi degli artt. 34 D.LGS.267/2000 e S.M.I. e 17 bis della L.U.R. 56/77 e S.M.I., concernente il PR.IN "Spina 2 - Framtek-Lancia"

Premettendo che la competenza sulle scelte in materia di grandi infrastrutture strategiche di interesse almeno cittadino, quando non provinciale e regionale, come nel caso in questione, spetta alla Città, mentre è compito dell'ente decentrato garantire che gli interventi di interesse sovracircoscrizionale impattino positivamente sui quartieri interessati, salvaguardando i servizi destinati alla popolazione residente e salvaguardando spazi di permeabilità in questi interventi, così da arricchire le possibilità per i cittadini residenti, la II Commissione ha espresso **parere favorevole, condizionato all'accoglimento delle seguenti osservazioni:**

- prevedere da subito, insieme al mantenimento del 50% di aree in piena terra del sedime a verde compreso tra corso Vittorio, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Dixio, una ulteriore quota di verde su soletta minima da garantire, anche a maggior tutela delle prescrizioni della Sovrintendenza circa la visibilità della ex Caserma Cavalli;
- prevedere adeguati percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali;
- garantire lo spostamento, a cura e spese del concessionario e senza interruzione del servizio, vale a dire provvedendo allo spostamento prima dell'inizio dei lavori, dell'area

- gioco bimbi, dell'area cani e della bocciolina e che dovranno mantenere le stesse dimensioni e le stesse caratteristiche di quelle attuali. In particolare, condizionando le proposte alle necessarie verifiche tecniche di fattibilità, si propone di individuare una nuova area cani in piazza Adriano; di realizzare nuovi campi da bocce nel cortile della ex Caserma Cavalli su via Nino Bixio, individuando inoltre all'interno della Caserma un locale attrezzato di servizi igienici da destinare a pertinenza dei campi; di ricollocare Parca giochi nella porzione del giardino Artiglieri di Montagna che affaccia su corso Ferrucci, in alternativa, in uno degli spicchi di verde a prato dei giardini Martini;
- tenere conto e raccordarsi, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, con i cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del Parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolare l'attuazione o le misure di sicurezza;
 - rifunzionalizzare gli spazi della ex Caserma Cavalli, in particolare ricollocando il Centro Rete delle Biblioteche Civiche e il magazzino del Verde Pubblico, ampliando gli spazi a disposizione dell'associazionismo di quartiere e del Polo 3.65;
 - ridisegnare il cortile della ex Caserma Cavalli, così da renderlo più funzionale alle attività polivalenti ospitate nei locali circoscrizionali, più accessibile e visibile alla cittadinanza, specie da via Nino Bixio, e anche adeguato al decoro che l'area riqualificata richiede;
 - prevedere spazi ad uso circoscrizionale all'interno delle strutture del nuovo centro congressi, così da aumentarne la fruibilità per la popolazione residente;
 - prevedere forme di resoconto periodico e informazione pubblica sui lavori di bonifica dell'area, da concordarsi con la Circoscrizione;
 - garantire che lo sviluppo dell'eventuale area commerciale possa vedere pienamente coinvolti i commercianti e gli esercenti già presenti sul territorio, concordando le modalità di tutela e promozione del tessuto commerciale già esistente, in particolare impedendo la realizzazione, in fase progettuale, di una galleria commerciale all'interno del Centro;
 - garantire il coinvolgimento della Circoscrizione nelle prossime fasi progettuali e nell'avanzamento delle fasi di cantiere;
 - Richiedere obbligatoriamente che siano inseriti nei progetti consegnati per il bando i piani dettagliati del traffico e della viabilità.

Tutto ciò premesso:

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto l'art. 63 dello Statuto della Città di Torino;

Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

133 (n.mccc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mccc.

9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai

pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;

Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali

approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:

favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** alla modifica dell'Accordo di programma ai sensi degli artt. 34 D.LGS 267/200 e S.M.I e 17 bis della L.U.R 56/77 e S.M.I., concernente il PR.IN "Spina 2-Frantek-Lancia", **condizionato all'accoglimento delle seguenti osservazioni**; premettendo che la competenza sulle scelte in materia di grandi infrastrutture strategiche di interesse almeno cittadino, quando non provinciale e regionale, come nel caso in questione, spetta alla Città, mentre è compito dell'ente decentrato garantire che gli interventi di interesse sovracircoscrizionale impattino positivamente sui quartieri interessati, salvaguardando i servizi destinati alla popolazione residente e salvaguardando spazi di permeabilità in questi interventi, così da arricchire le possibilità per i cittadini residenti,

- prevedere da subito, insieme al mantenimento del 50% di aree in piena terra del sedime a verde compreso fra corso Vittorio, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Bixio, una ulteriore quota di verde su soletta minima da garantire, anche a maggior tutela delle prescrizioni della Sovrintendenza circa la visibilità della ex Caserma Cavalli;
- prevedere adeguati percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali;
- garantire lo spostamento, a cura e spese del concessionario e senza interruzione del servizio, vale a dire provvedendo allo spostamento prima dell'inizio dei lavori, dell'area gioco bimbi, dell'area cani e della bocciofila e che dovranno mantenere le stesse dimensioni e le stesse caratteristiche di quelle attuali. In particolare, condizionando le proposte alle necessarie verifiche tecniche di fattibilità, si propone di individuare una nuova area cani in piazza Adriano; di realizzare nuovi campi da bocce nel cortile della ex Caserma Cavalli su via Nino Bixio, individuando inoltre all'interno della Caserma un locale attrezzato di servizi igienici da destinare a pertinenza dei campi; di ricollocare l'area giochi nella porzione del giardino Artiglieri di Montagna che affaccia su corso Ferrucci, in alternativa, in uno degli spicchi di verde a prato dei giardini Martini;
- tenere conto e raccordarsi, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, con i cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del Parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolare l'attuazione o le misure di sicurezza;
- rifunzionalizzare gli spazi della ex Caserma Cavalli, in particolare ricollocando il Centro Rete delle Biblioteche Civiche e il magazzino del Verde Pubblico, ampliando gli spazi a disposizione dell'associazionismo di quartiere e del Polo 3.65;
- ridisegnare il cortile della ex Caserma Cavalli, così da renderlo più funzionale alle attività polyvalenti ospitate nei locali circoscrizionali, più accessibile e visibile alla cittadinanza, specie da via Nino Bixio, e anche adeguato al decoro che l'area riqualificata richiede;
- prevedere spazi ad uso circoscrizionale all'interno delle strutture del nuovo centro congressi, così da aumentarne la fruibilità per la popolazione residente;

- prevedere forme di resoconto periodico e informazione pubblica sui lavori di bonifica dell'area, da concordarsi con la Circoscrizione;
- garantire che lo sviluppo dell'eventuale area commerciale possa vedere pienamente coinvolti i commercianti e gli esercenti già presenti sul territorio, concordando le modalità di tutela e promozione del tessuto commerciale già esistente, in particolare impedendo la realizzazione, in fase progettuale, di una galleria commerciale all'interno del Centro;
- garantire il coinvolgimento della Circoscrizione nelle prossime fasi progettuali e nell'avanzamento delle fasi di cantiere;
- Richiedere obbligatoriamente che siano inseriti nei progetti consegnati per il bando i piani dettagliati del traffico e della viabilità.

Il Presidente del Consiglio di Circoscrizione pone in votazione per alzata di mano il presente provvedimento.

I Consiglieri Bosticco e Miletto dichiarano di non partecipare al voto.

Sono assenti al momento della votazione i Consiglieri Bolognesi, Iannetti, Noccetti e Olmeo.

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti e Votanti	19
Voti favorevoli	15
Voti contrari	4

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** alla modifica dell'Accordo di programma ai sensi degli artt. 34 D.LGS 267/200 e S.M.I e 17 bis della L.U.R 56/77 e S.M.I., concernente il PR.IN "Spina 2-Framtek-Lancia", **condizionato all'accoglimento delle seguenti osservazioni:** premettendo che la competenza sulle scelte in materia di grandi infrastrutture strategiche di interesse almeno cittadino, quando non provinciale e regionale, come nel caso in questione, spetta alla Città, mentre è compito dell'ente decentrato garantire che gli interventi di interesse sovracircoscrizionale impattino positivamente sui quartieri interessati, salvaguardando i servizi destinati alla popolazione residente e salvaguardando spazi di permeabilità in questi interventi, così da arricchire le possibilità per i cittadini residenti,

- prevedere da subito, insieme al mantenimento del 50% di aree in piena terra del sedime a verde compreso tra corso Vittorio, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Bixio, una ulteriore quota di verde su soletta minima da garantire, anche a maggior tutela delle prescrizioni della Sovrintendenza circa la visibilità della ex Caserma Cavalli;
- prevedere adeguati percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali;
- garantire lo spostamento, a cura e spese del concessionario e senza interruzione del servizio, vale a dire provvedendo allo spostamento prima dell'inizio dei lavori, dell'area gioco bimbi, dell'area cani e della bocciobifa e che dovranno mantenere le stesse

dimensioni e le stesse caratteristiche di quelle attuali. In particolare, condizionando le proposte alle necessarie verifiche tecniche di fattibilità, si propone di individuare una nuova area cani in piazza Adriano; di realizzare nuovi campi da bocce nel cortile della ex Caserma Cavalli su via Nino Bixio, individuando inoltre all'interno della Caserma un locale attrezzato di servizi igienici da destinare a pertinenza dei campi; di ricollocare l'area giochi nella porzione del giardino Artiglieri di Montagna che affaccia su corso Ferrucci, in alternativa, in uno degli spicchi di verde a prato dei giardini Martini;

- tenere conto e raccordarsi, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, con i cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del Parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolare l'attuazione o le misure di sicurezza;
- rifunzionalizzare gli spazi della ex Caserma Cavalli, in particolare ricollocando il Centro Rete delle Biblioteche Civiche e il magazzino del Verde Pubblico, ampliando gli spazi a disposizione dell'associazionismo di quartiere e del Polo 3.65;
- ridisegnare il cortile della ex Caserma Cavalli, così da renderlo più funzionale alle attività polivalenti ospitate nei locali circoscrizionali, più accessibile e visibile alla cittadinanza, specie da via Nino Bixio, e anche adeguato al decoro che l'area riqualificata richiede;
- prevedere spazi ad uso circoscrizionale all'interno delle strutture del nuovo centro congressi, così da aumentarne la fruibilità per la popolazione residente;
- prevedere forme di resoconto periodico e informazione pubblica sui lavori di bonifica dell'area, da concordarsi con la Circoscrizione;
- garantire che lo sviluppo dell'eventuale area commerciale possa vedere pienamente coinvolti i commercianti e gli esercenti già presenti sul territorio, concordando le modalità di tutela e promozione del tessuto commerciale già esistente, in particolare impedendo la realizzazione, in fase progettuale, di una galleria commerciale all'interno del Centro;
- garantire il coinvolgimento della Circoscrizione nelle prossime fasi progettuali e nell'avanzamento delle fasi di cantiere;
- Richiedere obbligatoriamente che siano inseriti nei progetti consegnati per il bando i piani dettagliati del traffico e della viabilità.

Il verbale della seduta di cui fa parte il presente estratto è stato approvato seduta stante, all'unanimità per alzata di mano, con il seguente esito: Presenti e Votanti 21
Voti favorevoli 21.

In originale firmato

IL SEGRETARIO
(Dr. Sergio BAUDINO)

IL PRESIDENTE
(Dr. Daniele VALLI)

Pubblicato all'Albo del Centro Civico per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal

20 DIC. 2013

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

IL FUNZIONARIO P.O.
(Dr. Sergio BAUDINO)



Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 61-47952/2013

OGGETTO: COMUNE DI TORINO - VARIANTE AL P.R.G.C. AMBITO SPINA 2 AREA EX-WESTINGHOUSE - ART. 17 BIS L.R. 56/77 - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

vista la proposta di Variante al P.R.G.C. del Comune di Torino, finalizzata alla realizzazione nell'Ambito Spina 2 di un centro congressi, attività ricettive, A.S.P.I. e attrezzature di interesse generale previo incremento della capacità edificatoria sull'area ex-Westinghouse; la documentazione è stata trasmessa dalla Regione Piemonte alla Provincia nella Conferenza dei Servizi del 13/11/2013, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento vigente (PTC2); (*Prat. n. 005/2013_17bis*);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre una Variante al P.R.G.C. vigente, da approvarsi mediante specifico Accordo di programma (art. 34 D.Lgs. 267/2000) utilizzando i disposti di cui al comma 2 dell'art. 17 bis della L.R. 56/77, così come è emerso nella prima seduta della conferenza dei servizi del 13/11/2013;

dato altresì atto che la Regione Piemonte, con nota del 14/11/2013, ha convocato la seconda conferenza dei servizi in data 22/11/2013 e l'eventuale terza conferenza dei servizi in data 28/11/2013 per giungere all'approvazione degli atti urbanistici da porre in pubblicazione e definire compiutamente gli esiti della procedura di V.A.S., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i.;

considerato che la proposta di modifica al P.R.G.C. fonda i suoi presupposti sulla necessità di creare nell'ambito di Spina 2 e precisamente sull'area ex-Westinghouse di proprietà comunale un polo congressuale costituito da un centro congressi, attività ricettive e di carattere commerciale (A.S.P.I.), integrate dalle funzioni pubbliche già previste ("*Energy Center*" e residenze universitarie);

rilevato che, nello specifico, la proposta di Variante in oggetto, propone le seguenti modifiche al P.R.G.C. vigente:

- Zona Urbana di Trasformazione ambito "*8.18/1 Spina 2*", ubicato tra Via Borsellino, Corso Vittorio Emanuele e Corso Ferrucci:
 - a) modifica del perimetro dell'Unità di Intervento 4 e suddivisione della stessa in due Aree di Intervento, 4A e 4B;
 - b) modifica della concentrazione dell'edificato, delle destinazioni d'uso previste e l'individuazione delle aree a servizi pubblici;

- c) Area di Intervento 4A: viene prevista una SLP di max 40.000 mq di cui:
- minimo 30.000 mq destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (Centro Congressi; Attività Turistico Ricettive per max 8.000 mq);
 - max 10.000 mq destinati ad ASPI (attività commerciali);
- L'attuazione degli interventi per l'Area di Intervento 4A è soggetta alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà stabilire i relativi parametri edilizi e urbanistici;
- d) Area di Intervento 4B: viene prevista la destinazione ad Attrezzature di Interesse Generale di cui:
- 15.000 mq di S.L.P. per la realizzazione dell'Energy Center;
 - 5.090 mq di S.L.P. per Residenze Universitarie;
- La dotazione dei servizi relativi all'Area di Intervento 4B sarà reperita all'esterno dell'Ambito "8.18/1 Spina 2" e precisamente nelle aree della limitrofa "*Cittadella Politecnica*", disciplinata da apposito Accordo di Programma e relativo *Master Plan*, stipulato in data 29/03/2006 tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino e il Politecnico di Torino, pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006;
- e) viene annullato il trasferimento dei diritti edificatori comunali pari a 4.910 mq di S.L.P. dall'Ambito "*5.200 Spina 4 Fossata – Rebaudengo*";

rilevato altresì che:

- la proposta di Variante contempla il trasferimento in altra area del terminal bus attualmente esistente in Corso Vittorio Emanuele;
- la proposta di Variante viene sottoposta alla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- alla proposta di variante sono allegate le determinazioni in linea acustica, ai sensi della L.R. 52/2000;

consultati:

- il Servizio Trasporti;
- il Servizio Valutazione Impatto Ambientale, ai fini dei rilievi in ordine alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

dato atto che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi.

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

DETERMINA

1. di formulare, ai sensi del secondo comma dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i., in merito alla proposta di Variante al P.R.G.C. del Comune di Torino, finalizzata alla realizzazione nell'Ambito Spina 2 (Area ex-Westinghouse), di un centro congressi, attività ricettive, A.S.P.I. e attrezzature di interesse generale previo incremento della capacità edificatoria, le seguenti **osservazioni**:

a) le nuove funzioni insediative previste dalla proposta di Variante (mq 40.000 S.L.P.) sono per la gran parte classificate nella vasta gamma delle "Attrezzature di interesse generale" (centro congressi min mq 30.000 S.L.P.; strutture ricettive max mq 8.000 S.L.P.); sono previsti, inoltre, "ad integrazione delle Attrezzature di interesse generale" max mq 10.000 destinati ad ASPI. Tali previsioni attuative sono tutte localizzate nell'Area di Intervento 4A, assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo, di cui negli elaborati prescrittivi non sono resi noti i parametri edilizi e urbanistici degli interventi previsti, le indicazioni planivolumetriche, le condizioni di accessibilità e la dimostrazione dell'effettiva possibilità di reperire gli standards pubblici e i parcheggi pertinenziali, in relazione alle destinazioni ammesse. Si ritiene, pertanto, necessario approfondire gli aspetti descritti, in considerazione dell'ampio "range" previsto nel mix funzionale ammesso (ricettivo + ASPI = 18.000 mq S.L.P.) che determina costi e condizionamenti attuativi di rilevante portata.

In relazione a quanto sopra, in particolare alla localizzazione e al rispetto della dotazione degli standard per servizi pubblici, si rammenta che tale obbligo costituisce "**prescrizione che esige attuazione**" di cui all'art. 17, comma 3 delle N.d.A. del vigente PTC2, applicabile alla Variante in oggetto: "*Nelle aree dense [quale risultano essere le aree considerate], sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente.*".

In base a quanto previsto per l'Unità di Intervento 4, "*il fabbisogno di servizi per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi ... della legge 24/3/89 N° 122...*": tale norma non appare del tutto coerente la prescrizione del PTC2 sopra citata, in quanto i parcheggi privati ex Legge Tognoli non possono essere considerati "servizi".

Si richiede, pertanto, di ricondurre i contenuti delle "Regole prescrittive del Programma Integrato (Elaborato B)", in particolare l'articolo "3.4 – Aree per servizi del Programma Integrato" a quanto prescritto dalla richiamata norma del PTC2.

Si richiama la definizione di "Attrezzature di interesse generale" di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 s.m.i.: quanto previsto dal citato art. 3.4 delle "Regole Prescrittive del Programma Integrato" in base al quale "*La quota di S.L.P. destinata ad Attrezzature di Interesse Generale contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art. 22 della L.U.R., relativo alle aree di intervento A e B.*" non pare del tutto coerente con le definizioni del citato art. 22 della L.U.R.

Per quanto attiene alla previsione di reperire i parcheggi relativi all'Area di Intervento B (dell'Unità di Intervento 4, ovvero a servizio dell'Energy Center e delle Residenze Universitarie) nell'Ambito della limitrofa "Cittadella Politecnica" (oggetto di Accordo di Programma e relativo Master Plan, stipulato in data 29/03/2006 tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino e il Politecnico di Torino; B.U.R. n. 23 del 8.06.2006) si ritiene necessario, già in questa fase, definire le quantità di parcheggi e l'ipotesi localizzativa; si valuti la necessità di procedere ad una modifica al citato Accordo di Programma;

- b)* in riferimento agli aspetti trasportistici, si segnala in primo luogo l'assenza di una analisi progettuale relativa al potenziamento del trasporto pubblico per far fronte alle nuove esigenze di mobilità che saranno generate, dovute alla previsione di alcuni importanti attrattori di traffico (Centro congressi; commercio; strutture ricettive);
- c)* per quanto riguarda l'autostazione attualmente allocata nell'area, si segnala la necessità di trasmettere il progetto (relativo agli stalli destinati al Trasporto Pubblico Locale - TPL) ai competenti uffici del Servizio Trasporti della Provincia di Torino, in quanto ad essi è demandata la sua validazione ai fini della sicurezza.
Si ritiene, infine, non realizzabile l'ipotesi, presente nell'elaborato relativo alla VAS, di prevedere la localizzazione delle aree di "sosta lunga" del TPL nel Nodo Stura e in Piazzale Caio Mario, con la motivazione che tali soluzioni comporterebbero lunghi e costosi trasferimenti tra C.so Bolzano e gli ambiti citati, con conseguente aumento delle emissioni inquinanti. Per questi mezzi di trasporto occorre reperire aree non troppo distanti dal nuovo terminal; sarebbe invece ragionevole attestare nel Nodo Stura e in Piazzale Caio Mario, in forma definitiva, le linee nazionali ed internazionali oggi attestate in C.so Vittorio Emanuele;
- d)* ai fini dell'assolvimento della procedura di assoggettabilità della Variante alla VAS, si allegano alla presente i rilievi in linea ambientale contenuti nel parere del Servizio Valutazione Impatto Ambientale della Provincia di Torino (prot. 195521/LB6 del 20/11/2013), in qualità di autorità competente;
- 2. di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 2, art. 17 bis della L.R. n. 56/77 s.m.i.;
- 3. di trasmettere** alla Regione Piemonte e al Comune di Torino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, lì 22 novembre 2013

IL DIRIGENTE
(Arch. Gianfranco FIORA)
f.to in originale

**Deliberazione della Giunta Provinciale
prot. n. 854-46607/2013 approvata nella seduta del 22/11/2013**

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI TORINO - AMBITO SPINA 2 AREA EX-WESTINGHOUSE – VARIANTE AL P.R.G.C. - ART. 17 BIS L.R. 56/77 - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA'.

A relazione dell'Assessore Avetta.

Premesso che per il Comune di Torino:

la strumentazione urbanistica risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995, modificato con la Variante Strutturale n. 38, approvata con D.G.R. n. 21-2495 del 03/04/2006 e con la Variante Strutturale n. 100 di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008;
- ha altresì modificato il suddetto Piano attraverso numerose varianti (sia parziali, sia connesse ad accordi di programma);
- ha adottato, con la Deliberazione di C.C. n. 130 del 29 settembre 2008 il Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 151 al P.R.G. per la "*Revisione attività ammesse e relative modalità di attuazione nelle aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree normative IN, M2, MP*", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con Deliberazione di C.C. n. 17 del 14/02/2011, il Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 200 al P.R.G. per la "*Linea 2 Metropolitana e Quadrante Nord-Est di Torino*", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con Deliberazione di C.C. n. 8 del 30/01/2012, il Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 230 al P.R.G. per "*L'adeguamento del P.R.G. al D.Lgs. 334/1999 e alla Variante al PTC in materia di Aziende a Rischio di Incidente Rilevante*", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha richiesto alla Regione Piemonte l'attivazione della procedura di modifica dell'Accordo di Programma relativo agli ambiti "*Lancia, Framtek e Spina 2*", limitatamente all'ambito Spina 2 (Area ex-Westinghouse) ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., finalizzato alla realizzazione di un centro congressi, attività ricettive, A.S.P.I. e attrezzature di interesse generale previo incremento della capacità edificatoria, in variante al P.R.G.C. vigente;
- con avviso pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 17/10/2013, la Regione Piemonte, cui spetta la responsabilità del procedimento, ha avviato la procedura di modifica dell'Accordo di Programma;
- la Regione Piemonte, con nota del 05/11/2013, ha indetto la conferenza di servizi tra i rappresentanti della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, della Città di Torino e di altri soggetti interessati, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 s.m.i. e dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i., per la conclusione del suddetto Accordo di programma, utilizzando le procedure di cui all'art. 17 bis della L.R. 56/77, come introdotto dalla L.R. 3/2013; la relativa documentazione in linea urbanistica e ambientale è stata trasmessa alla Provincia in data 05/11/2013 (pervenuta il 06/11/2013);
- nella prima seduta di conferenza dei servizi del 13/11/2013 sono stati illustrati i contenuti della Variante al P.R.G.C. per l'ambito Spina 2 sotto il profilo urbanistico e ambientale ai fini del procedimento di V.A.S., che prevede la realizzazione di un centro congressi, attività ricettive, A.S.P.I. e attrezzature di interesse generale previo incremento della capacità edificatoria sull'area ex-Westinghouse;

- la Regione Piemonte, nella conferenza di servizi del 13/11/2013 ha trasmesso alla Provincia di Torino nuovi elaborati interamente sostitutivi di quelli già trasmessi, al fine di acquisire i pareri di competenza in linea ambientale ai fini della procedura di V.A.S. e per il pronunciamento di compatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2);

(Prat. n. 005/2013_17bis);

i dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- popolazione: 864.671 ab. al 2001 e 872.367 ab. al 2011;
- trend demografico: ha subito un calo superiore al 25% negli ultimi 30 anni (1.167.968 ab. al 1971, 1.117.109 ab. al 1981, 962.507 ab. al 1991), cui è seguito nell'ultimo decennio un lieve incremento;
- superficie: 13.001 ettari, dei quali 10.335 ettari in zona pianeggiante e 2.666 ettari in area collinare; la conformazione fisico-morfologica evidenzia 9.800 ettari con pendenze inferiori ai 5° (pari a circa il 75% del territorio comunale), 1.939 ettari con pendenze comprese tra i 5° e i 25° e 1.262 ettari con pendenze superiori ai 25°; la "Capacità d'uso dei suoli" indica che 1.450 ettari appartengono alla *Classe I^* (di cui ha 1.109 a destinazione diversa da quella agricola) e 8.683 ettari alla *Classe II^* (di cui ha 6.675 a destinazione diversa da quella agricola); è altresì caratterizzato dalla presenza di 1.313 ettari di aree boscate (pari a circa il 10% del territorio comunale); è inoltre interessato da 354 ettari coltivati a "*Vigneti, frutteti e noccioletti*";
- è compreso nell'Ambito 1 di approfondimento sovracomunale della "*Area Metropolitana Torinese - Nord-Est*", rispetto al quale ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) costituisce la prima articolazione del territorio provinciale per coordinare le politiche a scala sovracomunale (infrastrutture, insediamenti industriali/commerciali, programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbani, sistemi di diffusione urbana con processi insediativi di incentivo a carattere residenziale su alcuni ambiti ed escludendone altri);
- tra le polarità e gerarchie territoriali, individuati dal PTC2, è *Capitale regionale* (art. 19 N.d.A.);
- il suo centro storico è classificato dal PTC2 come *Centro di tipo A, di grande rilevanza*;
- insediamenti residenziali: non è compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal PTC2 (artt. 21-22-23 delle N.d.A.);
- è individuato dal PTC2 tra i Comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale (art. 23 N.d.A.);
- idrologia: il suo territorio è attraversato dal fiume Po e dagli affluenti di sinistra, Sangone, Dora Riparia e Stura di Lanzo;
- assetto naturalistico e paesaggistico:
 - le porzioni del suo territorio poste a ridosso dei suddetti corsi d'acqua, con esclusione del Torrente Dora, sono interessate dal Piano d'Area del Po;
 - la collina torinese, i viali storici alberati, le sponde del Po e il suo centro storico sono vincolati da specifici provvedimenti considerati dal PPR adottato e tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- infrastrutture per la mobilità:
 - è un importante crocevia autostradale e ferroviario;
 - è interessato dal sistema infrastrutturale e dall'Area Speciale di Corso Marche;
 - attraverso la tangenziale è collegato con le principali direttrici autostradali del nord Italia e della Francia meridionale (To-Aosta-Monte Bianco-Francia, To-Milano-Venezia, To-Piacenza-Brescia, To-Genova, To-Savona e To-Trafo del Frejus-Francia);
 - costituisce un importante nodo della rete ferroviaria tradizionale (di cui le più importanti linee sono: per Milano-Venezia-Trieste, per Alessandria e diramazioni per Genova e litoranea tirrenica e per Piacenza-Bologna e sud Italia, per Modane-Francia) e, in prospettiva, della rete A.V./A.C. europea (direttrice Lione-Torino-Milano-Venezia, parte del

cosiddetto "corridoio n. 5", che avrà il compito di collegare - da Lisbona a Kiev - l'ovest e l'est europei);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre una Variante al P.R.G.C. vigente, da approvarsi mediante specifico Accordo di programma (art. 34 D.Lgs. 267/2000) utilizzando i disposti di cui al comma 2 dell'art. 17 bis della L.R. 56/77, così come è emerso nella prima seduta della conferenza dei servizi del 13/11/2013;

dato altresì atto che la Regione Piemonte, con nota del 14/11/2013, ha convocato la seconda conferenza dei servizi in data 22/11/2013 e l'eventuale terza conferenza dei servizi in data 28/11/2013 per giungere all'approvazione degli atti urbanistici da porre in pubblicazione e definire compiutamente gli esiti della procedura di V.A.S., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i.;

considerato che la proposta di modifica al P.R.G.C. fonda i suoi presupposti sulla necessità di creare nell'ambito di Spina 2 e precisamente sull'area ex-Westinghouse di proprietà comunale un polo congressuale costituito da un centro congressi, attività ricettive e di carattere commerciale (A.S.P.I.), integrate dalle funzioni pubbliche già previste ("*Energy Center*" e residenze universitarie);

rilevato che, nello specifico, la proposta di Variante in oggetto, propone le seguenti modifiche al P.R.G.C. vigente:

- Zona Urbana di Trasformazione ambito "8.18/1 Spina 2", ubicato tra Via Borsellino, Corso Vittorio Emanuele e Corso Ferrucci:
 - a) modifica del perimetro dell'Unità di Intervento 4 e suddivisione della stessa in due Aree di Intervento, 4A e 4B;
 - b) modifica della concentrazione dell'edificato, delle destinazioni d'uso previste e l'individuazione delle aree a servizi pubblici;
 - c) Area di Intervento 4A: viene prevista una SLP di max 40.000 mq di cui:
 - minimo 30.000 mq destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (Centro Congressi; Attività Turistico Ricettive per max 8.000 mq);
 - max 10.000 mq destinati ad ASPI (attività commerciali);L'attuazione degli interventi per l'Area di Intervento 4A è soggetta alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà stabilire i relativi parametri edilizi e urbanistici;
 - d) Area di Intervento 4B: viene prevista la destinazione ad Attrezzature di Interesse Generale di cui:
 - 15.000 mq di S.L.P. per la realizzazione dell'Energy Center;
 - 5.090 mq di S.L.P. per Residenze Universitarie;La dotazione dei servizi relativi all'Area di Intervento 4B sarà reperita all'esterno dell'Ambito "8.18/1 Spina 2" e precisamente nelle aree della limitrofa "*Cittadella Politecnica*", disciplinata da apposito Accordo di Programma e relativo *Master Plan*, stipulato in data 29/03/2006 tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino e il Politecnico di Torino, pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006;
 - e) viene annullato il trasferimento dei diritti edificatori comunali pari a 4.910 mq di S.L.P. dall'Ambito "5.200 Spina 4 Fossata – Rebaudengo";

rilevato altresì che:

- la proposta di Variante contempla il trasferimento in altra area del terminal bus attualmente esistente in Corso Vittorio Emanuele;
- la proposta di Variante viene sottoposta alla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;

- alla proposta di variante sono allegare le determinazioni in linea acustica, ai sensi della L.R. 52/2000;

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

esaminato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; art. 26 *Settore agroforestale*, comma 5; art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*, commi 1 e 3; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; art. 50 *Difesa del suolo*, comma 2;

dato atto che:

- i rilievi in linea ambientale in merito alla procedura V.A.S. di competenza della Provincia di Torino in qualità di soggetto competente, saranno portati all'attenzione della Conferenza dei Servizi nell'ambito della procedura di assoggettabilità;
- il delegato della Provincia rappresenterà i contenuti della presente deliberazione nella Conferenza di servizi per la conclusione del procedimento di modifica dell'Accordo di Programma, ai sensi della comma 2 dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i.;

consultati:

- il Servizio Trasporti;
- il Servizio Valutazione Impatto Ambientale, ai fini dei rilievi in ordine alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

evidenziato che, in considerazione dei rilevanti aspetti di carattere territoriale contenuti nella proposta di Variante, il presente provvedimento si sofferma sulle seguenti tematiche, in conformità alle competenze proprie dell'Ente e del vigente PTC2:

- alla localizzazione e al rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla vigente legislazione, quale prescrizione che esige attuazione, di cui all'art. 17, comma 3 delle N.d.A. del PTC2;
- sulle condizioni di accessibilità all'area e sulla dotazione di linee di trasporto pubblico;
- al previsto trasferimento del terminal bus esistente, in stretta correlazione alle specifiche competenze in materia di sicurezza e di trasporto pubblico locale (TPL) attribuite alla Provincia di Torino dalla legislazione vigente;

vista la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 294297 del 26/10/2004, con la quale sono state stabilite le modalità per l'espressione dei pareri della Provincia su atti concernenti i Piani regolatori comunali e le loro varianti;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale

DELIBERA

- 1. di dichiarare**, ai sensi del secondo comma dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 così come modificato con L.R. 3/2013, che la proposta di Variante al P.R.G.C. del Comune di Torino, finalizzato alla realizzazione nell'Ambito Spina 2 (Area ex-Westinghouse), di un centro congressi, attività ricettive, A.S.P.I. e attrezzature di interesse generale previo incremento della capacità edificatoria, **non presenta incompatibilità** con il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2"**, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77 e con i progetti sovra comunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del "PTC2" immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; art. 26 *Settore agroforestale*, comma 5; art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*, commi 1 e 3; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; art. 50 *Difesa del suolo*, comma 2;
- 2. di precisare** che, rispetto alla suddetta proposta di Variante, il Dirigente del Servizio Urbanistica, con proprio provvedimento, formula alcune osservazioni di seguito riassunte e di cui se ne condivide il contenuto:
 - sulla localizzazione e il rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla vigente legislazione, quale prescrizione che esige attuazione, di cui all'art. 17, comma 3 delle N.d.A. del PTC2;
 - sulle condizioni di accessibilità all'area e sulla dotazione di linee di trasporto pubblico;
 - al previsto trasferimento del terminal bus esistente, in stretta correlazione alle specifiche competenze in materia di sicurezza e di trasporto pubblico locale (TPL) attribuite alla Provincia di Torino dalla legislazione vigente;
 - i rilievi in linea ambientale in merito alla procedura V.A.S. di competenza della Provincia di Torino in qualità di soggetto competente;
- 3. di dare atto** che il delegato della Provincia rappresenterà i contenuti della presente deliberazione nella Conferenza di servizi per la conclusione del procedimento di modifica dell'Accordo di Programma, ai sensi della comma 2 dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i.;
- 4. di trasmettere** alla Regione Piemonte e al Comune di Torino la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
- 5. di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

* * *