

SCHEMA DI PROTOCOLLO DI INTESA

tra

Comune di Torino (in seguito, il “**Comune**”), Codice fiscale e Partita I.V.A.: 00514490010, avente sede in Torino, Piazza Palazzo di Città, numero 1, in questa sede rappresentato da [●], Codice fiscale: [●], nato a [●], il [●], domiciliato, ai fini del presente atto, presso la sede del Comune;

- **Huntsman Pigments S.p.A.**, C.F. e Partita IVA 07365630016, C.F. 02146370263 con sede in Via Reiss Romoli 44/12, 10148 Torino, nella persona del Legale Rappresentante Ing. Valter Musso, Codice fiscale: MSSVTR58P15F032W, nato a Massa Marittima (GR), il 15.09.1958 (in seguito, la “**Società**”)

Premesso che

- La Società è titolare di un complesso immobiliare sito in Torino, Via Reiss Romoli 44/12, N.C.T. Foglio 1051, Mapp. 21+22+25+146, di mq 75.595, all'interno del quale viene svolta un'attività produttiva consistente nella produzione di pigmenti. Tale complesso in precedenza e fino al ottobre 2014, era di proprietà della Società Rockwood Italia S.p.A.
- l'area ricade nell'Ambito SUD di Basse di Stura, il quale si sviluppa per circa tre chilometri lungo la sponda destra della Stura di Lanzo; confina a sud con il margine edificato della Città di Torino lungo via Reiss Romoli, a est con la superstrada per l'aeroporto di Caselle, ad ovest con la connessione Torino, Borgaro, Caselle. A nord il margine dell'area è delimitato dalla sponda del fiume. L'Ambito è in gran parte libero da costruzioni, molto disomogeneo e connotato dalla presenza di attività produttive, aree industriali dismesse, attività di trasformazione degli inerti. I suoli sono stati utilizzati fino agli anni '80 come aree di conferimento di rifiuti industriali costituiti prevalentemente da scarti di fonderia;
- l'area di proprietà della Società è collocata all'interno del sito cosiddetto Basse di Stura. Tale sito sia sotto il profilo urbanistico sia sotto il profilo ambientale risulta sottoposto ad una specifica regolamentazione volta ad una generale riqualificazione dell'area e miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- l'area della Società è destinata dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) della Città a Servizi Pubblici “S- lettera V” e segnatamente a “Parchi Urbani e Fluviali – Ambito P-17 Basse di Stura”. In base all'art. 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) le aree vincolate a parco “*sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione*”. Ferme restando le ulteriori prescrizioni di cui al medesimo articolo, tale principio subisce un'eccezione per le attività già in essere, quale quella oggetto del presente Protocollo d'Intesa, prima dell'approvazione del Piano. Infatti, l'art. 21, comma 5 ter, prevede che: “*Per le attività produttive insediate prima dell'approvazione del Piano*

volte ad incentivare lo sviluppo tecnologico, la ricerca e, in ogni caso, finalizzate a sperimentare sistemi innovativi, può essere riconosciuto l'interesse pubblico, purchè sancito da un Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Città e dagli Enti competenti, da sottoporre all'illustrazione nella competente Commissione Consiliare. Per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area tale atto dovrà essere sottoscritto anche dall'Ente di gestione del Parco fluviale del Po Torinese. Gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere il piano industriale, le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonchè la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno inoltre essere corredati da apposito documento di analisi ambientale volto a valutare lo specifico impatto degli interventi previsti e da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente. Alle condizioni sopra riportate saranno ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto dell'indice della zona normativa entro cui ricadono, e a condizione che dall'attuazione degli interventi consegua altresì una concreta riduzione dell'impatto sull'ambiente nonché un miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale e della qualità energetica degli immobili, anche in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica. Negli atti di cui sopra dovranno altresì essere individuate le eventuali aree, libere da costruzioni e bonificate, da cedere gratuitamente alla Città, con tempistiche definite e di valenza prescrittiva.”;

- a seguito delle modifiche intervenute con L.R. n. 19/2009 e s.m.i. il Complesso produttivo è collocato al confine del territorio dell'area contigua della Stura di Lanzo e quindi il presente Protocollo non richiede la sottoscrizione da parte dell'Ente di Gestione delle Aree Protette del Po e Collina Torinese, come risulta da apposita comunicazione prot. 1283 del 17 maggio 2016;
- a seguito dell'acquisizione dell'area, la Società ha sviluppato un progetto di riorganizzazione delle proprie attività in Europa e di conseguente investimento, individuando nel sito di Torino il possibile centro direttivo della produzione nonché il polo per la realizzazione di prodotti innovativi. In particolare, la Società è intenzionata a produrre nel sito di Torino alcuni pigmenti colorati a base ossido di ferro particolarmente innovativi che possono avere molteplici applicazioni in diversi settori industriali quali l'edilizia, con particolare riguardo all'efficientamento energetico degli edifici, l'industria farmaceutica e cosmetica, in ragione dell'elevata purezza dei pigmenti prodotti;
- è pertanto intenzione della Società poter sviluppare le proprie attività e progetti per il sito di Torino in un contesto di certezza operativa nel lungo periodo, in accordo con le Amministrazioni competenti. Per tali ragioni la Società ha manifestato al Comune il proprio interesse alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa ai sensi dell'art. 21, comma 5 *ter*, delle N.U.E.A.;
- la Società, contestualmente alla richiesta di attivazione del procedimento di cui all'art. 21, comma 5, *ter* delle N.U.E.A., ha trasmesso al Comune il Piano di riqualificazione paesaggistica e ambientale (all. A) e la documentazione relativa alla ricognizione degli immobili (all. B), volta, sia al complessivo miglioramento dell'inserimento ambientale dell'impianto industriale nell'area e nel paesaggio circostante che, al contempo, ad

individuare le strutture costituenti e necessarie al complesso produttivo, anche nell'ottica del relativo sviluppo;

- sull'area è già in essere apposito procedimento di bonifica ai sensi dell'art.242 del D.Lgs. n. 152/2006 in relazione al quale in data 2 febbraio 2016, è stato valutato in sede di Conferenza di Servizi il documento "Aggiornamento Analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06". Tale procedimento si dovrà concludere con l'approvazione dei relativi progetti di messa in sicurezza;
- è attualmente in corso la predisposizione di un progetto di bonifica da suddividersi in due lotti funzionali, il primo lotto relativo alla messa in sicurezza operativa dell'area produttiva interessata dallo stabilimento (inclusi i nuovi interventi di riqualificazione) e il secondo lotto relativo alla messa in sicurezza permanente dell'area esterna allo stabilimento.

Premesso altresì che

Le aree di Basse di Stura possono costituire un'importante risorsa in un'area densamente popolata ed oggetto di rilevanti processi di trasformazione e riqualificazione urbana e sono inoltre comprese in un contesto territoriale interessato da numerosi programmi e piani sovracomunali di area vasta tipici dell'azione pianificatoria e di concertazione sviluppata dalla Provincia di Torino, ora Città Metropolitana;

- come già rilevato dal Comune in occasione della variante parziale al P.R.G. n. 255/2013 che ha introdotto il sopra richiamato art. 21, comma 5 *ter*, l'inquadramento urbanistico oggi vigente è preordinato a sostenere quelle attività economiche che rappresentano l'eccellenza nel campo della sostenibilità ambientale in quanto incentrano la loro attività sulla ricerca tecnologia avanzata e che investono nel miglioramento dell'efficienza energetica dei processi produttivi e nella tutela dell'ambiente riducendo gli impatti. Al contempo, il Comune intende raggiungere più obiettivi ossia il mantenimento delle attività produttive e la riqualificazione paesaggistica di aree vulnerabili con ciò proteggendo sia "il patrimonio della storia produttiva" sia il territorio dal degrado diffuso e non governato.

Pertanto, in aderenza alla variante parziale al PRG n. 255/2013, ancorché lo svolgimento di attività industriali di per sé possa rappresentare *in primis* un interesse proprio del soggetto privato, le amministrazioni, in ragione delle specifiche proposte presentate, possono riconoscere anche l'interesse pubblico, laddove si presenti l'opportunità e la coerenza con i principi informativi del Piano Regolatore nonché l'opportunità di conservazione, mantenimento e incremento di capacità occupazionali, tanto più con riferimento ad attività industriali che, quali quella di specie, non sono suscettibili di rilocalizzazione a costi sostenibili.

- la volontà manifestata dalla Società di sviluppare il sito di proprietà realizzando prodotti innovativi, incrementando e consolidando l'attività produttiva ivi svolta, con i proposti interventi migliorativi dell'impatto ambientale e paesaggistico, si ritiene che possa

coniugarsi e pertanto effettivamente configurare un rilevante interesse pubblico economico-produttivo, con la conseguente necessità di garantire il mantenimento delle attività industriali in essere sul sito.

Dato atto che

Sussiste l'interesse pubblico nei termini sopra descritti

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo e si intendono qui integralmente richiamate.

Articolo 2

Finalità del Protocollo

Con il presente Protocollo le Parti, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, intendono, nel rispetto delle previsioni normative e regolamentari richiamate in Premessa, individuare gli obiettivi comuni da perseguire, tra i quali la riqualificazione complessiva dell'area della Società e delle aree immediatamente circostanti ed il mantenimento delle attività produttive in essere, individuando al contempo gli strumenti, le modalità e i tempi idonei al perseguimento di tali obiettivi.

A tal fine, verrà sottoscritto apposito atto di convenzionamento che disciplinerà, altresì, la cessione gratuita alla Città delle aree con tempistiche definite e di valenza prescrittiva, come meglio specificato al successivo art. 3.

Articolo 3

Impegni della Società

In adempimento di quanto previsto al citato art. 21 comma 5 ter delle NUEA di PRG, gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere insieme al piano industriale " *le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonché la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno essere corredati da apposito documento di analisi ambientale volto a valutare lo*

specifico impatto degli interventi previsti e da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente.”

Pertanto la Società, in relazione ai piani e progetti presentati, si attiverà nei termini che seguono.

3.1 Piano Industriale

Entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo verranno avviate le attività volte all'implementazione del Piano Industriale, che prevede lo sviluppo del sito di Torino in uno con la sperimentazione e l'adozione di processi e prodotti innovativi e il consolidamento di tutte le attività e le strutture produttive in essere con conseguente aumento della capacità produttiva e occupazionale. Più in particolare il Piano Industriale prevede che lo stabilimento produttivo di Torino diventi il fulcro delle attività della divisione "Pigments and Additives", anche sotto il profilo della ricerca e sviluppo, prevedendo interventi nel breve/medio termine (entro il 2020) con un investimento nell'arco temporale di circa 20 milioni di Euro, ovvero ottimizzare e ridurre i costi di produzione del 10%, incrementare la capacità produttiva del 10-15%, sviluppare nuovi prodotti ed incrementare il fatturato del 10-20%; in particolare proseguire nel processo di rafforzamento della forza lavorativa prevedendo un incremento occupazionale netto del 15% con l'inserimento di 20 dipendenti a tempo indeterminato, di cui 7 unità già recentemente inserite, a valle dell'acquisizione del sito avvenuta a fine 2014, di ulteriori circa 13 dipendenti.

Di particolare rilievo per la Società è lo sviluppo di nuovi prodotti e di pigmenti innovativi; nell'arco temporale considerato saranno infatti sviluppati pigmenti gialli resistenti ad alte temperature, pigmenti neri per applicazioni speciali, pigmenti colorati freddi per la protezione dei raggi infrarossi della luce del sole, pigmenti di ossidi di ferro trasparenti e saranno portati avanti i progetti di ricerca per i pigmenti ad alta purezza da utilizzarsi nell'industria farmaceutica, alimentare e cosmetica e gli ossidi di ferro trasparenti con un'elevata capacità di assorbimento dei raggi ultravioletti.

Quanto agli investimenti sugli impianti previsti si prevede di:

- ottimizzare e potenziare i processi produttivi mediante nuove linee dedicate ai nuovi prodotti;
- migliorare la sicurezza degli impianti in attuazione della politica della Società di costante miglioramento circa la sicurezza sul luogo di lavoro;
- effettuare gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- rinnovare macchinari e attrezzature.

La Società si impegna, inoltre, a proseguire nelle attività già in essere volte all'ottimizzazione dell'utilizzo delle materie prime, alla riduzione della produzione di rifiuti, al risparmio di risorse idriche e, più in generale, allo sviluppo dei programmi già avviati tesi al costante miglioramento delle *performances* ambientali dello stabilimento nonché nelle attività di ricerca e sviluppo, anche in collaborazione con Università e Politecnico di Torino, al fine di consolidare la posizione di centro di eccellenza per la ricerca e sviluppo di prodotti innovativi e ambientalmente sostenibili.

3.2 Piano di Riqualificazione paesaggistica ed ambientale

Entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo la Società si impegna a presentare documentazione utile per l'implementazione del Piano di Riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Allegato A) finalizzato al miglioramento e alla razionalizzazione della viabilità interna di sito e dello stoccaggio di materie prime e prodotti finiti, alla mitigazione dell'impatto visivo degli impianti produttivi, mediante la presentazione di piani e progetti di dettaglio. In particolare, la proposta di Piano deve prevedere:

- nuove soluzioni spaziali e architettoniche per la sistemazione delle aree esterne agli impianti produttivi, in particolare con interventi sulla recinzione al limite della proprietà e nuove alberature;
- nuove soluzioni di distribuzione degli spazi comuni e dei percorsi di esodo e sicurezza, con la realizzazione anche di appositi percorsi pedonali;
- soluzioni architettoniche per le nuove recinzioni rispetto anche ai nuovi ingressi previsti per il sito in particolare per i mezzi pesanti ed all'ottimizzazione delle attività di carico e scarico merci;
- nuove soluzioni per recupero e valorizzazione delle aree a verde interne;
- nuove soluzioni per aree di stoccaggio prodotti esterne agli edifici produttivi;
- apposito documento di analisi ambientale (di cui al comma 5 ter dell'art. 21 delle NUEA di P.R.G.) volto a valutare lo specifico impatto degli interventi previsti corredato da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente.

3.3 Viabilità

Entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo la Società presenterà una proposta di sistemazione della viabilità complessiva della zona di cui le Amministrazioni ed in particolare il Comune di Torino possano tenere conto nella eventuale ridefinizione complessiva di viabilità e parcheggi che costituiscono una delle criticità maggiori della zona stessa.

3.4 Cessione di aree al Comune

Al completamento delle opere di messa in sicurezza permanente, eseguite in conformità al progetto approvato dal Comune, sentita l'apposita Conferenza dei Servizi in materia di bonifiche ambientali, e ad avvenuta certificazione dell'intervento da parte della Città Metropolitana di Torino, la Società cederà gratuitamente al Comune l'area lungo il Fiume Stura di Lanzo di circa 10.500 mq catastalmente individuati al foglio 1051, particella 146 (parte), 21 (parte), 22 (parte).

Tale cessione avverrà a richiesta della Città con le modalità puntualmente indicate nella Convenzione di cui al precedente art. 2.

Ad avvenuta cessione la Società si impegna comunque alla regolare manutenzione delle aree a verde e delle opere funzionali alla messa in sicurezza permanente, a tempo indeterminato, nonché al

rispetto degli eventuali obblighi derivanti dalle prescrizioni stabilite in sede di approvazione del progetto di messa in sicurezza permanente (quali ad es. monitoraggio falda, vapori, ...) e alla corresponsione dei costi dei collaudi e della certificazione dovuti ad ARPA Piemonte e Città Metropolitana di Torino.

Articolo 4

Impegni dell'Amministrazione

La Città si impegna, per quanto di sua competenza e nel rispetto di tutte le disposizioni applicabili, ad avviare tempestivamente l'attività istruttoria, nel rispetto delle condizioni di legge e dei pareri degli Enti competenti, al fine di approvare lo schema di Convenzione di cui al precedente art. 2 e i relativi progetti di dettaglio che verranno presentati dalla Società, nonché ad assumere tutte le iniziative necessarie per dare attuazione alle attività ed agli impegni previsti nel presente Protocollo.

In particolare, la Città si impegna a consentire, coerentemente con il progetto di dettaglio per la riqualificazione paesaggistica ed ambientale e nel rispetto dei disposti di cui al comma 5 ter dell'art. 21 delle NUEA di PRG, gli interventi ivi previsti eccedenti la manutenzione straordinaria onde permettere nel breve così come nel lungo periodo il mantenimento e l'ottimizzazione di tutte le attività produttive con i relativi edifici ed impianti e ciò anche considerati i notevoli investimenti che la Società porrà in essere.

Onde permettere il proseguimento e l'ottimizzazione delle attività produttive e l'avvio delle attività in progetto da parte della Società per lo sviluppo del sito in uno con il consolidamento e la razionalizzazione dell'assetto edilizio dell'intero complesso, l'Amministrazione si impegna, per quanto di sua competenza, ad approvare tempestivamente i piani e progetti sopra indicati, previa verifica dei presupposti sopra richiamati e della regolarizzazione dell'edificio denominato "Alta Purezza" con le procedure previste dall'art. 33, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La Città valutarà altresì la ridefinizione della situazione della viabilità e dei parcheggi nell'area al fine di garantire una più razionale fruizione dei diversi complessi immobiliari e l'eventuale messa a disposizione delle aree necessarie.

Articolo 5

Gruppo di lavoro

Al fine di consentire l'attuazione del presente Protocollo potrà essere costituito un gruppo di lavoro composto dai rappresentanti delle parti sottoscrittrici, i cui nominativi saranno successivamente comunicati per scambio di comunicazione tra le parti.

A tale gruppo di lavoro, ed al solo fine di semplificare i procedimenti in un'ottica di accelerazione, potranno partecipare anche rappresentanti di altri Enti o Amministrazioni preposte al rilascio di pareri e/o nulla osta preventivi e/o orientativi.

Articolo 6

Spese

Le Parti espressamente danno atto che per lo svolgimento del presente Protocollo di Intesa non è previsto alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione.

Articolo 7

Clausola di riservatezza

Qualora non in contrasto con la normativa vigente in materia di trasparenza ai sensi del Testo Unico degli Enti Locali, le informazioni comunicate tra le Parti nel corso delle attività oggetto del presente Protocollo dovranno essere tenute e considerate come strettamente riservate e saranno utilizzate esclusivamente per lo scopo del presente Protocollo.

Articolo 8

Allegati al Protocollo

Sono allegati al presente Protocollo i seguenti documenti presentati dalla Società:

Allegato A "Piano di Riqualificazione paesaggistica e ambientale"

Allegato B "Documento ricognitivo degli immobili"

Letto approvato e sottoscritto in [●] originali, ciascuno composto di [●] pagine.

Torino, li [●]

Per il Comune di Torino

Per la Società Huntsman Pigments S.p.A.