

EL. 1/3 Relazione tecnica illustrativa.

PREMESSE

a) l'art. 18 comma 1 del D.L. 13 maggio 1991 n. 152, convertito, con modificazioni, nella Legge 12 luglio 1991 n. 203, avente ad oggetto "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", prevede, per le sue finalità, la realizzazione di programmi di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti dell'Amministrazione dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio;

b) la società Grassetto Costruzioni S.p.A. partecipava alla procedura di evidenza pubblica di cui innanzi presentando, secondo i tempi e le modalità stabilite al punto 7.1 del bando di gara, la scheda di prefattibilità, protocollata presso il Segretariato Generale del C.E.R. al n. 365, relativa ad una proposta di Programma Integrato ubicato nel Comune di Roma. La proposta veniva approvata, nell'elenco degli idonei di prima fase, con delibera 23 aprile 1992 del Comitato Esecutivo del C.E.R.;

c) nella seconda fase, la proposta della Grassetto Costruzioni S.p.A. era ritenuta ammissibile a finanziamento e, quindi, inserita nell'elenco delle proposte di intervento e dei relativi soggetti affidatari che il Segretariato Generale del C.E.R. trasmetteva al Presidente della Giunta della Regione Lazio ed ai Comuni interessati, ai sensi dell'art. 8 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 dicembre 1993 n. 493;

d) il Segretariato Generale del C.E.R., con nota del 24 giugno 1999, prot. n. 806/99, comunicava al Presidente della Giunta della Regione Lazio, l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi di cui all'art. 18 della Legge n. 203/91, interessati da procedimenti pendenti e, fra questi, quello presentato dalla Grassetto Costruzioni S.p.A. ed identificato dal protocollo C.E.R. n. 365 prog. 65;

e) la Regione Lazio ed il Comune di Roma non pervenivano alla attivazione dell'Accordo di Programma; pertanto, la Grassetto Costruzioni S.p.A., avvalendosi dell'opportunità concessa dalla Legge n. 350 del 24 dicembre 2003 - articolo 4 - comma 150, richiedeva al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la

rilocazione nel Comune di Torino del predetto Programma Integrato;

f) la Città di Torino, dopo la preliminare disamina degli elaborati presentati, in data 18 marzo 2005 ha richiesto alla Circoscrizione n. 3 parere di competenza ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento; con Deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 48/3-05 del 20 aprile 2005 (mecc. 2005 02774/086), la Circoscrizione n. 3 ha espresso parere favorevole condizionato ad alcuni interventi sulla viabilità;

g) la Città, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72/2005 del 16 maggio 2005, mecc. n. 2005 01738/009, ha accolto la proposta di Programma Integrato presentata dalla Grassetto Costruzioni S.p.A., recependo in parte le richieste formulate dalla Circoscrizione;

h) il Comune di Torino, con lettera del 17 giugno 2005, ha richiesto alla Regione Piemonte la convocazione della Conferenza dei Servizi per addivenire alla approvazione del Programma Integrato di cui trattasi attraverso la procedura dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e art. 20 L.R. 7/2005;

i) la Regione Piemonte ha indetto la Conferenza dei Servizi in data 7 dicembre 2005; la Conferenza di Servizi conclusiva si è tenuta in data 20 ottobre 2006;

j) a seguito dell'istanza presentata, in data 28 luglio 2005, dalla Grassetto Costruzioni S.p.A. al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il predetto Ministero, con decreto del 01/08/2005, prot. DIV VI n° 1831/05/C, ha individuato nel CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. il soggetto abilitato alla stipula della presente Convenzione;

k) a seguito dell'istanza presentata dal CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 21 marzo 2006, il predetto Ministero ha autorizzato, con Decreto del 10 aprile 2006, prot. n. C/1072/06, la modifica della compagine sociale del CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. che risulta ora composta da:

- GRASSETTO COSTRUZIONI S.p.A.;
- CO.MER.COOP. Consorzio Meridionale per la Cooperazione Soc. Coop.;
- Consorzio ACLI Casa Soc. Coop.;
- Cooperativa Edilizia PORTO SOLE Soc. Coop.;

- Cooperativa Edilizia MONTE BIANCO Soc. Coop.;
- Cooperativa Edilizia SAN GIULIO Soc. Coop.;
- GAMMA S.r.l.;
- Costruzioni Generali EDILQUATTRO S.p.A.;
- Immobiliare SANTA MARIA S.r.l.;
- AR.TE. - Architettura e Tecnologia S.r.l.;
- DEDALO COSTRUZIONI S.r.l.;

l) in data 20 novembre 2006 la Regione Piemonte e la Città di Torino hanno sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., avente ad oggetto il citato Programma Integrato;

m) l'Accordo di Programma di cui al punto precedente produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 ovvero variazione degli strumenti urbanistici con l'assenso della Città. I contenuti della suddetta variante urbanistica, allegata al Programma Integrato Allegato 15) e successivo Testo Coordinato (All. 15a), sono qui di seguito in sintesi indicati:
- creazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 8.22 Strada della Pronda - Marche" (Superficie Territoriale di 86.550 mq.);

n) la Proposta di Programma Integrato con la relativa variante urbanistica Allegato 15) è stata depositata presso l'Albo Pretorio della Città dal 21 aprile 2006 al 20 maggio 2006: entro il suddetto termine non sono state presentate proposte ed osservazioni nel pubblico interesse. Dell'avvenuta pubblicazione è stata data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 27 aprile 2006 e sul quotidiano "La Stampa" del 28 aprile 2006. Il Testo Coordinato della variante urbanistica Allegato 15a) elaborato a seguito delle determinazioni della Conferenza di Servizi del 31 luglio 2006, è da intendersi giuridicamente vincolante ai fini della Convenzione;

o) l'Accordo di Programma, al quale è allegato lo schema di Convenzione, è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Torino con Deliberazione n° 232/2006 in data 11 dicembre 2006 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4 in data 30 gennaio 2007 (B.U.R. n. 5 del 1 febbraio 2007);

p)La convenzione attuativa del Programma Integrato è stata sottoscritta dai soggetti attuatori del programma e la Città di Torino in data 12 luglio 2007 Notaio Mazzucco in Torino - repertorio n.29401 raccolta n.14980

q)La Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. è stata sottoscritta in data 22 settembre 2008.

r) A seguito della predetta convenzione è stato promulgato da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti apposito decreto di approvazione in data 31 ottobre 2008 n.9966

s) Presso la Corte dei Conti- Ufficio controllo atti Ministeri delle infrastrutture ed assetto del territorio- è avvenuta la registrazione in data 31 dicembre 2008 al reg. 9, foglio 307.

COORDINAMENTO DEL PRESENTE PR.IN. CON IL PROGETTO DI AREA VASTA DI CORSO MARCHE

Nel Luglio 2005 il Comune di Torino con i comuni di Collegno, Grugliasco, Venaria Reale sottoscrisse con la Provincia di Torino un "Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'asse integrato del Corso Marche e del connesso studio di riassetto territoriale" Tale intesa fu confermata nel 2008. Poiché tali studi hanno portato alla definizione di un progetto di portata strategica per la concezione del corso Marche come asse intermodale a tre livelli: collegamento ferroviario all'alta capacità, autostrada urbana interrata, viale urbano di superficie, gli operatori e gli enti preposti si sono dimostrati disponibili ad attuare una armonizzazione del progetto approvato in l'A.D.P. con quello coordinato dalla Provincia e in seguito reso cogente mediante l'inclusione dello stesso nel II Piano di Coordinamento Territoriale (PTC2).

Un primo atto che ha caratterizzato questo percorso è rappresentato dalla concertazione realizzata nell'autunno del 2010 al Tavolo Tecnico di Corso Marche, ampiamente partecipato, da tutti i comuni interessati, la Regione Piemonte, Provincia di Torino, CAP, RFI, si è giunti alla soluzione condivisa che nel rispetto di tutte le esigenze infrastrutturali modifica le soluzioni viabilistiche a raso ed in particolare la posizione e forma del viale urbano e della rotatoria di incrocio con strada della Pronda.

Tali nuove caratteristiche funzionali oltre ad alcuni elementi endogeni di novità (in seguito descritti) hanno indotto la Città di Torino ad approvare una modifica del PRG ai sensi del comma 8° art.17 L.U.R in data 12/9/2011 Del. n°2011 - 01481

Ove si modifica il perimetro del PRIN a parità di

superficie territoriale e la posizione delle aree di concentrazione edificatoria nel lato est del Corso Marche.

In particolare la previsione della soluzione progettuale dell'incrocio tra strada della Pronda e Corso Marche rende obsoleto l'impegno da parte dell'Attuatore a provvedere all'acquisizione di parte del sedime a nord della Strada della Pronda per la realizzazione della rotatoria approvata nel PR.IN.

La Città di Torino in tal modo non è obbligata a presentare la reiterazione del vincolo a viabilità per la porzione sopra menzionata in quanto non collegata a progetto preliminare di opera pubblica.

ULTERIORI ELEMENTI ENDOGENI CHE HANNO INDOTTO LA VARIANTE AL PRG DELLA ZUT 8.22

A) A seguito degli approfondimenti effettuati dall'Ufficio Inventario della Divisione Patrimonio, prima della stipula della convenzione del PRIN, è risultato che il primo tratto della bealera Becchia di superficie pari a mq 127 (al NCEU la particella corrispondente è individuata con le lettere AE a - acqua esenti), compreso nel perimetro del PRIN, non risulta di proprietà della Città, così come era stato erroneamente indicato, e neppure dei proponenti il PRIN (vedasi allegati f - g).

In accordo con il Collegio di Vigilanza (riunione del 10/5/2007), si è ritenuto opportuno autorizzare il Comune a stralciare tale particella dalla superficie territoriale assoggettata a PRIN e di ricomprenderla nell'adiacente area normativa destinata a Parco urbano e fluviale "P.28" del PRG (vedasi ALL.G).

Pertanto, con la modifica del perimetro del PRIN, la superficie territoriale della ZUT Ambito "8.22 Pronda – Marche" risulterà essere di mq 86.423 anziché di mq 86.550.

B) Un ulteriore elemento di variazione riguarda la posizione della concentrazione edificatoria della quota di edilizia sovvenzionata originariamente prevista in un unico edificio in linea sul lato orientale del corso Marche inteso come quinta di completamento dell'isolato prospiciente la via Bard.

Tale variazione viene presentata a seguito della richiesta del soggetto attuatore in data 29/7/09 e della nota del Provveditorato interregionale alle OO.PP Piemonte in data 9 settembre 2009 che aveva come oggetto la richiesta presso il M.I.T. dell'applicazione dei vigenti massimali di costo

per l'edilizia residenziale sovvenzionata in quanto l'ammontare del finanziamento specifico approvato non consentiva la realizzazione dei 107 alloggi in programma.

Nella stessa richiesta si segnalava che, per quanto riguarda l'edilizia agevolata, la superficie media degli alloggi (91 mq.) risultava non corrispondere alle necessità della domanda di affitto .

A seguito di autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti prot. 0011699 in data 12 ottobre 2009 viene autorizzato dallo stesso la riduzione del numero degli alloggi da dare in godimento ai dipendenti dello Stato (impegnati nella lotta alla criminalità organizzata) sulla base della verifica economica del costo di costruzione per i massimali vigenti.

Tale verifica redatta su computo metrico del progetto edilizio definitivo dimostra la necessaria riduzione degli alloggi sovvenzionati dal n° di 107 a 47.

La variazione progettuale che discenderà dalla modifica della concentrazione edificatoria , consentirà di realizzare due edifici autonomi che riguarderanno la quota di alloggi sovvenzionata dallo Stato (47 u.i.) ed una residua quota di edilizia libera (60 u.i) entrambi previste in distinti lotti fondiari autonomi e contigui.

Per quanto riguarda l'edilizia agevolata da dare in locazione ai dipendenti dello Stato, la proposta di rimodulare la superficie media degli alloggi è la seguente: a parità di SLP totale (9.726 mq.) diminuzione della superficie media (75,39 mq.) con incremento del numero degli alloggi (129).

Tali modifiche sono state ulteriormente oggetto di N.O. da parte della Città di Torino mediante comunicazione in data 10/12/2009.

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA AL P.R.I.N.

A seguito di specifica richiesta da parte del soggetto attuatore, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti autorizzava l'applicazione dei vigenti massimali di costo per l'Edilizia Residenziale Sovvenzionata, con conseguente riduzione da 107 a 47 del numero di alloggi oggetto di finanziamento. Contestualmente il Ministero comunicava il nulla osta all'incremento del numero degli alloggi di edilizia agevolata da 107 a 129, fermo restando l'importo del finanziamento autorizzato e subordinatamente al parere favorevole del Comune di Torino; parere poi reso dalla Città con nota prot. 5499 del 10 dicembre 2009.

Dalla riduzione della quota di edilizia sovvenzionata originariamente prevista discende

una diversa articolazione della porzione di edificazione posta sul lato orientale del tracciato di corso Marche.

Tale modificazione risulta coerente con gli sviluppi del "Protocollo d'Intesa per la realizzazione dell'asse integrato del Corso Marche e del connesso studio di riassetto territoriale" sottoscritto dai Comuni di Torino - Collegno - Grugliasco - Venaria Reale - Beinasco, dalla Provincia di Torino e dalla Regione Piemonte nel luglio 2005, successivamente confermato nel 2008 nell'ambito della revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che ha portato alla definizione di una diversa posizione del viale urbano di corso Marche ed a una diversa soluzione dell'intersezione tra corso Marche e strada della Pronda, in prossimità della quale è previsto il cosiddetto "Capitol", punto centrale della vasta trasformazione urbana in progetto.

La prospettata revisione del progetto consente, inoltre, di liberare una porzione di area localizzata a nord-est del tracciato di corso Marche in prossimità dell'incrocio con strada della Pronda, che potrà essere utilmente reimpiegata nel più ampio scenario progettuale connesso al corso Marche ed in particolare per la fattibilità del suddetto "Capitol".

A seguito della variante al PRGC delib. C.C. n.130 del 12.9.2011, si rende ora necessaria la modifica all'Accordo di Programma pubblicato sul BUR in data 01/02/2007, per i seguenti motivi:

1) Il progetto del viale urbano di Corso Marche e di prefigurazione del "Capitol", hanno indotto una riflessione sull'immagine complessiva del PR.IN., la cui progettazione era iniziata in assenza di qualsiasi riferimento progettuale sul corridoio intermodale del Corso Marche (allineamenti, altezza degli edifici, tipologia di facciata). Tale riflessione ha determinato un ripensamento della valenza dei margini che accolgono il nuovo tracciato infrastrutturale inteso anche come "collana" di nuovi luoghi urbani. Si è ritenuto necessario un rafforzamento di questi margini mediante l'elevazione prevalente degli edifici ad 11 piani f.t. e con l'innalzamento del livello pilotis a m.7,50, per consentire una migliore permeabilità verso gli spazi pubblici e commerciali interni ai lotti, con conseguente richiesta di deroga al R.E. in ordine all'altezza massima ai sensi dell'art.13 comma 12 e 19.

2) Poiché la capacità fondiaria del PRIN era determinata dal risultato della cessione gratuita

alla città di Torino di zone a Parco urbano e Fluviale, si è prodotta una leggera diminuzione di tale quantità (1.002 mq SLP) a causa della non accettazione da parte della Città di Torino di alcune aree di Parco urbano e Fluviale, in parco Stura, con forti gravami di tipo ambientale. Pertanto la quantità complessiva del PRIN dovrà essere aggiornata in 63.998 mq di SLP .

3) Il tempo trascorso tra la concezione iniziale dell'intervento e le modificazioni economiche di questi ultimi anni durante i quali la presentazione del programma sul mercato , in particolare per le destinazioni non residenziali, ha indotto una revisione sulla rispondenza economico finanziaria del progetto alle attese della domanda. In particolare si è resa necessaria un rimodulazione dei volumi e delle destinazioni d'uso dei diversi lotti, per: rispondere alle mutate esigenze del mercato nel settore del commercio, ove alla soluzione a medie strutture commerciali prevista dal progetto, si è sostituita la richiesta di una sola media struttura commerciale alimentare e un insieme di negozi e servizi di vicinato per un totale di 8.498 mq di SLP. Inoltre la separazione più ampia possibile, delle attività commerciali dalle residenze per contenere i reciproci disagi, richiesta dagli operatori, ha indotto un nuova formulazione del rapporto tra le due destinazioni d'uso . La rielaborazione progettuale presentata si fonda sul caratterizzare l'interno del complesso degli edifici costituenti l'isolato sud – ovest dell'intervento come una collina a verde sotto la quale si affacciano prevalentemente esercizi di vicinato e servizi alla persona . La grande permeabilità funzionale e visiva dalle strade di servizio offriranno un'estensione dello spazio urbano all'interno dell'isolato con porzioni pavimentate a raso (piazzette e camminamenti) e parti a giardino sopraelevato (colline). Per quanto riguarda il terziario in generale (indicato in ADP in 18.000 mq ed al netto minori cessioni in 16.998 mq.) , ipotizzato costituire i primi piani degli edifici residenziali, vi è stato un vero e proprio crollo della domanda al punto da indurre i soggetti attuatori a richiedere un cambio di destinazione in residenza. La quantità di SLP ASPI da mutare in residenza è conteggiata in 8.500 mq di SLP

4) Per conferire all'edificio in edilizia - agevolata in affitto, caratteristiche distributive e tecniche tali da contenere, il più possibile, i costi di

costruzione, pur mantenendone le caratteristiche architettoniche e qualitative alla pari con gli altri edifici, si è voluto destinare una distinta porzione del lotto in fregio corso Marche angolo strada Pronda;

- 5) Viene inoltre stralciata la centrale tecnologica ora prevista in area verde pubblico, a seguito della recente disponibilità di IREN-AES sulla fornitura di tele riscaldamento con allacciamento diretto agli edifici nei tempi utili per l'esercizio degli impianti.

PRECISAZIONI SULLE SCELTE PROGETTUALI DELL'EDIFICAZIONE IN ALTEZZA DEI CORPI DI FABBRICA E ACCETTAZIONE AL RIBALTAMENTO DELLE PROPRIETA CONTERMINI

La scelta progettuale di rafforzamento dei margini sopra richiamata, è risultata anche obbligata dalla necessità di allocare la SLP precedentemente posizionata nel grande isolato a cortina in fregio a strada della Pronda e Corso Marche sulla porzione a sud ora caratterizzata da un grande luogo urbano interno perimetrato da fabbricati e costituito al suo interno da verde pensile con sottostanti locali commerciali e di servizio.

Pertanto occorre prevedere la deroga al R.E. anche per il fabbricato fronteggiante la nuova viabilità posta a nord, previsto a 10 piani f.t., il cui ribaltamento ricade su una proprietà che il PRG vigente destina a Parchi Urbani e Fluviali "P28", in cui è presente un'attività artigianale (SEAT SrL). Le due proprietà sono addivenute ad un accordo, mediante il quale la Soc. SEAT accetta il ribaltamento del fabbricato su parte dell'area di proprietà.