RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Programma di Riqualificazione Urbana "Isolato Santa Croce" è stato oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 30.12.1998 tra il Ministero dei Lavori Pubblici e la Città di Torino ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge n. 179/92 e pubblicato sul B.U.R. n. 21. del 26.05.1999.

Il PR.iU. prevedeva la realizzazione di interventi pubblici e privati di restauro e risanamento conservativo sull'immobile di proprietà dell'Ordine Mauriziano denominato Isolato Santa Croce ubicato in Piazza della Repubblica, per la realizzazione di residenza destinata in parte a edilizia sovvenzionata in locazione permanente (in favore di predeterminate categorie di lavoratori dipendenti dell'Ordine Mauriziano aventi particolari requisiti), e in parte a edilizia libera. Facevano parte dell'Accordo di Programma le opere di urbanizzazione e le opere di riqualificazione dello spazio pubblico, il tutto come disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 2.08.1999 (Atto Notaio Gallo Orsi Rep. 613/3985) tra la Città di Torino e l'Ordine Mauriziano.

In data 20.11.1999 veniva rilasciata la Concessione edilizia, i lavori venivano iniziati in data 22.11.2000 e proseguiti fino alla primavera del 2004.

A seguito della situazione di dissesto finanziario dell'Ordine Mauriziano e il conseguente scioglimento, la titolarità del patrimonio immobiliare (tra cui l'Isolato S. Croce) è stata trasferita alla Fondazione Ordine Mauriziano, e successivamente al commissariamento della stessa tale patrimonio è stato inserito nel Piano di Liquidazione dei beni della Fondazione, ciò ha comportato l'inefficacia della Convenzione stipulata e il venire meno della disponibilità dell'immobile su cui realizzare l'intervento di edilizia sovvenzionata da destinare a locazione permanente con i finanziamenti ministeriali.

Le risorse ministeriali destinate al PR.iU. Isolato S. Croce, pertanto, ad oggi non sono ancora state utilizzate, per cause indipendenti dalla volontà della Città.

Dando atto dell'impossibilità a procedere con il Programma approvato, si è ritenuto di rilevante interesse pubblico chiedere al Ministero di utilizzare tale finanziamento per la realizzazione di un intervento limitrofo relativo al "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", consistente, in origine, nella realizzazione di n° 29 alloggi di Edilizia Abitativa Pubblica da destinare a popolazione anziana ultrasessantacinquenne.

Gli immobili oggetto dell'intervento, di proprietà della Città, sono ubicati in Piazza della Repubblica 13 e più precisamente nell'isolato compreso tra Piazza della Repubblica, Via Cottolengo, Via Lanino e Via Mameli.

Il progetto si inserisce in un più vasto programma di recupero urbano e sociale e tende a migliorare i servizi alla cittadinanza, in particolare quella anziana ma non solo, secondo i principi d'integrazione tra i più vari segmenti sociali.

Le opere in progetto rivestono capitale importanza nell'ambito delle politiche sociali intraprese dalla Civica Amministrazione, in quanto sono dettate dalle necessità, sopravvenute negli anni seguenti alla redazione del precedente progetto del 2011, rivolte a garantire anche nuove forme di residenzialità a persone e a nuclei familiari in difficoltà, non più solo alla popolazione anziana ultra sessantacinquenne.

La zona di Piazza della Repubblica è coperta da servizi generali alla cittadinanza (di tipo istituzionale quali quelli circoscrizionali, sanitari, amministrativi e simili), ma necessita della loro integrazione mirata in particolar modo a soddisfare le esigenze che provengono da segmenti di popolazione socialmente debole, anche attraverso la gestione con associazioni no-profit.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 gennaio 2004 (mecc. 2003 05184/009) esecutiva dal 26 gennaio 2004 veniva infatti approvata la Variante parziale n. 67 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la modifica della destinazione urbanistica dell'area per poter consentire la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per anziani sugli immobili ubicati in piazza della Repubblica, 13 e con deliberazione della Giunta Comunale del 17 febbraio 2004 (mecc. 2004 00972/047), esecutiva dal 7 marzo 2004, veniva approvato il Progetto Preliminare dell'intervento per la realizzazione di alloggi di Edilizia Abitativa Pubblica destinati ad anziani e relativi servizi in piazza della Repubblica, 13.

Originariamente tale progetto veniva finanziato in parte attraverso la partecipazione ad uno specifico bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, (in applicazione della Legge 21/01, art. 3, comma 1), che permetteva l'accesso ad un finanziamento che doveva giungere a coprire sino al 40% del costo dell'intervento.

Nonostante l'esito favorevole che la proposta aveva ottenuto nella graduatoria a livello nazionale, il Ministero non aveva provveduto al necessario impegno di spesa e, pertanto, l'intervento previsto non aveva avuto la necessaria copertura finanziaria.

Al fine di reperire le risorse mancanti, è stata richiesta l'utilizzazione dei fondi Ministeriali previsti per il PR.iU. Isolato Santa Croce.

Con nota pervenuta in data 6/08/2014 (prot.n. 2290) il Ministero ha assentito alla ricollocazione delle risorse sul progetto di edilizia abitativa pubblica di Piazza della Repubblica, 13 che si trova su un'area limitrofa, previa modifica dell'Accordo di Programma, non ravvisando elementi ostativi alla modifica dell'Accordo di Programma, poiché "le finalità dell'intervento proposto dal Comune, ovvero la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono le

medesime di quelle previste dall'Accordo di Programma originario e l'area oggetto d'intervento appare contigua, fisicamente e funzionalmente".

L'intervento sugli edifici di Piazza della Repubblica n.13 è stato avviato in data 1/08/2011, mediante la realizzazione di un primo Lotto, allo scopo di dar corso ad urgenti lavori di bonifica generale, di messa in sicurezza del sito oggetto di intervento, con la demolizioni di una parte consistente dei fabbricati esistenti, ritenuti pericolanti e di una porzione di facciata prospettante la Piazza della Repubblica. Tali lavori, regolarmente eseguiti, venivano ultimati nel dicembre del 2012.

In considerazione di intervenute nuove disposizioni normative in materia edilizia, energetica e strutturale, si rendeva necessario, al contempo, procedere ad una revisione dell'originario Progetto Preliminare approvato nel 2004. Tale progetto, che prevedeva una spesa complessiva stimata in Euro 11.000.000,00, riferita alla realizzazione di un secondo lotto inerente l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica destinati ad alloggi di edilizia residenziale pubblica per anziani e servizi, veniva approvato dalla Città con Deliberazione del Consiglio Comunale, (mecc. 2011 01646/047) in data 26 settembre 2011 (esecutiva dal 10 ottobre 2011).

A seguito di ulteriori approfondimenti progettuali, in considerazione dei nuovi obblighi normativi relativi alla sostenibilità energetica ed ambientale (CAM), e alla volontà da parte dell'Amministrazione di aumentare il numero delle unità abitative da destinare agli anziani e a coabitazioni in famiglia, nonché alla necessità di ottimizzare i costi di realizzazione riconducendoli al quadro delle attuali disponibilità finanziarie dell'Amministrazione, pari ad Euro 9.000.000,00 per il Lotto II, si è reso, necessario procedere ad un ulteriore adeguamento del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato nel 2011. Con tale revisione veniva ridefinita l'organizzazione interna degli alloggi razionalizzandone il riparto e la distribuzione; limitando ad un unico piano interrato i locali destinati all'autorimessa; venivano eliminate le volumetrie contenenti i gruppi scala e ascensore e i collegamenti tra questi ed i corpi di fabbrica residenziali presenti nella corte interna, infine, veniva rimosso anche l'elemento denominato "serra", addossato alla facciata a sud del corpo "C".

Tali scelte progettuali hanno contribuito in modo significativo alla riduzione dei costi di realizzazione complessivi, permettendo al tempo stesso l'implementazione dello spazio destinato alla sosta ed al ritrovo, contemplato nell'area posta all'interno dei volumi residenziali.

In particolare, la realizzazione di un solo piano interrato, con quota di utilizzo coincidente con la quota dei cantinati delle costruzioni limitrofe e con quella del cortile ribassato posto a nord dell'insediamento, riduceva di gran lunga le volumetrie di scavo e, di conseguenza, gli interventi provvisionali di contenimento.

In linea con tali indirizzi progettuali, si è proceduto alla ridefinizione dell'organizzazione planimetrica delle unità abitative, facendo in modo da ricavare i collegamenti verticali (scale e ascensori) all'interno dei tre corpi di fabbrica, immutati nella sagoma esterna, apportando significativo beneficio al sistema strutturale portante e al connettivo comune, venivano altresì organizzati i nuclei abitativi e i servizi all'interno dei perimetri e delle volumetrie dei tre corpi di fabbrica, già previsti dal precedente Progetto Preliminare.

In data 28 novembre 2016 il Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma del P.Ri.U. ha assentito alla modifica del P.Ri.U. e, nella successiva seduta del 20 dicembre 2017, ha dato mandato di redigere un nuovo Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è stato approvato in linea tecnica con Deliberazione della Giunta Comunale del 19 giugno 2018, n.mecc. 2018/002401/147 e prevede la realizzazione di n. 40 alloggi di Edilizia Abitativa Pubblica da destinare ad anziani e per coabitazioni in famiglia.

Il progetto è stato oggetto di Autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, prot. 8860 del 31 maggio 2018.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 23 marzo 2021 atto n. 236 è stato approvato il il Progetto Definitivo in linea tecnica, che ha ottenuto una nuova Autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, prot. 21279 del 04.12.2019, nonché il Parere della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio prot. 2759 (prot. arr. n. 2422 del febbraio 2021).

E' inoltre stata acquisita ulteriore Autorizzazione prot. 870 (prot. arr. n. 634 del 19 gennaio 2022) relativamente all'intervento di accesso all'area di cantiere sul bene vincolato.

Al fine di consentire l'attuazione dell'intervento, in sede di progettazione preliminare e definitiva si era reso necessario prevedere la chiusura di una finestra aperta nell'alloggio di proprietà privata che si affaccia sulla proprietà comunale oggetto dell'intervento stesso.
Al fine, pertanto, di avviare la procedura di cui al D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., era stata prevista apposita indennità da corrispondere ai sensi dell'articolo 44, comma 1 del Testo Unico Espropri.

Alla luce dei tempi ristretti riconducibili ai finanziamenti previsti per la realizzazione dell'opera, in sede di progettazione esecutiva, attualmente in corso di definizione, si è optato per una diversa soluzione progettuale che consente di non costruire più in aderenza nel tratto della facciata su cui si apre la finestra di proprietà privata.
Pertanto, la predetta procedura ablativa verrà archiviata dandone apposita comunicazione ai proprietari della finestra medesima.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.183 del 12 marzo 2021 la Città di Torino ha approvato la partecipazione della Città al bando "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA)", per poter cofinanziare il predetto intervento di Ristrutturazione Urbanistica di Piazza della Repubblica n.13 per € 6.950.322,00, a seguito della nota della Regione Piemonte del 14.11.2018 prot. n. 18846 stante l'incertezza dell'erogazione dei finanziamenti regionali.

In data 7 ottobre 2021 è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS ex MIT) il Decreto che approva gli elenchi delle proposte ammesse a finanziamento per il Programma PINQUA, nell'ambito del PNRR Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3, tra cui è previsto il Progetto di Ristrutturazione Urbanistica di Piazza della Repubblica n. 13.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 23 marzo 2021 n. 236 è stato quindi approvato in linea tecnica il Progetto Definitivo della predetta opera per l'importo complessivo di € 10.000.000,00 I.V.A. compresa.

L'intervento in esame è stato suddiviso, sin dalle sue origini, in due Lotti distinti, da realizzarsi in fasi temporali successive:

- il Lotto I, i cui lavori sono stati avviati il 01/08/2011 e terminati nel dicembre 2012, il cui importo previsto ammonta a € 1.100.000,00 già finanziati, sono consistiti nella demolizione degli edifici esistenti e nel consolidamento dei manufatti da conservare e nelle indagini utili condotte nel sito per l'accertamento della natura delle costruzioni e dei piani cantinati, propedeutiche al corretto studio archeologico, da svolgere nel corso della progettazione del lotto II;
- il lotto II, prevede la ricostruzione di n. 3 edifici sul sedime di quelli demoliti, con destinazione residenziale pubblica per anziani per un totale di n. 40 alloggi, di cui è in corso la Progettazione Esecutiva, per un importo pari a € 10.291.410,19 €., secondo le tempistiche previste nel cronoprogramma ed è così finanziato:

a) Risorse D.M. 21/12/94 con Modifica Accordo di Programma "Isolato S. Croce" (L. 179/92) per 3.049.678,00 €
b) Risorse Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare - PINQUA PORTA PALAZZO per 6.950.322,00 €
c) Contributo Regionale "Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012" (Fondi già erogati per spese tecniche) per 213.433,56 €
d) Risorse Comunali Economie di mezzi di Bilancio (Fondi già liquidati per spese tecniche) per 77.976,63 €

Per un totale del costo dell'intervento pari a 10.291.410,19 €.

L’intervento in oggetto era stato inserito, per l’anno 2021 nel Programma Triennale dei LL.PP. 2021-2023, di cui al D.U.P. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 25 gennaio 2021 (mecc. n. 2021 00025/024), al Codice Opera n.2410 (CUP C13F10043930002) per € 10.000.000,00.

E' prevista la variazione del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, con modifica dell’importo dell’intervento da € 10.000.000,00 a 10.291.410,19 €., come da Piano Finanziario aggiornato (Allegato 6) ad avvenuta approvazione del Progetto Esecutivo.