

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 22/07/2014

Accordo di Programma in variante al P.R.G.C. ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. inerente l'immobile denominato "Palazzo del Lavoro" e le aree limitrofe

Convocato con lettere prot. n. 1858 e n. 1861 del 3 luglio 2014, in data 22 luglio 2014 alle ore 15.00 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Città di Torino, in via Meucci n. 4, si è riunita la Conferenza dei Servizi di cui all'Accordo di Programma in variante al P.R.G.C. ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. inerente l'immobile denominato "Palazzo del Lavoro" e le aree limitrofe.

Sono presenti:

Per la Città di Torino:

Assessore all'Urbanistica: Assessore Stefano Lo Russo

Direzione Territorio e Ambiente: dott.ssa Paola Virano, direttore, dott.ssa Anna Petrucci, dott.ssa Monica Ottaviano, dott.ssa Francesca Cappelletto

Assessore all'Ambiente: Assessore Enzo Lavolta

Direzione Servizi Amministrativi: Dott. Giuseppe Ferrari, vice direttore generale Servizi Amministrativi

Direzione Infrastrutture e Mobilità: Ing. Roberto Bertasio, direttore centrale

Direzione Cultura, Educazione e Gioventù: Dott. Aldo Garbarini, direttore centrale

Area Urbanistica: Arch. Rosa Adalgisa Gilardi, dirigente Area Urbanistica

Area Edilizia Privata: Arch. Silvia Fantino

Area Ambiente: Arch. Giorgio Perna

Area Patrimonio: Dott.ssa Carla Villari, dirigente

Servizio Pianificazione: Arch. Giacomo Leonardi, Arch. Savino Nesta, Arch. Marco Corsetto, Geom. Maria Rosa Mossino, Arch. Cristina Calvi, Arch. Gian Mario Siragusa

Servizio Urbanizzazioni: Arch. Giuseppe Serra, dirigente

Servizio Verde Gestione: P.c. Piero Ferrando

Servizio Grandi Opere del Verde: Arch. Sabino Palermo, dirigente

Servizio Mobilità: Arch. Bruna Cavaglià, dirigente, Arch. Elena Bosio, Ing. Stefano Cianchini

Servizio Pubblicità e Occupazione Suolo Pubblico: Dott.ssa Daniela Maria Vitrotti, dirigente

Servizio Valutazioni: Geom. Marco Petti, Geom. Flavio Fabbiano

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali: Ing. Federico Saporiti, Ing. Enrico Gallo

Servizio Attività Economiche e di Servizio -SUAP- Pianificazione Commerciale: Arch. Angelo Millesimo

Per la Città di Moncalieri:

Assessore all'Urbanistica e all'Edilizia Privata: Assessore Marcello Concas

Settore Pianificazione Urbanistica: Arch. Nicola Palla, dirigente

Ufficio Viabilità e Verde: Geom. Angelo Spolaore, responsabile

Per la Regione Piemonte:

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia: Ing. Livio Dezzani, direttore e delegato del Presidente della Regione Piemonte, Arch. Paola Bisio, Arch. Carla Monaco

Per la Provincia di Torino:

Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile: Arch. Paolo Foietta, direttore

Servizio Urbanistica: Geom. Luciano Viotto, funzionario

Per la SMAT S.p.A.:

Arch. Giuseppe Grandinetti, coordinamento sicurezza cantieri SMAT

Geom. Massimo Gallo, responsabile Servizi Tecnici Centrali

Per la Società Pentagramma Piemonte S.p.A.:

Dott. Stefano Ponchia, Amministratore Delegato, Ing. Giorgio Rocchia, consulente, Dott. Carlo Marcello Piscopo

Per lo Studio Rolla S.r.l.:

Arch. Alberto Rolla, progettista

Arch. Daniele Pirulli

Per AI Studio:

Ing. Lorenzo Morra, progettista

Per il Comitato Salva Italia '61:

Sig. Alessandro Pampanoni

Sig. Giorgio Gillardi

Ore 15,15: L'Assessore Stefano LO RUSSO apre la seduta della Conferenza dei Servizi. Preliminarmente da' conto della presenza dei sigg.ri Alessandro Pampanone e Giorgio Gillardi, rappresentanti del Comitato Salva Italia '61, non convocati. Per consentire la massima trasparenza,

anche se non previsto dalle norme vigenti in materia i medesimi vengono autorizzati a presenziare alla C.d.S., senza diritto di parola.

Prosegue precisando che il progetto è uno dei più rilevanti per la Città, la "porta di accesso" da sud. Da' quindi conto che con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 1 luglio 2014 si è dato avvio alla riqualificazione dell'ambito, con la formula dell'Accordo di Programma ai sensi dell' art. 17bis comma II della L.U.R. come recentemente modificata.

Per l'A.d.P. è stato coinvolto anche il confinante Comune di Moncalieri, specificando che sul territorio di Moncalieri non sono previste varianti urbanistiche.

La predetta Deliberazione individua i seguenti indirizzi:

- il perimetro di osservazione per gli effetti e gli interventi eventuali della trasformazione, è stato individuato più ampio del solo Palazzo del Lavoro, ed interessa anche l'area del Palavela e una porzione di Moncalieri;
- la soluzione del nodo viabilistico della rotonda Maroncelli: per il quale deve essere valutato sottopasso viario o, in alternativa, sfiocco per bypassare la Rotonda;
- la riqualificazione del Laghetto ed il ridisegno del parco pubblico, a carico del proponente, con eventuale inserimento di attività ludiche e di intrattenimento quale una ruota panoramica nell'area antistante il Palavela;
- la dotazione a standard dei parcheggi derivante dalla qualificazione delle attività commerciali in Centro Commerciale Classico, con l' ipotesi di realizzazione di un parcheggio interrato davanti al Palavela o, in alternativa, la monetizzazione, se compatibile con il quadro normativo ed in base ai pareri degli uffici competenti.

Ribadisce, in conclusione, che per l'Amministrazione è prioritario dare avvio alla riqualificazione.

**Ass. LA VOLTA:** precisa che è necessario un approfondimento sull'impatto ambientale (parcheggi, gestione del verde, ecc.), anche in relazione alle conclusioni della sentenza del Consiglio di Stato, e chiede massima attenzione riguardo a questi temi.

**Arch. GILARDI:** ricorda che l'oggetto principale della C.d.S. è il Palazzo del Lavoro ma l'ambito è più esteso. Siamo nel quadrante sud della città, al confine con Moncalieri. È un'area di forte valenza ambientale (parco Vallere, fiume Po, pre-collina), oltre al valore degli edifici esistenti, Palazzo del Lavoro e Palavela.

Il Palazzo del Lavoro era di proprietà demaniale, su area comunale; oggi la proprietà è privata della soc. Pentagramma Piemonte S.p.a.

Al fine di riqualificare l'immobile, nel 2010 la variante n. 190 aveva previsto interventi di riqualificazione e nuove attività.

Avverso la variante n. 190 la società 8 Gallery propose ricorso giurisdizionale. La sentenza del Consiglio di Stato del 2013 ha annullato gli atti già approvati con le motivazioni in sintesi di seguito illustrate:

- l'erronea qualificazione delle attività commerciali quali Centro Commerciale "Naturale" anziché Centro Commerciale Classico, da insediare all'interno del Palazzo;
- conseguentemente, la necessità di procedere a VAS anziché a verifica di assoggettabilità;
- l'asserita strutturalità della variante in relazione all'interessamento degli effetti sul Comune di Moncalieri.

Oggi si valuta la proposta di riqualificazione con la procedura dell'art. 17bis comma II, nel frattempo introdotta con l'entrata in vigore della L.R. 3/2013, che consente la valutazione congiunta del progetto di riqualificazione da parte degli Enti competenti compreso, nel caso di specie, il comune di Moncalieri.

In data 26/11/2013 la Società Pentagramma ha presentato istanza finalizzata a promuovere la procedura per la riqualificazione dell'area, confermando i contenuti del progetto già a suo tempo approvato e valutato favorevolmente dalla Soprintendenza, ma con l'applicazione della nuova normativa e la configurazione di un Centro Commerciale Classico. Conseguentemente la variante urbanistica sarà oggetto di VAS.

La nuova procedura così avviata da' riscontro ai rilievi avanzati dal Consiglio di Stato con la sentenza citata.

Rispetto alla richiesta di Pentagramma, il perimetro delle aree interessate dall'A.d.P. è stato esteso al fine di ricomprendere ulteriori aree oggetto di approfondimento e di possibili interventi.

L'ipotesi di variante urbanistica mantiene sostanzialmente la configurazione tecnica della variante n. 190, con una nuova Z.U.T e la destinazione ad ASPI del Palazzo del Lavoro.

In merito alla SLP prevista occorre fare da subito una importante precisazione.

La SLP massima prevista viene quantificata in 43.000 mq. (nella variante n. 190 era di 28.000 mq), in quanto con la classificazione di Centro Commerciale Classico, anche gli spazi interni di connessione devono essere computati nella SLP. Ne consegue un maggior fabbisogno di servizi e parcheggi i quali potranno, in parte, essere monetizzati sulla base delle verifiche tecniche da parte degli uffici competenti. L'ipotesi di variante prevede, inoltre, l'adeguamento di porzioni di viabilità. I principali elementi prescrittivi e di tutela della scheda normativa richiamano quelli già approvati con la variante 190:

- riqualificazione dell'immobile e delle aree esterne (Laghetto, parco);

- permeabilità visiva;
- immagine dei fronti ed accessi da essi;
- collegamento con l'area del parco fluviale;
- altezza massima di 20 metri, con mantenimento a vista dei pilastri a raggiera.

Dopo aver sintetizzato i principali aspetti della variante urbanistica passa quindi la parola all'arch. Rolla progettista dell'intervento.

**Arch. ROLLA:** ribadisce che il progetto è noto e riprende quello già approvato e valutato favorevolmente dalla Soprintendenza.

Il rapporto tra interno ed esterno del Palazzo è assicurato tra le due piazze, quella interna (40x40 mt) e quella esterna, nonché il Laghetto.

L'eventuale parcheggio "Palavela" verrà definito successivamente.

Una delle questioni era come "liberare" i pilastri: la Soprintendenza ne chiedeva almeno otto, il progetto ne "libera" nove.

La climatizzazione del Palazzo avviene tramite quattro grandi totem esterni, che favoriscono il ricircolo dell'area; sulla copertura ci saranno pannelli fotovoltaici.

Il collegamento con il Laghetto avviene con una passerella collegata con la ex Stazione della monorotaia esistente.

Gli interventi all'interno tengono conto del rigore del Palazzo ed il "nuovo" che si realizza. Anche al secondo livello ci sarà uno spazio pubblico.

Viene quindi passata la parola all'ing. Morra esperto in materia di VAS per conto della proprietà.

**Ing. MORRA:** precisa che la variante sarà sottoposta a VAS per valutarne l'impatto ambientale. La prima fase è quella di specificazione dei contenuti, la seconda è la stesura del Rapporto Ambientale.

In questa prima fase è stato predisposto il documento tecnico preliminare, che definisce i temi che verranno approfonditi nel R.A., fermo restando le indicazioni ulteriori da parte degli Enti competenti.

Il R.A. terrà conto anche degli impatti su Moncalieri e di quelli sull'ambito fluviale nonché delle prescrizioni ed indicazioni della scheda urbanistica.

Il documento è articolato in Relazione ed Elaborati Cartografici e strutturato nei seguenti punti:

- 1 - fasi del percorso procedurale;
- 2 - proposta di variante;
- 3 - quadro pianificatorio di riferimento;
- 4 - stato attuale dell'ambiente;

5 - definizione dell'ambito di influenza della variante e informazioni da includere nel R.A.;

6 - schema metodologico per la redazione del R.A.

I quattro temi meritevoli di attenzione sono:

1 - attenzione agli aspetti acustici;

2 - tutela e riqualificazione delle aree verdi

3 - interferenza con l'ambiente idrico sotterraneo;

4 - specificazioni in merito agli aspetti viabilistici e trasportistici.

**Arch. MILLESIMO:** comunica che, sotto il profilo commerciale, l'attività può rientrare nell'addensamento AD16, purché abbia accesso dalla Via Ventimiglia.

**Arch. GILARDI:** dà lettura della nota inviata dall'Area Commercio all'Area Urbanistica specificativa in merito.

**Ing. DEZZANI:** esprime innanzitutto soddisfazione per la riproposizione del progetto.

Segnala la possibilità di ricorrere all'art. 17 bis comma IV anziché al comma II in quanto quest'ultimo prevede l'onere di dimostrare l'interesse pubblico mentre il procedimento tramite SUAP è attivato a richiesta del soggetto privato e ciò "guida" gli interventi pubblici. Il procedimento di cui al comma IV sarebbe, pertanto, più appropriato, mentre il ricorso al comma II potrebbe ingenerare contestazioni. Occorre quindi verificare quale sia il procedimento giuridicamente più confacente al caso di specie.

Chiede, infine, di integrare nel titolo e nel corpo della convocazione delle prossime C.d.S. il rimando al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. sotto il profilo ambientale.

**Arch. GILARDI:** condivide innanzitutto la richiesta di integrare la convocazione, essendo comunque il procedimento ambientale compenetrato con quello urbanistico.

Rileva che il ricorso al procedimento ex art. 17 bis comma IV della L.U.R. sminuisce la portata del provvedimento anche perché molti interventi ricadono su aree pubbliche e sulla viabilità, e ciò rafforza quindi il pubblico interesse. Peraltro ribadisce come l'interesse pubblico sia già assolutamente motivato dalla necessità di riqualificazione dell'immobile che, seppure di proprietà privata, rappresenta indubbiamente un patrimonio culturale ed architettonico sulla cui tutela sono direttamente coinvolti tutti gli Enti.

**Arch. LEONARDI:** ricorda che, ancorché non formalmente previsto dalla normativa regionale, il ricorso al procedimento ex art. 17 bis comma II della L.U.R. è stato attivato tramite una

deliberazione di Consiglio Comunale, con la quale vengono tracciati gli indirizzi della variante e riconoscendo l'interesse pubblico complessivo del provvedimento.

**Ing. DEZZANI:** laddove si intenda procedere ai sensi dell'art. 17 bis comma II, ritiene necessario che il progetto e l'A.d.P. siano integrati da un apposita relazione che meglio espliciti tale rilevante aspetto relativo all'interesse pubblico.

**Arch. FOIETTA:** saluta con favore la riapertura del progetto. Precisa che il ricorso al procedimento ex art. 17 bis comma IV sarebbe riduttivo ritenendo che l'interesse pubblico sia prevalente. Si riserva, nel prosieguo dell'iter, di entrare nel merito del progetto, in particolare con riguardo ai temi della viabilità e dell'accessibilità ai parcheggi.

**D.ssa VIRANO:** conferma l'intento di procedere con Accordo di Programma che consente, anche senza pervenire al progetto edilizio, di pervenire al dettaglio progettuale di strumento urbanistico esecutivo. Il ricorso al procedimento di cui all'art. 17 bis comma II consentirà quindi, oltre che di approvare la variante, di condividere i progetti pubblici e privati e risolvere temi quali l'inserimento ambientale e paesaggistico, la viabilità, i parcheggi, la relazione con l'attestamento della linea 1 della metropolitana, ecc.

**Arch. PALLA:** chiede di specificare quali sono i progetti di viabilità previsti.

**Arch. ROLLA:** ricorda che, nel febbraio 2013, si era condiviso di "sperimentare" due by-pass alternativi sulla rotonda Maroncelli, per poi scegliere la soluzione migliore. Precisa che i progetti saranno portati al Tavolo della Conferenza e che nulla è modificato rispetto alle precedenti soluzioni.

**Arch. GILARDI:** comunica che, vista la complessità dei progetti, ci saranno appositi tavoli di approfondimento tematici, tra cui quello sulla viabilità e sull'ambiente (VAS).

**Ing. BERTASIO:** esprime perplessità, anche di carattere gestionale, rispetto all'eventuale parcheggio "Palavela", da verificare nell'apposito tavolo di lavoro.

**Ing. PALERMO:** ricorda che l'intervento deve tener conto del "bilancio" positivo del verde, in ottemperanza al Regolamento Comunale del Verde. Esprime perplessità sia sulla realizzazione di un parcheggio vicino al Palazzo a Vela sia sulla connessione tra via Ventimiglia e corso Unità d'Italia,

che potrebbe portare ad una "cesura" nel parco, oltre all'interferenza con i sottoservizi della fontana.

Arch. SERRA: pone l'attenzione sulle connessioni ciclo-pedonali e sull'influenza derivante dalla realizzazione del nuovo palazzo della Regione.

Geom. GALLO (SMAT): chiede un focus sulla parte viabilistica relativa alla proprietà SMAT.

Arch. GILARDI: precisa che il focus sull'area SMAT avverrà nel tavolo specifico sulla viabilità.

Arch. BISIO: chiede delucidazioni sull'ipotesi di insediamento della ruota panoramica e ricorda che, in sede di C.d.S., occorre coinvolgere anche l'ARPA.

Arch. GILARDI: ricorda che il tema nasce dalla richiesta di installare una ruota panoramica al Valentino. Dopo le prime valutazioni non favorevoli della Soprintendenza, l'area antistante il Palavela è stata ipotizzata per la sua ricollocazione, ferme restando le valutazioni ambientali, paesaggistiche e della stessa Soprintendenza.

Arch. SERRA: ricorda che l'inserimento di tale attrattore significa prevedere ulteriori parcheggi e rafforzare il trasporto pubblico.

Arch. GILARDI: richiamata la necessità che tale aspetto venga trattato nei documenti di VAS, chiede un inquadramento rispetto alla proposta di natura commerciale da parte della Società Pentagramma.

Ing. . PONCHIA: ricorda che la superficie commerciale rimane invariata rispetto al precedente progetto e che i procedimenti di natura commerciale potranno aver luogo solo a conclusione dell'Accordo, in coerenza con la nuova destinazione urbanistica e con la pianificazione commerciale.

La seduta viene chiusa alle ore 17,10.