

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 OTTOBRE 2012

(proposta dalla G.C. 31 luglio 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MORETTI Gabriele
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
AMBROGIO Paola	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
APPENDINO Chiara	GRECO LUCCHINA Paolo	ONOFRI Laura
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
BERTOLA Vittorio	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
CARBONERO Roberto	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	TRICARICO Roberto
CASSIANI Luca	LO RUSSO Stefano	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	VIALE Silvio
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - LAVOLTA Enzo - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - MUSY Alberto - SBRIGLIO Giuseppe - SCANDEREBECH Federica.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PROGRAMMA PER LA LOCALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI DA REALIZZARE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 COMMA 4 DELLA LEGGE 122/1989 E S.M.I. SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE. CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lubatti, di concerto con l'Assessore Lavolta, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Legge 122/1989 e s.m.i. (meglio conosciuta come Legge Tognoli) prevede all'articolo 9, comma 4 che i Comuni possano cedere in diritto di superficie aree di loro proprietà per la realizzazione di parcheggi pertinenziali e cioè strutture a posti auto o box destinati all'uso privato da vincolare indissolubilmente ad immobili (abitazioni, negozi o uffici) di cui diventano appunto pertinenza.

Sulla base di tale possibilità normativa, la Città di Torino a partire dal 1995 ha dato il via a bandi pubblici che hanno consentito ad oggi la realizzazione di circa 53 parcheggi interrati (di cui 46 ultimati e 7 in fase di esecuzione) per circa 6.700 box auto privati. Inoltre sono attualmente in fase di definizione procedurale ulteriori 5 parcheggi. Al di sopra delle autorimesse, tutte interrate, le aree, che sono rimaste di pubblica proprietà e fruizione, sono state risistemate ed attrezzate a seconda dei casi a giardino, a piazza pedonale, in alcuni casi a parcheggio pubblico, ed in generale hanno comportato una riqualificazione dell'ambito circostante.

L'Amministrazione, valutato approfonditamente l'effetto dei precedenti bandi, ha deciso di procedere sulla stessa linea politica dell'individuazione di ulteriori siti adatti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi della detta Legge Tognoli.

Gli uffici preposti, sulla base di analisi già condotte nel passato e di una rinnovata lettura delle caratteristiche morfologiche del tessuto cittadino, ponendo particolare attenzione alle aree per la viabilità esistente ma estendendo, in collaborazione con il settore Verde Pubblico, tale lettura anche ad aree per servizi pubblici quali aree destinate a verde pubblico, hanno individuato un primo elenco di possibili localizzazioni composto da 23 siti, che sono state sottoposte, nella sessione del 30 novembre 2011, all'esame della II Commissione Consiliare.

Lo stesso elenco è stato quindi proposto alle Circoscrizioni - ognuna per quanto di competenza - con la richiesta di fornire, come nelle passate occasioni, ulteriori suggerimenti localizzativi oltre ad osservazioni su siti individuati. Le stesse Circoscrizioni erano invitate a porre l'attenzione non solo su aree stradali ma anche su aree destinate al verde pubblico o ad altro servizio pubblico, a causa dei vincoli sempre più costringenti che si presentano ogni qualvolta si interviene nel sottosuolo del suolo pubblico (presenza di reti di sottoservizi, percorsi alterati per l'impatto dei cantieri sulla viabilità, ecc.).

Il ritorno dei pareri circoscrizionali, nonché le proposte di nuovi ed ulteriori siti avanzate dalle stesse Circoscrizioni e dalla Commissione Consiliare ha arricchito l'elenco di un considerevole numero di nuove possibili localizzazioni, portandolo ad un totale di quasi sessanta luoghi urbani.

Tuttavia, un primo esame di tutti questi siti, condotto affrontando sia gli aspetti di carattere patrimoniale (alcune aree non risultano ancora essere acquisite al patrimonio comunale, pur essendo di pubblica fruizione) sia gli aspetti di carattere normativo, sia la verosimile fattibilità di cantieri complessi in presenza di funzionalità attive ed assai condizionanti delle aree individuate

(ad esempio i mercati rionali) e valutando anche i costi per lo spostamento delle reti di sottoservizi presenti nelle aree interessate, ha fatto sì che si riducesse l'elenco inizialmente previsto, portando a 23 il numero di localizzazioni proponibili.

Queste localizzazioni sono state così identificate:

#### Circoscrizione 1

- piazza e via Lagrange
- corso Stati Uniti (tra corso Galileo Ferraris e corso Re Umberto)
- piazza Paleocapa

#### Circoscrizione 2

- corso Allamano (retro civico 64)
- via Barletta (tra piazza Santa Rita e corso IV Novembre)
- Area Saint Gobain (via Gorizia/via Filadelfia)

#### Circoscrizione 3

- giardino di via Rivalta (angolo via Osasco)
- piazzale San Benedetto (Fattori/Viberti)
- via Tofane (alle spalle della biblioteca Carluccio)
- Area Pons Cantamessa - via Lussimpiccolo

#### Circoscrizione 4

- via Salbertrand (area verde su via Valentino Carrera)
- via Servais (interno 92)

#### Circoscrizione 5

- piazza Mattiolo
- largo Giachino

#### Circoscrizione 6

- corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora)

#### Circoscrizione 7

- piazza Gozzano
- largo Boccaccio

#### Circoscrizione 8

- corso Marconi (tra via Madama Cristina e corso Massimo d'Azeglio)
- corso Massimo d'Azeglio (fronte To Expo, lato Teatro Nuovo)
- piazza Nizza (versante ovest)

#### Circoscrizione 9

- area Pasquale Paoli
- corso Benedetto Croce (fronte civico 27)
- piazzale Gabriele da Gorizia (lato nord/est).

Tale elenco è stato riproposto all'esame della II Commissione Consiliare nella seduta del 16 maggio 2012, nella quale si è deciso, non essendo emerse eccezioni ostative, di procedere all'acquisizione dei pareri formali delle Circoscrizioni.

Si è pertanto proceduto a richiedere ad ogni Circoscrizione, con note del 30 maggio 2012, ai sensi dell'articolo 43 del Regolamento Comunale sul decentramento, parere di competenza sulle localizzazioni sopra elencate.

Si riportano di seguito i pareri espressi dalle Circoscrizioni:

Circoscrizione 1:

- parere favorevole su tutte e tre le localizzazioni proposte.

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 2 luglio 2012 (mecc. 2012 03494/084);

Circoscrizione 2:

- per corso Allamano parere favorevole;
- per area S. Gobain parere favorevole;
- per via Barletta parere negativo, "per le criticità presenti in quell'area poiché, oltre a non conoscere attualmente la futura destinazione della superficie stradale, si rileva che l'area stessa risente già di gravi problemi di viabilità".

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 16 luglio 2012 (mecc. 2012 03795/085);

Circoscrizione 3:

- per il Giardino di via Rivalta (angolo via Osasco) parere negativo con la seguente motivazione: "L'area in questione presenta uno spazio verde soprastante in buono stato, costituito da un ampio numero di alberi di grandi dimensioni (n. 25 essenze); adiacente vi è un'area giochi (pista di pattinaggio e giochi per bambini) di recente fattura e un centro anziani. Considerando inoltre che il giardino è vicino all'area Pons Cantamessa, considerata prioritaria tra i possibili siti in cui realizzare i parcheggi pertinenziali, si ritiene di senso contemplare solo quest'ultima";
- per piazzale San Benedetto (Fattori/Viberti) parere favorevole condizionato con la seguente motivazione: "L'area da destinarsi a parcheggio deve essere limitata al solo campo da calcetto sito tra via Fattori ed il piazzale San Benedetto, in gestione alla chiesa parrocchiale S. Benedetto ed oggetto di concessione in diritto di superficie dal Comune di Torino per la durata di 99 anni, al fine prioritario di tutelare le numerose essenze arboree del vicino giardino di dimensioni anche importanti";
- per via Tofane parere negativo con la seguente motivazione: "L'area in oggetto presenta un elevato numero di essenze di dimensioni importanti che non potrebbero essere ripristinate (n. 32 piante ad alto fusto), oltre a quelle trapiantate con un recente intervento della Città";
- per l'area Pons Cantamessa - via Lussimpiccolo parere positivo.

Pareri espressi con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 5 luglio 2012 (mecc. 2012 03555/086);

Circoscrizione 4:

- parere favorevole per l'area di via Servais (interno 92);
- parere favorevole per l'area in via Salbertrand (area verde su via Carrera).

Pareri espressi con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 9 luglio 2012 (mecc. 2012 03476/087);

Circoscrizione 5:

- parere negativo per piazza Mattiolo con la seguente motivazione: "seppur risulta essere interessante, considerata l'alta densità abitativa del sito, ci pare uno spazio troppo importante per la sua valenza aggregativa sul quartiere per sottoporlo allo sventramento causato dal cantiere, ed al rischio della sua chiusura per tempi troppo lunghi";
- parere favorevole per largo Giachino.

Pareri espressi con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 9 luglio 2012 (mecc. 2012 03668/088);

Circoscrizione 6:

- parere favorevole per corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora).

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 26 giugno 2012 (mecc. 2012 03302/089);

Circoscrizione 7:

- parere favorevole per piazza Gozzano e largo Boccaccio.

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 17 luglio 2012 (mecc. 2012 03462/090);

Circoscrizione 8:

- parere negativo sulle tre localizzazioni proposte con la seguente motivazione: "pur riconoscendo la validità delle localizzazioni indicate, la sola destinazione dei parcheggi a "pertinenziali" non soddisfa le esigenze di parcheggi per la zona di San Salvario. Le esigenze più volte espresse dalla Circoscrizione e dai cittadini sono, infatti, quelle di operare attraverso la disponibilità di parcheggi a rotazione interrati, anche in aggiunta a box in vendita, per liberare la superficie dalle automobili parcheggiate.

In particolare gli obiettivi principali sono:

- la trasformazione dell'asse centrale di corso Marconi in un'area riqualificata ad uso esclusivo pedonale mantenendo la sua caratteristica di corso alberato come anche disposto da una deliberazione del precedente Consiglio Comunale;
- l'eliminazione dei parcheggi in superficie da tutta l'area del Valentino ricorrendo a parcheggi interrati a rotazione affiancati all'esistente parcheggio del V padiglione da rendere con urgenza ad esclusivo uso di parcheggio pubblico trasferendo in altro luogo tutte quelle attività che ne provocano la chiusura per alcuni mesi dell'anno (Natale in giostra, deposito di materiale elettorale, ecc.)".

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione dell' 11 luglio 2012 (mecc. 2012 03661/091);

Circoscrizione 9:

- parere favorevole per l'area Paoli condizionato: "alla predisposizione di un nuovo studio di fattibilità che tenga conto delle seguenti osservazioni:

- realizzare intorno all'intero perimetro un viale alberato pedonale adibito a giardino ed attrezzato con panchine, tavoli, giochi bimbi e fontanella;
- realizzare il parcheggio pertinenziale nell'ampia area centrale circondata dal giardino di cui sopra anche su tre piani fino ad una capienza di 200 box interrati;
- utilizzare la porzione di superficie centrale come parcheggio a raso libero e gratuito per almeno 120/150 automobili;
- utilizzare parte degli oneri di urbanizzazione per la risistemazione del giardino pubblico di piazza Galimberti;
- costituire una cabina di regia a partecipazione circoscrizionale, tale da seguire l'intero iter amministrativo e l'evolversi dell'opera;
- valutare per quanto concerne il centro riservato ai Servizi Socio Assistenziali, la possibilità di realizzare tale centro nella struttura ex "Poveri Vecchi" di via San Marino/corso Unione Sovietica di concerto con la Circoscrizione 2".

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 7 febbraio 2012 (mecc. 2012 00503/092);

- parere negativo per corso Benedetto Croce (fronte civico 27).

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 19 giugno 2012 (mecc. 2012 03208/092);

- parere negativo per piazzale S. Gabriele da Gorizia con la seguente motivazione: "per le forti perplessità emerse durante la seduta della II Commissione Consiliare, a salvaguardia degli alberi, unico polmone verde della zona e a salvaguardia altresì del commercio fisso, perennemente messo a dura prova dai lunghi cantieri cittadini".

Parere espresso con deliberazione di Consiglio di Circoscrizione del 23 luglio 2012 (mecc. 2012 03979/092).

Si controdeduce, di seguito, alle motivazioni riportate a supporto dei pareri negativi e dei pareri favorevoli condizionati espressi dalle Circoscrizioni:

#### Circoscrizione 2:

- via Barletta:
  - la successiva fase di elaborazione del capitolato prestazionale allegato al bando di gara vedrà la Circoscrizione coinvolta nella scelta della futura sistemazione superficiale nella fase della Conferenza dei servizi;
  - tutte le localizzazioni del presente programma, trattandosi di aree di suolo pubblico, risentiranno inevitabilmente, durante la fase di cantiere, di problemi di viabilità. Si cercherà di organizzare il cantiere stesso in modo da ridurre al minimo i disagi derivanti dallo stesso.

#### Circoscrizione 3:

- giardino di via Rivalta:

tutte le localizzazioni del presente programma, trattandosi di aree di suolo pubblico, sono evidentemente in buono stato di conservazione ed attrezzate per l'uso, per cui l'intervento di

sistemazione superficiale non può che essere migliorativo. La stragrande maggioranza degli alberi esistenti saranno salvaguardati e per quelli per cui non si potrà fare a meno di abbattere potranno essere sostituiti e/o compensati;

- via Tofane:

la realizzazione del parcheggio contribuirà a dare risposta alla pressante richiesta di sosta in superficie derivante dai vicini servizi pubblici (ospedale, piscina, ecc.). Gli alberi da abbattere, per quanto possibile, potranno essere sostituiti con altri di dimensioni inferiori e/o compensati;

- piazzale San Benedetto (Fattori/Viberti):

l'utilizzo dell'area oggi destinata al solo campo di calcetto, proposto dalla Circoscrizione, pur se compresa nell'area più vasta individuata dagli Uffici, è oggetto di una precedente e specifica concessione di diritto di superficie a vantaggio della Parrocchia di S. Benedetto. Verificato pertanto che l'area proposta non si trova attualmente nella piena disponibilità della Città la condizione espressa non può essere accolta e pertanto il parere espresso è inteso come negativo. Tuttavia è intenzione dell'Amministrazione condurre un iter di approfondimento procedurale che, nel quadro di una possibile revisione dei rapporti convenzionali tra la Città e la Parrocchia di San Benedetto Abate, permetta la realizzazione auspicata dalla Circoscrizione;

- area Pons Cantamessa - via Lussimpiccolo:

tale area non può essere inserita in questo programma in quanto attualmente ceduta in diritto di superficie all'ASL TO1. Verificato pertanto che l'area proposta dalla Circoscrizione non si trova attualmente nella piena disponibilità della Città il parere espresso, pur se favorevole, non può essere accolto;

#### Circoscrizione 5:

- piazza Mattiolo:

la stessa Circoscrizione, considerando l'alta densità abitativa del sito, ritiene l'area interessante per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale, tuttavia esprime parere negativo sui presunti tempi lunghi del cantiere. Ogni cantiere produce inevitabilmente, per la sua durata, un disagio che sarà comunque compensato dai risultati attesi. Si valuterà, in fase di redazione del capitolato prestazionale, per quanto possibile e compatibilmente con la tipologia del lavoro, una riduzione dei tempi di esecuzione degli stessi;

#### Circoscrizione 6:

- nell'esprimere parere favorevole sul sito di corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora), la Circoscrizione chiede di prendere in considerazione la possibilità di inserire nel programma un parcheggio pertinenziale nel sito di piazza Respighi. Si potrà prendere in considerazione tale possibilità, a seguito di uno specifico studio che accerti la fattibilità della proposta formulata, presentando il sito in un successivo bando.

#### Circoscrizione 8

- corso Marconi:

Si ritiene che la realizzazione di un parcheggio in parte pubblico ed in parte privato, così come richiesto dalla Circoscrizione, sul medesimo sito, abbia difficoltà realizzative legate essenzialmente ai seguenti aspetti:

- raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario in assenza di contributi economici della Città;
- esiguo numero di posti auto pubblici realizzabili anche a discapito di un numero più considerevole di box privati da realizzare per il possibile raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario;
- soggetti privati interessati, possibili concessionari, in numero minore rispetto a quelli per i parcheggi pertinenziali, in quanto è necessario seguire diversa procedura per l'affidamento dell'intervento;
- con la realizzazione del parcheggio pertinenziale si crea la possibilità di estendere l'intervento di riqualificazione superficiale all'intero corso, riducendo o azzerando l'onere concessorio. Questa indicazione verrà ripresa puntualmente nel capitolato prestazionale;
- corso Massimo d'Azeglio (fronte To Expo, lato Teatro Nuovo):  
si accoglie parzialmente il parere della Circoscrizione. Si predisporrà progetto di fattibilità per verificare se un'ipotesi di parcheggio parte pubblico e parte privato possa raggiungere un equilibrio economico finanziario. Nel caso in cui risultasse non realizzabile tale tipologia di parcheggio si ripresenterebbe questo sito per la realizzazione di un pertinenziale;
- piazza Nizza (versante ovest):  
nessuna motivazione specifica viene riportata per questo sito nell'espressione di parere negativo della Circoscrizione. Tuttavia anche per questo sito la Circoscrizione fa riferimento alla più generica motivazione di preferenza di parcheggi in parte pubblici ed in parte privati. In questo caso si ripetono le controdeduzioni già formulate per il sito di corso Marconi.

#### Circoscrizione 9:

- corso Benedetto Croce, fronte civico 27:  
prendendo atto del parere della Circoscrizione, si propone l'area di corso Benedetto Croce, 29/31 visto anche il minor impatto nelle essenze arboree presenti;
- piazzale S. Gabriele da Gorizia:  
gli alberi presenti nella aiuola triangolare sono esclusi dall'area interessata dall'intervento, mentre quelli posti a ridosso della pista ciclabile, di modestissima entità saranno rimossi e/o trapiantati, ove possibile, e comunque verrà prevista la ripiantumazione delle essenze lungo la pista ciclabile. Relativamente alla salvaguardia del commercio fisso valgono le stesse controdeduzioni già espresse per situazioni analoghe, sottolineando comunque che sul fronte dell'area sono presenti solo tre attività commerciali alle quali sarà comunque garantito il minor disagio possibile durante la fase del cantiere. Peraltro questo aspetto sarà



oggetto di valutazione nell'ambito della gara di aggiudicazione.

Dall'elenco proposto dalla Giunta Comunale, a seguito dei lavori svolti dalla II e VI Commissione e, quindi, dei sopralluoghi, delle audizioni e del confronto avvenuto con le Circoscrizioni ed i cittadini, si eliminano i siti di:

- piazza Martirolo, acquisito il parere della Circoscrizione 5 e le preoccupazioni per un possibile danno sociale ed economico che il cantiere per la costruzione del parcheggio potrebbe provocare nei confronti dei residenti e dei commercianti. Il giardino è inoltre collocato al centro della piazza ed è l'unico luogo di aggregazione per tutte le fasce di età sia per l'ambito urbano che si affaccia sulla stessa, sia per le aree di quartiere confinanti, che non sono dotate di spazi analoghi. La durata del cantiere (18/24 mesi) potrebbe far perdere, nel periodo di esecuzione dell'intervento, l'identità sociale di questo luogo a fatica conquistato nel tempo. Inoltre essa potrebbe causare gravi difficoltà economiche ai pubblici esercizi ed al commercio di dettaglio che si affacciano sulla piazza e che si rivolgono anche ai frequentatori della piazza stessa;
- piazza Gozzano, in Circoscrizione 7, per l'analisi acquisita dalle Commissioni durante il sopralluogo, dalla possibile estensione delle strisce blu nell'intera area congestionata in orario diurno per la vicinanza alla limitrofa area a pagamento, la presenza nel quartiere di molti box auto invenduti ed in affitto, l'assenza di richiesta di parcheggi pertinenziali e l'argomentata contrapposizione organizzata dai residenti che, con articolate motivazioni di carattere tecnico e socio-economico, hanno sostenuto l'inutilità e la supposta dannosità dell'intervento;
- corso Benedetto Croce, acquisito il parere della Circoscrizione 9, la presenza nel quartiere di molti box auto invenduti ed in affitto, il danno ambientale legato alla rimozione del patrimonio arboreo rappresentato dalle alberate del suddetto corso, ed il possibile danno economico che il cantiere potrebbe provocare, stante il periodo di esecuzione dei lavori prevedibile in 18/24 mesi, sulle attività commerciali per le quali il passaggio veicolare risulta essenziale alla loro stessa sopravvivenza;
- piazzale San Gabriele da Gorizia, acquisito il parere della Circoscrizione 9 ed il possibile danno economico che il cantiere potrebbe provocare, stante il periodo di esecuzione dei lavori prevedibile in 18/24 mesi, sulle attività commerciali per le quali il passaggio veicolare risulta essenziale alla loro stessa sopravvivenza, da anni messo a dura prova dai lunghi cantieri cittadini.

All'elenco proposto dalla Giunta Comunale, su richiesta della II Commissione Consiliare, si aggiungono, verificati i requisiti minimi di fattibilità - proprietà dell'area e destinazione d'uso del P.R.G. - i seguenti siti:

- largo Migliara, in Circoscrizione 4, in quanto - nonostante l'esiguità dello spazio disponibile ed il probabile ricorso ad una struttura meccanizzata - questo sito può offrire una risposta interessante per un comparto urbano fortemente compresso dal problema della sosta veicolare di superficie;

- via Ventimiglia, in Circoscrizione 9, in recepimento della richiesta della Circoscrizione 9, formulata con Ordine del Giorno del 17 settembre 2012, Doc. n. 95/2012; tale area corrispondente ad un impianto sportivo realizzato in area destinata a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport ed attualmente utilizzata come boccioteca, sarà oggetto di bando successivamente alla conclusione dei suoi termini di carattere convenzionale con l'associazione che attualmente la gestisce;
- via Imperia, in Circoscrizione 10, in accoglimento della richiesta della Circoscrizione, formulata con nota 846 del 30 gennaio 2012; in prima battuta esclusa, in quanto corrispondente sostanzialmente alla stessa area che fu già messa a bando nel 2008 (come via Portofino) e che vide la rinuncia dell'unico soggetto partecipante alla gara;
- piazza Respighi, in Circoscrizione 6, già richiesto con provvedimento del Consiglio Circoscrizionale del 26 giugno 2012 (mecc. 2012 03302/089). In effetti l'elevata densità edilizia che si affaccia sulla piazza, associata ad una alta densità commerciale presente sia sulla piazza che sulle vie che in essa convergono, rendono indispensabile l'eliminazione di veicoli in sosta stanziale per poter liberare spazi da destinare alla pedonalità.

Pertanto l'elenco finale per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, sottoposto ad approvazione con la presente deliberazione, risulta quindi essere composto da 20 siti come dal seguente elenco:

#### Circoscrizione 1

- piazza e via Lagrange;
- corso Stati Uniti (tra corso Galileo Ferraris e corso Re Umberto);
- piazza Paleocapa;

#### Circoscrizione 2

- corso Allamano (retro civico 64);
- area Saint Gobain (via Gorizia/via Filadelfia);
- via Barletta;

#### Circoscrizione 3

- giardino di via Rivalta;
- via Tofane;

#### Circoscrizione 4

- via Salbertrand (area verde su via Valentino Carrera);
- via Servais (interno 92);
- largo Migliara;

#### Circoscrizione 5

- largo Giachino;

#### Circoscrizione 6

- corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora);
- piazza Respighi;

Circoscrizione 7

- largo Boccaccio;

Circoscrizione 8

- corso Marconi (tra via Madama Cristina e corso Massimo d'Azeglio);
- piazza Nizza (versante ovest);

Circoscrizione 9

- area Pasquale Paoli;
- via Ventimiglia;

Circoscrizione 10

- via Imperia.

Con successivo atto, ed a seguito di verifica di fattibilità, saranno presi in considerazione il sito di via Pinelli, in Circoscrizione 4, come suggerito dalla Commissione Consiliare, e l'area fronte AMIAT di via Giordano Bruno, così come suggerita e proposta dalla Circoscrizione 9 con provvedimento n. 95/2012 del 17 settembre 2012. Non verrà presa in considerazione invece la sostituzione del sito di corso Benedetto Croce con il viale centrale di via Onorato Vigliani, contenuto nel provvedimento circoscrizionale già citato, in quanto la sezione dello stesso è largamente insufficiente ad accogliere un parcheggio interrato razionalmente organizzato.

Per i siti di piazza Lagrange e piazza Paleocapa, ricadenti nella Circoscrizione 1, è stato richiesto, con nota ns. prot. n 9741 del 29 maggio 2012, parere preventivo sulla scelta localizzativa alle competenti Soprintendenze del Piemonte per i Beni Architettonici e Paesaggistici e Beni Archeologici in quanto piazze ricadenti in aree sottoposte a vincolo. Analogamente stante la presenza al centro delle stesse piazze dei monumenti a Lagrange e Paleocapa è stato richiesto, con nota ns. prot. 11834 del 29 giugno 2012, un parere preventivo alla Soprintendenza per i Beni Storici e Artistici ed Etnoantropologici del Piemonte circa la possibilità di spostamento degli stessi monumenti durante la fase di cantiere, con successiva ricollocazione a lavori ultimati.

Le dette Soprintendenze ai Beni Architettonici e al Paesaggio, ai Beni Archeologici e ai Beni Storici, Artistici e Etnoantropologici, nonché la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte hanno espresso il loro parere favorevole con note riportate in copia nell'allegato 1 bis alla presente deliberazione.

Le localizzazioni sopra elencate sono meglio descritte dal fascicolo allegato alla presente deliberazione illustrante il presente programma (allegato 1 bis); tale fascicolo contiene un elenco dettagliato delle localizzazioni (comprendente le destinazioni di PRG, lo stato patrimoniale, l'origine della proposta e l'evidenziazione delle caratteristiche salienti del luogo), una scheda illustrativa per ogni singola localizzazione (indicante l'area che potrà essere oggetto di concessione, il suo inserimento territoriale, l'estratto della corrispondente tavola di PRG, una indicazione dei posti auto per piano realizzabili).

La perimetrazione delle localizzazioni prescelte è illustrata a titolo puramente indicativo dalle planimetrie delle varie schede comprese nel fascicolo allegato. Essa sarà definita con

maggior precisione nella fase di approfondimento nell'ambito del capitolato prestazionale da allegare ad ogni singolo bando per ogni singola localizzazione.

Alcune delle aree in elenco sono fortemente contraddistinte dalla presenza di alberi.

In deroga all'articolo 63 del vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato, i parcheggi al di sotto delle aree con presenza di alberate, saranno ammessi solamente qualora la realizzazione con la conseguente sistemazione superficiale, comporti un miglioramento complessivo dell'area superficiale di pertinenza, con una riqualificazione e valorizzazione, sia in senso ambientale, sia di fruizione. La sistemazione superficiale dovrà essere realizzata con tecniche a basso impatto ambientale e comportare una manutenzione sostenibile a fabbisogno idrico ed energetico ridotto.

Nella realizzazione del parcheggio dovranno essere adottate soluzioni tecniche e costruttive che permettano di salvaguardare il maggior numero di alberi preesistenti nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato ed in particolare all'articolo 32 - Interventi nel sottosuolo in prossimità delle alberature pubbliche e dell'articolo 33 - Protezione degli alberi.

Per gli alberi che dovranno essere necessariamente rimossi, dovrà essere valutata preventivamente la soluzione del trapianto in parchi o giardini vicini con la tecnica dei Grandi Trapianti Meccanizzati. Tutti gli alberi abbattuti dovranno essere compensati a carico del Concessionario, ai sensi degli articoli 37 e 38, con la messa a dimora di un numero di alberi in piena terra che sia pari al valore ornamentale degli alberi abbattuti. La compensazione ambientale dovrà essere in aree limitrofe nell'ambito del territorio della circoscrizione dove è realizzato il parcheggio.

La Legge n. 122/1989 è stata ulteriormente rivista dal Decreto per le Semplificazioni e lo Sviluppo proposto dall'attuale Governo e convertito in Legge n. 35 il 4 aprile 2012. Il comma 5 della Legge n. 122/1989 ora recita così: "I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione." E' necessario che, d'ora in poi, la possibilità di vendita del singolo posto auto/box sia già contenuta nelle convenzioni che regoleranno la cessione del diritto di superficie dal Comune ai soggetti concessionari. Pertanto, nelle bozze di convenzione, la Città ammetterà il trasferimento del vincolo di pertinenzialità dall'unità immobiliare alla quale il posto auto/box è stato originariamente legato ad altra unità immobiliare, purché quest'ultima sia compresa nel territorio comunale di Torino.

L'articolo 4 della Legge Tognoli impegna l'Amministrazione Comunale che cede il diritto di superficie per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a determinare i criteri di cessione. Quest'Amministrazione ha valutato di procedere, a differenza delle precedenti esperienze del 2004 e del 2008, per bandi di gara singoli (vale a dire area per area) invece di pubblicare un unico bando riferito a diverse localizzazioni contemporaneamente.

Questa procedura permette all'Amministrazione di valutare con maggiore attenzione la singola fattibilità, costruendo un capitolato prestazionale per la restituzione della sistemazione superficiale indirizzata - salvo casi specifici - alla riqualificazione ambientale dello spazio pubblico, che rimane uno dei risultati attesi fondanti la politica della cessione del diritto di superficie per parcheggi pertinenziali sotto il suolo pubblico. Attraverso un mirato capitolato prestazionale si può, poi, soppesare con maggiore specificità il contributo di concessione minimo che si deve richiedere per ogni intervento. In analoga discontinuità con le esperienze pregresse è stata valutata quindi come maggiormente adeguata la corresponsione di un contributo di concessione minimo da porre a base di gara. Tale valore potrà essere aumentato dai proponenti in sede di gara nelle misure ritenute opportune da questi relativamente all'andamento del mercato in quelle aree.

Stante l'esperienza più recente, che ha evidenziato uno spiccato contenzioso giuridico sul tema, e la non obbligatorietà della costituzione del vincolo di pertinenza con immobili siti entro un determinato raggio ma solamente compresi nell'ambito del territorio comunale, in discontinuità con le esperienze pregresse è stata abbandonata la clausola partecipativa della prenotazione preventiva di almeno il 40% dei posti offerti.

Vengono riconfermati gli altri criteri derivanti dai precedenti bandi quali il numero dei posti auto proposti, la qualità della progettazione del manufatto interrato e della sistemazione superficiale dell'area, l'organizzazione del cantiere ed i tempi di esecuzione dell'opera, quest'ultimi finalizzati a ridurre i tempi di disagio dei cittadini residenti nell'intorno. Sarà peraltro oggetto di valutazione anche un piano di comunicazione relativo all'intervento da realizzare che prenda in esame soprattutto le varie fasi di cantiere.

Le opere di sistemazione superficiale dello spazio pubblico, poste a carico del proponente, non potranno comunque essere scorporate e/o scomutate dall'onere di concessione.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali, stante il vantaggio di carattere generale costituito dalla liberazione di porzioni di suolo pubblico da veicoli in stazionamento, permette l'applicazione di quanto reso possibile dall'articolo 2, comma 8 del Regolamento Canone Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche. Le concessioni per l'occupazione dello spazio pubblico sia temporanea, in fase di cantiere, sia in fase permanente (griglie di aerazione ecc.) dei parcheggi pertinenziali presenti in questo programma, possono dunque essere considerate non onerose.

Si sottopone, quindi, all'approvazione del Consiglio Comunale la concessione del diritto di superficie (per la durata di 90 anni) delle 20 aree di proprietà comunale, sopra elencate, demandando alla Giunta Comunale l'approvazione dei singoli bandi di gara per la concessione del diritto di superficie sulle localizzazioni individuate dalla presente deliberazione, comprensivi dei capitolati prestazionali e degli schemi di convenzione, da redigersi sulla base degli elementi tecnici sovra esposti, ed impegnando la Giunta Comunale a comunicare e ad esporre alle Commissioni Consiliari competenti, prima della loro approvazione, i progetti esecutivi della risistemazione superficiale a bando espletato.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di approvare, per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono integralmente riportati, le aree appresso elencate, meglio descritte nell'allegato fascicolo (all. 1 bis - n.     ), sotto le quali realizzare, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della Legge n. 122/1989 e s.m.i., parcheggi pertinenziali interrati mediante l'assegnazione del diritto di superficie a soggetti privati, per un periodo di 90 anni; l'area superficiale, eccezion fatta per le parti interessate dai corpi emergenti dell'autorimessa e dalle griglie di aerazione, resta esclusa dalla concessione del diritto di superficie. Le 20 aree individuate, suddivise per Circoscrizione di appartenenza, risultano essere:

Circoscrizione 1

- piazza e via Lagrange;
- corso Stati Uniti (tra corso Galileo Ferraris e corso Re Umberto);
- piazza Paleocapa;

Circoscrizione 2

- corso Allamano (retro civico 64);
- area Saint Gobain (via Gorizia/via Filadelfia);
- via Barletta;

Circoscrizione 3

- giardino di via Rivalta;
- via Tofane;

Circoscrizione 4

- via Salbertrand (area verde su via Valentino Carrera);
- via Servais (interno 92);
- Largo Migliara;

Circoscrizione 5

- largo Giachino;

Circoscrizione 6

- corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora);

- piazza Respighi;

Circoscrizione 7

- largo Boccaccio;

Circoscrizione 8

- corso Marconi (tra via Madama Cristina e corso Massimo d'Azeglio);
- piazza Nizza (versante ovest);

Circoscrizione 9

- area Pasquale Paoli;
- via Ventimiglia;

Circoscrizione 10

- via Imperia;

- 2) di approvare che la cessione del diritto di superficie delle dette aree avverrà tramite bandi di gara ai quali potranno partecipare privati interessati, imprese di costruzione e società cooperative; tale cessione avverrà contro il versamento di un corrispettivo di concessione, ove richiesto, e la realizzazione della riqualificazione superficiale;
- 3) di approvare la deroga all'articolo 63 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, così come disposto dal Regolamento stesso, per le aree interessate da superfici alberate secondo le disposizioni compensative che saranno dettate, caso per caso, dal Servizio Verde Gestione;
- 4) di approvare i criteri di assegnazione del diritto di superficie già descritti in narrativa che qui si sintetizzano in:
  - a. qualità progettuale dell'intervento di sistemazione superficiale, qualità architettonica degli elementi significativi dell'autorimessa interrata, razionalità e compatibilità dell'intervento in relazione all'interferenza con la viabilità, logica di installazione del cantiere finalizzato a contenere il disagio nei confronti della mobilità pubblica e privata;
  - b. numero aggiuntivo di posti auto/box da realizzare oltre il minimo previsto a base di gara;
  - c. riduzione del tempo di esecuzione dei lavori sul massimo previsto a base di gara;
  - d. rialzo sull'onere concessorio minimo previsto a base di gara ove richiesto;
  - e. un piano di comunicazione relativo all'intervento da realizzare, alle fasi di cantiere, ai tempi di esecuzione, e quanto altro si riterrà utile per comunicare alla cittadinanza, prima dell'avvio dei lavori, tutte le informazioni ritenute necessarie alla comprensione dell'intervento e, durante l'esecuzione degli stessi, tutte le informazioni relative all'andamento operativo;
- 5) di approvare che la concessione per l'occupazione dello spazio pubblico ai sensi del relativo Regolamento COSAP, riferibile ai parcheggi pertinenziali realizzati nelle aree oggetto del presente provvedimento, non è onerosa;

- 6) di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione dei bandi con i quali si metteranno a gara le cessioni di diritto di superficie delle singole aree, la definizione - area per area - del contributo minimo di concessione del detto diritto di superficie, degli specifici capitoli prestazionali riferiti alle conseguenti sistemazioni superficiali e dei relativi schemi di convenzione, nei quali si dovrà, tra l'altro, impegnare il concessionario a stipulare apposite polizze fideiussorie a garanzia dell'intervento da realizzare. E' altresì demandata alla Giunta Comunale l'adozione di misure, da inserire nei bandi di gara e dei relativi allegati, atte a prevenire forme di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore, indicando tra i requisiti richiesti per la partecipazione apposita dichiarazione del partecipante alla gara, di non rientrare in cause di esclusione di cui all'articolo 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e di quelle richieste per la normativa antimafia, di comprovare la regolarità contributiva, ed in caso di aggiudicazione, l'impegno ad affidare l'esecuzione delle opere ad imprese esecutrici o subappaltatrici in possesso dei medesimi requisiti;
- 7) di impegnare la Giunta Comunale a comunicare e ad esporre alle Commissioni Consiliari competenti, prima della loro approvazione, i progetti esecutivi della risistemazione superficiale a bando espletato;
- 8) di stabilire che nelle convenzioni stipulate con i concessionari sia ammesso il trasferimento del vincolo di pertinenzialità dei posti auto/box realizzati dalle unità immobiliari di appartenenza iniziale ad altra unità immobiliare purché compresa nel territorio comunale, così come delineato dall'articolo 5 della Legge 122/1989 e s.m.i. sostituito dall'articolo 10 comma 1 della Legge n. 35/2012;
- 9) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE  
VIABILITÀ E TRASPORTI  
F.to Lubatti

L'ASSESSORE  
AMBIENTE LAVORI PUBBLICI E VERDE  
F.to Lavolta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE  
SPAZIO PUBBLICO  
F.to Cupolillo



IL DIRIGENTE  
SERVIZIO VERDE GESTIONE  
F.to Bertolotto

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE  
FINANZA E TRIBUTI  
Il Dirigente Delegato  
F.to Tornoni

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

PRESENTI 37

VOTANTI 33

ASTENUTI 4:

Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 31:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Ambrogio Paola, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, D'Amico Angelo, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Liardo Enzo, Lo Russo Stefano, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Mangone Domenico, Marrone Maurizio, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Tricarico Roberto, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

CONTRARI 2:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

PRESENTI 37

VOTANTI 33

ASTENUTI 4:

Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 31:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Ambrogio Paola, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, D'Amico Angelo, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Greco Lucchina Paolo, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Liardo Enzo, Lo Russo Stefano, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Mangone Domenico, Marrone Maurizio, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Tricarico Roberto, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

CONTRARI 2:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

E' allegato al presente provvedimento il seguente:  
allegato 1 bis.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris

---