Allegato 2
alla deliberazione di Consiglio
Comunale n° 2017 0051 052

IL DIRIGENTE
SERVIZIO URBANIZZAZIONI
Arch. Bruna CAVAGLIA

SCHEDE TECNICHE RELATIVE ALLE LOCALIZZAZIONI DI:

- PIAZZA LAGRANGE (C1)
- CORSO MARCONI (C8)

LOCALIZZAZIONE PIAZZA LAGRANGE

Lettura PRGC:
- area per viabilità (VI) esistente
- area compresa nel perimetro della Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS)

Stato di attuazione della deliberazione di C.C. ottobre 2012 (localizzazione nuovi parcheggi pertinenziali)
- Bando approvato il 15 /01/2013 con deliberazione di G.C. (n° mecc. 00129/052)
- Determinazione dirigenziale 22 novembre 2013 di aggiudicazione in favore di LL TORINO s.r.l, per un valore di onere concessorio offerto pari a 3.000.000,00 Euro, con una maggiorazione del 200% rispetto alla base di gara
- Ricorso al Tar Piemonte avverso la determinazione di aggiudicazione da parte della seconda classificata ATI ARCAS S.p.A. SIMCO s.r.l., TRAMA s.r.l. respinto con sentenza n.173/15
- Ricorso al Tar Piemonte del Comitato Piazza Paleocapa e Lagrange per l'annullamento della determinazione di aggiudicazione, ad oggi pendente
- Avvio della fase di verifica del progetto definitivo ed esecutivo con lo svolgimento della Conferenza dei Servizi
- Approvazione di una serie di proroghe alle scadenze stabilite dal bando che hanno portato alla data del 27 marzo 2016 il termine ultimo per l'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo a causa di difficoltà derivanti dal ritardo del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, dai tempi richiesti dalla procedura di V.I.A., dalla mancata emissione di parere SMAT allo spostamento dei collettori fognari presenti nell'area e di ulteriori prescrizioni di carattere archeologico richieste dalla competente Soprintendenza Archeologica,
- Approvazione determinazione dirigenziale (n° mecc. 2016 41763/052) di revoca dell'aggiudicazione alla società LL TORINO s.r.l. a seguito di interlocuzione con l'aggiudicataria LL TORINO s.r.l.
- Comunicazione di intervenuta revoca di LL Torino s.r.l. ad ATI "ARCAS s.p.a., SIMCO s.r.l. TRAMA s.r.l.", secondo soggetto in graduatoria, per verifica dell' interesse all'eventuale aggiudicazione nella concessione del diritto di superficie
- Comunicazione 17 giugno 2016 di ARCAS s.p.a., per conto dell'Associazione Temporanea di Imprese, dichiarativa dell' interesse alla realizzazione del parcheggio pertinenziale, e richiesta di aggiudicazione esclusivamente in suo favore, essendo venuto meno l'interesse delle due associate SIMCO s.r.,l. e TRAMA s.r.l.
- Non è intervenuta ulteriore attività procedimentale.

Criticità riscontrate in merito alla localizzazione

- Presenza di un collettore di fognatura nera di considerevole dimensione da reindirizzare verso corso Vittorio Emanuele II; tale intervento comporterebbe elevati disagi ai residenti e alla circolazione veicolare pubblica e privata sul versante di corso Vittorio Emanuele II che si protrarrebbero per un periodo non indifferente e comporterebbe anche elevati costi di intervento.
- Probabile presenza di strutture di rilevante interesse archeologico – monumentale, facenti parte del sistema difensivo della città barocca (Bastione detto del Beato Amedeo e relativa controguardia), con l'esigenza di una verifica preventiva, richiesta in sede di Vas, per mezzo di una campagna di scavi sotto la direzione della Sovrintendenza che, in caso di ritrovamenti importanti, potrebbe portare ad una profonda revisione del dimensionamento della struttura interrata inizialmente ipotizzata con un conseguente riflesso sulla fattibilità economica dell'operazione stessa. La campagna di scavi inoltre comporterebbe, come nel primo punto, elevati disagi alla viabilità ed ai residenti per un periodo non programmabile.
- Sovradimensionamento del parcheggio, in quanto quello proposto dall'Amministrazione Comunale, e basato sul semplice calcolo dei posti auto eliminati in superficie con la pedonalizzazione della piazza e sull'ipotesi generata dalla trasformazione dell'ex albergo

Ligure in edilizia residenziale: manca pertanto una verifica propedeutica all'effettivo interesse all'acquisto dei posti auto in progetto e cioè una verifica di fattibilità economica.
- L'attuale indirizzo dell'Amministrazione è nel senso dii favorire e diffondere sempre più nuove forme di mobilità urbana, evitando l'impiego delle auto private specie nella zona centrale. Tale indirizzo, espresso nella deliberazione Consiliare programmatica del 28 luglio 2016, richiede in primo luogo il blocco di nuove realizzazioni di parcheggi sotterranei sotto il suolo pubblico nelle zone più sensibili della città (zona centrale storica e di particolare pregio)

Sintesi delle osservazioni presentate da ARCAS S.p.A.

1) Con nota del 20 giugno 2017(prot. Direzione Infrastrutture e Mobilità 14064-06-50-1), indirizzata ad ARCAS S.p.A. in quanto mandataria dell'ATI seconda classificata nella gara indetta per la concessione del diritto di superficie, è stata data comunicazione di avvio del procedimento di stralcio della localizzazione a suo tempo individuata in piazza Lagrange per realizzare un parcheggio pertinenziale, con conseguente revoca degli atti di gara finora adottati.
La Società ha fatto pervenire osservazioni ai sensi dell'art.10 della L. 7/8/1990, n. 241
In detta memoria la Società sostiene, in sintesi, che l'unica ragione posta a fondamento del procedimento di stralcio della localizzazione consiste in una diversa valutazione di tipo politico/sociale rispetto a quelle svolte al momento dell'indizione del bando. Le criticità oggettive evidenziate (Impatto sul traffico e sulle infrastrutture), come causa di ripensamento i, erano già state effettuate (necessariamente) al momento della localizzazione e ritenute superabili/accettabili dall'Amministrazione. Ciò implica una responsabilità precontrattuale ex art.1337 c.c. dell'Ente perché anche nei rapporti tra P.A. e privato tale norma risulta applicabile. ARCAS s.p.a. conclude preannunciando ricorso in caso di annullamento della procedura di gara per ottenere il risarcimento del danno che si riserva di quantificare.

Valutazione delle osservazioni presentate

In merito a quanto rilevato dalla ARCAS s.p.a., partecipante all'ATI seconda nella graduatoria della gara e possibile aggiudicataria dopo l'intervenuta revoca dell'aggiudicazione a LL Torino srl, si precisa quanto segue:

a) Rispetto ai rilievi relativi alle criticità sulla scelta della localizzazione, occorre precisare che le condizioni al momento della pubblicazione del bando (inizio 2013), risultano differenti rispetto alle attuali, sotto diversi profili.
Infatti in questa zona si sta sempre più ampliando l'offerta dei mezzi pubblici (ferrovia, bus, tram, car sharing, bike sharing) ed inoltre sarà implementata con nuove piste ciclabili da e verso la stazione.
Devono pertanto confermarsi le criticità evidenziate dall'Amministrazione nella scheda tecnica allegata alla comunicazione di avvio del procedimento (impatto sul traffico, sulle infrastrutture) e, soprattutto, sull'alta probabilità di ritrovamento di strutture di interesse archeologico che comporterebbero (oltre ad un ridimensionamento volumetrico della struttura del parcheggio interrato previsto o, addirittura, della impossibilità della sua realizzazione) fonte di gravi disagi nelle fasi di cantiere che, di conseguenza, verrebbero riversati sulla cittadinanza per tutto il periodo della realizzazione della struttura interrata come già avvenuto in fase di realizzazione del parcheggio di C.so Galileo Ferraris.
Inoltre le indagini archeologiche propedeutiche alla realizzazione del parcheggio devono essere effettuate a cura e spese del soggetto privato e approvate dalla Sovrintendenza che potrà eventualmente, in caso di importanti ritrovamenti, modificare e ridurre il volume previsto dal progetto che dovrà essere presentato alla Città per la sua approvazione diventando poi oggetto della relativa convenzione attuativa. Come già detto precedentemente tale evenienza, attualmente non prevedibile, potrebbe mettere in discussione il piano di fattibilità tecnico economica dell'operazione complessiva.

b) Quanto ai rilievi in tema di responsabilità pre-contrattule ex art. 1337 c.c. si osserva:
- il sopravvenire di ragioni, anche di mera opportunità, in virtù di una rinnovata diversa valutazione dell'interesse pubblico originario, consente legittimamente all'Amministrazione di ritirare i provvedimenti di una gara, **per di più non concretizzatasi in una aggiudicazione, neppure provvisoria, in capo all'ATI ARCAS S.p.A. ecc**...
- La sola partecipazione alla gara non determina, in capo al partecipante, nessuna affidamento nella conclusione del contratto ed in tal caso non è neppure configurabile alcuna responsabilità precontrattuale. Secondo una recente decisione del Consiglio di Stato (sentenza n° 1599 del 21 aprile 2016) non è pertanto configurabile la responsabilità precontrattuale anteriormente alla scelta del contraente, fase in cui gli interessati sono solo meri partecipanti alla gara.

Sintesi delle osservazioni presentate da Lagrange s.r.l.

1) Con nota del 20 giugno 2017(prot. Direzione Infrastrutture e Mobilità 14072-06-50-1), indirizzata alla Società Lagrange s.r.l.., terza classificata nella gara indetta per la concessione del diritto di superficie, è stata data comunicazione di avvio del procedimento di stralcio della localizzazione a suo tempo individuata in piazza Lagrange per realizzare un parcheggio pertinenziale, con conseguente revoca degli atti di gara finora adottati.
La Società ha fatto pervenire osservazioni ai sensi dell'art.10 della L. 7/8/1990, n. 241.
In detta memoria la Società sostiene, in sintesi
- Che la seconda in graduatoria ATI Arcas s. p.a., Simco s.r.l e Trama s.r.l. "*ha prospettato una inammissibile modifica della compagine interna*" chiedendo l'aggiudicazione solo nei confronti di Arcas s.p.a.: in ragione di ciò ritiene doveroso e consequenziale lo scorrimento della graduatoria a legittimo favore di Lagrange s.r.l. in osservanza dell'art. 7 del Bando di gara. In mancanza, la società sostiene che subirebbe ingiusti danni, generati in primo luogo dal fatto di essere stata coinvolta in trattative inutili ed in violazione del principio di buona fede, con dispendio di tempo e di risorse economiche che si riserva di quantificare, oltre danni ulteriori che si riserva di rendicontare, correlati all'affidamento posto nella conclusione dell'intervento, commisurati anche all'interesse positivo.
- che inoltre la scheda riassuntiva allegata alla comunicazione di avvio di procedimento enumera solo asserite criticità alla prosecuzione dell'intervento e non, invece, i fattori positivi e di conferma. Deve allora ritenersi valida valutazione originaria e favorevole operata dall'Ente in sede di scelta della localizzazione e del coseguente procedimento volto alla concessione del diritto di superficie

Valutazione delle osservazioni presentate

La modifica della compagine richiesta è stata già accettata per casi analoghi dalla Città e pertanto non si ritiene poosa essere motivo di esclusione.
Non vengono formulati rilievi sulle criticità formulate dall'Amministrazione in sede di comunicazione di avvio del procedimento, non potendosi ritenere tali i richiami ai "fattori positivi" neppure esplicitati dalla società.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto non si ritiene che le osservazioni presentate da ARCAS S.p.A. e da LAGRANGE s.rl. possano essere accolte per le ragioni sopra dette.

LOCALIZZAZIONE CORSO MARCONI

Lettura PRGC:
- area per viabilità (VI) esistente
- ambito di progetto unitario di suolo pubblico
- limite tra le zone urbane storico ambientali (ZUSA) del quartiere San Salvario

Stato di attuazione della deliberazione di C.C. ottobre 2012 (localizzazione nuovi parcheggi pertinenziali)

- Bando approvato il 19 /02/2013 con deliberazione di G.C. (n° mecc. 00724/052)
- determinazione dirigenziale del 16 settembre 2013 di aggiudicazione in favore di Gestinord s.r.l., per un valore di onere concessorio offerto di 1.015.000,00 Euro, con una maggiorazione del 238% rispetto alla base di gara
-con deliberazione della Giunta Comunale 28 ottobre 2014 è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo presentato dalla Gestinord s.r.l..
- decreto della Direzione regionale del MIBACT 18 novembre 2014 di approvazione di atto di tutela per il corso Marconi
- ricorso al Tar Piemonte del Comitato "Salviamo Corso Marconi per l'annullamento della deliberazione di approvazione del 28 ottobre 2014, attualmente pendente
- Comunicazione della Direzione regionale del MIBACT all'Amministrazione Comunale di autorizzazione all'alienazione del sottosuolo
- determinazione dirigenziale 9.2.2016 di revoca dell'aggiudicazione a causa del protrarsi dell'indecisione da parte dell'aggiudicatario (che richiedeva reiteratamente la proroga dei termini per la stipula della convenzione e la rateizzazione dell'onere concessorio)
- comunicazione al secondo soggetto in graduatoria, società LL Torino s.r.l., della avvenuta revoca al primo aggiudicatario e verifica dell'interesse alla aggiudicazione della concessione del diritto di superficie (confermata dalla società con nota in data 13/4/2016)

Criticità riscontrate in merito alla localizzazione

- *Ferma opposizione di un consistente numero di cittadini*, riuniti nel comitato "Salviamo Corso Marconi". Il Comitato ha proposto ricorso al TAR Piemonte avverso la deliberazione di approvazione del progetto definitivo del parcheggio interrato. Ha inoltre presentato, nel 2015, una petizione all'Amministrazione Comunale.
Le motivazioni del Comitato riguardano diversi aspetti, che parzialmente posso essere condivisi:
  - l'abbattimento degli alberi nel tratto interessato allo scavo, tra via Madama Cristina e corso Massimo d'Azeglio
  - il supposto rialzo della falda acquifera nella zona in cui è previsto lo scavo che potrebbe, a loro dire, comportare danni per gli edifici;
  - la supposta inutilità di una ulteriore realizzazione di parcheggi in struttura, a fronte di una disponibilità di posti auto in altre strutture di carattere privato presenti in un ragionevole raggio dal sito individuato in corso Marconi;
  - il rischio derivato dalla struttura interrata (emissioni nocive, ingressi e uscite veicolari nelle aree di controviale) nei confronti, soprattutto, degli scolari frequentanti il plesso scolastico che si affaccia sul corso, tra via Madama Cristina e via Ormea.
- *Sovradimensionamento del parcheggio*, in quanto proposto dall'Amministrazione Comunale, e basato sul semplice calcolo dei posti auto eliminati in superficie: manca pertanto una verifica propedeutica all'effettivo interesse all'acquisto dei posti auto in progetto e cioè una verifica di fattibilità economica dell'intervento. La realizzazione del parcheggio pertinenziale, infatti, era stata ipotizzata in conseguenza di una valutazione determinata dall'analisi della pressione di veicoli in sosta rispetto alla volontà di pedonalizzare tutta la sezione centrale del corso, con l'eliminazione di un consistente numero di posti auto che si erano recentemente stabiliti nella

carreggiata centrale (zona blu) senza poter considerare la effettiva intenzione degli abitanti all' acquisto di un posto auto di proprietà.
La concentrazione in questo quartiere (San Salvario) di una serie di iniziative della città, con proposte di modifiche viabilistiche, di orari di parcheggio, di regolamenti dei dehors, ecc. che hanno lo scopo di ridurre il disagio provocato dalla cosiddetta "movida" notturna. Oltre a ciò si sta concretizzando la realizzazione della mobilità ciclabile di collegamento delle sedi universitarie in via Ormea con delle vie a 30 km/h. Questa zona è anche interessata dalla realizzazione della riqualificazione della via Nizza che prevederà la nuova pista ciclabile e la riorganizzazione della sede stradale che insieme ad altri interventi di moderazione e di riduzione della viabilità con fondi del Ministero daranno una significativa riqualificazione ambientale del quartiere.
- *La parziale ricostruzione del viale alberato* dovuta alle operazioni di scavo che interesserebbero l'allineamento degli ippocastani esistenti, sicuramente porterà con sé il risultato di un viale disomogeneamente alberato. Tale disomogeneità, già esistente nello stato di fatto, in quanto il tratto a ponente di via Madama Cristina ospita dei bagolari mentre il tratto a levante accoglie degli ippocastani è stata valutata in fase di fattibilità, ma a causa delle correnti opposizioni agli abbattimenti non si è valutato sostenibile rifare integralmente tutta l'alberata anche in ragione della buona salute dei bagolari. Il risultato dell'operazione sarebbe un viale sicuramente spezzato in due per diversi lustri: da una parte degli alberi di sviluppo maturo e imponente, dall'altra degli alberi giovani, di modesto sviluppo – sebbene assecondati da un corretto substrato di terreno vegetale e di un completo impianto di irrigazione artificiale – che di fatto, pur diventando sicuramente nel tempo rigogliosi, non arriveranno mai a raggiungere l'altezza e lo sviluppo volumetrico di alberi con sessant'anni di maggior sviluppo.
- *L'attuale indirizzo dell'Amministrazione* è nel senso dii favorire e diffondere sempre più nuove forme di mobilità urbana, evitando l'impiego delle auto private specie nella zona centrale. Tale indirizzo, espresso nella deliberazione Consiliare programmatica del 28 luglio 2016, richiede in primo luogo il blocco di nuove realizzazioni di parcheggi sotterranei sotto il suolo pubblico nelle zone più sensibili della città (zona centrale storica e di particolare pregio)

Sintesi delle osservazioni presentate da LL Torino s.r.l.

Con nota del 20 giugno 2017 (prot. Direzione Infrastrutture e Mobilità 14061-06-50-1) indirizzata a LL Torino s.r.l.., seconda classificata nella gara indetta per la concessione del diritto di superficie, è stata data comunicazione di avvio del procedimento di stralcio della localizzazione a suo tempo individuata in corso Marconi per realizzare un parcheggio pertinenziale, con conseguente revoca degli atti di gara finora adottati.
La Società ha fatto pervenire osservazioni ai sensi dell'art.10 della L. 7/8/1990, n. 241
In detta memoria la Società sostiene, in sintesi, che non avrebbe pregio la criticità connessa all'innalzamento della falda in occasione delle piene del Po in quanto affrontata nella Relazione tecnico-descrittiva allegata al progetto preliminare con esito favorevole.. I problemi dovuti all'innalzamento della falda non si sono avuti a seguito della realizzazione della Metropolitana, struttura di ben altre dimensioni, e non possono allora valere per l'autorimessa in questione. Neppure rileva la disarmonia delle alberature in quanto già presente nei filari esistenti nel tratto interessato dalla costruzione dell'autorimessa a causa dei numerosi sottoservizi e delle strutture in superficie che impediscono uno sviluppo equilibrato degli alberi.
Tuttavia non sussistendo la volontà politica di realizzare il parcheggio di C.so Marconi la società LL Torino dichiara di rinunciare alla realizzazione dell'autorimessa senza pertanto opporsi alla revoca della gara.

Valutazione tecnica delle osservazioni presentate

- In relazione all'osservazione relativa all'innalzamento della falda si conferma quanto evidenziato precedentemente nella scheda tecnica, motivando tale criticità nella cautela che la Direzione Infrastrutture e Mobilità adotta rispetto alle esperienze recenti dove, a seguito di

interventi strutturali di grandi dimensioni, vi è stato un innalzamento non previsto della falda con evidenti danni nell'intorno.
- Rispetto alla disarmonia dei filari di alberi si ritiene di confermare quanto espresso nel punto relativo di questa scheda tecnica.
- Relativamente alle forme di mobilità nella città, risulta evidente come la costruzione del parcheggio interrato, pur di carattere pertinenziale, appare come una agevolazione all'uso dell'auto, in questo quartiere con un tessuto edilizio molto compatto, a scapito di altre forme più "dolci" di mobilità alternativa
- Si prende atto della volontà da parte della società LL di rinunciare alla realizzazione del parcheggio e di non impugnare la deliberazione di annullamento della localizzazione.

Conclusioni
Alla luce di quanto sopra esposto non si ritiene che le osservazioni presentate siano da accogliere.