CITTA' DI TORINO

INTERPELLANZA

OGGETTO: NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE E MECCANISMO PEREQUATIVO: RISPOSTA ALLE PERPLESSITA' DEL POLITECNICO, DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI E DELL'INU, GARANZIE SUL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E TUTELA DEL RUOLO SOVRANO DEL CONSIGLIO COMUNALE.

PREMESSO CHE

· l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di revisione del Piano Regolatore Generale (PRG), fondando la nuova disciplina su un impianto perequativo articolato tra Aree di decollo (Aree dei servizi urbani ed ecosistemici da cedere o asservire ex artt. 21 e 22 L.R. 56/1977) e Aree di Atterraggio (Aree della rigenerazione urbana, individuate nelle Zone B1, B2 e B3 del tessuto consolidato piano);
· il modello del Progetto Preliminare stabilisce un Indice base perequativo uniforme pari a 0,30 mq/mq nelle Zone B e individua una Capienza edificatoria massima (fino a 1,35 mq/mq nelle Zone B1 e 1,70 mq/mq negli ambiti ad alta accessibilità), consentendo il raggiungimento della soglia massima tramite l'acquisto di diritti edificatori dal Registro o mediante accordi diretti con condivisione paritetica (50%) del plusvalore fondiario generato;
· per la tracciabilità e la gestione dei volumi trasferiti e consumati, il Piano prevede l'istituzione del Registro dei Diritti Edificatori, nel quale l'Amministrazione si pone come "garante terzo" degli scambi tra i soggetti privati.

CONSIDERATO CHE

· i moniti del Politecnico di Torino sulla "perequazione aerea": Durante il confronto promosso presso l'Ordine degli Architetti, ed alcuni docenti del Politecnico hanno lanciato un esplicito "warning" mettendo in guardia la Città sul rischio di adottare in modo avventato la cosiddetta "perequazione aerea" (ossia il trasferimento di diritti edificatori tra aree non contigue della città). Richiamando l'esperienza urbanistica di Milano, il docente ha rimarcato che la migrazione dei volumi è uno strumento complesso da maneggiare con estrema cautela e richiede inderogabilmente una regia pubblica forte per evitare distorsioni speculative;

· i timori dell'Ordine degli Architetti sulla "deriva edilizia": La Presidente dell'Ordine degli Architetti di Torino, e i professionisti della categoria hanno espresso forte preoccupazione per il rischio che Torino possa subire una "deriva edilizia e commerciale" analoga a quella milanese. Tra gli addetti ai lavori emergono seri dubbi sull'efficacia di un meccanismo perequativo giudicato al contempo "troppo costoso" per gli operatori o, all'opposto, "troppo liberista" e privo di una chiara guida pubblica;
· i rilievi dell'INU Piemonte sugli standard e i "servizi ecosistemici": La Presidente INU Piemonte e Valle d'Aosta ha richiamato l'Amministrazione all'inderogabile rispetto degli standard urbanistici, ricordando che la rigidità delle Aree per Servizi (ATS) del vecchio piano rispondeva a un fondamentale principio etico di coesione sociale e di tutela dei diritti minimi dei cittadini. L'INU ha espresso forti riserve circa l'intenzione del Comune di conteggiare nei "servizi" anche i servizi ecosistemici su aree private (es. giardini o parchi privati ad uso pubblico), ribadendo che gli standard urbanistici devono rimanere rigorosamente pubblici o di reale uso pubblico;
· la complessità del Piano e le perplessità della città: La complessità e le incertezze del nuovo impianto sono testimoniate dalle oltre 3.500 pagine di osservazioni (875 osservazioni presentate in 60 giorni da cittadini e imprese), con l'esplicita ammissione dell'Assessore Mazzoleni che quasi la metà delle osservazioni è nata da fraintendimenti dei meccanismi tecnici, tanto da rendere necessaria una relazione integrativa per spiegare il percorso del Piano.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

· nell'ambito del dibattito consiliare ed in commissione il Sottoscritto aveva sollevato perplessità circa la compatibilità di una perequazione così estesa con la legge urbanistica regionale del Piemonte (L.R. 56/1977 e s.m.i.), ritenuta più restrittiva rispetto a quelle di altre regioni;
· la tendenza dell'Amministrazione a considerare la perequazione come un'applicazione "automatica e non negoziabile" gestita dagli uffici tecnici (Ufficio del Piano) rischia di infiacchire il Consiglio Comunale, spogliando l'organo di rappresentanza democratica e sovranità della Città della sua competenza esclusiva d'indirizzo e approvazione sulle scelte di trasformazione del territorio e sulla destinazione delle plusvalenze.

INTERPELLA

Il Sindaco e l'Assessore competente per sapere:

1. Sulle garanzie contro la "deriva edilizia" e la perequazione aerea:
o Come l'Amministrazione intenda recepire i moniti del Politecnico di Torino e dell'Ordine degli Architetti spiegando quali limiti e vincoli territoriali specifici verranno posti alla "perequazione aerea" per evitare il trasferimento incontrollato di cubature e la speculazione immobiliare;
o Quali strumenti di "forte regia pubblica" si intendano attuare per evitare che il piano scivoli verso un modello "troppo liberista" o eccessivamente oneroso per la rigenerazione della città.
2. Sulla tutela rigorosa degli standard urbanistici e dei servizi ecosistemici:
o Come si intenda rispondere ai rilievi formulati dall'INU Piemonte, garantendo che l'introduzione dei "servizi ecosistemici" non si traduca in una riduzione o edulcorazione degli standard urbanistici minimi inderogabili relativi alla città pubblica (scuole, sanità, verde pubblico effettivo);
o Con quali criteri giuridici e convenzionali si assicurerà che le aree private asservite siano dotate di reale, permanente e gratuito uso pubblico.
3. Sulla vigilanza del Registro dei Diritti Edificatori:

o Quale struttura o ente terzo indipendente sarà incaricato di controllare e vigilare sulla tenuta del Registro dei Diritti Edificatori;
o Con quali modalità informatiche ad accesso pubblico verrà garantita la trasparenza di ogni atto di emissione, compravendita e utilizzo delle volumetrie, per prevenire fenomeni di accaparramento dei crediti edilizi.
4. Sulla salvaguardia delle prerogative del Consiglio Comunale:
o In che modo la Giunta intenda garantire che l'applicazione degli automatismi perequativi e la ripartizione del 50% delle plusvalenze fondiarie non sottraggano al Consiglio Comunale la competenza sovrana e l'approvazione formale sulle trasformazioni urbanistiche di rilevante impatto pubblico;
o Se si confermi che ogni decisione inerente alle Figure di Ricomposizione Urbana e alla destinazione delle risorse pubbliche generate dalla perequazione passerà al vaglio d'indirizzo e voto del Consiglio Comunale e delle Commissioni consiliari competenti.

Torino, 28/10/2026

IL CONSIGLIERE
Firmato digitalmente da Ferrante De Benedictis