CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 OTTOBRE 2017

(proposta dalla G.C. 26 settembre 2017)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare della Città Metropolitana, oltre al Presidente VERSACI Fabio ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	GIACOSA Chiara	MORANO Alberto
AMORE Monica	GIOVARA Massimo	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GOSETTO Fabio	PAOLI Maura
BUCCOLO Giovanna	GRIPPO Maria Grazia	POLLICINO Marina
CANALIS Monica	IARIA Antonino	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	IMBESI Serena	ROSSO Roberto
CARRETTO Damiano	LAVOLTA Enzo	RUSSI Andrea
CHESSA Marco	LO RUSSO Stefano	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	LUBATTI Claudio	SICARI Francesco
FASSINO Piero	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
FERRERO Viviana	MALANCA Roberto	TISI Elide
FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FORNARI Antonio	MONTALBANO Deborah	

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 40 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risulta assente la Consigliera AZZARÀ Barbara.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: VERIFICA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 COMMA 4 DELLA LEGGE N. 122/1989 E S.M.I. NELLE DIVERSE LOCALIZZAZIONI PREVISTE DA SPECIFICHE DELIBERAZIONI. STRALCIO LOCALIZZAZIONI E NUOVI INDIRIZZI IN MATERIA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Lapietra, di concerto con il Vicesindaco Montanari.

La Legge n. 122/1989, conosciuta come Legge Tognoli, ha affrontato diversi aspetti della congestione veicolare, che già negli anni ottanta, affliggeva lo spazio pubblico dei centri urbani italiani, e ha creato i presupposti giuridici per la realizzazione di parcheggi veicolari privati sotto il suolo pubblico.

Questi parcheggi - definiti "pertinenziali" in quanto obbligatoriamente collegati a delle unità immobiliari già esistenti - hanno formato oggetto, a qualche anno dalla loro regolamentazione giuridica, di una prima programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale che, nel 1995, con deliberazione di Consiglio Comunale del 18 settembre (mecc. 9505526/05) bandì una prima richiesta di manifestazione di interesse da parte della cittadinanza; questa portò, negli anni successivi, alla realizzazione di n. 37 parcheggi interrati.

Nel 2004, completati i parcheggi pertinenziali derivati dal primo bando pubblico, la Città - agendo anche sotto la spinta di diverse proposte scaturite da soggetti privati e dalle Circoscrizioni - approvò un nuovo bando, tramite deliberazione di Consiglio Comunale del 26 aprile (mecc. 2004 01575/033), con il quale era la stessa Amministrazione a proporre le localizzazioni nelle quali riteneva utile la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi pertinenziali sotterranei.

Il motivo di tale scelta risiedeva nella preventiva verifica di tali siti rispetto alla loro reale praticabilità. Con l'occasione furono anche rivisti i criteri di cessione del diritto di superficie e, oltre alla riqualificazione superficiale, fu stabilito che fosse dovuto un contributo di concessione parametrato ai metri cubi di volume interrato previsto da ogni singolo progetto.

Altra fondamentale differenza del nuovo bando fu che i siti fossero messi a gara e non semplicemente assegnati a chi li aveva proposti, come era invece avvenuto nel bando del 1995.

Del bando 2004, su quindici siti messi a gara solo dieci hanno visto la realizzazione dell'ipotizzato parcheggio pertinenziale sotterraneo.

Su esplicita sollecitazione del Consiglio Comunale, nel 2008 fu emesso un ulteriore bando (deliberazione del Consiglio Comunale del 21 aprile 2008, mecc. 2008 01270/033) costruito sugli stessi presupposti di quello del 2004.

Furono così poste a gara dodici aree e il bando differì da quello precedente solamente per il rialzo del contributo di concessione che arrivò al valore medio di 50 Euro/metro cubo. Delle dodici aree messe a bando, tuttavia, solo quattro approdarono ad un risultato, con il completamento dell'iter procedurale e la conseguente realizzazione di strutture interrate per parcheggi pertinenziali.

Nel corso della gestione di tale bando furono anche avviati ulteriori bandi specifici per situazioni particolari nelle quali la realizzazione di parcheggi pertinenziali poteva rappresentare sia la chiave per la soluzione di una forte pressione della sosta veicolare in superficie sia per la conseguente riqualificazione dello spazio pubblico interessato senza oneri per la pubblica amministrazione (giardino ex-Cittadella di corso Siccardi, piazza Solferino e piazza Carlina per

quanto riguarda la zona centrale e il giardino Zamenhof di largo Orbassano, via Boston per quanto riguarda le aree semi centrali e/o periferiche).

Per tutti questi siti, via via identificati, la risposta del mercato, con significative offerte da parte degli operatori, si è avuta esclusivamente per le aree della zona centrale (piazza Solferino e piazza Carlina). Il bando per il giardino Zamenhof, per quanto pubblicato due volte con la riduzione dell'onere concessorio posto a base di gara, ha visto infatti la rinuncia dell'unico soggetto aggiudicatario per mancanza di risposta sufficiente del mercato; via Boston, invece, per quanto considerata interessante dagli operatori, ha messo in luce una elevata contrapposizione sociale con l'emersione di un sempre più elevato numero di cittadini contrari alla realizzazione del parcheggio interrato ed un contenzioso tra i partecipanti alla gara che ha portato all'allungamento dei tempi della procedura e, infine, alla revoca dell'aggiudicazione da parte dell'Amministrazione nel gennaio del 2015.

Con l'insediamento della precedente Amministrazione Comunale si diede corso ad un ulteriore bando diffuso su tutto il territorio comunale, riprendendo vecchie proposte e più recenti suggerimenti giunti sia da operatori del mercato immobiliare sia da gruppi di cittadini e dalle Circoscrizioni.

Le localizzazioni analizzate furono più di trenta, ma l'analisi delle condizioni di realizzabilità ed il successivo confronto con le Circoscrizioni portò ad un elenco di venti siti, equamente distribuiti su tutto il territorio comunale, che hanno formato oggetto della specifica deliberazione approvata dal Consiglio Comunale il 22 ottobre del 2012 (mecc. 2012 04216/052).

La procedura, questa volta, prevedeva la mera approvazione della possibilità di concedere il diritto di superficie sui siti individuati, rinviando a provvedimenti successivi della Giunta la pubblicazione dei singoli, specifici, bandi.

Dei venti siti considerati realizzabili si è giunti alla pubblicazione dei relativi bandi per diciotto di essi. Per ragioni differenti due siti sono ancora in attesa di avvio della procedura di assegnazione: quello di corso Stati Uniti, a causa di una sua possibile interferenza con il tracciato della futura Linea 2 di Metropolitana, e piazza Respighi a causa della forte opposizione manifestata in ambito locale.

Dei diciotto siti messi a bando, tuttavia, alla data odierna nessuno ha visto concludersi la procedura e per dodici di essi, addirittura, la gara è andata deserta. Per i restanti sei vi è stata una aggiudicazione ma, per quattro di essi (area Saint Gobain - Circoscrizione 2, corso Allamano - Circoscrizione 2, via Salbertrand - Circoscrizione 4, corso Giulio Cesare - Circoscrizione 6), si è già provveduto alla revoca dell'aggiudicazione a causa della rinuncia a proseguire nella realizzazione da parte dei soggetti assegnatari dopo loro verifica del mercato immobiliare locale.

Quanto ai due siti rimanenti, quello di corso Marconi e piazza Lagrange - dopo l'aggiudicazione provvisoria, rispettivamente, alla S.r.l. Gestinord ed alla S.r.l. LL Torino, successivamente revocata dall'Amministrazione per mancata sottoscrizione della convenzione

da parte delle aggiudicatrici nei tempi previsti - è stata sospesa ogni ulteriore determinazione nei confronti dei soggetti in graduatoria per una riconsiderazione dell'attualità delle due localizzazioni, tenuto conto dello stato di avanzamento del procedimento di gara (non approvato ancora ad assegnazione neppure provvisoria), della oggettiva presenza di vincoli e limitazioni di ordine ambientale, nonché della forte opposizione di Comitati di cittadini, anche in sede giudiziaria. Tutte ragioni di cui occorre tenere conto per proseguire nella scelta di realizzare i due parcheggi pertinenziali.

Dall'illustrazione che precede, emerge che l'esperienza fin qui maturata rispetto all'attuazione delle localizzazioni di parcheggi pertinenziali ha via via evidenziato numerose criticità, essenzialmente riconducibili:

- alla poca appetibilità economica del tipo di intervento. L'analisi dell'esperienza dei parcheggi pertinenziali condotta in questi ultimi dieci anni denota un progressivo disinteresse per questo genere di offerta. Il bando del 2004 ha infatti determinato la reale realizzazione del 66 per cento dei parcheggi ipotizzati, il bando del 2008 ha visto un successo del 33 per cento delle localizzazioni previste e gli ultimi anni hanno visto un completo insuccesso dell'ultimo programma del 2012, dovuto essenzialmente al fatto che il mercato immobiliare ha subito, soprattutto a partire dal 2008, una crisi sempre più accentuata che si è riverberata anche sull'acquisto di parcheggi pertinenziali;
- al contesto ambientale, architettonico e storico di superficie degli ambiti di intervento individuati, spesso caratterizzati o dalla presenza di monumenti ed edifici di particolare importanza, o dalla presenza significativa di alberature di pregio in viali storici vincolati;
- alla potenziale incompatibilità della rete viaria, delle funzioni e dei sottoservizi esistenti con la presenza di cantieri, prima e, una volta realizzati i parcheggi, con il posizionamento delle relative strutture e con il traffico veicolare indotto dalla loro presenza;
- all'elevato impatto sociale dei parcheggi, fonte di proteste dei cittadini ed associazioni che, contrari alla loro realizzazione, anche per gli effetti negativi relativi alle modalità di realizzazione - hanno dato vita a complessi e lunghi contenziosi, anche giudiziari, con l'effetto di allungare i tempi di esecuzione dell'intervento o, anche, di bloccarlo;
- al rischio archeologico del sottosuolo di alcuni degli ambiti d'intervento individuati, specie in zona centrale, con la necessità di complesse e costose indagini archeologiche preventive e conseguente incertezza della fattibilità dell'operazione generale anche sotto il profilo della sua sostenibilità economica nell'eventualità di un necessario ridimensionamento della struttura.

Accanto alle criticità sopra descritte va inoltre considerato che l'Amministrazione Comunale intende ridefinire sia le scelte strategiche in materia di mobilità sostenibile sia il contesto urbanistico di riferimento per perseguire l'obiettivo primario di migliorare la qualità della vita nella città attraverso la riduzione del traffico e della congestione da traffico specie nella zona centrale.

In questo senso va richiamata, sotto il profilo di una nuova valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione di strutture interrato, la deliberazione 28 luglio 2016 del Consiglio Comunale (mecc. 2016 03358/002) "Linee programmatiche di governo relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2016/2021" che esplicita la volontà di promuovere una mobilità più a misura d'uomo, che superi quella imperniata sull'uso dell'automobile, favorendo sistemi di trasporto collettivo a basso inquinamento e che indica, tra gli interventi prioritari sulla mobilità privata, il blocco dell'ulteriore realizzazione di parcheggi interrati sotto il suolo pubblico.

Di qui l'esigenza di rivedere profondamente l'insieme delle localizzazioni che sono state via via approvate e solo in parte realizzate, tenendo conto dei nuovi indirizzi sopra richiamati. Sulla necessità di procedere in tal senso si richiama, peraltro, la mozione n. 31 del 22 febbraio 2015 che aveva già espresso la necessità di portare all'approvazione del Consiglio Comunale un provvedimento deliberativo che prenda atto, e che conseguentemente stralci, le localizzazioni di parcheggi pertinenziali approvate a suo tempo che non hanno avuto una conclusione positiva; a queste occorre ora aggiungere le localizzazioni che non risultano attualmente coerenti con i recenti indirizzi perseguiti dall'Amministrazione e più sopra richiamati.

A seguito di specifica istruttoria sono stati predisposti appositi allegati (allegati 1 e 2), il primo dei quali riassume, sotto forma di tabella, gli esiti delle procedure indette per le localizzazioni previste nei precedenti bandi ma non realizzate (allegato 1), mentre il secondo è riferito alle due localizzazioni di piazza e via Lagrange e di corso Marconi, per le quali sono state sviluppate specifiche schede di analisi ed approfondimento, anche in contraddittorio con i partecipanti alle relative gare, in relazione alle criticità emerse che ne sconsigliano l'attuale realizzazione.

I procedimenti per l'attribuzione della concessione del diritto di superficie relativi alle due localizzazioni di corso Marconi e piazza Lagrange hanno infatti formato oggetto di specifica rivalutazione tecnica da parte degli Uffici, all'esito della quale si è provveduto a comunicare ai partecipanti alle rispettive gare ricompresi nella graduatoria l'intendimento di stralciare le localizzazioni suddette e di non procedere ad una nuova aggiudicazione dopo la revoca intervenuta in favore dei precedenti aggiudicatari, per le oggettive criticità riscontrate in punto tecnico circa la realizzazione dei parcheggi sotto il suolo pubblico, tenuto altresì conto dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione sulla inopportunità di procedere in tal senso.

In risposta alla comunicazione di avvio del procedimento di stralcio delle suddette localizzazioni e di conseguente revoca degli atti di gara sin qui svolti sono state presentate osservazioni da parte dei seguenti operatori privati: ARCAS S.p.A. e Lagrange S.r.l. per il parcheggio Lagrange (Circoscrizione 1) e LL Torino S.r.l. per il parcheggio di corso Marconi (Circoscrizione 8). Alle osservazioni presentate in tali memorie, la Direzione competente ha predisposto le necessarie controdeduzioni. Le conseguenti conclusioni di motivata reiezione - che appaiono condivisibili e vengono qui richiamate integralmente - sono riportate nello specifico allegato alla presente deliberazione (allegato 2).

- piazza Paleocapa
- piazza Lagrange
- Circoscrizione 2
 - via Tintoretto
 - corso Allamano
 - via Ada Negri
 - piazza Bianco
 - via Boston
 - corso Allamano (retro civico 64)
 - area Saint Gobain (via Gorizia/via Filadelfia)
 - via Barletta
 - via Monteponi
 - via Portofino
 - via Imperia
- Circoscrizione 3
 - via D'Annunzio a lato dei giardini di via Osasco
 - 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
 - via Amilcare Ponchielli
 - corso Giulio Cesare (tra le vie Pergolesi e Porpora)
 - piazza Respighi
- Circoscrizione 7
 - via Asigliano Vercellese
 - via Benevento
 - piazza Don Albera
 - largo Boccaccio
- Circoscrizione 8
 - piazza Asmara
 - largo Merano
 - piazza Nizza (versante ovest)
 - corso Marconi
 - piazza Filzi

- via Ventimiglia;
- 2) di approvare le linee di indirizzo che inibiscono la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati sotto il suolo pubblico nella Zona Urbana Centrale Storica, nelle aree a Parco Urbano e nelle aree di spazio pubblico sottoposte a tutela da parte dello Stato e degli Enti regionali preposti;
 - 3) di dare mandato agli Uffici di assumere gli atti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento che comporta la caducazione degli atti di gara per le localizzazioni stralciate di corso Marconi e piazza Lagrange;
 - 4) di dare atto che il presente provvedimento, non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico, come da dichiarazione allegata (all. 3 - n.).
Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
 - 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, 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'ASSESSORA
ALLA VIABILITA' E TRASPORTI,
F.to Lapietra

IL VICESINDACO E ASSESSORE
ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
ARREDO E DECORO URBANO E
RAPPORTI COL CONSIGLIO COMUNALE
F.to Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE SERVIZIO
URBANIZZAZIONI
F.to Cavaglià

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2 - allegato 3.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Versaci