

INDICE

Abstract.....	1
Cronologia.....	2
Relazione.....	3
Inquadramento generale.....	3
Interesse storico-architettonico dell'immobile.....	7
Considerazioni e conclusioni.....	14

ABSTRACT

L'area sita tra le vie Frejus, Cesana, Moretta e Revello, denominata Stabilimento ex Diatto, è stata iscritta nel 2007 al Fondo Città di Torino, quale immobile di proprietà comunale da cedere a terzi. Sull'area, ora di proprietà di Prelios SGR S.p.A. (gestore del Fondo), è previsto un progetto di riqualificazione urbana con la costruzione di tre edifici residenziali, (di altezza da sei ad otto piani), ASPI, parcheggi sotterranei ed uffici comunali all'angolo tra via Frejus e via Cesana.

Il bene è stato dichiarato di interesse culturale nel 2007 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, perché rientrante all'interno della corrente artistica Art Nouveau italiana ed internazionale, grazie allo stile impresso dai differenti progettisti che si sono avvicendati nei primi 20 anni del '900, primo fra tutti l'Ing. Pietro Fenoglio.

Nel 2010 la dichiarazione dell'interesse culturale è stata ridotta sensibilmente, sulla base di un nuovo frazionamento e di una nuova relazione storico-artistica presentata dallo Studio Mellano, incaricato da Prelios SGR alla redazione del PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

La relazione storica che ha condotto alla riduzione dell'interesse culturale non sembra chiara, congrua e trasparente.

Sono evidenti distorsioni di significato nell'interpretazione della prima dichiarazione dell'interesse culturale, conferita a maggio 2007, ed è intuibile, a livello visivo, l'incongruenza nella scelta di tutelare o meno porzioni di edificio pressoché identiche.

Il desiderio di salvaguardare quest'ultimo pezzo di architettura industriale ancora presente in Torino (simbolo del quartiere operaio di Borgo San Paolo), ci spinge a redigere questa relazione.

Vogliamo che l'immobile venga riqualificato e non lasciato al degrado, ma non che venga trasformato secondo il progetto esistente, perché esso vuole trasformare radicalmente la struttura dell'edificio, negandone la fruizione pubblica (intesa come luogo della memoria del passato del quartiere).

Il patrimonio culturale di questo bene rischia di perdersi definitivamente.

Comitato Snia Rischiosa
Abitanti di quartiere Cenisia-San Paolo

CRONOLOGIA

22/03/2007: Sergio Chiamparino, in qualità di proprietario, chiede la verifica dell'interesse culturale dell'immobile.

18/05/2007: la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con prot. 8182/07, dichiara l'immobile sito in via Frejus 21 di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004.

30/05/2007: il Direttore Regionale, Dott. Mario Turetta, decreta l'interesse culturale dell'intera area, sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 42/2004. Allegato al DDR, una relazione storico-artistica motivazionale da riportare in ogni atto amministrativo.

24/07/2007: una nota del Comune di Torino, recepita dalla Direzione Regionale con prot. 12736 del 27/07/2007, chiede di ottenere l'autorizzazione ad alienare l'immobile.

03/12/2007: approvata la variante parziale al P.R.G. n. 154, l'area passa a ZUT (Zona Urbana di Trasformazione), con la nuova scheda normativa, ambito 8.22 Frejus.

12/12/2007: il Direttore Regionale, Arch. Liliana Pittarello, risponde con parere favorevole all'alienazione riportando alcune prescrizioni vincolanti.

20/12/2007: atto di compravendita dell'area con passaggio di proprietà dal Comune di Torino al Fondo Città di Torino/Prelios SGR S.p.A.

09/04/2010: il Direttore Regionale, Dott. Turetta, decreta la rettifica al DDR del 30/05/2007, sulla base della nota della Soprintendenza di Torino, prot. 18031 del 13/11/2009: modifica dell'area sottoposta a dichiarazione d'interesse, nuovo frazionamento catastale e nuova relazione storico-artistica.

26/07/2012-24/08/2012: pubblicazione del PEC, redatto dallo studio Mellano Associati per conto di Prelios SGR, nell'Albo Pretorio on line del Comune (periodo osservazioni dal 10/08/2012 al 24/08/2012).

13/09/2012: approvazione del PEC da parte del Consiglio Circostrizionale n. 3, prot. n. 2012 04670/086, con annesse osservazioni di criticità.

16/10/2012: approvazione del PEC da parte della Giunta Comunale, prot. n. 2012 04866/009.

RELAZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile in questione, denominato comunemente "Stabilimento ex-Diatto", si trova tra le vie Frejus, Cesana, Moretta e Revello, nel quartiere Cenisia di Torino, Circoscrizione 3.

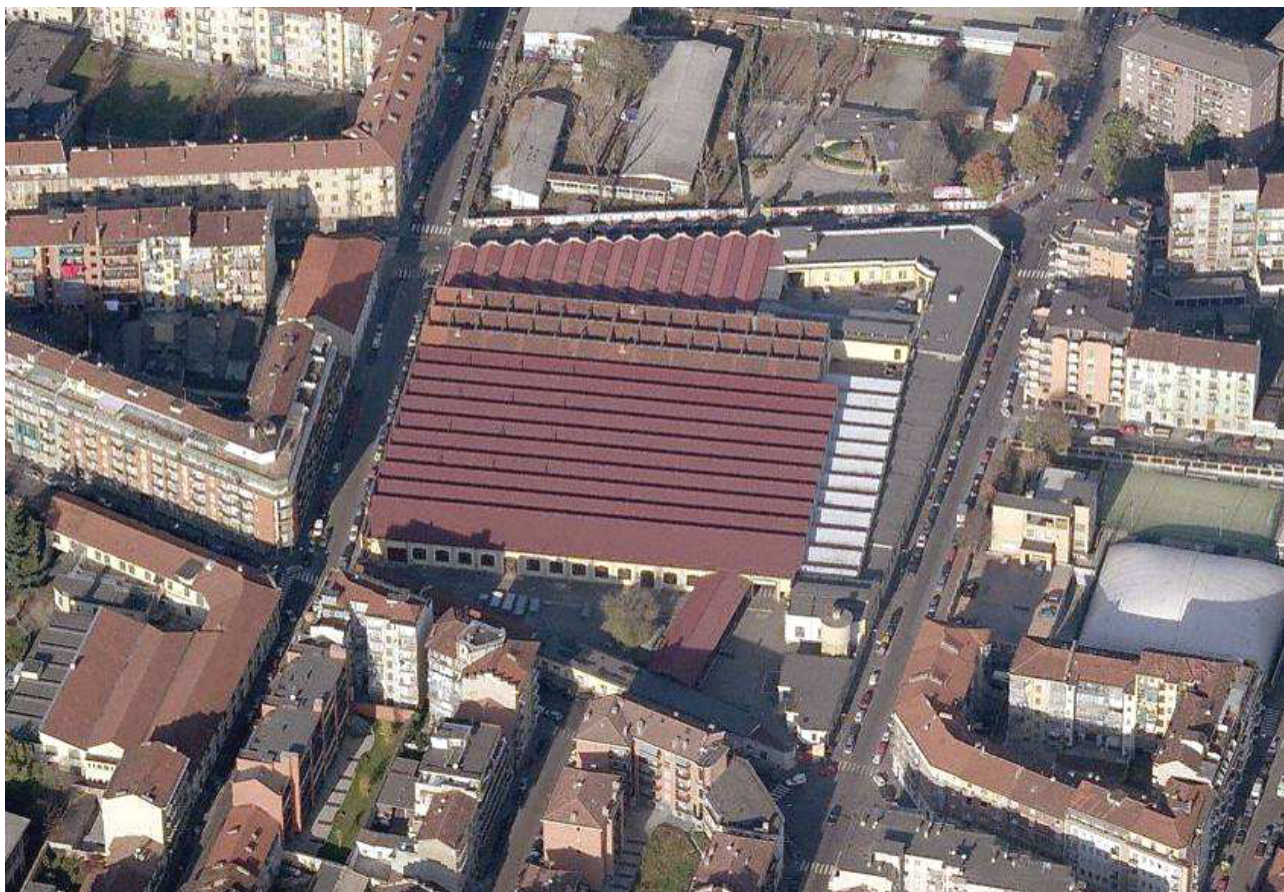


Fig. 1: Vista aerea dell'immobile

L'isolato è stato occupato fino ad oggi da uffici e magazzini del Comune di Torino: nello specifico, la Città si è riservata l'uso, a titolo di comodato gratuito dei magazzini fino al 31 luglio 2008, e degli uffici fino all'attuazione degli interventi urbanistici¹.

Fino a dicembre 2007 la destinazione d'uso dell'area è stata:

- la parte compresa tra le vie Frejus, Cesana e Revello, "MP" - Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.
- La parte compresa tra le vie Revello, Moretta e Cesana, Servizi pubblici, lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Da dicembre 2007, con la variante parziale al P.R.G., n. 154 del 03 dicembre 2007, l'area è passata a ZUT (Zona Urbana di Trasformazione), con la nuova scheda normativa, ambito 8.22 Frejus, di seguito riportata.

¹ <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/frejus21/>

Ambito 8.22 - FREJUS

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e vincolati con Decreto Ministeriale del 30 maggio 2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto legislativo n. 42/2004.

La progettazione dovrà prestare grande attenzione al mantenimento dell'immagine industriale dell'epoca (inizio '900) caratterizzata dalle tipiche coperture a sheds denunciate anche nei prospetti sulle vie Revello e Frejus.

Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo la valutazione specifica degli interventi previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Indice territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO: residenza (A) (25mq/ab), attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP).

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI: Nell'ambito degli interventi di recupero, è ammessa la realizzazione di solette interne, nel rispetto del Regolamento Edilizio e fermo restando il parere favorevole della Soprintendenza.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

PRESCRIZIONE: L'edificio e relativa pertinenza, ubicato all'angolo tra via Frejus e via Cesana, già utilizzato ad uffici comunali, dovrà essere ceduto come quota parte delle aree a servizi pubblici afferenti alla trasformazione dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 18.360

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 18.360

La variazione d'uso è stata determinata dal fatto che il Comune di Torino ha iscritto questo bene tra quelli da dismettere/valorizzare; esso è stato trasferito, con i relativi diritti edificatori, al Fondo Città di Torino tramite:

- atto di Apporto: 20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40158 - raccolta n. 52104, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20197;
- atto di compravendita: 20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40159 - raccolta n. 52105, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20198.

Ad oggi, la nuova proprietà è Prelios SGR S.p.A., in qualità di gestore del fondo comune di investimento immobiliare "Fondo Città di Torino - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso".

Il Proponente, Prelios SGR, ha presentato alla Città di Torino una proposta di PEC ai sensi dell'art. 43 della LUR, a cura dello Studio Mellano Associati di Torino.

Il PEC è stato approvato dalla Giunta Comunale in data 16 ottobre 2012, prot. n. 2012 04866/009, dopo essere stato pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune per trenta giorni, dal 26/07/2012 al 24/08/2012, con periodo di osservazioni e proposte dal 10/08/2012 al 24/08/2012².

Schematicamente, l'idea progettuale prevede la riqualificazione dell'area come segue (Fig. 2):

- cessione gratuita al Comune di Torino dell'attuale porzione adibita a uffici comunali, all'angolo tra le vie Frejus e Cesana;
- realizzazione di tre edifici residenziali tra i sei e gli otto piani, con l'impegno di cedere il 10% degli alloggi al Comune, in edilizia residenziale convenzionata;
- realizzazione di ASPI nella porzione di immobile protetta dalla dichiarazione di interesse culturale, e quindi da valorizzare, tra via Frejus e via Revello. Le ASPI saranno probabilmente presenti anche al di sotto degli edifici;
- realizzazione di una piazza pedonale centrale, con area verde di 35x35 metri decorata con alberi a medio e alto fusto e fontana;
- realizzazione di parcheggi interrati ad uso pubblico e ad uso esclusivo del Comune di Torino;
- prolungamento pedonale di via Valdieri.

² <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/sue/pianiesecutiviconvenzionati.html>

Dettagli del PEC, fonte per la redazione della presente relazione:

<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/sue/pianiesecutiviconvenzionati/203.html>

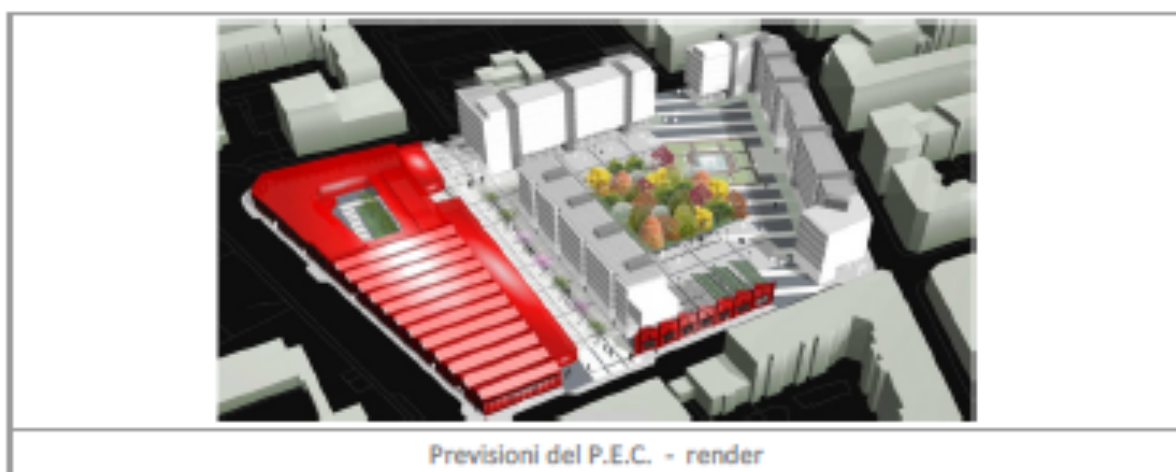
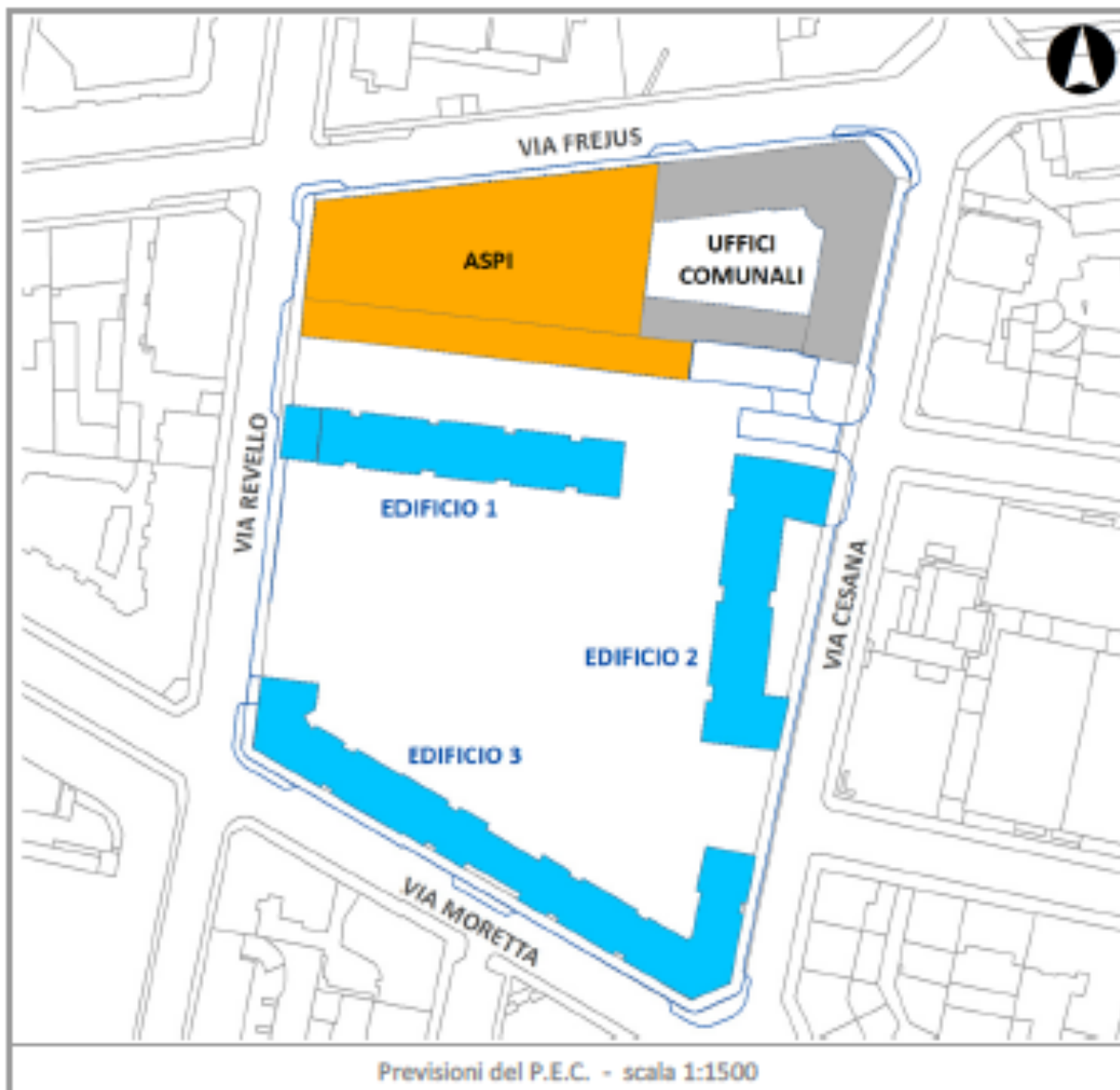


Fig. 2: Proposta di progetto Prelios SGR, tramite studio Mellano Associati

INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla Fig. 2, le parti evidenziate di rosso, sono assoggettate a vincolo.

Facendo un *excursus*, ci preme evidenziare l'iter burocratico alla base della definizione della dichiarazione d'interesse culturale ex D.Lgs 42/2004, poiché la procedura è a nostro avviso poco trasparente, e si richiede pertanto un approfondimento.

In data 22 marzo 2007, il Sindaco Chiamparino, in qualità di proprietario, chiese la verifica dell'interesse culturale dell'immobile.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (in seguito Direzione Regionale) rispose in data 18 maggio 2007, prot. 8182/07, dichiarando che l'immobile sito in via Frejus 21 "riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto questa Direzione Regionale sta provvedendo all'emanazione dei relativi provvedimenti di tutela che verranno notificati in via amministrativa all'Ente".

In data 30 maggio 2007, il Direttore, Dott. Mario Turetta, decretò nuovamente l'interesse culturale dell'intera area, sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 42/2004. L'annessa relazione storico-artistica motivazionale riporta la seguente frase, quale elemento caratterizzante e d'interesse storico-culturale per la Città:

Il complesso rientra nell'ambito dell'Art-Nouveau italiana e internazionale e della diffusione dello stile di quelle tipologie di edifici complementari e di servizio quali capannoni industriali, palazzine per uffici, alloggi per operai, ecc.

Estratto da relazione storica DDR 30 maggio 2007

In data 24 luglio 2007, una nota del Comune di Torino, recepita dalla Direzione Regionale con prot. 12736 del 27/07/2007, chiese di ottenere l'autorizzazione ad alienare l'immobile.

In data 12 dicembre 2007, il Direttore Regionale, Arch. Liliana Pittarello, rispose con parere favorevole all'alienazione riportando alcune prescrizioni vincolanti, tra le quali, e brevemente:

- Garantire la conservazione del bene con adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, nel rispetto dell'insieme architettonico, con particolari condizioni cautelative:
 - conservazione della qualità composita dei prospetti su via Frejus e via Cesana e gli affacci sull'area cortilizia;
 - rispetto dell'originaria maglia strutturale;
 - divieto di modifica delle finestrate.
- Destinazione d'uso residenziale e attività di servizio alle persone e alle imprese.
- Garantire la pubblica fruizione del bene, in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio.

In data 9 aprile 2010, il Direttore Regionale Turetta, decretò la rettifica al DDR del 30 maggio 2007, sulla base della "nota prot. 18031 del 13/11/2009, con la quale la Soprintendenza di Torino propose alla Direzione Regionale l'emanazione di un provvedimento di revisione della dichiarazione d'interesse; effettuata sulla base di un aggiornato frazionamento catastale che consente l'individuazione delle parti sulle quali far convergere l'azione di tutela".

Al nuovo Decreto vengono allegate una planimetria catastale e una relazione storico-artistica dell'immobile aggiornate, differenti dalla precedente.

Questa modifica è frutto delle indagini effettuate da Prelios SGR, riportate negli allegati al PEC (tra cui 1.1 Relazione illustrativa generale e 3.1.4 Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse).

L'intero studio del Proponente, che ha condotto ad un nuovo frazionamento catastale ed a una riduzione della dichiarazione dell'interesse culturale, è stato incentrato sull'errata considerazione che all'immobile sia stata conferita la paternità liberty dell'Ing. Pietro Fenoglio. Come ben spiegato nella relazione allegata al DDR del 30 maggio 2007, Fenoglio ha progettato l'edificio nel 1905 e diversi altri ingegneri hanno, successivamente, apportato modifiche, rese necessarie dalle esigenze organizzative delle diverse fabbriche insediate (Diatto-Clément, Officine Fonderie Frejus, Utita e Snia Viscosa).

Nel 1915 su progetto dell'ing. Enrico Faletti, venne realizzato un capannone "in prolungamento a levanto di quello esistente", nel 1918 con successive demolizioni e ricostruzioni, l'ing. Maria Bongioanni, realizzò un sostanziale ampliamento, in successive fasi, del fabbricato industriale con sistemazione delle facciate "mantenendo opportunamente inmodificato il muro esterno sul tipo della facciata esistente", e della palazzina per uffici con sopraelevazione di parte del manufatto. Ulteriori interventi, nei successivi decenni, anche se di minore importanza hanno contribuito alla definizione finale del "quartiere industriale" ora proprietà della Città di Torino.

Estratto da relazione storica DDR 09 aprile 2010

La relazione del 30 maggio 2007, non cita mai la paternità dello stabilimento all'Ing. Fenoglio, bensì inquadra l'intero complesso nell'ambito dell'Art-Nouveau italiana ed internazionale e per questo ne riconosce l'elevato valore storico-culturale.

La paternità liberty viene invece ripresa e ribadita, senza un apparente rimando bibliografico, all'interno del PEC (cfr. Allegato 1.1³), a giustificazione della richiesta di riduzione della dichiarazione d'interesse storico-culturale dell'area.

La relazione aggiornata del 9 aprile 2010, differente in diversi punti dalla precedente, riporta una considerazione *ad hoc* sul legame tra l'Ing. Fenoglio e lo stile Art-Nouveau; quest'ultimo passa inesorabilmente in secondo piano rispetto a quanto precedente formulato.

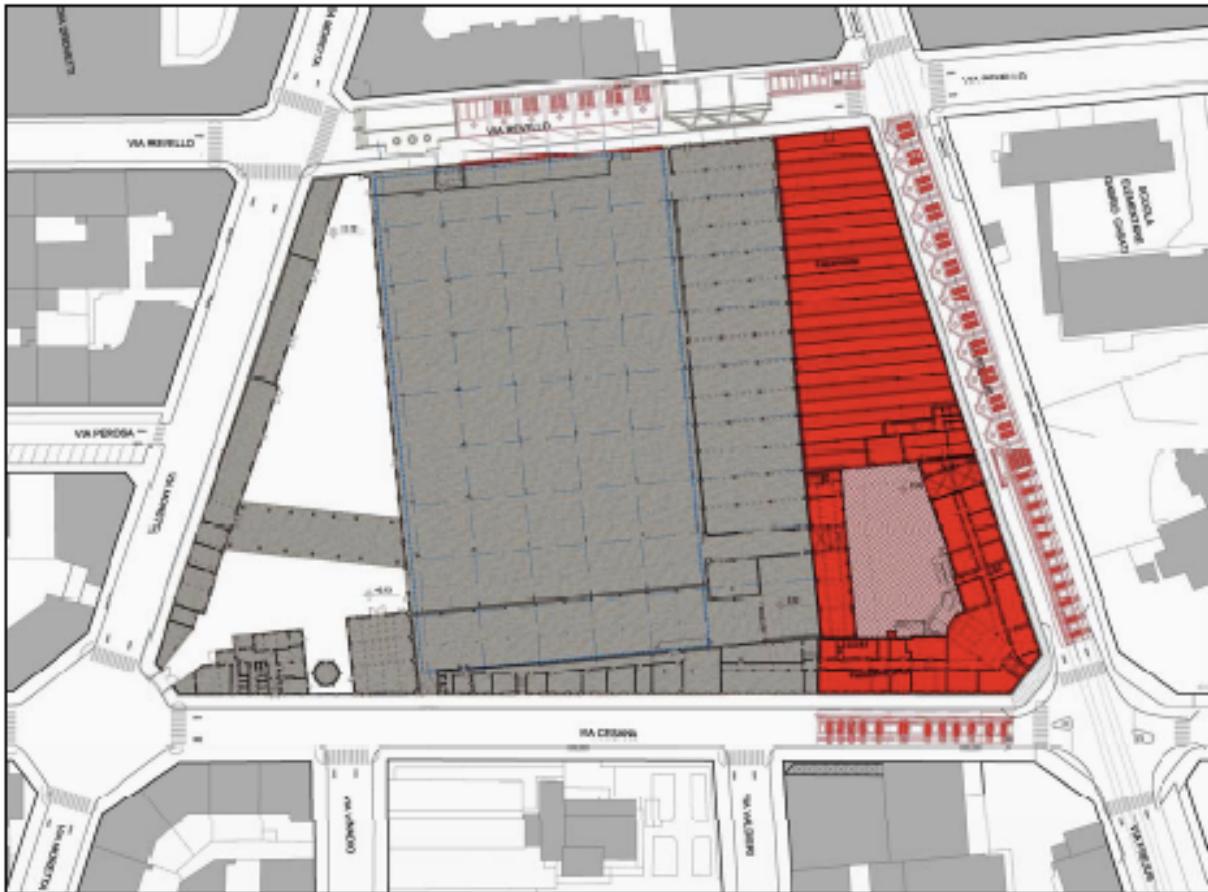
Il complesso, che rientra nell'ambito stilistico dell'Art Nouveau, dimostra a pieno le peculiarità tecniche e formali impresse da Pietro Fenoglio all'architettura industriale: l'aspetto estetico del complesso risulta curato e la forma, in parte è studiata per conferire un senso di composta forza e solennità all'insieme, in parte è pensata per rispondere alle esigenze funzionali interne. Quest'ultima caratteristica è evidente nel prospetto di via Revello e via

Estratto da relazione storica DDR 09 aprile 2010

L'interesse culturale viene così ridotto dall'intera area a (Fig. 3):

- l'edificio adibito ad uso uffici tra via Frejus e via Cesana.
- Il prospetto seriale su via Frejus (tra il portone d'ingresso e l'angolo con via Revello)
- Una parte di facciata su via Revello

³http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/media/files/ALBO_PRETORIO/SUE/8_22_frejus/1_1_Relazione_illustrativa_generale.pdf



Planimetria sintetica dello stabilimento: in rosso sono evidenziate le parti dichiarate di interesse a seguito della ridefinizione del vincolo

Fig. 3: Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 - PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"

Rispetto alla nuova dichiarazione dell'interesse culturale, ci sorgono forti perplessità su due questioni: la prima riguarda la scelta di ascrivere il vincolo ad una sola porzione di via Revello (Fig. 4, 5, 6) e non all'intero lato, la seconda riguarda la non tutela di due strutture lato via Cesana (torre per l'acqua ed ex magazzino), con motivi architettonici identici a porzioni su via Frejus, dichiarate di interesse culturale (Fig. 7, 8, 9).

Le immagini seguenti (tratte dall'allegato 2.1 Documentazione fotografica - PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus) agevoleranno una preliminare comprensione di quanto detto, in attesa di un controllo da parte dei vostri uffici competenti in materia.

AREE ESTERNE - VIA REVELLO



Via Revello vista da via Frejus – il fronte del "Magazzino centrale"



Via Revello vista da via Moretta

Fig. 4: Estratto da "Documentazione fotografica, allegato 2.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"

Via Revello, porzioni non sottoposte a tutela, da demolire:



Particolare del muro esterno su via Revello: la capriata dell'edificio "Carroponte"

Fig. 5: Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"



Fig. 6: Particolare di facciata non protetta dalla dichiarazione di interesse culturale. Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"

Via Cesana, porzioni non sottoposte a tutela, da demolire:



Via Cesana: facciata esterna del magazzino

Fig. 7: Facciata del magazzino dichiarata di non interesse culturale, lato via Cesana. Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"



Cortile di servizio e fronte interno del magazzino

Fig. 8: Vista interna dell'ex magazzino e della torre per l'acqua, dichiarati di non interesse culturale. Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"

Prospetto di via Frejus, sottoposto a dichiarazione di interesse culturale:



Via Frejus angolo via Revello: facciata esterna del "Magazzino pezzi finiti"

Fig. 9: Facciata di via Frejus, sottoposta a tutela. Estratto da "Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus"

Come si può intuire, alcune porzioni di via Revello e via Cesana, in particolar modo le facciate, riportano la stessa architettura della facciata di via Frejus. E' poco comprensibile capire come una parte dell'immobile possieda una dichiarazione di interesse culturale e un'altra, pressoché identica, sia invece non dichiarata d'interesse.

CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI

Riteniamo che non si possa decretare l'elevato valore storico-culturale dell'intero complesso imputando la paternità della progettazione e della realizzazione delle opere ad un solo Ingegnere, invece che ad una corrente architettonica.

L'edificio presenta, unitariamente, una complessa stratificazione architettonica, a partire dalla progettazione dell'Ing. Fenoglio, la cui attività è ascrivibile nella corrente dell'Art Nouveau.

Modifiche ed ampliamenti sono poi avvenuti soprattutto tra gli anni 10 e 20 del '900. Ad oggi, l'interno dell'immobile è rimasto per buona parte invariato rispetto agli anni di costruzione.

Queste considerazioni sono state il presupposto per la dichiarazione d'interesse culturale, nel 2007, da parte della Direzione Regionale.

Il nuovo progetto di edificazione previsto non garantirebbe la pubblica fruizione del bene (come richiesto invece dal DDR del 12 dicembre 2007), in considerazione del fatto che intende stravolgere la natura dell'immobile, prevedendo di conservare una porzione troppo esigua, che non avrebbe il valore storico-culturale tramandato sino ad oggi dall'intero complesso.

Il quartiere, e la Città tutta, rischiano di perdere un'importante testimonianza dell'architettura del passato, la natura stessa per cui Borgo San Paolo è considerato uno dei più antichi borghi operai.

Chiediamo quindi:

- un accesso agli atti, per la visione della nota prot. 18031 del 13/11/2009 della Soprintendenza di Torino;
- di verificare il punto 3.1.5 della Relazione illustrativa generale, allegato 1.1 – PEC Ambito di PRG 8.22 Frejus e la conseguente relazione storica prodotta da Prelios SGR;
- un nuovo ed accurato controllo dell'iter burocratico sulla questione della dichiarazione d'interesse culturale, attraverso un attento sopralluogo a cura dei vostri uffici;
- di approfondire la storia del complesso, anche in collaborazione con un gruppo di ricerca accademico esperto in archeologia industriale.