

**OSSERVAZIONI E INCONGRUENZE SULLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
DELL'AREA EX DIATTO-SNIA VISCOSA,  
VIA FREJUS 21-23.**

Il documento che segue vuole illustrare le nostre considerazioni e i nostri dubbi sull'intero procedimento amministrativo che interessa la trasformazione dell'area ex Diatto-Snia.

A nostro parere, nella vicenda vi sono "punti oscuri", a partire dalla variante al PRGC del 2007-2008, alla modifica del vincolo ministeriale del 2010, fino alla formazione ed approvazione del PEC nel 2012 (in assenza dei prescritti pareri e con uno strumento urbanistico esecutivo la cui conformità ai disposti di legge è dubbia).

1. VARIANTE PARZIALE N. 154

Ci chiediamo come sia stato possibile adottare a dicembre 2007, ed approvare ad aprile 2008, una Variante Parziale n. 154 al PRGC (comma 7 art. 17 L.R. 56/1977) per trasformare l'area da servizi e produttiva mista ad area di trasformazione prevalentemente residenziale (punto 1.2 relazione illustrativa generale, allegato 1.1, pag. 3).

Teoricamente, con le Varianti Parziali non si possono incrementare le capacità insediative residenziali.

Prima della stessa Variante il PRGC individuava l'area suddividendola in "Servizi Pubblici - S", nella fattispecie "v - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport", servizi zonali art. 21 L.U.R. ed in "MP\* - Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva". In base a questa caratterizzazione era compatibile il mantenimento della residenza in atto e, in caso di nuove edificazioni, le attività complementari, quale anche quella della residenza, non avrebbero potuto superare il 30% della SLP (quindi la destinazione prevalente era la produttiva).

La citata Variante n. 154 ha invece cambiato tutto trasformando l'area in una "zona Urbana di Trasformazione" (Ambito 8.22 - Frejus) per la quale la residenza è passata all'80 %, con un 20 % minimo di attività di servizio alle persone e alle imprese; da questo se ne deduce che con la Variante Parziale n. 154 si è aumentata la capacità edificatoria residenziale, cosa assolutamente non permessa con la tipologia della Variante Parziale, ma solamente con la tipologia della Variante Strutturale.

Nella delibera di approvazione dell'aprile 2008 della Variante Parziale viene citato che la Provincia di Torino, con specifica Deliberazione, ha espresso il "parere di compatibilità" in merito al proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ma nello stesso tempo ha indicato una Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia inerente la formulazione di alcune considerazioni, per la quale il Consiglio Comunale ritiene di non dover contro-dedurre, adducendo strane

giustificazioni. Si riportano di seguito i due capoversi della Delibera del Consiglio Comunale:

*"... La deliberazione in oggetto è stata trasmessa, per il parere previsto dalla Legge Regionale 41/1997, alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 11-2206 2008 del 15 gennaio 2008, ha espresso parere favorevole, in quanto la variante non presenta incompatibilità con il Piano di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1° agosto 2003 e con i progetti sovracomunali approvati.*

*Con determinazione n. 7-11691/2008, il Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia ha, inoltre, formulato alcune considerazioni, peraltro non riconducibili alla competenza della Provincia oltre che impropriamente formalizzate con provvedimento dirigenziale, alle quali si ritiene, pertanto, di non controdedurre. ..."*

Sarebbe opportuno per noi leggere la Determinazione dirigenziale, per comprendere le "stranezze" riportate nelle considerazioni del Dirigente della Provincia, e che hanno indotto gli uffici comunali ed il Consiglio a non dover contro-dedurre in merito.

Solitamente le Province, oltre ad esprimere il proprio parere di legge in ordine al PTCP, a titolo collaborativo esprimono, nel pubblico interesse ed in qualità di soggetto portatore di interessi diffusi, alcune valutazioni qualora riscontrino delle problematiche sulla Variante Parziale.

In merito si rileva che a seguito di specifiche richieste e solleciti scritti, ci viene consegnata copia della Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia n. 7/11691/2008 in data 23/1/2008, ed a conferma di quanto ipotizzato, entro la stessa il Dirigente della Provincia arch. Fiora, riporta testualmente "... tali modifiche, potrebbero determinare un aumento della capacità insediativa residenziale: si consiglia di inserire, nel Progetto Definitivo, le valutazioni tecniche e gli approfondimenti volti a rendere coerenti le caratteristiche della Variante con la procedura adottata"; questo in quanto, come già si sosteneva, con la tipologia della "variante parziale" non si può assolutamente aumentare la capacità insediativa residenziale (cosa invece effettuata nella realtà), ma il Comune di questo non si è nemmeno degnato di contro dedurre all'osservazione (perché non avrebbe potuto dimostrare/soddisfare quanto richiesto dalla Provincia), ancorché questa fosse a tutti gli effetti un'osservazione effettuata da un "soggetto portatore di interessi diffusi".

Inoltre nella stessa Determinazione si rilevano alcuni "errori materiali", quali l'indicazione errata degli estremi della Variante Parziale al punto 1 del dispositivo (pag. 3), nella fattispecie si è indicato "Variante Parziale n. 148 ... adottata con deliberazione C.C. n. 218 del 27/11/2006", in luogo della corretta "Variante Parziale n. 154 ... adottata con deliberazione C.C. n. 123 del 3/12/2007" (errori che però non hanno alcuna influenza sulla legittimità della Variante).

## 2) PEC o PdR

Ci sembra strano che l'area sia stata assoggettata ad un piano esecutivo convenzionato (PEC) e non ad un piano di recupero (PdR), nella specifica scheda normativa dell'Ambito 8.22 - Frejus, non viene imposta/prescritta la formazione di un PEC, nella stessa si parla genericamente di uno "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Solitamente, in base all'art. 43 della L.R. 56/1977, si assoggettano a PEC le porzioni di territorio non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione (in questo caso l'area ci sembra già totalmente urbanizzata).

Ci chiediamo come mai non si sia optato per il PdR, che, tra l'altro, avrebbe previsto il passaggio in Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali e/o in Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, visto che parte dell'immobile possiede la specifica dichiarazione di interesse in quanto bene culturale (artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004), oltre ad essere individuato dal PRGC anche come "edificio di valore documentario" (art. 24 L.R. 56/1977).

Il PdR sarebbe stato uno strumento, oltre che corretto secondo normativa, anche cautelativo del bene e dell'area.

La via scelta è idonea/legittima?

### 3) ACCOGLIMENTO DEL PEC

Si riscontra che, né all'interno della Deliberazione del Consiglio di Circoscrizione in data 13/09/2012, né sulla Delibera della Giunta comunale di approvazione del PEC in data 16/10/2012, venga citata la Delibera (o Determinazione) di accoglimento dello stesso PEC.

La stessa oltre a non essere presente sul sito del Comune insieme agli altri elaborati è stata richiesta più volte senza alcun esito.

### 4) APPROVAZIONE DEL PEC

In merito alle tavole grafiche del PRGC, sia ante, sia post Variante Parziale n. 154, si rileva che, una parte dell'immobile esistente (angolo via Cesana-via Frejus) sia rappresentato con una campitura nera ed il numero 4. Questo significa (in base alla specifica legenda allegata alle tavole grafiche) che il PRGC ha individuato detta parte di immobile come di "valore documentario" ai sensi del punto 2) comma 1 dell'art. 24 della L.R. 56/1977, e che quindi lo Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE dopo la sua adozione (e prima dell'approvazione) avrebbe dovuto acquisire il "parere vincolante" della Commissione regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, oltreché il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (richiesto peraltro dalla specifica scheda dell'Ambito 8.22 - Frejus), in quanto l'immobile è oggetto anche di specifico vincolo-dichiarazione ministeriale per interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Ci risulta che questi passaggi non siano stati fatti.

Quest'altro aspetto ci porta a ribadire che sarebbe stato più congruo redigere un piano di recupero (PdR), in quanto l'area, oltre ad essere già dotata delle opere di urbanizzazione, prevede interventi di recupero di immobili esistenti; si dovrebbe, invece, redigere un piano esecutivo convenzionato (PEC) quando l'area non può considerarsi ancora dotata in tutto o in parte di opere di urbanizzazione.

Sempre nella specifica scheda dell'Area 8.22 si riporta testualmente "... 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". Prima dell'approvazione dello SUE (erroneamente individuato come PEC), si sarebbe dovuto concertare l'intervento con la Soprintendenza.

Non avendo ancora avuto accesso agli atti della Soprintendenza (in particolare all'atto mancante "nota prot. 18031 del 13/11/2009") non siamo in grado di sapere se questo passaggio sia avvenuto, e dai documenti pubblicati non si evince nulla in merito. In aggiunta a questo parere, sosteniamo che preventivamente all'approvazione dello SUE, si sarebbe dovuto acquisire anche il parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, in quanto parte dell'immobile è individuato dal PRGC come "edificio di valore documentario" (campitura nera con numero 4).

#### 5) DOCUMENTAZIONE BONIFICA DELL'AREA: INCONGRUENZA ELABORATI PEC

Negli elaborati del PEC, si parla della fase di demolizione e bonifica dell'area nei seguenti punti:

- alla tavola 1.1 - Relazione illustrativa generale al punto 3.6 (pagg. 33-34-35);
- alla tavola 5.1 - Norme specifiche di attuazione al punto 7.6 (pag. 17);
- alla tavola 7.1 - Schema di convenzione attuativa al punto 10 (pagg. 11-12).

Al punto 10 dello Schema di convenzione viene giustamente richiesta una polizza fideiussoria a garanzia delle demolizioni (costo opere maggiorato del 30 %), con anche delle penali in caso di mancata o ritardata demolizione (30 % del costo delle demolizioni), e con quindi specifici obblighi da ottemperarsi per la firma della citata convenzione. Al punto 7.6 delle Norme specifiche di attuazione, invece, viene indicato che dette opere di demolizione e di bonifica possono iniziare anche prima della stipula della convenzione.

Ci chiediamo come si possa, in sede di sottoscrizione della convenzione, far presentare una polizza a garanzia della realizzazione delle opere di demolizione (o applicare delle penali), quando queste opere potrebbero già essere iniziate o addirittura ultimate.

Qual è, quindi, la normativa da seguire? Com'è possibile che si possano elaborare e approvare documenti con queste incongruenze sostanziali? A modesto avviso si ritiene che in caso di incongruenza tra gli elaborati del PEC, si debba fare riferimento alla convenzione (ed in questo caso allo schema di convenzione), in quanto trattasi del "contratto" tra l'operatore privato e quello pubblico.

#### 6) RISPOSTE ALLA NOSTRA INTERPELLANZA "PERICOLO TOSSICITÀ AMBIENTALE AMBITO 8.22 FREJUS"

Si riportano due capoversi relativi alle risposte da parte dell'ARPA Piemonte (n. 1) e della Direzione Ambiente del Comune di Torino (n. 2):

1. "non sono ancora stati avviati gli interventi di bonifica e/o le indagini integrative richieste ...".
2. "Ad oggi sono in atto le operazioni di demolizione degli edifici esistenti ...".

Riteniamo abbastanza grave che un ufficio regionale scriva cose inesatte o peggio ancora dichiarare che sono iniziate le opere di demolizione.

Nuovamente, com'è possibile che si possano elaborare risposte con queste incongruenze sostanziali?

Per quanto riguarda le nostre considerazioni e richieste specifiche all'ARPA, rimandiamo al documento allegato "VALUTAZIONE DELL'ITER DI BONIFICA DI SITO CONTAMINATO" ed in particolare al capitolo 5 "Conclusioni".

## 7) PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED INIZIO LAVORI

In data 10/1/2013, è stato rilasciato il Permesso di costruire convenzionato n. 1/c/2013 per la demolizione degli immobili; ci chiediamo come detto provvedimento possa denominarsi "permesso di costruire convenzionato", se la convenzione non è ancora stata stipulata (come confermato da mail della Segreteria dell'Assessore Curti in data 21 marzo 2013).

Inoltre, tra i "Visti" dello stesso, viene indicata una Deliberazione della Giunta Comunale del 16/10/2012 di approvazione del PEC, ma la stessa possiede un numero meccanizzato (2012 04899/009) di cui si trova riscontro sul sito del Comune (archivio delibere) per tutt'altro oggetto.

Il numero meccanizzato corretto, relativo all'approvazione, è quello indicato al visto precedente (2012 04866/009): nuovamente si trova qualcosa di strano, si citano due Delibere in pari data (16/10/2012), entrambe con lo stesso oggetto (approvazione PEC ...), ma con numero meccanizzato diverso! Senza peraltro richiamare la Delibera di accoglimento del PEC, che ci risulta ancora mancante.

In data 28/1/2013, a seguito di specifico cartello di cantiere, sembrerebbero essere stati iniziati i lavori di demolizione, scavi ed opere di bonifica, come da specifica comunicazione di inizio lavori, in realtà gli stessi sono poi effettivamente iniziati solamente in data 5/6/2013 (il tutto presumibilmente senza la preventiva sottoscrizione della convenzione del PEC e della stipula della polizza fideiussoria a garanzia delle opere di demolizione).