

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

22 maggio 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori Roberto FINARDI, Francesca Paola LEON, Marco PIRONTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE «EX MOI TORINO» CON DESTINAZIONE SOCIAL HOUSING. VALUTAZIONE IPOTESI PROGETTUALE.

Proposta della Sindaca Appendino, della Vicesindaca Schellino e dell'Assessore Iaria.

L'area dell'ex M.O.I. (Mercato Ortofrutticolo Ingrosso) della Città, diventata protagonista delle Olimpiadi 2006, è stata interessata negli ultimi decenni da importanti trasformazioni urbanistiche che ne hanno profondamente cambiato l'aspetto: da sede del Villaggio Olimpico a nuova zona di insediamento di attività commerciali, sede di Enti e Associazioni, abitazioni private e oltre 200 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

La realizzazione degli edifici interessati dalla proposta di intervento discende dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 23 luglio 2001 con cui è stata approvata la localizzazione degli impianti e infrastrutture dei XX Giochi Olimpici Invernali del 2006, in particolare l'area degli ex Mercati Generali come sito destinato ad ospitare il Villaggio Olimpico ed un villaggio Media. Successivamente nel dicembre 2002 la Città ha preso atto dell'esito del concorso internazionale di progettazione esperito dall'Agenzia TO 2006 e ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale del 15 luglio 2003, il progetto definitivo lotti II-III-IV-V-VI-VII, indicando il lotto III, interessato dalla proposta in oggetto, quale Villaggio Atleti.

Il Villaggio Atleti, e quindi le sette palazzine ricadenti nel Lotto III, è stato realizzato in seguito all'approvazione del progetto in sede di Accordo di Programma, ai sensi della Legge 285/2000. Nel 2011 la Variante parziale n. 227 al Piano Regolatore Generale di Torino ha previsto l'accorpamento della ZUT 12.24 Mercati Generali e della ZUT 12.31 Mercati Generali-Bossoli, in cui ricadeva il Lotto III a prevalente destinazione residenziale, in un'unica Z.U.T. denominata 12.24 Mercati Generali. Con tale provvedimento, al contempo, i lotti in essa inseriti venivano riarticolati in Unità Minime di Intervento (UMI).

Oggi, dunque, gli edifici oggetto della proposta di intervento di riqualificazione, ai sensi del PRG vigente, ricadono, all'interno della Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 12.24 Mercati Generali e più precisamente nell'Unità Minima di Intervento III, a cui le NUEA del PRG vigente attribuiscono le seguenti destinazioni d'uso: Residenza (minimo 35%); Attività di servizio alle persone e alle imprese (max 25%); Attività di servizio, ai sensi dell'art. 3, p.7, lett. Z) e lett. F) (Max 40%) e Attività terziarie. Tali destinazioni d'uso hanno trovato luogo nei diversi edifici secondo quanto disciplinato nei singoli titoli abilitativi rilasciati.

Considerata la destinazione prevalentemente residenziale dell'intervento e la presenza di aree di proprietà della Città di Torino destinate a servizi limitrofe alla stessa, attualmente inutilizzate, potrà essere valutata positivamente l'integrazione dei servizi offerti, rivolti prevalentemente ad un utenza giovane, con la realizzazione di attrezzature all'aperto, quali campi da gioco o piastre polivalenti, funzionali all'insediamento, previa definizione di tutti gli aspetti patrimoniali e gestionali, oggetto di eventuali successivi atti.

Sono note le vicende che hanno riguardato nel tempo quel territorio che a partire dal 2013 ha visto quattro delle sette palazzine venire occupate da persone senza titolo provenienti anche

da altre città italiane. A partire dal 2017 l'Amministrazione ha avviato un percorso di legalità portando a termine le operazioni di superamento dell'occupazione degli immobili dell'area ex MOI, attraverso l'avvio di percorsi di accoglienza, formativi e occupazionali per le centinaia di persone coinvolte.

Allo stato attuale circa 20 alloggi del complesso ospitano famiglie in difficoltà segnalate dai Servizi Sociali, con contratti di locazione di diversa durata.

In questo contesto si pone una prima interlocuzione attuata tra gli uffici della Città e la società InvestIRE SGR S.p.A., in nome e per conto del fondo Abitare Sostenibile Piemonte, già protagonista di importanti interventi di recupero sul territorio cittadino, in particolare nell'ambito del social housing, interessata alla realizzazione di un progetto di riqualificazione del complesso immobiliare sopra descritto.

Gli approfondimenti di carattere generale finora svolti hanno portato la citata società a predisporre il "memo" "Progetto di riqualificazione Ex Moi Torino" - allegato 1 alla presente deliberazione - (pervenuto alla Città in data 18.5.2020, ns. prot. n. 3502), ritenendo percorribile la possibilità di destinazione del complesso ad attività di housing sociale (che meglio di altri, per la modalità particolare che caratterizzano tali interventi, possano rispondere alle esigenze di residenzialità temporanea della Città) chiedendo alla Città di esprimere una prima valutazione in merito a tale ipotesi, al fine di attivare tutte le successive attività di valutazione dell'intervento.

Nel territorio interessato è presente, sin dal 2012, in due palazzine arancioni rifunzionalizzate dell'ex Villaggio Olimpico (di proprietà del Coni), site in via Giordano Bruno 191-195, un importante intervento di housing sociale, la residenza temporanea Buena Vista, un progetto di social housing realizzato dall'Associazione Social Club e gestito dall'associazione Acmos. La residenza è composta da 42 unità a canone calmierato destinati prevalentemente agli operatori del no profit, che ospitano in forma stabile nuclei familiari, single e coabitanti ed in forma temporanea persone in emergenza abitativa e studenti fuori sede.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio la riqualificazione prevede il recupero funzionale delle palazzine, mantenendo l'attuale destinazione d'uso residenziale, con la realizzazione di n. 358 soluzioni abitative diversamente articolate (monocali, bilocali, camere singole e doppie con cucine in comune), coerentemente con l'attuale destinazione residenziale per un totale di 382 posti letto.

Il complesso immobiliare in questione è costituito come già indicato di sette palazzine site al civico 189/1 di via Giordano Bruno, di proprietà della S.g.r Prelios S.p.A., fondo di investimento di tipo chiuso con sede in Milano, ciascuna delle quali identificata con le lettere alfabetiche di seguito indicate e associate con i relativi riferimenti catastali, catasto fabbricati di Torino:

Palazzina B2 catastalmente individuata al Foglio 1422, particella 185 sub. 474

Palazzina E1 catastalmente individuata al Foglio 1422, particella 185 sub. 475

Palazzina A4/F4, catastalmente individuata al Foglio 1422, particella 185, sub. 477

Palazzina D2, catastalmente individuata al Foglio 1422, particella 185, sub. 478

Palazzina F0, catastalmente individuata al Foglio 1422, particella 185 sub. da 114 a 128

Palazzina F2/E, catastalmente individuata al Foglio 1422, part. 185, sub. da 98 a 112

Palazzina D0, catastalmente individuata al Foglio 1422, part. 185, sub. da 82 a 96.

Dei sopra distinti edifici, i primi quattro risultano al momento non utilizzati in seguito agli interventi che hanno consentito il superamento delle precedenti occupazioni, gli ultimi tre sono attualmente utilizzati dalla Fondazione Camplus sulla base di pattuizioni definite con la proprietà degli immobili.

Come si vedrà meglio oltre nel dettaglio, l'intervento proposto prevede anche la facoltà per il gestore di utilizzare una quota del complesso immobiliare, nell'ambito del 45% dei posti letto con accesso libero e tariffa di "Interesse generale", come residence ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 13/2017 e come meglio specificato all'art. 3, comma 1 del suo regolamento attuativo (DPGR n. 4/2018) secondo cui "gli immobili dove è esercitata l'attività extralberghiera presentano destinazione d'uso residenziale, ad eccezione degli immobili adibiti a 'case per ferie', ad 'ostelli' e delle 'soluzioni ricettive innovative' di cui al capo II, che sono riconducibili alla destinazione d'uso turistico ricettiva".

La proposta di destinazione d'uso specifica di residenzialità temporanea è coerente con gli interventi di social housing introdotti in Piemonte, per la prima volta, con la deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 27-7346 del 5 novembre 2007, avente ad oggetto "Edilizia Residenziale Pubblica. Approvazione delle linee guida per il social housing in Piemonte ad integrazione del programma casa 10.000 alloggi entro il 2012", successivamente integrata con la deliberazione n. 55-9151 del 7 luglio 2008. Tale deliberazione approva le caratteristiche degli interventi, i criteri e le procedure per l'individuazione dei casi pilota di social housing e l'istituzione di un programma comunale di social housing comprensivo delle iniziative riconducibili alle linee guida regionali, a prescindere dalla loro fonte di finanziamento.

Ai sensi delle deliberazioni regionali sopraccitate, gli interventi di social housing sono destinati a realizzare alloggi e residenze sociali per la locazione temporanea, o permanente, con eventuale possibilità di riscatto. La loro caratteristica fondamentale è quella di proporre nuove forme gestionali, finalizzate a sostenere modelli abitativi solidali. Per housing sociale si intende una modalità d'intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato dall'accesso a una casa dignitosa, ma anche da una specifica attenzione alla qualità dell'abitare.

Il progetto presentato, tenuto conto delle esigenze manifestate dall'amministrazione comunale in relazione al fabbisogno della Città e alle evoluzioni prospettiche del quartiere, si inquadra nella formula "residenze temporanee" delle predette linee guida regionali, volte a soddisfare la domanda di residenzialità temporanea, con lo scopo, di rispondere alle esigenze sia dei cittadini non residenti, i cosiddetti "city users", sia di chi ha perduto la stabilità abitativa a seguito di un evento destabilizzante (ad esempio per cambiamenti dell'organizzazione del

lavoro, per l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o per modifiche dell'organizzazione familiare). In quest'ottica si prevede che gli ospiti delle strutture siano studenti ricercatori, trasfertisti, docenti, studenti-lavoratori, parenti di degenti in strutture sanitarie, giovani coppie, young professional, soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, ecc.

La proposta prevede pertanto di realizzare un mix tipologico abitativo che comprende un mix di soluzioni in monocale, bilocale o cluster da 2 o più persone, pensate per dare risposta nella modalità più flessibile alle richieste di un ampio spettro di utenti, di volta in volta delineati sulla base sia dello sviluppo degli ambiti circostanti sia dell'evoluzione del mercato (ad es. studenti, ricercatori, trasfertisti, docenti, parenti di degenti in strutture sanitarie, giovani coppie, young professional, etc.).

Il carattere temporaneo della permanenza prevede l'utilizzo delle singole unità immobiliari, sia singole che in coabitazione, e la fruizione di servizi minimi relativi alle unità stesse comprese nell'importo contrattuale, nonché dei servizi facoltativi a pagamento.

Proprio per il suo carattere di intervento di housing sociale, la proposta tariffaria non prevede prezzi di mercato, ma due categorie di tariffe una di "Interesse generale" (rivolta al 45% dei posti letto) e una "Calmierata" (diretta al restante 55%), come dettagliato nel memo allegato, in analogia ad altri analoghi interventi di social housing già attuati sul territorio cittadino (es. da ultimo Cascina Fossata). E' inoltre prevista la possibilità, da valutare sulla base della sua sostenibilità, di inserire, su richiesta del Comune, una eventuale quota a supporto dell'emergenza abitativa della Città.

Si prevede che tali fattispecie debbano essere oggetto di specifica Convenzione tra le parti che dovrà prevedere per la destinazione ad housing sociale l'utilizzo delle palazzine solo ed esclusivamente con contratti di ospitalità temporanea e annessi servizi, con la distinzione in precedenza indicata: a) per una quota, maggioritaria, con accesso agli alloggi solo a determinate categorie di soggetti e a determinate condizioni (come indicato nella deliberazione regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007) a tariffe calmierate; b) per una restante quota, minoritaria, ad accesso libero per quanto riguarda i requisiti dei soggetti, e a tariffe di "Interesse generale" (nel cui ambito è inclusa la destinazione ad uso residence).

Con la predetta convenzione le parti assumeranno anche precisi impegni circa il reperimento di altre collocazioni per i nuclei familiari che attualmente occupano parte delle palazzine, sulla base di rapporti negoziali con l'attuale gestore (famiglie con contratti di locazione di varia durata, anche in emergenza abitativa, segnalate dalla Divisione Servizi Sociali della Città) prevedendo adeguate azioni di accompagnamento sociale.

La convenzione dovrà avere una durata pluriennale, ipotizzando una durata minima di almeno 15 anni, e si ritiene opportuno che con la medesima vengano introdotte, qualora fossero possibili, soluzioni di calmierazione di prezzi per i bilocali e forme di gestione di accompagnamento nell'ottica della coesione sociale.

Con la presente deliberazione si prende atto degli avvenuti confronto e condivisione con i competenti servizi dell'Amministrazione comunale in merito alla fattibilità dell'intervento proposto, sempre fatta salva l'esclusiva responsabilità della proprietà, ovvero del gestore, per tutte le autorizzazioni, comunque denominate, per la realizzazione del recupero edilizio e della successiva gestione della struttura.

Alla luce di quanto sopra esposto, ritenuto strategico per la Città addivenire al più presto alla riqualificazione dell'area Ex MOI, si ritiene possibile esprimere una prima valutazione favorevole dell'allegata ipotesi progettuale, tenuto conto in particolare delle esigenze della Città di ampliare le disponibilità di strutture temporanee di housing sociale e delle evoluzioni prospettiche del quartiere.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di esprimere, per le motivazioni espresse in narrativa che si richiamano integralmente, e tenuto conto dei contributi pervenuti dagli uffici interessati, parere favorevole in merito alla ipotesi progettuale "Ex Moi Torino", nelle sue linee generali, presentata dalla società InvestiRE SGR come riportate nell'allegato "memo" (**all. 1**) che prevede un intervento di housing sociale finalizzato, attraverso il recupero funzionale di 7 palazzine del complesso immobiliare sito in Torino, v. Giordano Bruno 189/1 (Villaggio Olimpico), a soddisfare la domanda di residenzialità temporanea della Città;
- 2) di prendere atto che tale proposta progettuale è coerente con le caratteristiche funzionali e gestionali previste dalle Linee Guida sull'Housing Sociale approvate dalla Regione Piemonte con la D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007;

- 3) di stabilire che il presente provvedimento non vincola la Città e non sostituisce i necessari provvedimenti che saranno eventualmente da emanare da parte dell'Amministrazione Comunale, costituendo una prima valutazione di massima dell'ipotesi di progetto di recupero;
- 4) di rinviare lo svolgimento dei conseguenti procedimenti amministrativi ai diversi Servizi comunali, ciascuno per il proprio ambito di competenza;
- 5) di prendere atto che il presente provvedimento non rientra tra le disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico di cui alla circolare prot. 16298 del 19 dicembre 2012, come risulta dal documento allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (**all. 2**);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La Sindaca
Chiara Appendino

La Vicesindaca
Sonia Schellino

L'Assessore all'Urbanistica,
Edilizia LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Segretario Generale
Mario Spoto

La Direttrice
Divisione Servizi Sociali,
Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro

Monica Lo Cascio

Il Direttore
Divisione Patrimonio, Partecipate,
Facility e Sport
Antonino Calvano

Il Direttore
Divisione Urbanistica e Territorio
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Area Edilizia Residenziale Pubblica
Filippo Valfrè

Il Dirigente
Area Edilizia Privata
Mauro Cortese

La Dirigente
Area Urbanistica e Qualità dell' Ambiente
Costruito
Rosa Adalgisa Gilardi

Verbale n. 25 firmato in originale:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 25 maggio 2020 al 8 giugno 2020;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 4 giugno 2020.