

CITTÀ DI TORINO
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 23 MARZO 2005
(proposta dalla G.C. 21 marzo 2005)

OGGETTO: PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO
ESISTENTE. LEGGE N. 457/1978 E ART. 41 BIS LEGGE REGIONALE N. 56/1977.
QUARTIERE BORGO DORA - PORTA PALAZZO. LOTTI 1, 3, 4 E 5. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano,
di concerto con l'Assessore Tricarico.

Con deliberazione n. 87 del 27 marzo 2001 (mecc. 2001 02596/009), il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dell'art.12 della L.U.R. n. 56/1977, l'individuazione degli ambiti da assoggettare alla formazione dei Piani di Recupero, al fine di realizzare il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente con interventi volti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

L'individuazione degli ambiti da assoggettare a piano di recupero ha fatto riferimento ai risultati emersi dalle indagini volte a caratterizzare le situazioni di maggiore disagio sociale ed urbano.

In particolare sono stati assoggettati a piano di recupero gli isolati che presentavano quote significative di immobili caratterizzati da fenomeni gravi di degrado fisico (carenze igienico sanitarie, totale assenza di manutenzione, precarietà statiche) già oggetto di ordinanze sostanzialmente inefficaci per l'inerzia delle proprietà. Inerzie il più delle volte intenzionali, e perciò ancora più colpevoli, con l'obiettivo di lucrare sulle fasce più marginali, sull'immigrazione extracomunitaria spesso irregolare e perciò più debole.

Il degrado urbano e sociale che si presenta in questi immobili produce un effetto alone di devalorizzazione immobiliare, abbandono e frequentemente di illegalità.

L'intento perseguito dai piani di recupero è di promuovere gli interventi di risanamento delle porzioni più degradate degli isolati considerati, creando le condizioni per un radicale intervento sostitutivo dell'Amministrazione, qualora persista l'inerzia finalizzata a mantenere gli usi impropri sopra richiamati.

Ma è su queste situazioni, per così dire, estreme che si intende incidere, se necessario forzatamente, non certo sulle situazioni ordinarie, regolari, di uso diretto del proprietario o di contratti di locazione regolare. Su queste situazioni anzi si intende promuovere azioni di qualificazione attraverso aiuti ed agevolazioni nel caso in cui le risorse proprie non siano sufficienti, proprio per contrastare processi di degrado e abbandono che rischiano di essere dirompenti. In nessun modo comunque, in questi casi, l'amministrazione intende intervenire forzatamente, ma unicamente aiutare l'innescio di processi di qualificazione nelle forme e con le risorse che via via si renderanno disponibili.

Constatato che, nei termini fissati con la succitata deliberazione n. 87 del 2001, non sono pervenute proposte da parte dei privati proprietari delle aree in oggetto, l'Amministrazione civica ha ritenuto opportuno, a norma dell'art.28 della Legge n. 457/1978, procedere di propria iniziativa alla predisposizione del Piani di Recupero, la cui redazione è stata affidata all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC), in coerenza con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 11/1993, la quale riconosce alla stessa ATC la competenza ad operare nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, espletando, per conto degli Enti Locali, quei compiti concernenti la progettazione urbanistica

finalizzata all'attuazione e gestione unitaria del complesso dei beni pubblici al servizio della residenza.

Quindi, con deliberazione n. 5 del Consiglio Comunale del 17 gennaio 2005 (mecc. 2004 12392/009), è stato adottato il Piano di Recupero del quartiere Borgo Dora – Porta Palazzo, che si articola in quattro lotti: il lotto 1, tra piazza della Repubblica, corso Regina Margherita e le vie Cagliero e Cottolengo; il lotto 3, tra corso Giulio Cesare e le vie Carlo Noè, G.B. La Salle e Porporati; il lotto 4, tra Via De La Salle, Via Noè, Via Priocca e Via Porporati; il lotto 5, tra Piazza della Repubblica, Via Priocca e Piazza Don Albera.

Tutti i lotti sono articolati, a loro volta, per la fase di analisi e ricerche, in Unità di Suolo, che corrispondono alle Unità Minime d'Intervento prescritte dall'art.28 della Legge n. 457/1978 per la fase progettuale.

Gli immobili compresi negli isolati in questione sono classificati dal P.R.G. vigente come area normativa M1 e R3 (art.8 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione), compresi nella "zona urbana storico ambientale" (art.11 delle N.U.E.A.), contraddistinta dal n. VII.

Il Piano di Recupero prevede per tutte le unità d'intervento uguali interventi edilizi e destinazioni d'uso suddivisi in "indirizzi", che hanno carattere di norme di orientamento, e "prescrizioni" che hanno carattere di norme vincolanti, per il dettaglio dei quali si rimanda alla documentazione tecnica allegata al presente provvedimento.

Il quadro economico degli interventi previsti ammonta a Euro 15.816.000,00 per il lotto 1; Euro 7.431.600,00 per il lotto 3; Euro 5.142.730,00 per il lotto 4; Euro 5.338.630,00, per il lotto 5.

Il Piano di Recupero oggetto del presente provvedimento, sottoposto al parere del competente Settore Tutela Ambiente, è risultato coerente con la relativa proposta di zonizzazione acustica.

La deliberazione predetta è stata depositata in visione presso la Segreteria Comunale per la durata di 60 giorni consecutivi, dal 18 gennaio 2005 al 18 marzo 2005. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato presso l'Albo Pretorio nel periodo sopracitato.

Poiché, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., l'approvazione dei Piani di Recupero comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste, si è proceduto ad effettuate le comunicazioni di avvio del procedimento ai proprietari degli immobili interessati, come prescritto dagli articoli 11 e 16 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., mediante pubblicazione di avviso su un quotidiano a diffusione nazionale ("La Stampa") in data 29 gennaio 2005.

La Città ha inoltre avviato, anche con l'ausilio degli uffici dell'Agenzia per lo Sviluppo Locale "The Gate", apposite consultazioni con i residenti, inquilini, proprietari e amministratori degli immobili inclusi nel Piano di Recupero, al fine sia di esporre le ragioni di pubblica utilità che hanno indotto l'Amministrazione ad assumere tale provvedimento, sia di acquisire dai soggetti direttamente coinvolti le necessarie osservazioni e rilievi, non solo di rito, che hanno evidenziato una forte preoccupazione in capo alle componenti sociali più deboli.

In particolare gli inquilini ed i proprietari che utilizzano gli alloggi come abitazione principale (condizione certo prevalente rispetto ai proprietari che si disinteressano dell'immobile profittando delle difficili situazioni di marginalità sociale, praticando talvolta canoni di locazione palesemente speculativi) richiedono garanzie circa il rischio che si verifichino espulsioni determinate dalla necessità di operare il recupero nei termini descritti dal Piano.

D'altronde la possibilità che l'obbligo a realizzare gli interventi di risanamento edilizio produca un aumento dei canoni di locazione, ovvero che induca parte dei proprietari, impossibilitati a sostenere le spese necessarie, a preferire la dismissione dell'immobile, è certamente un effetto che potrebbe verificarsi.

L'Amministrazione è dunque consapevole che per evitare tale situazione occorra individuare, oltre agli strumenti già operanti, tutte le misure in grado di salvaguardare l'attuale composizione sociale, instaurando con i condomini un dialogo permanente, e attivando un sistema di incentivi per l'attuazione degli interventi previsti. Il Piano di Recupero dovrà inoltre inserirsi in un sistema di azioni da attuarsi nel perimetro interessato e nelle aree limitrofe agli stabili individuati, al fine di

innescare azioni di rigenerazione urbana del territorio, con particolare riferimento alle attività commerciali, culturali e sociali.

La necessità di prevedere delle azioni a protezione degli inquilini esistenti, visto anche il carattere innovativo del Piano di Recupero, potrà contemplare un intervento diretto dell'Amministrazione nel proporsi come acquirente degli alloggi eventualmente messi in vendita, al fine di confermare la locazione a favore degli aventi titolo.

Gli obiettivi sopra richiamati e l'intenzione, in particolare, di assicurare la permanenza dell'attuale composizione sociale, mettono quindi in evidenza la volontà, da parte dell'Amministrazione, di contrastare i possibili fenomeni di espulsione derivanti da un'attuazione del Piano di Recupero esclusivamente incentrata su una logica immobiliare. A tal fine, oltre alle azioni richiamate, è stato ritenuto opportuno introdurre, come più avanti specificato, un vincolo di convenzionamento con la Città per l'attuazione del Piano di Recupero, da parte dei proponenti gli interventi che eccedano le manutenzioni e le attività meramente conservative. Tale modalità procedurale è apparsa infatti adeguata al fine di esercitare un efficace controllo sulle operazioni di recupero che saranno progressivamente avviate, nonché sulle ricadute sociali ad esse conseguenti.

Sulla base della verifica della sostenibilità tecnica ed economica degli indirizzi di intervento indicati dal Piano e della eventuale proposta di soluzioni alternative, la convenzione dovrà contenere anche specifica indicazione delle tutele assicurate ai residenti, esplicitando modi, forme e condizioni del loro coinvolgimento.

Nei termini prescritti dall'art.40, comma 1, della L.U.R. n. 56/1977 sono pervenute n. 9 osservazioni, allegate al presente provvedimento (all. da 7 a 15 - nn.), alle quali si è controdedotto con i documenti allegati (all. 16 e 17 - nn.).

Con nota del 15 dicembre 2004 è stato richiesto alla competente Circoscrizione n. 7 il prescritto parere a norma dell'art.43 del Regolamento del Decentramento. Con deliberazione del 20 gennaio 2005 (mecc. 2005 00388/090) (all. 18 - n.), la Circoscrizione ha espresso parere favorevole con alcune osservazioni alle quali si controdeduce di seguito. In merito alla richiesta di un attento studio sulla popolazione residente, si rileva che, in realtà, un'analisi concernente tale aspetto è già incluso negli elaborati indicati come "Relazione illustrativa: testo" allegati a tutti i lotti di cui si compone il Piano di Recupero, in particolare, con riferimento alla densità di popolazione, densità di stranieri residenti, indice di affollamento, ecc. La questione concernente la regolarità della popolazione extracomunitaria, sia come permesso di soggiorno che come contratto di locazione, invece, non può essere esaminata in tale sede poiché esula dalla attività urbanistica del Comune e riguarda la competenza di altre autorità. Per quanto concerne lo stabile di corso Giulio Cesare 6 (lotto n. 3), che ospita una moschea, l'intervento di ricostituzione del doppio androne è previsto dal Piano. Per quanto riguarda la piazza Don Albera e i connessi parcheggi, occorre fare presente che questa è esterna al perimetro del Piano di Recupero. Il riferimento che ne viene fatto nel lotto 5 è solo una congettura orientativa priva di disciplina. Per quanto riguarda, infine, i tempi di realizzazione, giova ricordare che la durata del termine di attuazione del Piano di Recupero è fissato in dieci anni, in osservanza dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942.

Con nota del 18 gennaio 2005 è stato richiesto alla Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 40, comma 8, della L.U.R. n. 56/1977, di formulare il proprio parere, peraltro vincolante. Con nota del 10 marzo 2005 (all. 19 - n.), la Commissione Regionale ha espresso parere favorevole, con alcune indicazioni da osservare in sede di rilascio dei permessi di costruire durante la fase di attuazione dei Piani di Recupero.

In relazione a quanto sopra, si è ritenuto opportuno apportare alcune modificazioni alla parte normativa dello stesso, in particolare per disciplinare in modo più dettagliato gli interventi ammessi nelle singole unità immobiliari. Di conseguenza, con il presente provvedimento si sostituisce l'allegato denominato "5.0 Norme di Attuazione" per ciascuno dei quattro lotti (all. da 1 a 4 - nn.). Si sostituiscono, inoltre, le tavole 4.1 e 4.2 del lotto 1 (all. 5 e 6 - nn.).

Per quanto concerne l'attuazione dei Piani di Recupero, a norma dell'art. 28 Legge 457/1978, vi possono provvedere, in primo luogo, i proprietari delle Unità Minime d'Intervento, da soli o riuniti

in consorzio, previa adesione ad apposita convenzione che disciplini i tempi e le modalità degli interventi previsti. Vi possono provvedere anche le imprese di costruzione o le cooperative edilizie cui i proprietari abbiano conferito mandato per l'esecuzione delle opere; i condomini o loro consorzi.

Inoltre, per quanto riguarda le parti interne delle singole unità immobiliari è sempre ammesso l'intervento diretto dei proprietari per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non contrastino con il Piano di Recupero o ne compromettano l'attuazione.

Il termine per l'adesione alla convenzione suddetta da parte dei proprietari è fissato in due anni; in mancanza, il Comune, direttamente o tramite ATC o con altre forme previste dalla legislazione, previa diffida ai proprietari, valuterà l'opportunità, tenuto conto dei criteri ed indirizzi di protezione sociale sopra richiamati, di provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari medesimi, o tramite procedimento d'espropriazione.

La durata del Piano di Recupero è fissata in 10 anni a partire dall'approvazione del presente provvedimento, in applicazione della norma di cui all'art. 16 della Legge n. 1150/1942.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto il parere favorevole, formulato ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Decentramento, dalla competente Circonscrizione Amm.va n. 7 con deliberazione del 20 gennaio 2005;

Visto il parere favorevole della Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali della Regione Piemonte del 10 marzo 2005;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano:

1) di prendere atto che, nei termini previsti, sono pervenute n. 9 osservazioni in merito al Piano di Recupero "Borgo Dora – Porta Palazzo", (all. da 7 a 15) e di approvare le relative controdeduzioni (all. 16 e 17);

2) di approvare il Piano di Recupero "Borgo Dora – Porta Palazzo", composto dai seguenti lotti: lotto 1 (isolato compreso tra piazza della Repubblica, corso Regina Margherita e le vie Cagliari e Cottolengo); lotto 3 (isolato compreso tra corso Giulio Cesare e le vie Carlo Noè, G.B. La Salle e Porporati); lotto 4 (isolato compreso tra le vie De La Salle, Noè, Priocca e Porporati); lotto 5 (isolato compreso tra piazza della Repubblica, piazza Don Albera e via Priocca), ai sensi e per gli effetti della Legge n. 457/1978, della Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942 e della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977. La durata del presente Piano di Recupero è fissata in 10 anni dalla sua approvazione definitiva. Il termine per l'attuazione da parte dei proprietari, con le modalità descritte in narrativa, è fissato in due anni, al termine del quale, constatata l'inerzia dei medesimi, il Comune, previa diffida ai proprietari, potrà valutare l'opportunità di provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari medesimi;

3) di approvare gli allegati denominati 5.0 "Norme di Attuazione – testo coordinato" (all. 1- 4) per ciascuno dei quattro lotti e le tavole 4.1 "Schemi planimetrici – testo coordinato" e 4.2 "schemi di prospetti e sezioni – testo coordinato" (all. 5 e 6), che sostituiscono i corrispondenti allegati della

deliberazione di adozione;

4) 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.
