



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Definizione Compensazioni Ambientali derivanti dalla D.G.C. 6078/2019 sul Consumo di Suolo e proposte di aggiornamento della Delibera.

Verbale Tavolo Tecnico del 23/07/2024.

La riunione è stata formalmente convocata dal Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali (nota prot. n. 6514 del 21/06/2024) per:

- presentare le risultanze dell'aggiornamento della D.G.C. 2019 06078/126, per il quale si è ritenuto importante avviare una fase di consultazione con tutti i soggetti coinvolti, inclusi gli Assessorati competenti. La revisione della Delibera in corso è consistita nella ridefinizione dei valori di monetizzazione del consumo, riesaminando i prezzi, in quanto i valori attuali risultano sottostimati. L'aggiornamento ha interessato la revisione dei criteri di compensazione ambientale, attraverso, ad esempio, l'introduzione di nuove tipologie di opere, quali tetti verdi e facciate verdi. Si è inoltre proposta a livello sperimentale la valutazione dell'eventuale perdita dei servizi ecosistemici derivante dal consumo di suolo;
- individuare, di concerto tra i Servizi della Città, un metodo funzionale alla definizione di un catalogo di aree della Città idonee alla ricaduta di future compensazioni, derivanti da trasformazioni urbanistiche, per fornire un riferimento agli operatori e professionisti;
- individuare in modo puntuale aree di compensazione per i vari interventi urbanistici in corso o in previsione.

Alla seduta di Tavolo Tecnico sono presenti:

Assessorato alla Transizione Ecologica e Digitale, Innovazione, Mobilità e Trasporti: Assessora Chiara Foglietta;

Staff dell'Assessorato: Roberta Bertero, Elena Ceretto Castigliano;

Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito: Dirigente Teresa Pochettino,

Ufficio Attivazione Progetti Strategici: Cristina Calvi;

Ufficio Sistemi Informativi Urbanistici: Donato Gugliotta;

Servizio Pianificazioni Esecutive: Dirigente Maria Antonietta Moscariello, Giuseppe Colombo;

Divisione Edilizia Privata: Dirigente Tiziana Scavino;

Servizio Permessi di Costruire Convenzionati: Silvia Fantino, Corrado Donadio;



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Dipartimento Grandi Opere, Infrastrutture e Mobilità

Divisione Infrastrutture: Dirigente Alberto Cecca;

Unità Operativa Urbanizzazioni: Ferruccio Capitani, Alessandra Aires, Andrea Spirito;

Divisione Verde e Parchi: Matteo Castiglioni;

Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica: Direttore Gaetano Noè;

Divisione Qualità Ambiente: Dirigente Lorenzo De Cristofaro;

Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali: Dirigente Vincenzo Murru, Chiara Agostini, Marina Fochi, Daniela Rapa, Francesco Selvini;

U.O. Ufficio Bonifiche: Donato Fierri, Nadir Saggiorato.

La riunione ha inizio alle ore 14,30.

Vincenzo Murru apre la riunione, cosiddetta Tavolo Tecnico, ringraziando i presenti per la partecipazione. Sottolinea che la convocazione sia stata fatta in modo formale poiché il tema dell'incontro è anche la revisione in corso della Delibera G.C. di indirizzo dei criteri per la compensazione del consumo di suolo, formulata nell'anno 2019.

La Delibera G.C. prevede di aggiornare annualmente i valori di monetizzazione del consumo di suolo, detto aggiornamento ad oggi non è stato fatto: per questo motivo all'inizio dello scorso anno il Servizio ha avanzato una prima proposta di adeguamento al prezzario 2023, che ha avuto un nuovo input, su richiesta degli Assessori competenti, Mazzoleni e Foglietta durante una riunione tenutasi in Assessorato lo scorso 21 febbraio, alla presenza anche dei Dirigenti del Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica.

Durante l'incontro, gli Amministratori hanno formulato indicazioni specifiche su come procedere, chiedendo di aggiornare il prezzario, ora al 2024, e accogliendo la proposta del Servizio di aggiornare anche il metodo di valutazione, che attualmente risulta sottostimato, poiché prevede come opera di compensazione la ri-naturalizzazione di un suolo consumato con rimozione di pavimentazione e realizzazione di un prato verde. La nuova stima è stata quindi fatta su un'opera tipo, analoga a quelle di cui, come Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica, si sta gestendo l'attuazione, quale, ad esempio, la realizzazione del parcheggio di via Stradella o di quello in corso in via Martini Mauri.

Informa che i costi al metro quadrato potrebbero passare da 33 euro a un ordine di grandezza decisamente superiore, intorno ai 200 euro al metro quadrato, perché si andrebbe a considerare l'opera completa, comprensiva degli oneri della sicurezza, dei cordoli, dell'impianto di irrigazione, degli oneri per il conferimento in discarica del materiale scavato, il piantamento di arbusti e



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

alberature, cioè tutto quanto ordinariamente un'opera di questo tipo costerebbe alla Città di Torino, se quest'ultima dovesse realizzarla.

Contestualmente, vi è stata la formulazione della richiesta da parte degli Assessori di riconoscere la realizzazione, nel progetto del Proponente, di altre tipologie di opere di compensazione ambientale del consumo di suolo, quali tetti verdi, facciate verdi, verde in vasca, ecc... Per quanto riguarda la possibilità di introdurre questo tipo di opere, si è fatto riferimento al Piano dei Servizi Ecosistemici, adottato, dalla Città di Torino, con Deliberazione della Giunta nel 2021.

Ad oggi, si deve precisare che la compensazione sia operata in modo quantitativo, cioè un metro quadrato di suolo compensato corrisponde a un metro quadrato di suolo consumato. Si sottolinea come il Codice dell'Ambiente non parli di valore economico, ma di perdita di una componente naturale, di sottrazione di servizi ecosistemici, e una serie di valenze ambientali. Pertanto, nella stesura della nuova Delibera, è stato proposto dal Servizio di andare oltre alla perdita del metro quadrato di suolo e di fare una valutazione dei servizi ecosistemici. Si propone che ciò avvenga gradualmente, con un processo di sperimentazione su un medio periodo da definire (2/3 anni), attraverso l'introduzione negli elaborati ambientali di una valutazione in termini di perdita di servizi ecosistemici.

Si sottolinea come, di fatto, in fase di prima applicazione della Delibera G.C. del consumo di suolo, non si era riusciti a far proporre aree di compensazione, ma si era ricorsi esclusivamente alla monetizzazione. Dallo scorso anno invece, con la conclusione della VAS del PEC Westinghouse, si è creato un precedente, perché in quell'occasione, data l'importante compromissione del suolo (circa 3.500 metri quadrati di suolo naturale che viene consumato in maniera per la maggioranza permanente e una minor parte reversibile), è stato proposto all'operatore di realizzare un'opera compensativa. La richiesta è stata accettata dal Proponente in C.d.S. Di fatto, l'applicazione della Delibera ammette la monetizzazione solo per gli impatti residui, cioè per la quantità di superficie da compensare che l'opera compensativa non riesce a soddisfare nella sua interezza.

L'altro tema importante è la necessità di dotarsi di un c.d. Catalogo delle aree di compensazione, con proposte ed eventuali riserve da parte di tutti, anche delle Circostrizioni e degli stessi Assessorati, per fornire un riferimento agli operatori ed ai professionisti, ma anche agli organi di Governo, in analogia a quanto fatto da Città Metropolitana di Torino (Catalogo Circa). A questo proposito, il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali si è fatto parte attiva effettuando una prima ricognizione sulle aree che soddisfacessero i requisiti previsti dalla Delibera G.C. del 2019, cioè aree che fossero di proprietà della Città di Torino, destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C., ecc...

L'introduzione di un catalogo delle aree di compensazione innesca un ulteriore problema, relativo alla qualità dei suoli delle aree di proprietà della Città di Torino, che possono presentare problemi di contaminazioni, dovuti a riporti di terreni o all'utilizzo storico delle aree stesse. Pertanto, nell'ambito della stessa Delibera, dovranno essere definite delle regole, che prevedano che



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

L'operatore si faccia carico di indagini ambientali e dei test di cessione per capire se l'opera sia fattibile dal punto di vista tecnico, senza pretesa, da parte della Città di Torino, che l'opera di compensazione del consumo di suolo si trasformi in un intervento di bonifica. Qualora il sito sia suscettibile di bonifica questa diventa obbligatoria a carico della Città di Torino, quindi l'opera di compensazione diventa non più fattibile tecnicamente, sia ai sensi della Delibera G.C. del 2019, ma anche secondo gli indirizzi della bozza di Delibera che sarà proposta, e si dovrà necessariamente accettare la monetizzazione degli impatti calcolati.

Con riferimento, nello specifico, ai Permessi di Costruire ex legge 106, è necessario precisare che la Delibera di G.C. (2019) sul consumo di suolo non prevede esclusivamente la monetizzazione ma prevede, esattamente come per i SUE, che si debbano proporre delle opere di compensazione ambientale.

Silvia Fantino prende la parola e precisa che, a questo proposito, finora il Servizio Permessi di Costruire Convenzionati, in ottemperanza alla Delibera G.C. del 2019, ha sempre richiesto la verifica del consumo di suolo. Afferma che sono numerosi i casi di consumo di suolo pari a zero o con richieste di pagamento di cifre molto modeste, perché, molto spesso, si passa da aree occupate da attività produttive dismesse fortemente edificate ad interventi edilizi contraddistinti da una considerevole riduzione di superficie coperta. Inoltre, chiedendo, seppur con scarso successo soprattutto per le nuove costruzioni destinate a medie strutture di vendita, la realizzazione dei parcheggi in struttura, si ha un'ulteriore riduzione del consumo di suolo. Precisa che, l'unico caso in cui si è verificata una tendenza inversa, è quello del progetto del Terminal Bus Fossata, per il quale è stato rilasciato, a dicembre 2021 dal Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, un parere che quantifica il consumo di suolo a circa 40.000 euro.

Afferma che è stato precisato in Delibera, da parte dell'Assessore Iaria, che quanto reperito con le monetizzazioni dovesse essere destinato alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e di recupero. Chiede quindi conferma riguardo alla procedura: se in fase di richiesta del PdC debba essere già inserita, nella Relazione sul consumo di suolo già una proposta di compensazione.

Vincenzo Murru precisa che l'approccio evidenziato da Fantino è quello corretto: valutare se il consumo di suolo sia nullo o irrisorio e valutare quindi il ricorso alla monetizzazione. Se invece gli impatti risultano importanti, è necessario richiedere opere compensative.

Ferruccio Capitani prende la parola e chiede di provare a sviluppare uno dei casi più semplici elencati nella bozza di catalogo, per individuare la metodologia di calcolo della compensazione più idonea e se sia previsto un margine di perfettibilità, per eventualmente rivedere il modello di calcolo, anche sulla base di esperienze che man mano verranno maturate.

Vincenzo Murru prende ad esempio il caso dal PEC Quartiere Dora, che prevede almeno 10.000 mq di suolo consumato o, ancora, l'intervento dell'Ospedale Nord, che ha, anch'esso, un impatto sul



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

consumo di suolo importante. Per questo tipo di opere, occorre individuare delle aree di pari dimensioni. Per il PEC Quartiere Dora, ad esempio, è stata proposta la sistemazione dell'area centrale di corso Telesio, che ha uno sviluppo lineare importante e delle aree che, potenzialmente, si possono de-impermeabilizzare, ma sarà necessario procedere alla monetizzazione degli impatti residuali. Ci sono, di conseguenza, dei ragionamenti che devono essere fatti da parte dei nostri Organi di Governo. Dal momento che oggi siamo a 33 euro al metro quadrato come valore di monetizzazione massimo, è necessario ragionare su quanto sia sostenibile, nei confronti degli operatori, aumentare quel valore e al contempo definire quale sia il limite al ribasso della qualità dell'opera compensativa che si chiede.

Ad esempio, il PEC Westinghouse ha un impatto di circa 3.500 metri quadrati consumati che comportano, ad oggi, un valore di monetizzazione intorno ai 90 mila euro; qualora gli operatori si occupassero della sistemazione in via Cavalli (area proposta dalla Città), con un valore medio a metro quadrato intorno ai 150 euro, la stessa non basterebbe a compensare i 3.500 metri quadrati e occorrerebbe monetizzare la differenza. Ad oggi è necessario proporre agli operatori un valore di monetizzazione comparabile, almeno per ordine grandezza, al valore di realizzazione di un'opera di compensazione.

Teresa Pochettino prende la parola e sottolinea che il principio sul quale, a suo tempo, era stata costruita la Delibera, era che il suolo consumato venisse compensato con altro suolo e che solo in caso di impossibilità di operare in tal senso si sarebbe operato con la compensazione economica. Al momento invece, la differenza di valore al metro quadrato che si viene determinare dal confronto tra la stima determinata per la compensazione economica e quella che deriva dalla quantificazione del computo metrico in caso di opere è in parte motivata dal fatto che per il consumo di suolo non viene richiesta solo la restituzione in suolo, ma anche la realizzazione di opere infrastrutturali.

Risulta quindi un valore economico non comparabile e un costo più elevato dell'opera rispetto alla semplice de-impermeabilizzazione. Sottolinea che, a suo avviso, il tema della comparabilità dei valori nel caso di compensazioni economiche o di realizzazione di opere è un presupposto necessario per garantire l'omogeneità di trattamento e la coerenza degli approcci.

Precisa che il fatto che la Città non abbia conoscenza dello stato della qualità del suolo delle proprie aree su cui propone gli atterraggi di compensazione, richiede di definire in maniera formale da parte del Servizio Valutazioni chi abbia in capo il costo delle analisi, sia nel caso in cui l'intervento sia poi fattibile ovvero anche nel caso in cui l'opera di compensazione non fosse operabile per temi di contaminazione. Sottolinea come non sia legittimo richiedere e far fare la interventi di bonifica come compensazione per la perdita di suolo.

Ricorda, inoltre, che già nel 2018 si era provato a costruire il catalogo delle aree di atterraggio, facendo una verifica censimento delle aree destinate a giardini, cercando di capire se queste avessero delle aree pavimentate da liberare.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

L'indagine al tempo era stata indirizzata diversamente dall'Amministrazione non aveva consentito la costruzione del catalogo come auspicato anche alla luce della necessità determinata nell'ambito della redazione della Proposta per il nuovo PRG. La mancanza di aree codificate da suggerire aveva portato una ulteriore complessità nel caso del PEC 8.25 Bard, perché la Città stessa non è stata in grado in quell'occasione di suggerire delle aree di atterraggio, se non con la caratterizzazione di interventi e di impatti variegati, con impatti economici molto importanti, non comparabili né giustificabili. Quello è stato il primo caso di versamento in alternativa alla compensazione con aree. La soluzione del versamento è comunque necessaria per garantire una alternativa laddove la Città non possa suggerire delle aree ed evitare il contenzioso.

Sottolinea che, a suo avviso, ipotizzare che sia il Proponente ad identificare delle aree che possono interessare alla Città, è complicato. Ribadisce che ci deve essere una equità di trattamento, bisogna definire una parametrizzazione corretta in caso si debba rinunciare alla compensazione 1 a 1.

Rileva che se la sola opera di compensazione possibile, in prossimità dell'intervento che ha generato il consumo di suolo, prevede la realizzazione di una pavimentazione, tale scelta non risulterà più rispondente al principio "*a suolo corrisponde suolo*" né dal punto di vista ecosistemico né per quanto riguarda la permeabilità del suolo.

Relativamente al capitolo di bilancio sul quale vengono poste le monetizzazioni del consumo di suolo, consente di accantonare una quantità di piccole risorse che consentono alla Città di operare anche in via sostitutiva, poiché se l'intervento di compensazione è ridotto si rischia di non avere la capacità operativa, ma è anche funzionale per garantire interventi di altra natura, ad esempio, gli interventi di bonifica di suolo.

Vincenzo Murru prende la parola e sottolinea che gli aspetti evidenziati da Pochettino devono assolutamente essere tenuti in considerazione. Propone un esempio pratico: se il Proponente del PEC Westinghouse proponesse di intervenire sul parcheggio dell'ex mattatoio di Via Traves, attualmente asfaltato nella sua totalità, e di riportarlo a prato verde, si avrebbe la compensazione perfetta, rispetto ai criteri della D.G.C. Di fatto, avrebbero consumato 3.500 mq di prato a verde per costruire piazzali ed edifici, e avrebbero così proposto una compensazione, attuando il processo inverso e garantendo equità, anche economica. Purtroppo non vi sono aree di quel tipo e non si ha la possibilità di prendere un'area compromessa con edifici e pavimentazione da rinaturalizzare. La maggior parte delle compensazioni passerà attraverso interventi tipo quello di via Cavalli per Westinghouse, nel quale la Città ha perso un prato e ottiene un parcheggio drenante.

Precisa che, nella nuova proposta di Delibera, non è stato previsto che i 1.500 mq di via Cavalli non vengono pesati come se venisse realizzato un prato e soprattutto non compensano i 3.500 consumati. Un meccanismo di equità è stato previsto, ma deve essere affinato e deve essere portato avanti il tentativo di mettere nelle stesse condizioni i 7-8 operatori coi quali in questo momento sono in corso le interlocuzioni, senza avvantaggiare nessuno.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Rimarca il fatto che questo sia un problema complesso: ci sono degli indirizzi e criteri della Giunta da rispettare, che non lasciano spazi interpretativi e che vanno applicati.

A breve la proposta Delibera di Giunta verrà formulata e se venisse approvata, i valori di monetizzazione diventeranno comparabili ai costi di un'opera di compensazione. Ci sono dei precedenti su cui non si è solo ragionato esclusivamente sulla monetizzazione, ma si è cercato anche di portare a casa un'opera di compensazione ambientale. Aggiunge che il procedimento è difficoltoso e impegnativo, sia dal punto di vista procedurale che nel merito. Conclude che si è provato a coinvolgere gli operatori invitandoli ad essere propositivi.

Lorenzo De Cristofaro riprende il ragionamento di Pochettino, secondo il quale, in applicazione alla delibera, non solo viene richiesto con le opere di compensazione di rinaturalizzare un'area, ma anche di urbanizzarla, del tutto o in parte. Sottolinea quanto riportato da Murru cioè che l'area di parcheggio non viene contata come 1, ma meno: ciò appesantisce economicamente l'intervento di trasformazione e/o sviluppo urbanistico, perché – ribadisce – oltre a chiedere l'opera di compensazione (peraltro comprensiva di urbanizzazioni), la stessa non viene neppure conteggiata al 100%. Pertanto, risulta intuibile, in una logica imprenditoriale, che l'operatore tenda ad orientarsi verso la monetizzazione, che ad oggi ammonta a circa 30 euro al metro quadro, importo molto inferiore a quanto spenderebbe realizzando l'opera stessa.

Sottolinea la praticabilità – a suo giudizio – giuridica e operativa che il singolo operatore possa effettuare la compensazione su aree private (cfr. il Catalogo Circa della CMTO, che include sia aree private sia pubbliche), tenendo sempre ed ovviamente valida l'opzione di coinvolgere aree di proprietà della Città; aree che sarebbe preferibile venissero pre-individuate all'interno di un catalogo ad hoc - definito con l'indispensabile contributo di tutte le Divisioni - per evitare lungaggini ed inerzie (e rischio di contenziosi) nella ricerca estemporanea in occasione delle singole esigenze di compensazione connesse agli interventi urbanistico-edilizi proposti. Inoltre, la naturale ammissibilità di prevedere la compensazione su aree private può avere anche il positivo risvolto di depotenziare eventuali contenziosi dei privati che – in caso contrario – hanno gli elementi per spostare tutto l'onere (e la responsabilità) della ricerca e dell'individuazione delle aree solo e soltanto sul Comune.

Sottolinea, infine, come sia necessario evitare che per un operatore sia troppo conveniente la monetizzazione, ma che, allo stesso tempo, sia opportuno trovare il giusto equilibrio tra valore di monetizzazione e costo reale delle opere di compensazione.

Teresa Pochettino segnala qualche perplessità in merito alle compensazioni su aree private. Suggestisce che, per essere efficaci, le compensazioni del privato su area privata debbano avvenire nell'ambito dello stesso strumento. Altrimenti la Città non ha modo di imporre dei vincoli all'operatore. Inoltre, verrebbe anche a mancare la ricaduta pubblica dell'intervento, che è lo scopo della Delibera di consumo di suolo.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Esprime le proprie perplessità su questo aspetto della proposta e sulla necessità di definire come vincolare il privato nel tempo, impedendo che questa situazione venga modificata nel corso del tempo a vantaggio di altre operazioni di interesse privato.

Lorenzo De Cristofaro suggerisce di utilizzare – eventualmente – un atto di vincolo permanente per le aree private. Precisa che se, finora, non è stato attuato questo approccio (anche se la delibera attualmente in vigore non prevede che la compensazione sia effettuata in via esclusiva su aree pubbliche – ma solo in via “prioritaria” -; ndr), non vuol dire che ciò non sia praticabile e che non possa essere messo in atto nel prossimo futuro. Si può comprendere che l’Ente possa avere maggior interesse a de-impermeabilizzare (e urbanizzare) proprie aree, ma anche la compensazione attuata su aree private, consegue un pieno ed adeguato beneficio per l’ambiente e per la popolazione.

Chiara Agostini procede descrivendo le proposte delle aree di atterraggio per gli interventi di compensazione del consumo di suolo e l’elenco degli interventi urbanistici con ordine di priorità e stato dei procedimenti che comportano un consumo di suolo rilevante, per il quale sono necessarie opere di compensazione:

- a) Procedimenti ambientali conclusi (VAS o VIA), per ottemperare la condizione ambientale riferita al consumo di suolo è necessario definire le opere di compensazione:
 - Ambito 8.18/1 Spina 2 – Pr.In. - P.E.C. Ambito Ex Westinghouse;
 - Studio Unitario D’Ambito (SUA) e di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2 ATS Ambito “4a Venaria Sud” e ZUT Ambito “1.4 Imper”;
 - Ambito ZUT 3.2 Cebrosa;
- b) Procedimenti di SUE già previsti e in fase studio, soggetti a VAS e verifica VIA, in fase di completezza e adeguatezza della documentazione, in cui si richiede ai proponenti di presentare proposte di compensazione da valutare nel corso dei procedimenti ambientali:
 - Piano Esecutivo Convenzionato “ZUT Ambito 3.1 - Sub Ambiti 1-3 Area Michelin” e Piano Esecutivo Convenzionato “ZUT Ambito 3.1 - Sub Ambito 2 Area Michelin”;
 - PEC relativo alla ZUT Ambito “8.15 Quartiere Dora”;
 - Var. PRG 327 Drosso;
 - PEC 8.7 Pronda;
- c) Progetto Ospedale Nord, iter in fase di definizione, categoria soggetta a verifica di VIA, Documento di Indirizzo alla Progettazione – DIP approvato da ASL;
- d) Linea 4 e Linea 12.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Procede con la descrizione degli impatti sulla componente suolo dell'**Ambito 8.18/1 Spina 2 – Pr.In. - P.E.C. Ambito Ex Westinghouse** (localizzato in Circostrizione 3): l'intervento urbanistico prevede la perdita di circa 3.500 mq di suolo non consumato e un calcolo degli impatti stimato a circa 90 mila euro. Informa che, con nota prot. 6819 del 04/07/2024 è pervenuta al Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali da parte di Urbanistica, la proposta di Compensazione del Consumo di Suolo riguardante il parcheggio di Via Cavalli.

Riguardo alle valutazioni ambientali, con D.D. n. 4447 del 10/08/2023 si è concluso il procedimento di VAS con condizioni ambientali del PEC Westinghouse, tra le quali la n. 20 relativa alle compensazioni sul consumo di suolo si cui si da lettura.

Chiara Foglietta interviene in merito al PEC Westinghouse e alla compensazione prevista su Via Cavalli. Dalle interlocuzioni avute con la Circostrizione risulterebbe che, quest'ultima avrebbe preferito un intervento su Via Principi d'Acaja sottolineando che sono già previsti degli interventi di riqualificazione su Piazza Benefica. Chiede quindi chi avrebbe deciso di realizzare la compensazione su Via Cavalli.

Maria Antonietta Moscariello interviene ricordando la riunione fatta alla presenza di tutti gli uffici il 9 aprile 2024, nella quale era presente anche la Circostrizione, che aveva proposto alcune aree (tra cui Piazza Benefica), nelle quali risultavano esserci alcune problematiche tecniche che non consentivano di intervenire sulle aree proposte.

Vincenzo Murru interviene sottolineando che nell'ambito della VAS del 2023 non erano ancora state proposte opere di compensazione per il PEC in questione, come invece prescrive la Delibera del 2019 sul consumo di suolo. In quell'occasione era avvenuto un confronto con i vari Servizi della Città per individuare possibili aree su cui far ricadere le compensazioni ambientali, che rispettassero i seguenti requisiti: aree di proprietà della città, possibilmente nella stessa Circostrizione in cui ricade l'intervento, che avessero una dimensione adeguata all'intervento di rinaturalizzazione. In quella sede, sentiti gli uffici, era emerso che il Servizio Suolo Pubblico della Città non avrebbe ammesso interventi a ridosso dei cordoli dei marciapiedi a causa della presenza dei sottoservizi, spesso localizzati in prossimità degli stessi, per i quali deve essere garantita una distanza di 3 metri dall'edificio.

A seguito del confronto, le aree su cui gli uffici avevano espresso parere favorevole erano state: Via Cavalli, l'area delle giostre a Parco Ruffini, l'area a parcheggio a ridosso delle Nuove sul lato di C.so Castelfidardo. Dalle varie interlocuzioni avute con gli uffici e i Proponenti era stato deciso di individuare Via Cavalli come area di atterraggio su cui far ricadere le compensazioni del PEC Westinghouse. Sottolinea che l'indicazione di Via Principi d'Acaja non collima con le indicazioni della Delibera, in quanto non è fattibile intervenire con interventi di de-impermeabilizzazione per la presenza dei sottoservizi.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Segnala inoltre che attualmente è in corso una fase di interlocuzione con il professionista e, al momento, la scelta di Via Cavalli non è ancora definitiva. Pertanto nel caso in cui si individuasse un'area, nell'ambito della medesima Circoscrizione, su cui far ricade l'intervento di compensazione, questa sarebbe accolta.

Chiara Foglietta chiede di fare un ulteriore approfondimento con il Servizio Suolo Pubblico per verificare l'effettiva non fattibilità dell'intervento su Via Principi d'Acaja, sottolineando che l'intervento su Via Cavalli non tiene conto delle preferenze espresse dalla Circoscrizione.

Alberto Cecca interviene sostenendo che su Via Principi d'Acaja i marciapiedi hanno dimensione ampia, probabilmente di 3 metri o più: ciò consentirebbe di de-impermeabilizzare l'area su strada a ridosso del marciapiede. Si impegna a verificare, confrontandosi con gli uffici, l'ampiezza delle aree pedonali.

Chiara Foglietta sottolinea che l'impatto dell'intervento del PEC Westinghouse è importante, chiede quindi di tenere in considerazione le richieste e le indicazioni della Circoscrizione e della Giunta. Chiede inoltre un approfondimento, coinvolgendo anche il suolo, per capire se vi sia la fattibilità per spostare l'intervento di compensazione da Via Cavalli in Via Principi d'Acaja.

Alberto Cecca si rende disponibile a verificare la fattibilità dell'intervento di compensazione su Via Principi d'Acaja.

Elena Ceretto Castigliano interviene comunicando che, rispetto all'intervento su Via Principi d'Acaja, l'Assessora ha ricevuto dalla Circoscrizione e da altre associazioni del territorio alcune proposte di interventi di de-impermeabilizzazione, piantumazione di verde e allargamento dei marciapiedi, con un recupero di suolo che potrebbe essere interessante considerare. Tali proposte non riguarderebbero solamente le aree a parcheggio ma anche le aree pedonali.

Chiara Agostini prosegue con l'illustrazione dell'elenco delle aree di compensazione trattando gli impatti dello "Studio Unitario D'ambito (SUA) e di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2 ATS Ambito "4a Venaria Sud" e ZUT Ambito "1.4 Imper" (localizzato in Circoscrizione 5): l'intervento prevede la perdita di circa 1000 mq di suolo non consumato e circa 4000 mq di suolo consumato reversibilmente a favore di un suolo consumato permanentemente. Il calcolo degli impatti risulta circa 70.000 mila euro.

Per ciò che riguarda le valutazioni ambientali, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS si è concluso con esclusione con rispetto delle condizioni ambientali contenute nella D.D. n. 2230 del 16/04/2024. Risulta in corso l'Aggiornamento Schema di Convenzione (in data 30/04/2024 è pervenuta la richiesta da parte di Urbanistica di un tavolo condiviso per modifiche e



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

aggiornamenti da effettuare alla documentazione e allo schema di convenzione Ante Accoglimento del PEC, cui seguite comunicazioni di aggiornamento della Convenzione).

Tra le opere di compensazione proposte dal Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali rientrano:

- il tratto di Corso Molise, costituito da ampie aree di spartitraffico e aree a parcheggio attualmente pavimentate con asfalto, per un'estensione di circa 6500 mq;
- le aree in fronte all'ex Mattatoio di Via Traves, attualmente costituite da stalli a parcheggio per un'estensione di circa 20.000 mq, pavimentate in asfalto.

Le aree proposte risultano più estese delle superfici da compensare, ciò permette ai progettisti di valutare adeguatamente le opere di compensazione sulla base degli impatti su suolo non consumato e su suolo consumato reversibilmente.

Per ciò che riguarda il **Permesso di Costruire Convenzionato** posto **nell'Ambito ZUT 3.2 Cebrosa**, localizzato in Circoscrizione 6 si riporta quanto segue in merito ai procedimenti ambientali conclusi:

- con D.D. n.167 del 18.07.2019 si è concluso il procedimento di VAS della Variante n.322 con condizioni ambientali;
- con D.D. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 di Regione Piemonte - Settore Commercio e Terziario si è concluso il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA, con esclusione da VIA con condizioni ambientali.

Informa che attualmente sono in corso:

- la verifica di recepimento delle condizioni ambientali definite dalla D.D. n.167 del 18.07.2019 di VAS;
- la verifica di ottemperanza in capo a Regione Piemonte delle condizioni ambientali definite dalla D.D. 67/A2009B/2022 del 09/05/2022 (esclusione da VIA).

Entrambe le verifiche hanno portato a una richiesta di integrazioni, rispettivamente:

- con la nota prot. 6416 del 19/06/2024, il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali ha provveduto a inoltrare ad Autorità Procedente l'esito della seduta di OTC del 4/06/2024, in cui si esprimeva parere non favorevole riguardo alla verifica di recepimento delle condizioni ambientali contenute nella Determina conclusiva del procedimento di VAS della Variante n.322;
- con nota prot. 3050 del 21/03/2024, il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali ha provveduto a trasmettere a Regione Piemonte l'esito della seduta di OTC del 15/03/2024;

Si richiama quanto espresso nel verbale di OTC del 4/6/2024 (prot. 6416 del 19/06/2024):
“L'Organo Tecnico Comunale, a fronte degli importanti impatti sul consumo di suolo, ritiene



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

necessario fin da ora istituire un Tavolo tecnico formale per individuare le aree di ricaduta delle compensazioni, in coerenza con quanto operato nei limitrofi Sub Ambiti.”

Informa che in data 18 luglio si è tenuto un incontro con gli operatori che si occupano del PdCC: nel corso dell'incontro è stata proposta una revisione del progetto alla luce di quanto determinato dall'approvazione dell'analisi di rischio; il progetto aggiornato prevede la riduzione di parcheggi di 120 unità, l'utilizzo delle coperture con tetti verdi e pannelli fotovoltaici ma permangono estese superfici a parcheggio a raso che determinano un importante impatto sul suolo.

I Proponenti e progettisti si sono resi a disposizione per concordare un progetto di compensazioni ambientali, da definire anche in uniformità con il limitrofo sub ambito 1-3. Le aree di ricaduta delle compensazioni proposte riguardano il tratto di Corso Giulio Cesare caratterizzato dalla centrale sede del tram attualmente asfaltata per la sua totalità, da poter liberare e rendere a verde.

Ulteriori aree proposte riguardano giardini e parcheggi, dove sono presenti aree pavimentate in asfalto da rendere a verde o con camminamenti in terra battuta, e risultano i seguenti: Giardino Via Cena, Giardini Via Scotellaro, Parcheggio Via Zanella, Via Ippolito Pindemonte.

Prosegue con l'illustrazione degli impatti sul suolo del “**Piano Esecutivo Convenzionato “ZUT Ambito 3.1 - Sub Ambiti 1-3 Area Michelin”** localizzato in Circostrizione 6: circa 16.000 mila metri quadri di suolo attualmente consumato in modo reversibile vengono trasformati in suolo consumato permanentemente, con un impatto calcolato in 182.000 euro.

Attualmente è in corso la fase di completezza e adeguatezza della documentazione per avvio del procedimento di VAS. Con D.D. n. 380 del 30/01/2023 si è concluso il procedimento di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale. Nel mese di marzo si è tenuto un incontro informale con i proponenti e professionisti per discutere le richieste di integrazioni. In quell'occasione si è espressa la richiesta di valutare come opere di compensazione le aree interessate della sede tranviaria di Corso Giulio Cesare, tra via Botticelli e la Rotonda de la Sfinge (attualmente in asfalto, da rendere a verde).

Elena Ceretto Castigliano interviene in merito alla questione dei binari verdi del tram, sottolineando che è una soluzione molto apprezzabile ma è importante considerare gli aspetti legati alla viabilità in quanto tale soluzione potrebbe compromettere la disponibilità della corsia riservata ai taxi. Chiede che, nel caso in cui venissero presi in considerazione interventi di compensazione sui binari del tram, sia coinvolta anche l'Assessora al fine di verificare per tempo, con GTT, la fattibilità dell'intervento dal punto di vista viabilistico e di coinvolgere i soggetti interessati.

Vincenzo Murru condivide quanto esposto da Ceretto ribadendo che l'opera di compensazione dovrà essere condivisa con tutti i soggetti interessati. Sottolinea che per il PEC Westinghouse l'alternativa è stata: accettare la monetizzazione oppure proporre all'operatore di realizzare



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

un'opera di compensazione. Si sta procedendo con la seconda opzione che è stata accolta dal Proponente.

Chiara Agostini prosegue con l'illustrazione del "**Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla ZUT Ambito "8.15 Quartiere Dora"** localizzato in Circoscrizione 3, che comporta un importante consumo di suolo: a fronte di circa 16.000 metri quadri di suolo ad oggi non consumato, si prevede di trasformare la quasi totalità delle aree in suolo consumato permanentemente, ciò comporta una quantificazione di circa 400.000 euro.

Attualmente risulta in corso la Verifica di Completezza e Adeguatezza della documentazione ambientale per avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS. Il 20/06/2024 si è tenuta una riunione tra Ambiente, Urbanistica, Professionisti e Proponente in cui si è rinnovata la proposta di valutare come opera di compensazione Corso Telesio e Piazza del Monastero angolo via Valgioie (Circoscrizione 3).

Si è anche chiesto di proporre compensazioni su aree private. Attualmente i calcoli e le planimetrie sono da aggiornare e si attendono integrazioni. In particolare si propone di liberare le aree:

- nel settore centrale di Corso Telesio tra via Valgioie e Via Servais attualmente pavimentate in asfalto;
- in corrispondenza dell'area verde sita in Piazza del Monastero angolo Via Valgioie.

Informa che in un prima istanza era stata proposta la deimpermeabilizzazione del parcheggio sito in Corso Marche in fronte al Lotto A dell'oggetto di intervento, tale opzione è stata scartata per progettualità già esistenti nell'area. Chiede l'intervento di Urbanistica a questo proposito.

Elena Ceretto Castigliano chiede quale sia l'intervento della città che prevede un sottopasso e se vi sia la possibilità di prevedere un attraversamento pedonale su Corso Marche.

Teresa Pochettino interviene segnalando che, per l'intervento sul sottopasso, non è ancora stata esclusa dagli enti coinvolti la volontà di realizzare l'asse di Corso Marche in interrato. Per quanto riguarda le aree in quota, ad oggi non c'è una soluzione tecnica condivisa rispetto alle progettualità dell'asse. Ferrovie dello Stato non ha inserito in programmazione la realizzazione del corridoio ferroviario in interrato nel piano degli investimenti. Rimane aperta la questione della viabilità ordinaria, quella dei mezzi su gomma, che al momento non risulta un progetto dell'intervento.

Interviene segnalando che, da circa sei mesi, l'asse di Corso Francia è stato sottoposto dalla Soprintendenza alla notificazione del Decreto di Dichiarazione d'interesse storico, ai sensi del Dlgs. 42/2004, pertanto tutti gli interventi che interesseranno Corso Francia e le prossimità, ossia tutto quello che è visibile dal corso, saranno oggetto di valutazione anche da parte della Soprintendenza che ha esteso la competenza fino al confine con Collegno. Segnala che questo è un vincolo aggiuntivo ed è indipendente dalla procedura paesaggistica.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Chiara Agostini prosegue con l'illustrazione della **Variante n. 327 al PRG – Strada del Drosso** localizzata in Circoscrizione 2: attualmente è in corso la verifica di Completezza e Adeguatezza della documentazione ambientale per avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS. Con nota prot. 6445 del 19/06/2024 il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali ha trasmesso all'Autorità Procedente il verbale di OTC del 11/06/2024 in cui si richiedevano integrazioni.

In data 16 luglio 2024 si è tenuto un incontro informale tra professionisti, urbanistica ed ambiente per rispondere a richieste di chiarimenti dei professionisti rispetto al verbale di OTC. I professionisti si sono resi disponibili a proporre un progetto di compensazione degli impatti sul suolo, a fronte di proposte da parte della Città. Le proposte che vengono oggi presentate sono le seguenti, in entrambe i casi si propone di liberare il suolo attualmente consumato:

- il parcheggio di Via Poma angolo Corso Tazzoli;
- il parcheggio del Cimitero Parco lungo Corso Pancalieri.

Vincenzo Murru propone di costituire una mailing list del Tavolo Tecnico per rimanere aggiornati sull'andamento dei lavori e lavorare insieme in maniera coordinata.

Teresa Pochettino suggerisce di avviare un confronto tecnico, anche con gli Assessori, in merito alle proposte di intervento in modo tale da escludere potenziali soluzioni di non fattibilità tecnica degli interventi.

Chiara Agostini presenta l'invento previsto a **Parco Carrara per la realizzazione dell'Ospedale Nord** localizzato in Circoscrizione 4, al confine con la Circoscrizione 5, e le opere di compensazione:

- in Circoscrizione 4, Aree di Circolazione Pedonale (010102 - da CT PRG) attualmente con fondo pavimentato in asfalto interne al Parco, Aree a sud del Parco attualmente adibite a parcheggio pavimentato in asfalto, Aree a Nord lungo Corso Regina Margherita attualmente adibite a parcheggio pavimentato in asfalto;
- in Circoscrizione 5, varie aree sia pubbliche che private attualmente adibite a parcheggio, come Via Pietro Cossa 293, Via Pietro Cossa 280, Piazza Cirene, Strada Pianezza 224, Corso Cincinnato tra Strada Pianezza e Via Val della Torre, Corso Lombardia tra Corso Toscana e Via Isernia.

Maria Antonietta Moscariello chiede come sia stato considerato, ai fini del consumo di suolo, il piazzale dei giostrai.

Vincenzo Murru interviene segnalando che l'unico caso di classificazione della fattispecie consumo di suolo reversibile è la terra battuta: a quanto attualmente risulta il piazzale dei giostrai può essere classificato come suolo consumato reversibilmente.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Lorenzo De Cristofaro interviene chiedendo quale sarebbe il valore della monetizzazione vigente oggi e quale sarebbe con i valori della nuova proposta di delibera, relativamente alla fattispecie da suolo reversibile a suolo consumato.

Vincenzo Murru sottolinea che con gli attuali importi della delibera del 2019 il valore di monetizzazione sarebbe di circa 312.000€, con la nuova Delibera sarebbero 2.600.000€.

Lorenzo De Cristofaro rileva che sarebbero ordini di grandezza notevoli, in termini di costo, nel caso in cui si confermassero le stime proposte.

Vincenzo Murru segnala che sono delle stime sulle quali ragionare, al fine di fare delle valutazioni e consentire anche alla parte politica di esprimersi in merito.

Matteo Castiglioni interviene sottolineando che la filosofia alla base della definizione delle compensazioni degli impatti sul suolo è quella di disincentivare il consumo di suolo in quanto, l'indirizzo politico o di best practice, dovrebbe essere consumare territorio già edificato e successivamente, solo in ultima istanza, utilizzare il suolo libero. In occasione della scrittura della Delibera di indirizzo sulla compensazione del consumo di suolo era stato richiesto alla politica di valutare se l'extra costo richiesto dalla Città al Proponente fosse compatibile con le somme che il proponente si aspettava di dover spendere per edificare. Di conseguenza, i 30€/mq circa della Delibera del 2019 sul consumo di suolo, erano stati calcolati considerando la fattibilità dell'assorbimento di tali costi da parte del proponente.

Segnala che la tendenza è sempre stata quella di edificare su aree non edificate quindi su suolo libero non consumato. L'impostazione della Delibera era stata quella di provare a mettere un freno al consumo di suolo da parte dei proponenti.

Lorenzo De Cristofaro interviene chiedendo: se l'obiettivo della Delibera del 2019 era quello di disincentivare il consumo di suolo, qual era stata la motivazione per cui era stato inserito un valore di monetizzazione così basso, che risulta in controtendenza con gli obiettivi della Delibera stessa.

Matteo Castiglioni replica dicendo che, in fase di redazione della Delibera nel 2019, erano state fatte delle riunioni con l'ufficio Valutazioni del Patrimonio, il quale aveva segnalato che quel costo parametrico poteva essere assorbito come costo di trasformazione. È quindi necessario tenere presente che, da una parte vi sia la necessità della Città di tutelare il proprio territorio e dall'altra quella dei Proponenti di realizzare le proprie progettualità: risulta quindi compito della Città mediare tra i due interessi.

Vincenzo Murru aggiunge che la Delibera del 2019 prevede il raggiungimento di un consumo di suolo pari a zero. Il PRG individua aree ZUT, come Guala e Quartiere Dora, attualmente aree verdi

Partenza: AOO 074, N. Prot. 00008394 del 27/08/2024

6.v, 90.v, 16_2024/074.sfa, 074.arm, 2/2024/074.frl, 074.arm, 3.nd, 3.a



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

a prato, per le quali risulta difficile l'interlocuzione con gli operatori, i quali non potrebbero costruire su lotti liberi nel rispetto degli indirizzi della Delibera del 2019.

Risulta quindi complessa in alcuni casi l'applicabilità della Delibera. Al fine di riuscire ad ottenere dei risultati concreti sul contenimento del consumo di suolo e la qualità degli interventi di trasformazione urbanistica, è importante che gli uffici della Città si dotino di regole chiare e condivise, e che si lavori insieme in maniera collaborativa con un obiettivo comune. Introduce il tema bonifiche, aspetto importante e complesso, lasciando la parola al collega Donato Fierri.

Donato Fierri interviene segnalando che gli strati superficiali dei terreni della Città sono generalmente costituiti da materiali di riporto, potenzialmente contaminato. Con il recupero di suolo permeabile, il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e la de-impermeabilizzazione del terreno, il rischio di inquinare la falda potenzialmente aumenta, in quanto le pavimentazioni svolgono un ruolo di barriera alla lisciviazione e quindi all'inquinamento della falda.

È importante quindi valutare le conseguenze della rimozione di una pavimentazione: in caso di intervento costituito solo dalla sostituzione o manutenzione delle pavimentazioni (p.e. strade o piazzali asfaltati o in cemento, compresi gli strati di fondazione) non ci sarebbero obblighi a livello normativo a svolgere analisi sul terreno di riporto sottostante; nel caso in cui risultasse necessario rimuovere o movimentare strati di terreno di riporto, si porrebbe il problema delle analisi chimiche, di una eventuale analisi di rischio e del potenziale conferimento del materiale ad un impianto di gestione dei rifiuti, con costi non trascurabili.

Segnala che, se a seguito dei risultati delle analisi del terreno di riporto risultasse necessario avviare un procedimento di bonifica, sarebbe necessario tener conto delle sue tempistiche generalmente lunghe e dei connessi oneri progettuali. Per il terreno e per i riporti non vi sono obblighi di svolgere indagini e analisi, a livello normativo, ad eccezione dei casi di eventi potenzialmente inquinanti oppure di individuazione di contaminazioni storiche oppure dei casi previsti dall'art. 28 delle NUEA del PRG. Vi sono, inoltre, ulteriori obblighi per i materiali di riporto, la cui interpretazione peraltro risulta controversa, definiti dall'art. 3 del D.L. 2/2012.

Pertanto, nell'individuazione delle aree di compensazione del catalogo, sarebbe opportuno evitare di considerare ex aree industriali o produttive: in tal caso vige l'obbligo di svolgere delle indagini con conseguente possibile attivazione di un procedimento di bonifica.

Fornisce un ulteriore contributo sul tema bonifiche: nel caso in cui venisse rinvenuto materiale di riporto e dal test di cessione emergesse un superamento dei limiti, sarebbe possibile ricorrere all'analisi di rischio. Nel caso in cui questa desse esito infausto, generando l'impossibilità di mantenere scoperto quel materiale di riporto, le soluzioni potrebbero essere la rimozione o la ricopertura, quindi la re-impermeabilizzazione. Aggiunge che la redazione dell'analisi di rischio è un onere di tipo progettuale generalmente a carico del proprietario del terreno o di un eventuale soggetto terzo interessato.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

Vincenzo Murru ritiene, in merito al tema bonifiche, che sia possibile ricondurre la maggioranza degli interventi di compensazione ambientale ad interventi di rimozione della sola pavimentazione, fermo restando l'accortezza di adottare una serie di valutazioni andando a ricostruire lo storico del sito. Cita l'esempio di Via Cavalli, che probabilmente in passato faceva parte dei siti artigianali o militari, dove il terreno potrebbe essere contaminato. Se si riuscisse a lavorare solo sulla pavimentazione e sul primo strato di fondazione stradale non sarebbero necessarie analisi specifiche di approfondimento. Sottolinea che queste prime valutazioni in tema di bonifiche sono un importante supporto specialistico a questo primo Tavolo Tecnico.

Il proposito di questa riunione era quello di aggiornare i vari servizi della Città rispetto al lavoro di individuazione di aree di atterraggio delle compensazioni ambientali, per poter dare delle risposte condivise da tutti ai proponenti che stanno chiedendo come procedere con le compensazioni. A seguito della riunione di oggi si trasmetterà il verbale dell'incontro. L'invito a tutti è di proseguire con i lavori di questo Tavolo Tecnico, in cui tutti siamo coinvolti, di aggiornarci a nuova riunione con la richiesta di individuare dei referenti per ogni servizio in modo da procedere con un gruppo di lavoro più ristretto. Sarà importante coinvolgere anche gli Assessorati e, come richiesto dall'Assessora Foglietta, lo staff dell'Assessore all'Urbanistica.

Lorenzo De Cristofaro rileva l'importanza di decidere come procedere con la creazione del catalogo, per definire una modalità operativa e stabilire se creare una matrice condivisa su drive (con le seguenti informazioni: indirizzo, tipologia di area, circoscrizione, mq, ecc.) o adottare il format di Città Metropolitana di Torino che ha previsto una scheda da compilare con i dati dell'area di riferimento.

Ferruccio Capitani segnala che la matrice potrebbe essere una soluzione, propone anche una planimetria utile ad individuare graficamente le aree, al fine di monitorare le aree in trasformazione. Potrebbe essere un lavoro seguito attraverso il GIS.

Vincenzo Murru interviene precisando che le modalità di condivisione del catalogo con le aree di compensazione possono essere molteplici, ad esempio la condivisione di un elenco in Excel su Drive con link di riferimento per il GIS.

Donato Fierri interviene e, anche a fronte dell'intervento fatto in precedenza dall'Assessora, propone di procedere in senso inverso e, cioè, di selezionare, tra le aree proposte dalla parte politica, quelle che, anche tecnicamente, rispondono a tutti i requisiti.

Chiara Agostini interviene proponendo di valutare l'influenza che potrebbe avere l'aggiornamento della Delibera sugli interventi previsti in ZUT e ATS, permettendo anche alla parte politica di comprendere gli impatti dei nuovi calcoli proposti sugli interventi dei privati. Tale ricognizione



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA
DIVISIONE QUALITÀ AMBIENTE
SERVIZIO QUALITÀ E VALUTAZIONI AMBIENTALI

sarebbe anche utile a comprendere quante aree di compensazione è necessario individuare, con che estensione e in che Circostrizione.

Maria Antonietta Moscariello sottolinea che tra ZUT e ATS la Città conta 300 aree, alcune della quali non si trasformeranno mai, per via dell'elevato numero di proprietà che difficilmente riuscirebbero ad accordarsi, la maggior parte delle aree oggetto di eventuale trasformazione presentano suolo già consumato, che andrebbe solo trasformato. Il lavoro da fare è complesso e richiederebbe, come primo passo, quello di rimettere a sistema le aree che potrebbero ancora essere trasformate e invece mettere in consolidato quelle che chiaramente non verranno trasformate.

Ferruccio Capitani, Maria Antonietta Moscariello e Lorenzo De Cristofaro concordano che le strade evidenziate da Agostini non si escludano a vicenda e che la nuova proposta di Delibera potrebbe essere uno strumento che aiuta a riplasmare i piani strategici ventiquennali.

Maria Antonietta Moscariello riporta la discussione su Westinghouse e sulla proposta di compensazione su via Principi D'Acaja, che non era stata concordata con Circostrizione in sede di riunione congiunta, mentre sembra che quest'ultima abbia deliberato a favore di tale soluzione, ma la Divisione Urbanistica non ha ricevuto nessuna comunicazione in merito.

Matteo Castiglioni precisa che la Circostrizione ha definito che l'intervento di via Cavalli non fosse spendibile per la cittadinanza, principio che invece ritengono rispettato con l'intervento di via Principi D'Acaja, comprensivo delle fioriere e di soluzioni NBS e dell'intervento di pedonalizzazione della via.

Vincenzo Murru sottolinea di aver avuto sollecitazioni intorno ad aprile/maggio 2024, a seguito di svariate interlocuzioni, che non hanno interessato i Servizi, fra la Circostrizione, le Associazioni, la Commissione Urbanistica della Circostrizione, nelle quali sono stati espressi giudizi sfavorevoli nei confronti della soluzione di via Cavalli, la quale, per altro, era già stata individuata a luglio/agosto 2023.

Lorenzo De Cristofaro riprende quanto affermato da Fierri, sottolineando che, al di là di alcuni casi specifici, in generale, gli Amministratori e i Consiglieri conoscono la Città e potrebbero fornire un utile contributo all'individuazione di aree da sottoporre a rinaturalizzazione.

La riunione si conclude alle ore 17.20 circa.

Il Dirigente del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali

Arch. Vincenzo Murru

(firmato digitalmente)