

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

17 febbraio 2015

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti oltre il Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE  
Ilda CURTI  
Enzo LAVOLTA

Stefano LO RUSSO  
Claudio LUBATTI  
Gianguido PASSONI

Assenti per giustificati motivi, gli Assessori: Stefano GALLO - Domenico MANGONE  
- Mariagrazia PELLERINO - Giuliana TEDESCO.

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Carla PICCOLINI.

OGGETTO: LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO "ARCATE DEI MURAZZI" APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

L'area denominata "Murazzi", ubicata nella Circoscrizione Amministrativa 1 - Centro Crocetta, è costituita da immobili per la quasi totalità di proprietà pubblica che delimitano l'affaccio sul fiume Po, e che vanno dal Ponte Umberto I al ponte Vittorio Emanuele I (piazza Vittorio Veneto e piazza Gran Madre) per proseguire fino alla corrispondenza del corso San Maurizio.

La suddetta area costituisce, nello specifico, l'argine del fiume Po, in sponda sinistra, tra il ponte di corso Vittorio Emanuele e quello di Piazza Vittorio, nel qual tratto sovrastante si sviluppano il corso Cairoli e il lungo Po Armando Diaz.

Nel ventesimo secolo, sino agli anni 50, i locali ricavati all'interno dei Murazzi erano utilizzati per il rimessaggio delle barche da pesca; nel successivo ventennio, a seguito dell'inquinamento fluviale che aveva portato al progressivo abbandono della zona da parte dei pescatori, si era assistito ad una fase di declino dell'area, caratterizzata dal degrado fisico al quale si era accompagnato quello socio-ambientale; i Murazzi avevano così assunto sempre più l'identità di luogo esterno, escluso, di difficile frequentazione, terreno favorevole alla microcriminalità.

In considerazione delle suddette problematiche, la Civica Amministrazione, al fine di recuperare tale porzione di territorio, aveva avviato, a partire dalla seconda metà degli anni settanta, una serie di iniziative finalizzate alla rivalutazione del complesso in modo da trasformarlo in una risorsa per la Città.

Con il contributo di tali interventi, l'area aveva iniziato ad accogliere locali ed attività che hanno rappresentato uno dei punti più caratterizzanti l'ambiente urbano cittadino; nonostante l'impegno profuso a favore della promozione e sviluppo di un sito urbano così caratteristico, permanevano elementi di criticità in quanto, mentre la zona risultava molto vivace durante il periodo estivo, ed in particolare nella fascia serale - notturna, per il resto dell'anno viveva uno stato di completo abbandono.

Nel tentativo di risolvere tali problematiche, erano stati effettuati interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che avevano interessato la risistemazione della rete fognaria, il potenziamento dell'illuminazione, l'impermeabilizzazione delle volte delle arcate, la pedonalizzazione dell'area, la cura dell'arredo urbano ed erano state attivate iniziative finalizzate a garantire e potenziare lo spazio come area aggregativa e di crescita culturale, attraverso la destinazione generale del luogo come spazio per attività socio-culturali, ambientali, ricreative e per il tempo libero.

Era stata infatti intrapresa una politica di forte rilancio dell'area che aveva operato in diverse direzioni: la concessione di licenze per l'apertura di locali, in grado di attirare nella zona la popolazione giovanile anche nelle ore notturne; la creazione di un servizio stabile di navigazione sul fiume Po, avente uno degli imbarchi proprio ai Murazzi; la creazione di una

ronda notturna di polizia fino all'alba.

A seguito di questi interventi nel giro di pochi anni i Murazzi, che rappresentano un importante patrimonio cittadino anche sotto il profilo monumentale-architettonico, sono diventati uno dei luoghi della *movida* torinese e di aggregazione giovanile tra i più importanti della Città, raggiungendo fama nazionale ed internazionale.

Nei primi anni del 2000 venne proseguita la politica di valorizzazione delle arcate e delle aree contigue attraverso un adeguamento delle destinazioni urbanistiche, delle modalità di gestione e della disciplina relativa ai requisiti tecnico-estetici di arredo urbano.

Detto percorso è iniziato con l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della deliberazione n. 173, (mecc. 2004 02201/009) del 20 dicembre 2004, con la quale è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., la variante al PRG n. 82 (approvata in via definitiva con la deliberazione mecc. 2006 01775/009 del 20 marzo 2006); è poi proseguito con l'assunzione della deliberazione consiliare del 27 marzo 2006, (mecc. 2005 10392/122), con la quale la Città ha approvato il progetto integrato d'ambito, lo studio di valutazione dei rischi, il Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 319), la mappa di destinazione delle arcate ed il relativo disciplinare tipo di concessione.

Nel testo della variante 82 si disponeva che "...i progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico-ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale".

Con determinazione dirigenziale 4 aprile 2006 veniva approvata la transitoria utilizzazione delle arcate in forza di precedenti provvedimenti nel frattempo scaduti, fino al momento dell'approvazione del bando pubblico di assegnazione dei locali liberi.

Con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2007 01145/008) del 28 febbraio 2007 veniva, tra l'altro, statuito che le Arcate destinate ad attività di interesse pubblico ed istituzionale venissero gestite direttamente dalla Città ovvero concesse a terzi, nel rispetto del Regolamento per la concessione di beni immobili di proprietà comunale ad Enti ed Associazioni, mediante formalizzazione dei rapporti in essere in conformità alla relativa disciplina. Sempre con lo stesso provvedimento veniva assunta la decisione che le arcate destinate dal PRG ad attività economiche ed artigianali fossero assegnate tramite apposita procedura ad evidenza pubblica; veniva così autorizzata la proroga dei rapporti concessori in essere sino alla data di consegna dei locali agli aggiudicatari di tale procedura. Espletata la gara, con deliberazione della Giunta Comunale del 24 luglio 2007 (mecc. 2007 04856/008) veniva approvato l'elenco dei soggetti aggiudicatari della procedura pubblica sopra citata.

Il Piano Integrato d'Ambito, approvato nel 2005, non aveva trovato attuazione in quanto le scelte architettoniche avevano come fondamentale presupposto la costituzione di un soggetto unico che gestisse la realizzazione di vari interventi a carattere generale. Il consorzio, peraltro,

non veniva costituito a causa del permanere di morosità da parte dei soggetti che avrebbero dovuto farne parte; con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2009 00874/122) del 3 marzo 2009 veniva quindi revocata la precedente deliberazione che ne prevedeva la costituzione.

Poiché permaneva la necessità di regolamentare gli interventi e la riqualificazione dell'area, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 marzo 2013 (mecc. 2012 07672/115), esecutiva dal 1° aprile 2013, veniva approvato un nuovo Piano Integrato d'Ambito costituito da un allegato tecnico e da un nuovo Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 362); quest'ultimo veniva successivamente modificato, all'art. 34, con deliberazione consiliare (mecc. 2014 02662/070) del 16 giugno 2014.

Il Piano d'Ambito così modificato, che risulta attualmente vigente, è stato oggetto di riesame ed approfondimento da parte degli uffici comunali competenti, anche in seguito alle note vicende giudiziarie che hanno posto in evidenza la necessità di prevedere sia la modifica di alcune destinazioni d'uso, sia una diversa articolazione delle arcate di titolarità pubblica; è di tutta evidenza come l'approvazione del Consiglio Comunale di tale revisione dovrà necessariamente precedere l'emanazione del bando di gara per la concessione di tali spazi, ad oggi non più utilizzati - a seguito della scadenza naturale delle concessioni e delle decadenze e sgomberi effettuati per morosità e abusi edilizi - ovvero occupati in forza di occupazione con contratto scaduto.

Dalle considerazioni di natura tecnico-amministrativa effettuate negli incontri propedeutici alla redazione del bando di gara, per permettere un migliore svolgimento delle attività e garantire la piena fruibilità degli spazi da adibire ad attività economiche e sociali, si è reso necessario prevedere, sotto l'aspetto tecnico, una serie di interventi edili ed impiantistici propedeutici alla riqualificazione degli spazi che saranno dati in concessione, primo tra tutti, la realizzazione, a cura e spese della Città, di alcuni impianti tecnologici centralizzati utilizzando una o più arcate per la loro collocazione. Sarà viceversa a cura e spese dei concessionari la realizzazione di tutte le opere, non espressamente previste in capo della Città, necessarie per rendere i locali idonei agli usi convenuti.

Con nota del 22 gennaio 2015 è stata, pertanto, indetta una Conferenza dei Servizi, svoltasi in data 12 febbraio u.s., avente ad oggetto l'esame sia del nuovo Piano d'Ambito, sia delle prescrizioni e soluzioni tecniche atte a rendere possibile la predisposizione del bando ad evidenza pubblica. Sono perciò stati invitati i vari enti (Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, Asl To 1, Regione Piemonte, Città Metropolitana, Smat s.p.a, Iren s.p.a., Aem s.p.a., Amiat s.p.a.) e le strutture comunali coinvolte ad esprimersi in merito a soluzioni su temi tecnici che possono palesarsi di complessa attuazione materiale e le cui prescrizioni possono spesso risultare divergenti; scopo della Conferenza dei Servizi è stato principalmente quello di rappresentare le soluzioni tecniche ipotizzate e di raccogliere sulle stesse le osservazioni di ciascun ente partecipante in modo da comporre sin da subito eventuali contrapposizioni che potrebbero sorgere dai pareri degli enti coinvolti, in modo da addivenire a scelte condivise sia

sulle soluzioni tecniche che verranno realizzate dalla Città e dai suoi appaltatori, sia sulle prescrizioni da inserire nel futuro disciplinare di gara.

Le decisioni assunte con tale procedura forniscono precise indicazioni, per i futuri concessionari, sia sulle opere che dovranno essere realizzate per conseguire il rilascio del titolo di agibilità in funzione della destinazione d'uso prevista dal nuovo Piano d'Ambito, sia sulle attività che si potranno inserire nelle singole arcate.

Gli interventi edili di maggiore entità sono previsti nelle arcate 69 e 71, baricentriche all'intero complesso, in cui saranno collocati dei locali tecnici e precisamente una cabina elettrica di trasformazione del distributore AEM-D, un locale contatori e di distribuzione elettrica e centrale idrica con pozzo di emungimento per la distribuzione dell'acqua di falda per il riscaldamento e raffrescamento dei singoli lotti in concessione. Per la realizzazione della cabina di trasformazione elettrica e del locale contatori saranno previste in quota adeguate strutture soppalcate per evitare situazioni di pericolo in caso di esondazione. L'accesso della cabina di trasformazione avverrà da botola dal marciapiede sovrastante posto sul corso Cairoli. Dal locale contatori ubicato nell'arcata 71 è prevista la realizzazione di un cavidotto per garantire ad ogni concessionario il proprio allacciamento elettrico. Nello scavo per il cavidotto elettrico, dotato di chiusini ermetici, che conetterà gli spazi tecnici con ogni singolo concessionario, troveranno collocazione anche le tubazioni per l'acqua di falda del pozzo e le tubazioni per future applicazioni telematiche.

La realizzazione dell'impianto fluidodinamico e del pozzo di emungimento, al fine di garantire in ogni singola arcata la possibilità di riscaldare/raffrescare e deumidificare tramite pompe di calore, sarà in capo a IREN Servizi e Innovazione. Ogni singolo Concessionario adotterà poi, secondo il proprio progetto tecnico, la soluzione più opportuna per la gestione della climatizzazione nell'ambiente di sua competenza.

IREN Servizi e Innovazione provvederà inoltre alla realizzazione del nuovo impianto di illuminazione pubblica per l'intera area dei Murazzi, conforme alle attuali normative, utilizzando apparecchi storici lungo la banchina ed appositi apparecchi a Led lungo le facciate.

La spesa presunta di questi interventi ammonta a circa 1.100.000,00 Euro, di cui 650.000,00 Euro per gli interventi edili, strutturali ed impiantistici finalizzati alla realizzazione delle centrali tecnologiche, e 450.000,00 Euro per la realizzazione del nuovo impianto di illuminazione pubblica.

Con successiva determinazione dirigenziale si metterà a disposizione della società IREN le somme preventivate per i lavori inerenti al nuovo impianto di illuminazione e di adduzione dell'acqua di falda.

Poiché è intendimento dell'Amministrazione procedere entro l'estate 2015 all'assegnazione dei singoli lotti di arcate, i concessionari potranno avviare la progettazione delle relative attività commerciali e utilizzare sin da tale periodo le rispettive aree esterne come individuate nel piano d'ambito.

Attualmente sono in corso interventi di sistemazione delle balaustre delle balconate e

delle relative scale della parte a valle del ponte di pietra, l'attuale ponte Vittorio Emanuele I, attestato su piazza Vittorio Veneto per una spesa prevista di Euro 550.000,00. E' previsto per l'anno in corso l'appalto dei lavori del secondo lotto che prevede in continuazione a quanto già definito per il primo degli interventi di messa in sicurezza della parte a monte del ponte Vittorio Emanuele I per una spesa di Euro 940.000,00.

Come accennato, negli incontri preparatori alla redazione del nuovo Piano d'Ambito, svoltisi tra gli uffici, è stato inoltre valutato di differenziare le attività commerciali dalle attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché queste ultime con quelle in cui è previsto anche l'intrattenimento musicale e danzante.

Questa scelta è stata effettuata al fine di prevedere un'offerta più articolata in termini di tipologia di attività così da favorire la fruizione dell'area lungo tutto l'arco temporale della giornata prevedendo, al contempo, una maggiore alternanza lungo il complesso tra tali attività con le altre previste. L'obiettivo è infatti quello di diversificare ed incrementare le utenze affiancando alle attività preesistenti, storicamente consolidate, attività accessorie e pertinenti, funzionanti anche nelle ore diurne, in modo che le stesse si snodino con continuità lungo tutta l'area estendendo così il più possibile un "presidio attivo".

Si ritiene inoltre opportuno definire alcune ulteriori "linee guida" da osservare nella predisposizione del Bando di cui sopra onde consentire che la procedura di gara abbia criteri e condizioni il più possibile definiti e funzionali ad una positiva conclusione della stessa, permettendo nel contempo a coloro che intenderanno partecipare al Bando di avere un quadro preciso di quanto la Città richiede per l'aggiudicazione dei locali in argomento.

E' emersa inoltre l'opportunità di prevedere per alcuni servizi (ad es, come già diffusamente citato, la gestione dell'energia elettrica, dei servizi idrici, del riscaldamento etc, la gestione dei rifiuti) un'uniformità di intervento sia strutturale che temporale: per tale motivo si ipotizza la costituzione di un condominio, al quale dovranno partecipare tutti gli assegnatari delle arcate comunali oggetto di bando, per la gestione dei vari servizi comuni.

Anche per quanto concerne gli interventi strutturali di competenza dei concessionari aventi rilievo comune sulle arcate (riparazione delle parti ammalorate, eventuali sistemi di estrazione fumi etc....), occorrerà che gli stessi vengano effettuati contemporaneamente per tutti i locali assegnati a seguito del Bando, onde evitare che la realizzazione in tempi diversi comporti una fruizione temporalmente diversificata dell'area.

Si demanda l'individuazione delle principali problematiche tecniche, evidenziate nel corso della Conferenza dei Servizi citata, ad un successivo provvedimento, una volta che il verbale della Conferenza di Servizi sia stato approvato e sottoscritto da tutti i partecipanti della stessa. Si riportano di seguito gli argomenti trattati in detta sede, a mero titolo anticipatorio:

- Aeroilluminazione (illuminazione e aerazione);
- risanamento delle murature umide controterra, delle volte e delle restanti superfici;
- isolamento del pavimento;
- smaltimento vapori dei cibi in cottura;

- opere abusive (soppalchi ecc.);
- illuminazione pubblica;
- contatori e quadri elettrici;
- pozzo emungimento acqua di falda;
- formazione cavidotto per la distribuzione elettrica ed idrica ai singoli lotti e canalizzazioni;
- fornitura acqua potabile
- area attrezzata per la raccolta rifiuti e pulizia dell'area;
- recupero portoni, serramenti e inferiate nonché posizionamento eventuali bussole;
- fognatura;
- interventi di facciata;
- locali attualmente detenuti da Hydrodata.

Le prescrizioni dettate in sede di Conferenza verranno riportate nel Bando di gara e, qualora specifiche per singole arcate, esplicitate nelle schede che saranno allo stesso allegate e che riporteranno la situazione dello stato di fatto di ognuna.

Da ultimo, occorre sin d'ora esplicitare che le opere di demolizione delle opere abusive realizzate verranno poste a carico dei futuri concessionari.

Il contratto di concessione avrà una durata di anni 6 rinnovabili per ulteriori 6 anni.

L'assegnazione delle arcate, destinate a Servizi Pubblici dal nuovo Piano d'Ambito, verrà effettuata con separata, diversa procedura che garantisca, eventualmente per alcune arcate, una durata temporanea di breve medio termine della concessione e, al tempo stesso, salvaguardi l'utilizzo diretto della Città di tali spazi anche mediante l'adozione di apposito regolamento o di modifica dell'esistente.

Quanto non espressamente previsto con il presente provvedimento verrà indicato in una successiva deliberazione della Giunta Comunale, ivi compresi i criteri che saranno posti alla base della valutazione dei canoni di concessione.

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;  
favorevole sulla regolarità contabile;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012, prot. 13884 e del 19 dicembre 2012, prot. 16298;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### DELIBERA

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di approvare che con il presente provvedimento vengono definite le prime linee di indirizzo volte all'avvio di una procedura pubblica per la concessione, di durata pari a 6 anni rinnovabili di altri 6, della porzione di complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Murazzi" destinato ad attività commerciali;
- 2) di prendere atto che tale bando, che verrà emanato a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Integrato d'Ambito, dovrà prevedere alcuni accorpamenti di Arcate, aventi la medesima tipologia commerciale, in modo tale da bandire lotti di dimensioni maggiori, in modo che ciascun lotto sia caratterizzato da unitarietà di insediamento;
- 3) di approvare che l'assegnazione delle Arcate, destinate a Servizi Pubblici dal nuovo Piano d'Ambito, verrà effettuata con separata, diversa procedura che garantisca una durata temporanea di breve medio termine della concessione e, al tempo stesso, salvaguardi l'utilizzo diretto della Città di tali spazi eventualmente mediante l'adozione di apposito regolamento;
- 4) di approvare gli interventi tecnici meglio descritti in narrativa;
- 5) di demandare ad ulteriore provvedimento dell'Organo Esecutivo l'individuazione di successive linee di indirizzo per la redazione del futuro bando di gara, in coerenza con le risultanze della conferenza di servizi tenutasi in data 12 febbraio 2015 in corso di verbalizzazione;
- 6) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da allegata dichiarazione (all. 1).

L'Assessore al Bilancio, Tributi,  
Personale, Patrimonio e  
Decentramento  
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente  
Area Patrimonio  
Carla Villari

Il Dirigente  
Servizio Edifici Municipali  
Dario Sardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario  
Anna Tornado

Verbale n. 7 firmato in originale:

IL SINDACO  
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL VICESEGRETARIO GENERALE  
Carla Piccolini

---

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 23 febbraio 2015 al 9 marzo 2015.
- 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 5 marzo 2015.