

SETTORE SEGRETERIA GENERALE

Servizio Segreteria del Sindaco – 01.01

Tel. 0121 361210 - Fax. 0121 361204

sindaco@comune.pinerolo.to.it

S/pp

Pinerolo, *data del protocollo*

Preg.mo Signor
Calogero LAPLACA

10064 PINEROLO
Trasmissione a mezzo mail:

e p.c. Preg.mi Signori
Presidente del Consiglio Comunale
Capigruppo
Trasmissione a mezzo mail ai loro indirizzi

Gentilissimi,

al fine di rispondere puntualmente alle Vostre richieste è necessario, a nostro avviso, inquadrare la vicenda dell'Area del Merlettificio Turk fin dalle sue origini.

L'area, fin dall'approvazione iniziale dell'attuale PRGC, dispone di un indice di cubatura decisamente elevato, tale da consentire l'edificazione di numerosi condomini di notevole altezza. I progetti iniziali risalenti agli anni 2000 prevedevano, infatti, l'edificazione di una piazza con condomini intorno, edificazione che, tuttavia, per essere realizzata compiutamente necessitava della costruzione contemporanea di tutti gli edifici. Non è questa la sede per ripercorrere tutte le vicende legate alla mancata realizzazione di quel progetto, ma sinteticamente si può affermare che le principali ragioni per cui l'intervento non è mai stato realizzato possono essere individuate nella difficoltà di inserimento dell'intervento nel contesto urbanistico (viabilità, presenza di vincoli di carattere idrogeologico), nel mancato accordo tra i diversi proprietari dei lotti in questione, e, almeno nell'ultimo decennio, nella consapevolezza da parte dei proprietari stessi che il mercato immobiliare non avrebbe risposto remunerativamente ad un'edificazione così importante.

L'area, ubicata a pochi passi dal centro Città, insieme ai suoi fabbricati (alcuni di pregio architettonico e storico) è andata presto incontro ad un evidente degrado: la vegetazione infestante aveva invaso completamente l'area e i fabbricati sono diventati rifugio per persone senza fissa dimora e teatro di episodi criminali (deposito di materiale rubato, spaccio). Recentemente, almeno 3 sono stati gli episodi di incendio: il 13 ottobre 2013 prende fuoco il c.d. Follone devastandone e compromettendone in maniera quasi definitiva la struttura; il 22 maggio 2017 un altro incendio danneggia vistosamente le tettoie dei fabbricati ubicati al fondo di via Moirano; infine il 18 febbraio 2020, nella notte, scoppia un altro incendio che coinvolge parti dell'edificio principale causato probabilmente da bracieri ardenti accesi da alcuni occupanti della struttura.

La passata amministrazione (assessore Magnano) si impegnò per provare a risolvere quello che (ed è ciò che oggi occorre riconoscere) è diventato un problema prioritario per la Città: l'area del Merlettificio Turk rappresenta ad oggi un vuoto urbano, origine di evidente degrado non solo estetico ma anche sociale. L'idea di realizzare un parco, con due file lunghe di edifici sui lati dell'area, nasce nel corso dell'Amministrazione Buttiero (2011 - 2016), che già

stipulò con i proprietari un protocollo d'intesa che delineava le caratteristiche dell'intervento.

Successivamente, durante lo scorso mandato, fu l'Amministrazione Salvai ad introdurre l'ipotesi della realizzazione dell'intervento a fasi successive (a ciascuna fase deve corrispondere la realizzazione di precise opere di urbanizzazione), in modo da poter sostanzialmente "diluire" nel tempo le nuove edificazioni e rendere maggiormente sostenibile l'intervento sia in termini di impatto sul mercato immobiliare, sia riguardo alla reale possibilità di realizzare le importanti opere di urbanizzazione necessarie per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano circostante.

Alla luce di queste premesse, in riferimento alla petizione presentata con nota del 13 aprile 2023 acclarata al prot. 27664/2023 di questo Ente, si risponde ai punti da Voi individuati come segue:

1) Riduzione di cubatura

La riduzione sostanziale della cubatura porterebbe ad un sicuro ricorso da parte dei proprietari e ad un conseguente rinvio dell'iter progettuale dell'intervento. Sebbene si ritenga sia possibile per l'Amministrazione sostenere un contenzioso di questo tipo non è stato ritenuto conveniente, nell'interesse pubblico, rimandare ancora per chissà quanti anni l'inizio di un percorso di riqualificazione dell'area assolutamente necessario per la Città. Il PEC, accolto ma non ancora approvato dalla Giunta Comunale, comunque, prevede già una riduzione di circa il 12% della cubatura potenzialmente realizzabile sull'area, con una riduzione della SLP da 869 vani a 764 vani (105 vani in meno).

Con un pizzico di soddisfazione, si evidenzia come l'area sia stata recentemente oggetto di un importante intervento di pulizia che ha reso possibile i sondaggi richiesti dall'ARPA Piemonte e che, nel contempo, ha eliminato la vegetazione infestante e asportato una notevole quantità di rifiuti accumulati negli anni.

Va inoltre sottolineato come la soluzione ipotizzata dall'attuale bozza di convenzione ricerchi un equilibrio tra possibilità edificatorie e opere di urbanizzazione da realizzare. Infatti, caratteristica comune a tutte le aree RU (e l'area del Merlettificio non fa eccezione) è l'elevato costo delle urbanizzazioni dovuto alla necessità di realizzare viabilità, illuminazione, allacci fognari, ecc... che incrementano il costo complessivo di realizzazione dell'intervento. Se tali costi non sono compensati da possibilità edificatorie, l'intervento rischia di non essere più economicamente sostenibile. Ad una riduzione di cubatura, deve corrispondere da parte dell'Ente la consapevolezza che diventerebbe necessario sopperire alla realizzazione di alcune opere con risorse proprie, opere che non sono solo indispensabili per il corretto inserimento di un intervento nel contesto urbano circostante, ma potrebbero anche perseguire un interesse pubblico generale o risolvere criticità di diverso tipo.

Quota di aree a servizi

Oltre ad una riduzione della cubatura, si osserva oltretutto che il PEC approvato prevede una sup. complessiva di mq. 40.745 di aree a servizi previste in dismissione (di cui mq 3.856 per la pubblica viabilità - parcheggi - e mq 36.889 per i servizi pubblici -realizzazione parco e altre opere), superficie molto maggiore di quanto richiesto dallo standard minimo di servizi previsto dalla L.R. 56/77, corrispondete a mq. 19.103. Pertanto la superficie delle aree da destinare a servizi in progetto risulta più del doppio rispetto alla superficie minima da destinare a servizi richiesta dalla normativa Regionale di riferimento.

2) Altezza degli edifici.

La soluzione proposta di fissare l'altezza degli edifici a 9 piani è stata già frutto di una

contrattazione con le proprietà delle aree. Inizialmente, infatti, la proposta dei proprietari era la realizzazione di 2 torri lato canale Moirano di 12 piani, poi limitati a 9. Mettiamo in rilievo anche l'abbassamento da 8 piani a 7 dei corpi E, H e I dei fabbricati in linea su Via Moirano e sulla Via interna. Stante la quantità di cubatura prevista, ad un'ulteriore riduzione dei piani farebbe seguito un'espansione planimetrica degli edifici, con riduzione delle aree a verde (parco pubblico). La riduzione dei piani deve pertanto prevedere una riduzione drastica di cubatura: tale soluzione riporta ai problemi già evidenziati nel punto precedente.

3) Allontanamento degli edifici dal plesso scolastico Giovanni XXIII – Anna Frank.

Il progetto rispetta tutti gli standard urbanistici imposti dalla normativa vigente, tuttavia il problema del possibile ombreggiamento degli edifici scolastici adiacenti è già stato posto anche in sede di Commissione Consigliare ed è stata formulata un'osservazione a riguardo dal Partito Democratico. A nostro avviso l'orientamento degli edifici (posti ad est rispetto al plesso scolastico) non dovrebbe essere causa di un eccessivo ombreggiamento. Tuttavia, come già sostenuto in altre occasioni, l'Amministrazione si riserva di verificare con apposite simulazioni l'effetto che avrebbero gli edifici in termini di ombreggiamento sulle scuole.

4) Conservazione dell'intera struttura dell'edificio Ex Merlettificio Turk.

L'opinione che sia necessario conservare l'edificio non vede questa Amministrazione concorde per numerose ragioni, più volte esplicitate in numerose sedi e occasioni. L'attuale soluzione prevista dal Piano regolatore (Variante Ponte) ed il successivo vincolo sulla parte ovest del fabbricato c.d. "Follone" (già interessato dall'incendio) rappresenta, ad avviso dell'Amministrazione, un buon compromesso (per altro concordato e avallato dalla Sovrintendenza) tra necessità di mantenere una memoria dei luoghi e necessità di poter realizzare interventi economicamente sostenibili.

Dopo anni di dibattito, appare quasi superfluo sottolineare nuovamente che l'intera area e il fabbricato in questione siano di proprietà privata, che è molto complicato identificare una destinazione per l'immobile e che gli interventi su quella tipologia di fabbricato risulterebbero essere molto complessi e costosi. L'Ente ha inoltre più volte ribadito il non interesse all'acquisizione, stante l'elevato numero di immobili già in proprietà del Comune da riqualificare e per i quali sono in atto importanti progettualità (Casa del Fanciullo, Palazzo Vittone, Caserma Bochar, Palazzo Acaja, Cavallerizza Caprilli, solo per citare i più importanti).

L'ipotesi di porre un vincolo di conservazione della struttura ci vede fortemente contrari perché, pur riconoscendo un valore storico e documentale al fabbricato, le sue caratteristiche costruttive ed estetiche non consentono di definirne una destinazione appetibile. Un vincolo di conservazione dell'immobile abbandonerebbe l'intera area al degrado perenne nell'attesa di un investimento che necessiterebbe di risorse tali da renderlo sostanzialmente insostenibile in una realtà come Pinerolo. La conservazione dell'edificio inoltre inficia la possibilità di costruzione nelle aree retrostanti, in quanto l'area risulterebbe decisamente meno appetibile perché nascosta dietro al fabbricato.

Sul punto, va infine sottolineato come la bozza di convenzione preveda già il ripristino degli elementi vincolati dalla Sovrintendenza con provvedimento notificato, ai sensi dell'articolo 15 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", il Decreto del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Piemonte / Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte rep. n.232 del 30 settembre 2021, con il quale l'immobile denominato *Ex Merlettificio Turk* è divenuto, in parte, vincolato, giusta la notifica da parte della Soprintendenza in data 15/10/2021, prot. 60963,

e che pertanto il metodo più veloce per scongiurare un ulteriore degrado di tali elementi è proprio l'avvio dell'iter di realizzazione e la firma della Convenzione, che prevede nella prima fase di attuazione la ristrutturazione dei fabbricati vincolati contestualmente alla realizzazione dei primi edifici.

5) Inserimento di una quota di edilizia residenziale pubblica.

Questa Amministrazione non è favorevole alla proposta di destinare una quota della SLP ad Edilizia Residenziale Pubblica, essendo la Città di Pinerolo già in possesso di un'area edificabile da destinare a tale scopo della superficie di circa 10.000 mq (Stradale Poirino angolo via Giani). Al contrario si potrebbe eventualmente accogliere favorevolmente l'ipotesi di destinare quota parte della SLP di progetto alla realizzazione di fabbricati in edilizia convenzionata, purchè tale proposta non debba essere preceduta da una variante al PRGC che comporterebbe inevitabilmente un ulteriore ritardo nell'avvio dell'intervento. In ogni caso, sarà nostra cura verificare con i proprietari dell'area questa possibilità.

6) Realizzazione a carico dei privati della viabilità di collegamento con via Toscanini.

Nello scorso mandato, Sindaco e Assessore all'Urbanistica si sono spesi moltissimo al fine di creare le condizioni affinché tale viabilità si potesse, innanzitutto, realizzare effettivamente, e, in seconda battuta, potesse essere posta direttamente a carico dei soggetti attuatori. E' noto che per poter realizzare tale viabilità (con la ferrovia Pinerolo – Torre Pellice attualmente sospesa ma non dismessa) è necessario disporre dei terreni necessari alla realizzazione dell'infrastruttura, aree per buona parte proprietà dell'Ordine dei Giuseppini (Istituto Engim – Parrocchia San Leonardo Murialdo). Su tali terreni sono anche presenti parti di infrastrutture (un campo da calcio, una porzione di cortile della Parrocchia) che verrebbero compromesse dalla realizzazione dell'opera. Nonostante i numerosi tentativi di conciliazione messi in atto dall'Amministrazione, le parti non hanno trovato un accordo bonario, e l'operazione di acquisizione dei terreni da parte dei soggetti attuatori non è andata a buon fine. La realizzazione dell'opera è pertanto vincolata all'esproprio delle necessarie aree, procedura che è buona norma espletare nell'ambito dell'esecuzione di un'opera pubblica. La soluzione proposta prevede pertanto la realizzazione dell'allargamento del ponte ferroviario per ovviare alle possibili esondazioni del Torrente Lemina e un contributo di Euro 650.000,00 che i soggetti attuatori dovranno versare al momento della realizzazione della 3ª fase dell'intervento. Si può pertanto affermare che la proposta è già stata oggetto di ampie trattative con la proprietà e con tutti i soggetti coinvolti, e la soluzione finale ipotizzata costituisce già, nei fatti, un accoglimento almeno parziale della richiesta.

Sperando di aver chiarito punto per punto le motivazioni che spingono questa Amministrazione a confermare l'attuale impostazione del PEC accolto ma non ancora approvato dalla Giunta Comunale e le motivazioni per cui le richieste avanzate non possano essere accolte nella loro interezza, è opportuno sottolineare ancora una volta come l'intervento, pur presentando alcune criticità, rappresenta la miglior convergenza tra interesse pubblico e privato che l'Amministrazione è riuscita a ottenere, almeno sulla carta. Il fatto che "*qualcosa si sia mosso*" è la dimostrazione che finalmente si è riusciti a canalizzare interessi divergenti verso un unico obiettivo. E' certamente stata messa in atto quella "*regia pubblica*" auspicata più di 10 anni fa dall'allora Sindaco Paolo Covato, avviata dall'Assessore Magnano, completata nel corso

dello scorso mandato e conclusa con l'accoglimento del PEC avvenuta nel 2021. Riteniamo che l'azione dell'Amministrazione nello scorso mandato abbia apportato al progetto sensibili miglioramenti (realizzazioni per fasi, diminuzione altezza edifici, sostenibilità generale dell'intervento), pur mantenendo l'impostazione generale fornita dalle Amministrazioni precedenti. *“Avessimo trovato un foglio bianco, certamente avremmo disegnato un altro intervento, ma abbiamo trovato un foglio già disegnato, che abbiamo cercato di migliorare”*.

Si ritiene ancora opportuno sottolineare come il PEC non sia stato ancora approvato e la convenzione non è ancora stata sottoscritta dai soggetti attuatori e che l'iter di realizzazione dell'intervento è pieno di insidie determinate proprio dalla duplice difficoltà data, da un lato, dalle condizioni del mercato immobiliare e, dall'altro, dalla complessità della realizzazione di alcune opere di urbanizzazione previste (in particolare le opere di regimazione idraulica). E' possibile che in futuro si renda necessario intervenire con alcune modifiche all'attuale pianificazione che potrebbero apportare ulteriori migliorie all'intervento. Se ve ne sarà occasione, l'Amministrazione si impegna a valutare attentamente alcune delle richieste avanzate, ma sempre nella consapevolezza che, a fronte di una riduzione sostanziale di cubatura dovrà inevitabilmente corrispondere una rinuncia alla realizzazione di opere di urbanizzazione importanti per la Città, e che ogni azione non dovrà inficiare la reale fattibilità dell'intervento, con quel pragmatismo che ha sempre caratterizzato la nostra azione amministrativa. L'area del Turk aspetta una riqualificazione da troppo tempo: ciò che non vogliamo è che per ottenere tutto si rischi di non ottenere nulla e che il proficuo lavoro di questi anni si vanifichi in inutili polemiche possibili crolli, incendi, rovi, e immondizia.

Il Sindaco
Luca Salvai

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate, che sostituisce documento cartaceo e firma autografa*