

Comitato spontaneo di quartiere Borgata Rosa - Sassi

Torino, 12 ottobre 2020

Alla Divisione Urbanistica e Territorio via Meucci 4, Torino

Oggetto: **Osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale**

Ogg.: ZUT 10.1 Modena Nord - Trasferimento dei diritti edificatori aree collinari

Il nostro Comitato operante dal 2001 nell'area Borgata Rosa e Sassi ritiene opportuno presentare osservazioni in particolare su una tematica che ci ha visti coinvolti in merito all'iter approvativo delle varianti al PRG numeri 62 e 144.

1) **La variante 62 - ZUT 10.1**

La variante 62 riguardante la zona urbana di trasformazione "10.1 Modena nord" è stata poi annullata e sostituita con la variante 144 dell' 11 aprile 2006, con le seguenti motivazioni esplicitate all'interno del testo della nuova variante: *" Il complesso confronto avvenuto a livello politico e istituzionale e considerazioni di ordine tecnico hanno portato l'Amministrazione alla scelta di non dare attuazione alla previsione di piano, ritenendo non opportuna l'edificazione in tale area"*.

La variante 144 portava alla *"modifica del foglio 10A della tav. 1 in scala 1:5000 di PRG (azzonamento - area normativa e destinazioni d'uso) con la variazione delle aree oggetto del presente provvedimento da area destinata a "aree a parchi urbani e fluviali P4" a zona urbana di trasformazione ZUT "10.4 Cartman"*.

La variante 144 intendeva soprattutto rispondere alle attese di un gruppo di costruttori (Immobiliare Precollina Vernea) già precedentemente interessato alla Variante 62. Infatti dopo aver ipotizzato di cedere alla Città alcune aree a tale scopo già acquistate e sparse su tutto il territorio collinare, nel contesto della Variante n. 62, l'Immobiliare aveva poi riproposto la cessione di dette aree, nella nuova variante, con richiesta di atterraggio dell'edificabilità in un ambito collinare destinato a parco di loro proprietà, compreso tra strada del Cartman e strada Mongreno.

In seguito la Variante 144 proposta dalla Città venne anch'essa a cadere, in quanto ritenuta dalla Regione Piemonte in contrasto col Piano Territoriale Regionale, dopo un contenzioso di fronte prima al TAR del Piemonte e poi al Consiglio di Stato che la annullava definitivamente con sentenza del 5 marzo 2013.

Allo stato attuale resterebbe quindi in vigore la scheda normativa della **Z.U.T. 10.1, Modena Nord**, che dovrebbe essere attuata anche col meccanismo degli atterraggi delle aree collinari.

Riteniamo che le motivazioni sopra riportate, addotte dalla Città per la cancellazione della variante 62, siano ancora più valide oggi, **chiediamo pertanto nella revisione del Piano Regolatore Generale, la soppressione della ZUT 10.1 Modena Nord.**

2) Trasferimento dei diritti edificatori delle aree collinari classificate a parco

A nostro giudizio si devono porre dei seri limiti al sistema del trasferimento dei diritti edificatori, che non possono rappresentare un diritto dei proprietari dei terreni collinari ma una opportunità per la Città, in funzione di progetti di pubblico interesse già finanziati. Questo per scongiurare il rischio che terreni non usufruibili dalla collettività e magari in situazioni di "complesse problematiche di carattere idrogeologico", (come candidamente ammesso dal costruttore nel ricorso al TAR in merito alla variante 144) vengano a gravare economicamente e non solo sulla Città.

Gli avvocati degli unici beneficiari della variante (Immobiliare Precollina Vernea) nello stilare il ricorso al TAR contro l'annullamento operato dalla Regione Piemonte, avevano involontariamente avvalorato i nostri dubbi. Riportiamo testualmente un passaggio del ricorso (pagina 17): *<<A seguito dell'esecuzione dei provvedimenti gravati, la stessa si troverà ancora nell'impossibilità di utilizzare le aree di cui dispone e vedrà nuovamente frustrate le legittime aspettative ... e ciò a fronte di consistenti e periodici esborsi di denaro effettuati, da un lato, per reperire le aree e, dall'altro, per provvedere alla manutenzione delle stesse (in proposito si rileva che, come è noto, la collina torinese è frequentemente interessata da fenomeni di frana e smottamento riconducibili alle complesse problematiche di carattere idrogeologico, riguardanti l'intera zona)>>*

In questo modo i costi di manutenzione delle aree, "in situazione di complesse problematiche di carattere geologico" che si voleva scaricare alla Città, sarebbero passati dal Costruttore alla Città (cioè alla collettività). Stiamo parlando di aree con palesi criticità, non collegate fra di loro e che pertanto non potrebbero essere utilizzate per uso pubblico. Acquisire alla Città quei terreni non sarebbe stato allora e non sarà mai un "comportamento da buon padre di famiglia", regola che dovrebbe essere guida di ogni buon Amministratore Pubblico. L'utilizzo distorto di questa opportunità offerta dal PRG della nostra Città, si può facilmente trasformare (come illustrato in precedenza) in un favore fatto ad un privato a scapito della collettività.

Logica e buon senso vorrebbero che quando la Città progetta di realizzare, ampliare o collegare parchi collinari già esistenti, vengano prima individuati (in presenza di finanziamenti certi e in funzione di una chiara logica progettuale, per non essere in seguito accusati di privilegiare questo o quel proprietario) i terreni necessari a quella operazione, decidendo poi se acquistare le aree o offrire ai proprietari l'opzione del trasferimento dei diritti edificatori e atterraggio sulle aree preposte.

Quindi il trasferimento dei diritti edificatori come una opportunità in più per la Città e non come mero diritto per i proprietari dei terreni.

Come cittadini ci attendiamo questo tipo di comportamento e non quello da noi visto seguendo le vicende delle varianti 62 e 144.

Cordiali saluti

Bruno Morra, a nome del Comitato spontaneo di quartiere Borgata Rosa-Sassi