



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 3

ORDINE DEL GIORNO IN MERITO A "PARCHEGGIO DI PIAZZA EUROPA: DEBOLEZZE E LIMITI DI UN PERCORSO PROGETTUALE" PRESENTATO DAI CONSIGLIERI COMUNALI STURLESE UGO, TOSELLI LUCIANA E FIERRO ANIELLO (CUNEO PER I BENI COMUNI) -

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO CHE

mercoledì 9 Dicembre è stato presentato alla II^o Commissione il nuovo Studio di Fattibilità, affidato direttamente ad uno Studio professionale con determina dirigenziale n°1760 del 5-11-2020 relativa a “Piazza Europa- Costruzione di nuovo parcheggio interrato e riqualificazione della Piazza” con finalità di “revisione e adattamento” di precedente Studio;

RILEVATO CHE

il documento citato (e ampiamente illustrato dai giornali locali) modifica profondamente l'assetto attuale della Piazza, prevedendo l'abbattimento dell'alberatura presente (i Cedri dell'Atlante) sostituita da piante rade e di altezza inferiore e modifica l'assetto complessivo del sagrato della Piazza, inserendo fra l'altro nuovi volumi quali un padiglione più grande destinato ad attività culturali di circa 300 mq. davanti agli edifici del lato Ovest della Piazza e uno più piccolo a copertura della rampa di uscita dall'area interrata presente su corso Giolitti (quella di accesso, invece, sarà su corso Nizza); peraltro il numero dei Box e Parcheggi a rotazione è ridotto di circa 100 Unità e il contenitore è allontanato di 9 m. dai confini delle abitazioni; cambia inoltre profondamente il meccanismo del Finanziamento non più in Project ma con finanza propria del Comune, cosa che ha suscitato una forte critica da parte della Consulta dei Quartieri, che non giudicano tale opera necessaria o comunque prioritaria rispetto ad altri interventi da loro richiesti al Comune. Tali cambiamenti ed altri elementi già presenti nel Piano di fattibilità, che viene ora modificato, richiedono una rivisitazione puntuale dell'intero percorso progettuale sia dal punto di vista tecnico che economico, come sviluppato nei successivi paragrafi, ed in conclusione una riflessione da parte della Giunta sull'(in)-opportunità di procedere rapidamente alla pubblicazione del Bando per la Progettazione definitiva ed esecutiva, come annunciato dal Sindaco;

PREMESSO CHE

- con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 Maggio 2016 veniva approvato il Bando per i progetti di riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia;
- detto Bando prevedeva all'Art.4 Comma 2 che “ai fini del presente Bando si considerano periferie le aree urbane caratterizzate da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza dei servizi” e all'Art. 5 che “i progetti dovranno possedere al momento della presentazione della domanda (a pena di inammissibilità) i seguenti ulteriori requisiti: a) rientrare nelle tipologie di cui all'Art.4; b) essere stati approvati come progetti definitivi o esecutivi ed essere conformi (lettera C) con le previsioni dello strumento urbanistico vigente. I proponenti possono presentare anche progetti di fattibilità tecnica ed economica a condizione di approvare, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione, il relativo progetto definitivo ed esecutivo”;
- la città di Cuneo ha inteso partecipare al Bando con documentazione ed elaborati, autorizzati dalla Giunta Comunale con delibere n° 188 e n° 189 del 17 Agosto 2016;
- il Comune di Cuneo il 13 Aprile 2017 pubblicava il disciplinare d'incarico professionale ove veniva specificato che la progettazione doveva essere sviluppata in conformità a quanto contenuto nel progetto candidato al finanziamento;
- il 18 Dicembre 2017 il Comune di Cuneo annunciava la sottoscrizione della Convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, mentre in precedenza era stato affidato (per un importo di 70.652 Euro,55) ad un raggruppamento temporaneo di professionisti con determina dirigenziale n°1411 lo studio di fattibilità in Project Financing con importo di 8.800.000 Euro di cui 5.500.000 a carico del privato e 3.300.000 a carico pubblico; tale studio di fattibilità veniva approvato con delibera di Giunta del 7 Giugno 2018;

- a conclusione (Luglio 2019) del procedimento la gara d'appalto andava deserta, poichè non erano giunte offerte da imprenditori interessati all'operazione;
- nel Maggio 2019 alcuni residenti in Piazza Europa avevano presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte, sostenendo che il bando di gara del 13 Maggio 2019 per la concessione e il relativo disciplinare, attinente Progettazione, Costruzione e Gestione del nuovo Parcheggio interrato di Piazza Europa, risultava viziato in quanto palesemente contrastante con il PRG vigente in quanto comportava l'eliminazione di una strada (lato Ovest della Piazza) e richiedeva quindi una preventiva variante di piano;
- il TAR con sentenza del 2 Luglio 2019 dichiarava irricevibile il ricorso in quanto rivolto a censurare profili squisitamente urbanistici, che avrebbero dovuto essere sollevati al momento dell'approvazione del Piano di fattibilità (D.G.C. n° 145 del 7-6-2018); tuttavia, "ferma la cristallizzazione del progetto nei termini di cui al progetto del 2018, ai fini esecutivi l'ambiguità dovrà essere sciolta dovendo il progetto e, ove necessario la pianificazione, chiarire in termini espliciti se si intende sopprimere la viabilità ovvero mantenerla";

CONSIDERATO CHE

con la citata determina dirigenziale n°1760 del 5-11-2020 (nonostante l'iter progettuale del Project Financing non risulti ufficialmente concluso con atto specifico) il Comune di Cuneo ha affidato mediante incarico diretto dell'importo di 15.000 Euro all'Arch. Massimino la "revisione e l'adeguamento del progetto di di fattibilità tecnica ed economica relativo a Piazza Europa", che quindi rappresenta il nuovo Piano di fattibilità e risulterà, come peraltro quello oggetto di revisione, diverso da quello originario, finanziato a livello ministeriale; non è dato di sapere a questo proposito se la nuova progettualità sostenuta con strumenti finanziari nuovi (finanza propria del Comune) e modificata nel disegno progettuale potrà ottenere il consenso della Commissione della Presidenza del Consiglio e i finanziamenti pubblici previsti dal Bando periferie (3.300.000 Euro);

RISCONTRATO CHE

dal punto di vista della normativa urbanistica non vengono recepite con chiarezza le stringenti indicazioni del TAR circa il mantenimento o meno della strada sul lato Ovest della Piazza, che secondo le dichiarazioni dell'Assessore sembrerebbe mantenuta solo come viabilità di servizio, mentre si aprono nuove criticità circa la compatibilità della nuova emergenza destinata ad attività culturali in contrasto con l'Art. 57.05 delle N.d.A. che non prevedono tale tipologia di attività ma solo attività di servizio al Parcheggio;

VERIFICATO CHE

con lo studio di fattibilità, presentato in Commissione Urbanistica il 9 Dicembre 2020, il Comune non intende più procedere con lo strumento del Project Financing ma intende realizzare l'opera utilizzando il finanziamento pubblico (non certo) di 3.300.000 Euro assegnato con il Bando Periferie e provvedere con finanza propria a integrare la differenza di 5.500.000 mediante gli introiti della vendita dei 138 Box previsti ad eventuali privati interessati, i quali peraltro sono abilitati all'acquisizione in solo diritto di superficie, come da NdA 57.05 e solo se residenti nelle pertinenze. In queste condizioni il Comune ha inserito nel DUP (Documento Unico di Programmazione) un cespite derivante dalla disponibilità a vendere uno dei tre Lotti di Cascina Leonotto per un importo di 2 milioni da destinare all'intervento per il Parcheggio di Piazza Europa. In effetti nel DUP è indicato il bene che si intende alienare e cioè il lotto più grande di Cascina Leonotto, che peraltro al momento non ha trovato acquirenti: vedi scheda C pag. 139 alienazione del valore due milioni per intervento LOO480530047202100038, che alla scheda D pag. 142 del Programma triennale risulta relativo a Cascina Leonotto e destinato a finanziare l'intervento "Parcheggio interrato di Piazza Europa", come confermato anche nella Scheda E a

pag.145 (elenco annuale degli interventi). Infine a pag.157 del Piano alienazioni è confermata la vendita dei terreni di cascina Leonotto.

CHIEDE
CHE IL SINDACO DI CUNEO E LA GIUNTA

prima di procedere con il Bando per l'assegnazione dell'incarico a redigere il Piano Definitivo ed il Piano Esecutivo, relativi al Piano di fattibilità presentato, esibiscano:

- a) pareri ufficiali e documentati di approvazione da parte dell'organo competente della Presidenza del Consiglio, che avallino la procedura adottata, la quale prevede modalità diverse di finanziamento (finanza comunale e non più Project Financing) e l'adozione di un Progetto diverso da quello presentato al momento della domanda e da quello finanziato in Convenzione e approvato dalla competente Commissione,
- b) dichiarazione del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) che certifichi la conformità del nuovo Piano di fattibilità alle N.d.A. del PRG sia sotto il profilo della viabilità (secondo la prescrizione della Sentenza del Tar citata), che della destinazione dei volumi di nuova costruzione, che a norma dell'Art 57.05 dovrebbero essere funzionali alla fruizione dei parcheggi (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici) e in quantità proporzionale all'entità degli stessi e non adibiti a spazi culturali,
- c) documentazione delle forme e delle voci di finanziamento mediante cessione di beni di proprietà pubblica (vedi ad es. Cascina Leonotto) e loro certezza di realizzazione; così come certi dovrebbero essere i proventi dei box in vendita con diritto di superficie, pertinenziali.
- d) In mancanza di queste assicurazione le finanze del Comune correrebbero gravi rischi di disequilibrio, anche in relazione alla prevista fase di riduzione dei cespiti e quindi alla necessità di accendere Mutui che si tradurrebbero in una riduzione della spesa corrente o nell'impossibilità di realizzare altre opere considerate di maggiore utilità (come rilevato dalla Consulta dei Comitati di quartiere).