

Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2016, n. 101-3839

Approvazione dello schema di protocollo di intesa tra la Regione Piemonte, Camera di Commercio di Torino e Politecnico di Torino per la predisposizione di uno studio di fattibilità finalizzato alla riconversione dell'immobile gi sede della "Borsa Valori di Torino" in centro espositivo, didattico, di comunicazione e formazione alla cultura dei vini del territorio piemontese.

A relazione dell'Assessore Parigi:

Premesso che:

la L.R. n. 4/2000 s.m.i. *“Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione ed il miglioramento qualitativo dei territori turistici”* definisce gli strumenti di pianificazione e programmazione pubblica promuovendo lo sviluppo dei territori a vocazione turistica, con l'intento di sostenere interventi a favore di una pianificazione che garantisca la compatibilità tra ambiente, società ed economia locale quale risultato di una concertazione programmatica tra l'Amministrazione regionale, le Istituzioni e le realtà economico-sociali e culturali presenti sul territorio;

tra le attività rivolte al consolidamento dell'immagine turistica del Piemonte rileva la realizzazione di azioni e di interventi di promozione e di comunicazione al fine di dare visibilità al territorio piemontese e valorizzarne l'immagine turistica anche mediante l'attivazione di manifestazioni ed interventi promo-pubblicitari, che per la loro rilevanza rivestono una funzione promozionale nei confronti della domanda turistica;

la L.R n. 58 del 28 agosto 1978 e s.m.i. *“Promozione della tutela e dello sviluppo delle attività e dei beni culturali”* prevede la promozione e il sostegno di attività di promozione culturale.

la Regione Piemonte, in linea con gli obiettivi strategici della sua programmazione, sta sviluppando un progetto che prevede la realizzazione di uno spazio culturale dedicato al vino, nell'ottica di realizzare un luogo di promozione del patrimonio vitivinicolo regionale a Torino, capace di esprimere il ruolo di capitale del vino piemontese, divenendo un punto di riferimento sia per la comunità locale sia per il pubblico turistico;

la Regione, in un'ottica di non consumo di suolo quale risorsa non rinnovabile, coerentemente con gli indirizzi dell'Unione Europea, ha manifestato interesse nei confronti dell'obiettivo di riuso di un edificio esistente quale sede del centro dedicato al vino, nel rispetto dei principi di sostenibilità, l'intervento potrà costituire inoltre elemento di rivitalizzazione della vita culturale della città e volano per la promozione turistica del territorio.

Premesso, inoltre, che:

la Camera di Commercio è proprietaria dell'immobile denominato ex Borsa-Valori di Torino, situato tra le vie Camillo Benso di Cavour, Nino Costa e San Francesco da Paola

l'immobile è un'importante testimonianza del rinnovamento architettonico che si ebbe in Italia all'inizio del secondo dopoguerra e della ricerca strutturale ed estetica seguita al razionalismo; fu progettato da Roberto Gabetti, Aimaro Oreglia d'Isola e Giorgio Raineri, mentre i calcoli strutturali si devono a Giuseppe Raineri. Realizzato tra il 1952 ed il 1956 e fu attivo come sede delle contrattazioni borsistiche fino al 1992;

tale edificio, presentando caratteristiche strutturali coerenti con le finalità previste per la realizzazione del centro culturale dedicato al vino, potrebbe essere oggetto di intervento di rifunzionalizzazione che, coinvolgendo le istituzioni interessate, valorizzerebbe in termini di pubblica utilità una struttura di così elevato pregio qualificandola con una destinazione a valenza culturale e turistica;

attualmente l'edificio dell'ex Borsa-Valori si presenta completamente privo di infrastrutture interne ed impianti, essendo stato oggetto di un intervento di bonifica da amianto ed è, in altri termini, nella miglior situazione ai fini di una rifunzionalizzazione e ridestinazione d'uso.

Rilevato che il Politecnico riconosce il valore culturale del progetto di riconversione promosso da Regione e Camera di Commercio e intende contribuire alla definizione dei suoi elementi di impostazione pre-progettuale e verifica di fattibilità attraverso le proprie risorse scientifiche, umane e strumentali.

Ritenuto che, tra Regione Piemonte, Camera di Commercio di Torino e Politecnico di Torino possano essere definiti reciproci rapporti di collaborazione e condivisione degli obiettivi al fine del conseguimento di quanto dettato dai rispettivi scopi istituzionali.

Ritenuto inoltre che, Regione Piemonte, Camera di Commercio di Torino e Politecnico di Torino, in un clima di reciproca collaborazione, possano avviare una fase di studio che contempli la riconversione dell'edificio secondo le caratteristiche e le funzioni sopra enunciate e al tempo stesso definisca un modello economico e gestionale di intervento che possa garantire la sostenibilità autonoma della gestione della struttura attraverso i ritorni economici delle attività in essa svolte.

Tenuto conto che la Camera di Commercio di Torino ha interesse al recupero e alla riconversione dell'immobile in questione, avendo avviato, da tempo, lo studio e la predisposizione delle procedure necessarie alla cessione a terzi del diritto di utilizzo e che la rifunzionalizzazione ipotizzata è stata ritenuta compatibile e coerente con gli atti di indirizzo approvati dagli organi camerali.

Preso atto della deliberazione approvata dalla Giunta Camerale n.131 del 25 luglio 2016 "Palazzo ex Borsa Valori. Approvazione di Protocollo d'Intesa con Regione Piemonte e Politecnico di Torino per uno studio di fattibilità su iniziativa comune".

Ritenuto, pertanto, di approvare lo schema di Protocollo di Intesa, allegato al presente provvedimento (Allegato A), quale parte integrante e sostanziale, con l'obiettivo di:

- predisporre uno studio di fattibilità, avvalendosi delle "Linee Guida Regionali per la redazione di Studi di Fattibilità" approvate con D.G.R. n. 34-3645 del 28.03.2012, finalizzato alla riconversione dell'immobile già sede della "Borsa Valori di Torino" in centro espositivo, didattico, di comunicazione e formazione alla cultura dei vini del territorio piemontese, di degustazione dei prodotti del sistema viticolo e dell'enogastronomia piemontese.

- valorizzare l'edificio dell'ex Borsa-Valori, esemplare architettura del dopoguerra italiano, attraverso un riuso coerente con la struttura originaria, dove l'inserimento di funzioni compatibili con gli spazi e le strutture esistenti, nel loro insieme possano costituire una "piattaforma" didattica culturale, turistica e promozionale dei territori vitivinicoli della Regione, con la possibilità di preparazione, presentazione e degustazione di vini piemontesi, unitamente ad un percorso

espositivo che raccolga e racconti testimonianze significative del mondo e della storia dei vini piemontesi;

Ritenuto, inoltre, di stabilire che il suddetto Protocollo:

- si attui con la predisposizione dello studio di fattibilità come descritto in premessa;
- esaurirà i suoi effetti al termine della valutazione, svolta congiuntamente dai sottoscrittori, dello studio di fattibilità al fine del proseguimento o meno dell'iniziativa in base ai risultati che saranno rappresentati, con assenso o dissenso esplicito.

Considerato che, per garantire l'attuazione del Protocollo in oggetto con la predisposizione di uno studio di fattibilità così come descritto, si prevede siano necessarie risorse fino a un massimo di Euro 35.000,00 e a tal fine si provvederà nell'ambito delle risorse individuate dalla Missione 5-Programma 2 del Bilancio regionale relativo all'esercizio finanziario 2016.

Tutto ciò premesso e considerato,
vista la L.R n. 58 del 28 agosto 1978 e s.m.i. "Promozione della tutela e dello sviluppo delle attività e dei beni culturali";
vista la L.R. n. 4/2000 s.m.i. "Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione ed il miglioramento qualitativo dei territori turistici";
la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

delibera

- di approvare, lo schema di Protocollo d'Intesa tra la Regione Piemonte, Camera di Commercio di Torino e Politecnico di Torino per la predisposizione di uno studio di fattibilità finalizzato a valutare le possibilità e le condizioni per la riconversione dell'immobile già sede della "Borsa Valori di Torino" in centro espositivo, didattico, di comunicazione e formazione alla cultura dei vini del territorio piemontese, allegato al presente provvedimento (Allegato A), quale parte integrante e sostanziale;
- di stabilire che il suddetto Protocollo:
 - si attuerà con la predisposizione dello studio di fattibilità come descritto in premessa;
 - esaurirà i suoi effetti al termine della valutazione, svolta congiuntamente dai sottoscrittori, dello studio di fattibilità al fine del proseguimento o meno dell'iniziativa in base ai risultati che saranno rappresentati, con assenso o dissenso esplicito;
- di demandare la sua sottoscrizione all'Assessore alla Cultura, Turismo, autorizzando ad apportare le eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;
- di dare mandato alla Direzione regionale Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport per i successivi adempimenti necessari per dare attuazione al protocollo stesso;
- di dare atto che la copertura finanziaria fino a un massimo di Euro 35.000,00, per l'attuazione del Protocollo in oggetto, è garantita dalle risorse individuate dalla Missione 5-Programma 2 del Bilancio regionale esercizio finanziario 2016 e che l'importo definitivo sarà precisata con successivi provvedimenti.

Contro il presente atto deliberativo è ammesso, da parte dei soggetti legittimati, proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte entro il termine di sessanta giorni dalla data d'avvenuta pubblicazione o della piena conoscenza del presente atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla data di cui sopra.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010 nonché ai sensi dell'art. 23 comma 1 lett. d) del Dlgs. 33/2013, nel sito istituzionale dell'Ente, sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)

Allegato

PROTOCOLLO DI INTESA

PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNO STUDIO DI FATTIBILITÀ FINALIZZATO ALLA RICONVERSIONE DELL'IMMOBILE GIÀ SEDE DELLA "BORSA VALORI DI TORINO" IN CENTRO ESPOSITIVO, DIDATTICO, DI COMUNICAZIONE E FORMAZIONE ALLA CULTURA DEI VINI DEL TERRITORIO PIEMONTESE

L'anno, nel mese di, il giorno in Torino

TRA

Regione Piemonte, con sede in Torino, piazza Castello 165, codice fiscale 80087670016, partita IVA 02843860012, rappresentata dalla Sig.ra Parigi dott.ssa Antonella nata a Torino il 03/08/1961, codice fiscale (omissis), in qualità di Assessore alla Cultura, Turismo della Regione Piemonte, residente per la sua carica in Torino, piazza Castello 165, (di seguito denominata "Regione")

E

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Torino, con sede in Via Carlo Alberto 16, Torino, codice fiscale 80062130010, P. IVA 02506470018, rappresentata da..... in qualità di..... (di seguito denominata "Camera di Commercio")

E

Politecnico di **Torino**, con sede.....rappresentata da in qualità di (di seguito denominato "Politecnico")

nel seguito anche denominati sinteticamente "i sottoscrittori"

PREMESSO CHE

la Regione Piemonte, in linea con gli obiettivi strategici della sua programmazione, sta sviluppando un progetto che prevede la realizzazione di uno spazio culturale dedicato al vino, nell'ottica di realizzare un luogo di promozione del patrimonio vitivinicolo regionale a Torino, capace di esprimere il ruolo di capitale del vino piemontese, divenendo un punto di riferimento sia per la comunità locale sia per il pubblico turistico;

la L.R. n. 4/2000 s.m.i. "*Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione ed il miglioramento qualitativo dei territori turistici*" definisce gli strumenti di pianificazione e programmazione pubblica promuovendo lo sviluppo dei territori a vocazione turistica, con l'intento di sostenere interventi a favore di una pianificazione che garantisca la compatibilità tra ambiente, società ed economia locale quale risultato di una concertazione programmatica tra l'Amministrazione regionale, le Istituzioni e le realtà economico-sociali e culturali presenti sul territorio;

la medesima legge stabilisce che le somme residue derivanti da programmazioni precedenti possano essere riutilizzate per finalità di promozione dello sviluppo dei territori a vocazione turistica, la rivitalizzazione dei territori turistici in declino e il miglioramento qualitativo dei territori turistici forti; il progetto citato è compatibile con le finalità della stessa L.R. n. 4/2000;

la Regione ha manifestato interesse nei confronti dell'obiettivo di riuso di un edificio esistente quale sede del centro dedicato al vino, in un'ottica di non consumo di suolo quale risorsa non rinnovabile, coerentemente con gli indirizzi dell'Unione Europea. Nel rispetto dei principi di sostenibilità, l'intervento potrà costituire elemento di rivitalizzazione della vita culturale della città e volano per la promozione turistica del territorio ;

la Camera di Commercio è proprietaria dell'immobile denominato ex Borsa-Valori di Torino, situato tra le vie Camillo Benso di Cavour, Nino Costa e San Francesco da Paola. Si tratta di un'importante testimonianza del rinnovamento architettonico che si ebbe in Italia all'inizio del secondo dopoguerra e della ricerca strutturale ed estetica seguita al razionalismo; fu progettato da Roberto Gabetti, Aimaro Oreglia d'Isola e Giorgio Raineri, mentre i calcoli strutturali si devono a Giuseppe Raineri. Fu realizzato tra il 1952 ed il 1956 e fu attivo come sede delle contrattazioni borsistiche fino al 1992;

tale edificio potrebbe essere oggetto di intervento di rifunzionalizzazione coinvolgendo le istituzioni interessate al fine di valorizzare in termini di pubblica utilità una struttura di tale pregio qualificandola con una destinazione a valenza culturale e turistica.;

attualmente l'edificio dell'ex Borsa-Valori si presenta completamente privo di infrastrutture interne ed impianti, essendo stato oggetto di un intervento di bonifica da amianto ed è, in altri termini, nella miglior situazione ai fini di una rifunzionalizzazione e ridestinazione d'uso. Originariamente l'edificio disponeva di circa 5.000 mq commerciali di cui 1.000 mq circa di uffici disposti su 3 piani, 1.600 mq circa di salone "delle grida", 2.000 mq circa nell'interrato e 400 mq circa di spazi per servizi tecnici accessori;

la Camera di Commercio ha interesse al recupero e riconversione dello stesso, anche avendo avviato, da tempo, lo studio e la predisposizione delle procedure necessarie alla cessione a terzi del diritto di utilizzo e la rifunzionalizzazione ipotizzata è compatibile e coerente con gli atti di indirizzo approvati dagli organi camerali;

il Politecnico riconosce il valore culturale del progetto di riconversione promosso da Regione e Camera di Commercio e contribuisce alla definizione dei suoi elementi di impostazione pre-progettuale e verifica di fattibilità attraverso le proprie risorse scientifiche, umane e strumentali.

Il Dipartimento di ARCHITETTURA E DESIGN (DAD) del Politecnico di Torino considera globalmente sua missione operare nella prospettiva dello sviluppo, armonico e sostenibile, del territorio dal livello locale all'intero Paese. Esso rappresenta la struttura di riferimento dell'Ateneo per la ricerca, la formazione e i servizi al territorio con riferimento agli ambiti del progetto di architettura e del progetto urbano, anche in rapporto alla sostenibilità e alla dimensione economica - finanziaria, del progetto di restauro, valorizzazione e gestione del patrimonio architettonico, urbano e paesaggistico, nonché del design industriale, grafico e virtuale.

PREMESSO INOLTRE CHE

il Progetto del Centro espositivo, didattico, di comunicazione e formazione alla cultura dei vini del territorio piemontese, di degustazione dei prodotti del sistema vinicolo e dell'enogastronomia piemontese ha lo scopo di valorizzare l'edificio, esemplare del dopoguerra italiano, attraverso un riuso coerente con l'architettura originaria. L'inserimento di funzioni compatibili con gli spazi e le strutture esistenti, nel loro insieme costituiscono una "piattaforma" didattica culturale, turistica e promozionale dei territori vitivinicoli della Regione, con la possibilità di preparazione, presentazione e degustazione di vini piemontesi, unitamente ad un percorso espositivo che raccolga e racconti testimonianze significative del mondo e della storia dei vini piemontesi;

Regione Piemonte, Camera di Commercio di Torino e Politecnico di Torino hanno convenuto che possono essere formalmente definiti i rapporti di collaborazione e condivisione degli obiettivi al fine del conseguimento di quanto dettato dai rispettivi scopi istituzionali;

nel clima di reciproca collaborazione, Regione, Camera di Commercio e Politecnico, ritengono necessario avviare una fase di studio che contempra la riconversione dell'edificio secondo le caratteristiche e le funzioni sopra enunciate e al tempo stesso definisca un modello economico e

gestionale di intervento che possa garantire la sostenibilità autonoma della gestione della struttura attraverso i ritorni economici delle attività in essa svolte.

TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto

Con il presente Protocollo i sottoscrittori si impegnano ad attivarsi congiuntamente, ognuno nell'ambito della propria sfera di responsabilità istituzionale e competenza tecnico intellettuale, al fine di realizzare uno studio di fattibilità e "business plan" sulla sostenibilità finanziaria ed economica dell'iniziativa, con riconversione dell'edificio della Ex Borsa Valori di Torino in Centro espositivo, didattico, di comunicazione e formazione alla cultura dei vini del territorio piemontese, di degustazione dei prodotti del sistema viticolo e dell'enogastronomia piemontese.

Art. 2 – Ambiti di intervento

I sottoscrittori convengono sulla necessità di procedere con la predisposizione di uno studio di fattibilità, avvalendosi delle "Linee Guida Regionali" per la redazione di Studi di Fattibilità, che preveda in particolare l'elaborazione di una impostazione progettuale in grado di valorizzare l'edificio, che contempli il recupero funzionale e la trasformazione dello stesso secondo le funzioni enunciate in premessa, che definisca uno o anche più modelli economici e gestionali di intervento alternativi che, a seguito di un investimento iniziale con risorse pubbliche, possano garantire la gestione autonoma della struttura con i ritorni economici e finanziari provenienti dalle attività in essa svolte.

Tale impostazione, in dettaglio, dovrà individuare:

- 1) gli interventi tecnici sommariamente necessari alla rifunzionalizzazione nonché i tempi di realizzazione, unitamente ad una rappresentazione grafica finale interna ed esterna dell'edificio;
- 2) le conseguenti risorse finanziarie ipoteticamente necessarie in base ai prezziari LL.PP. per l'investimento iniziale;
- 3) l'ipotesi di business plan in grado di garantire la sostenibilità economica e finanziaria e mantenere i costi di funzionamento a regime dell'iniziativa, indicando le fonti dei dati utilizzati o le metodologie utilizzate per le stime.

Art. 3 – Impegni dei sottoscrittori

La Regione Piemonte si impegna:

- Anche mediante l'utilizzo di appositi fondi regionali o europei, per il tramite del proprio Assessorato alla Cultura e Turismo, al finanziamento dello studio di fattibilità come descritto;
- a condividerne i contenuti e gli obiettivi anche in corso d'opera, se ritenuto necessario o su richiesta, con i sottoscrittori dell'iniziativa;
- a rendere disponibile lo studio e permetterne l'utilizzo alla Camera di commercio.

La Camera di Commercio di Torino si impegna:

- a mettere a disposizione la documentazione tecnica ritenuta necessaria per la predisposizione dello studio di fattibilità;
- a rendere disponibile l'immobile per uno o più sopralluoghi successivi agli incaricati dello studio di fattibilità, se necessario.

Il Politecnico di Torino si impegna :

- per le motivazioni espresse in premessa e con l'utilizzo di proprio mezzi e conoscenze, a svolgere ricerche, verifiche, studi, analisi e quanto ritenga necessario per valutare preliminarmente l'ipotesi di riconversione progettuale, come sopra descritta, dell'immobile in questione;
- convocare comunque periodicamente incontri di coordinamento ed aggiornamento dei sottoscrittori ai fini dell'attuazione del presente Protocollo.

I sottoscrittori si impegnano inoltre a:

- effettuare una valutazione congiunta dello studio di fattibilità al fine del proseguimento o meno dell'iniziativa in base ai risultati che saranno rappresentati, con assenso o dissenso esplicito;
- a definire e regolare i propri reciproci impegni, anche economici e finanziari, in caso di prosecuzione dell'iniziativa.

Art. 4 – Comitato Tecnico

Per assicurare il necessario coordinamento sul piano tecnico degli impegni individuati nei precedenti articoli, i Sottoscrittori istituiscono con il presente protocollo un Comitato Tecnico, composto dai rispettivi rappresentanti competenti per materia, per esaminare la valutazione preliminare di riconversione progettuale dell'immobile e business plan.

Art. 5 – Risorse economiche

La Regione Piemonte sostiene l'onere derivante dalla predisposizione dello studio di fattibilità e nessun ulteriore onere è richiesto agli altri sottoscrittori.

Art. 6 – Clausola di riservatezza

I sottoscrittori dovranno, nell'ambito del presente Protocollo, condividere informazioni, analisi e studi per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'oggetto. Si impegnano altresì a concordare preventivamente ogni iniziativa di comunicazione pubblica relativa al progetto ed i materiali da produrre e da distribuire.

Art. 7 – Disposizioni finali

Il presente Protocollo esaurirà i suoi effetti al termine della valutazione indicata al precedente art. 3.

Letto, confermato e sottoscritto.