

*Mirafiori*



*Centro del Design*

**Accordo di Programma tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino, il Politecnico di Torino, la società T.N.E. (Torino Nuova Economia S.p.A.) finalizzato alla realizzazione del *Centro del Design* sull'area Mirafiori.**

ALLEGATO AL D.P.G.R.

15 APR. 2008

47 del

**Accordo di Programma tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino, il Politecnico di Torino, la società T.N.E. (Torino Nuova Economia S.p.A.) finalizzato alla realizzazione del *Centro del Design* sull'area Mirafiori.**

**Premesso che:**

1. il Secondo Piano Strategico dell'area metropolitana torinese riconosce il progetto per il sito di Mirafiori come un'opportunità strategica per il territorio, incentrata sui temi della conoscenza, della ricerca, della produzione tecnologica innovativa, della creatività, dell'ambiente e dell'energia. Tale progetto individua un nuovo asse interno a Mirafiori che, aprendo il "recinto" della fabbrica, riconnette la Città agli spazi industriali riorganizzati e trasformati mantenendo, da un lato, la memoria storica del luogo della produzione e, dall'altro, ricercando una nuova immagine architettonica dell'area;
2. tale area è stata oggetto di ampio dibattito tra gli Enti Locali interessati, in esito al quale è stato elaborato un primo Masterplan volto a recepire le indicazioni di quanto emerso e a valutare complessivamente le opportunità insediative dell'area;
3. con deliberazione del Consiglio Comunale del 3.11.2005 (n. mecc. 2005-08075/064) è stato approvato il Protocollo di Intenti tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, la Città di Torino e il Gruppo Fiat finalizzato al mantenimento nell'area industriale Mirafiori dell'attuale attività produttiva, nonché allo sviluppo dell'ambito per confermarne la vocazione industriale, di ricerca e di sviluppo al servizio dell'economia locale (all. n. 1);
4. in data 14.10.2005 la Società Finpiemonte S.p.a. costituiva, con atto unilaterale a rogito notaio Dott. Andrea Ganelli, rep. n. 4827, la Società Torino Nuova Economia S.p.a. – T.N.E. S.p.a., partecipata per una quota complessiva pari al 90% da Regione Piemonte, Provincia di Torino e Città di Torino e che, in data 23.12.2005, con atto a rogito notaio Dott. Andrea Ganelli rep. n. 5462, la Società Fiat Auto S.p.a. vendeva e, pertanto, trasferiva in piena proprietà alla predetta Società T.N.E. S.p.a. circa mq. 300.000 ubicati nel complesso immobiliare dell'area Mirafiori (all. n. 2);
5. il progetto concordato tra Enti Locali, Politecnico e SITI prevede, su una porzione della più vasta area di cui sopra, la realizzazione del *Centro del Design* quale luogo destinato alla didattica e alla ricerca, dotato di spazi espositivi e congressuali, in variante al vigente Piano Regolatore Generale, anche con l'utilizzo dei finanziamenti comunitari Docup 2000-2006, già assegnati dalla Regione Piemonte;
6. il progetto usufruisce dei predetti finanziamenti Docup 2000/2006 – Misura 3.4 "Interventi multiassiali di supporto all'attività economica" Area Ob.2 "Centro del Design".  
Il Documento Unico di programmazione (DOCUP) Ob.2 della Regione Piemonte per il periodo di programmazione 2000/2006, redatto ai sensi del Reg. 1260/99, è stato approvato dalla Commissione Europea con Decisione C (2001) 2045 assunta in data 07.09.2001.  
Le linee guida, così come indicato nella Delibera della Giunta Regionale. n. 43-6190 del 18.06.2007 (allegato n. 3) del predetto DOCUP, sono finalizzate a disciplinare e sollecitare la presentazione di proposte progettuali mirate ad obiettivi di potenziamento delle attività

di ricerca e sviluppo, innovazione e trasferimento tecnologico verso le imprese ed il sistema economico-produttivo piemontese, prioritariamente verso le seguenti filiere produttive: nanotecnologie, biotecnologie, areospazio e mobilità sostenibile.

Il contributo concesso è pari a € 4.000.000,00;

7. in ragione dell'urgenza correlata alla necessità di fruire del finanziamento di cui al punto 6, si è ritenuto di procedere all'approvazione del progetto di cui sopra in Accordo di Programma con il contestuale rilascio del conseguente titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;
8. in data 9 novembre 2006 il Sindaco della Città di Torino, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lgs. 267 del 2000 e s.m.i., ha indetto per il giorno 30 novembre 2006 la prima seduta della Conferenza di Servizi (allegato n. 4), nominando Responsabile del procedimento l'Avv. Paola Virano;
9. il Responsabile del procedimento ha comunicato l'avvio della Conferenza di Servizi a far data dal 16 novembre 2006, pubblicando tale comunicazione all'Albo Pretorio della Città per la durata di quindici giorni consecutivi e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 23 novembre 2006 (allegati nn. 5 e 6);
10. nella predetta Conferenza, come si evince dal verbale (allegato n. 7), è stato presentato il Progetto Preliminare dell'intervento e la relativa proposta di variante urbanistica (all. nn. 8.1 e 8.2) comprensiva della relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, dando mandato al Comune di Torino di provvedere alla relativa pubblicazione ai sensi di legge;
11. il Responsabile del procedimento ha pubblicato all'Albo Pretorio della Città, per la durata di trenta giorni consecutivi e precisamente dal 6 dicembre 2006 al 4 gennaio 2007 compresi, la proposta di variante urbanistica e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 14 dicembre 2006 (allegati nn. 9 e 10);
12. nel periodo di pubblicazione previsto sono pervenute al Protocollo Generale della Città due osservazioni nel pubblico interesse da parte di CONFESERCENTI di Torino e Provincia in data 27 dicembre 2006 e da parte di F.I.A.T. Auto S.p.A. e F.I.A.T. Partecipazioni S.p.A. in data 4 gennaio 2007 (allegati nn. 11.1, 11.2);
13. in data 5 dicembre 2006 il Responsabile del procedimento ha richiesto alla Provincia di Torino il parere di compatibilità della variante urbanistica con il Piano Territoriale di Coordinamento (allegato n. 12);
14. in data 12 febbraio 2007 il Responsabile del procedimento, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lgs. 267 del 2000 e s.m.i., ha indetto per il giorno 28 febbraio 2007 la seconda seduta della Conferenza di Servizi, durante la quale sono state esaminate e controdedotte (all. n. 11.3) le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della proposta di variante urbanistica e preso atto del contenuto favorevole della Deliberazione espressa dalla Provincia di Torino sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento, così come si evince dal verbale (allegato n. 13);

15. in particolare la variante urbanistica, come modificata a seguito dei rilievi formulati durante la seconda Conferenza di Servizi ed in conseguenza, altresì, dell'accoglimento parziale delle osservazioni pervenute, prevede sostanzialmente la creazione di un distretto polifunzionale integrato della ricerca e dell'innovazione che, unitamente alla riconversione produttiva qualificata dell'area, sarà caratterizzato dalla sua integrazione urbana. La necessità di una totale riconfigurazione morfologica dell'Ambito si rende, pertanto, necessaria al fine di renderlo idoneo ad ospitare la ricchezza e vitalità delle funzioni previste (all. nn. 14.1 e 14.2).
- Nello specifico, il mix funzionale prevalente ipotizzato è quello riferito ad Eurotorino, seppur con esclusione delle attività residenziali e ricettive. Tale mix di attività appare, infatti, articolato in termini coerenti sotto il profilo paesaggistico e funzionale, ed arricchito da un'ulteriore gamma di funzioni tramite le attività di servizio alle persone e alle imprese.
- Il nuovo insediamento polifunzionale potrà, inoltre, essere opportunamente integrato da servizi ed attività commerciali, anche di media dimensione, ai quali potranno affiancarsi anche attività di vicinato;
16. in data 19 aprile 2007 il Responsabile del procedimento, con Determinazione dirigenziale n. 74/07/S.P.A.U., vista la complessità dell'istruttoria e considerata la difficoltà di coordinare i molteplici aspetti afferenti all'intervento ed i numerosi attori coinvolti, ha prorogato di 180 giorni il termine di conclusione del procedimento, pubblicandola all'Albo Pretorio della Città, per la durata di trenta giorni consecutivi e precisamente dal 7 maggio 2007 al 5 giugno 2007 compresi e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 3 maggio 2007 (allegati nn. 15 e 16);
17. in data 7 maggio 2007 il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 43, comma 1 del Regolamento Comunale sul Decentramento, ha richiesto alla Circostrizione n. 10 parere sui contenuti della variante urbanistica (allegato n. 17);
18. in data 15 maggio 2007 i professionisti incaricati hanno presentato alla Città il Progetto Definitivo relativo all'intervento oggetto del presente Accordo di Programma;
19. in data 16 maggio 2007 i progettisti hanno provveduto ad inoltrare il Progetto Definitivo al Comandante dei Vigili del Fuoco al fine di acquisire il parere di competenza necessario per il rilascio del titolo abilitativo edilizio;
20. in data 16 maggio 2007 la Città ha provveduto ad inoltrare il Progetto Definitivo all'ASL n. 1 TORINO - Dipartimento di Prevenzione S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica S.S. Igiene del Territorio, al fine di acquisire il parere di competenza necessario per il rilascio del titolo abilitativo edilizio (allegato n. 18);
21. in data 16 maggio 2007 il Responsabile del procedimento, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lgs 267 del 2000 e s.m.i., ha indetto per il giorno 29 maggio 2007 la riunione conclusiva della Conferenza, durante la quale i convenuti hanno approvato il Progetto Definitivo del *Centro del Design* e del Masterplan relativo all'intera area, la variante urbanistica e i contenuti del presente Accordo, così come si evince dal verbale (allegato n. 19);

22. in data 16 maggio 2007 sono stati presentati gli elaborati progettuali finalizzati alle verifiche tecniche di conformità, inerenti gli aspetti urbanistici ed edilizi, necessarie al rilascio del titolo abilitativo;
23. in data 17 maggio 2007 l'Assessore all'Urbanistica e Patrimonio della Città ha illustrato, in via preliminare, alla II Commissione Consiliare Permanente i contenuti generali dell'intervento sull'area Mirafiori;
24. in data 24 maggio 2007 l'Urban Center Metropolitano ha presentato alla Città il Masterplan di indirizzo relativo all'area Mirafiori (allegato n. 20);
25. la Regione Piemonte, con Deliberazione n. 30-6378/2007 del 9 luglio 2007, ha sottoposto alla Giunta Regionale i contenuti del presente Accordo di Programma;
26. la Provincia di Torino, con Deliberazione n. 730-702262/2007 del 3 luglio 2007, ha sottoposto alla Giunta Provinciale i contenuti del presente Accordo di Programma;
27. considerato che, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267 del 2000 e s.m.i., entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma da parte dei soggetti interessati, il Consiglio Comunale della Città di Torino deve ratificare l'adesione del Sindaco o suo delegato, a pena di decadenza;
28. considerato, altresì, che ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, l'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. prevede la definizione di tempi e modalità di attuazione delle opere di bonifica e ripristino ambientale e che, allo stato, sono ancora in corso le relative indagini preliminari, si ritiene di subordinare gli effetti del presente Accordo di Programma al rilascio di apposita documentazione attestante che non sono necessarie attività di bonifica ovvero alla definizione delle predette modalità e tempistiche così come puntualmente definito all'art. 12;
29. la documentazione tecnico-amministrativa riguardante la realizzazione del *Centro del Design* sull'area Mirafiori, è costituita da:

#### **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- Deliberazione di Consiglio Comunale del 03.11.2005 n. mecc. 2005-08075/064 (allegato n. 1);
- Atto a rogito notaio Dott. Andrea Ganelli in data 23.12.2005, rep. n. 5462 (allegato n. 2);
- Deliberazione della Giunta Regionale. n. 43-6190 del 18.06.2007 (allegato n. 3);
- Atto di Indizione del Sindaco della Città di Torino della Conferenza di Servizi del 09.11.2006 (allegato n. 4);
- Comunicazione di avvio del procedimento del 16.11.2006 pubblicata all'Albo Pretorio della Città e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 23.11.2006 (allegati nn. 5 e 6);
- Verbale della 1° seduta della CDS del 30.11.2006 (allegato n. 7);
- Pubblicazione della proposta di variante urbanistica all'Albo Pretorio della Città e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 14.12.2006 (allegati nn. 9 e 10);

- Osservazione nel pubblico interesse presentata in data 27.12.2006 da Confesercenti di Torino e Provincia protocollo n. 11221 (allegato n. 11.1);
- Osservazione nel pubblico interesse presentata in data 4.01.2007 da F.I.A.T. Auto S.p.A. e F.I.A.T. Partecipazioni S.p.A. protocollo n. 37 (allegato n. 11.2);
- Sintesi delle osservazioni e proposte di controdeduzioni alle osservazioni (allegato n. 11.3);
- Richiesta alla Provincia di Torino del parere di compatibilità della variante urbanistica con il Piano Territoriale di Coordinamento (allegato n. 12);
- Verbale della 2° seduta della CDS del 28.02.2007 (allegato n. 13);
- Pubblicazione all'Albo Pretorio della Città e sul B.U.R. della Regione Piemonte del 03.05.2007 della Determinazione Dirigenziale n. 74/07/S.P.A.U. del 19.04.2007 di proroga dei termini del procedimento (allegati nn. 15 e 16);
- Richiesta parere alla Circoscrizione n. 10 sui contenuti della variante urbanistica del 07.05.2007 (allegato n. 17);
- Richiesta parere di competenza all'ASL n. 1 TORINO – Dipartimento di Prevenzione S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica S.S. Igiene del Territorio del 16.05.2007 (allegato n. 18);
- Verbale della 3° seduta della CDS del 29.05.2007 (allegato n. 19);
- Il Responsabile del Procedimento ha, altresì, acquisito i seguenti pareri:
  - in data 15 gennaio 2007 la Provincia di Torino con Deliberazione della Giunta n. 1594-523375 2006 del 29 dicembre 2006 ha dichiarato la compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento (allegato n. 21);
  - in data 29 maggio 2007 l'ASL n. 1 TORINO – Dipartimento di Prevenzione S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica S.S. Igiene del Territorio ha trasmesso parere favorevole condizionato relativamente agli interventi di realizzazione del Centro del Design (allegato n. 22.1); in data 25 giugno 2007 è pervenuto dall'ASL n. 1 ulteriore parere (allegato n. 22.2);
  - in data 19 giugno 2007 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha trasmesso il parere di conformità ai sensi dell'art. 2 D.P.R. 37/98 (allegato n. 23);
  - in data 29 maggio 2007 la Direzione Edilizia Privata – Settore Permessi di Costruire della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata della Città di Torino ha trasmesso parere favorevole condizionato relativamente al Progetto (allegato n. 24);
  - in data 1 giugno 2007 la Circoscrizione n. 10 ha trasmesso parere favorevole condizionato, ai sensi dell'art. 43 comma 1 del Regolamento Comunale sul Decentramento (allegato n. 25);
  - in data 5 luglio 2007 il Settore Ambiente e Territorio – Ufficio Inquinamento Acustico della Divisione Ambiente e Verde della Città di Torino ha trasmesso il parere di competenza (allegato n. 26);
  - in data 14 giugno 2007 la Direzione Suolo – Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità della Città di Torino ha trasmesso il verbale ed il referto della Conferenza di Servizi svoltasi per l'acquisizione dei pareri sul Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione (allegato n. 27);
  - in data 9 luglio 2007 il Settore Accordi di Programma ed Esame di Conformità Urbanistica della Regione Piemonte ha trasmesso il parere di competenza (all. n. 27bis);

**DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE**

- Quadro economico di spesa dell'opera-progetto definitivo-Lotto 1 (all. n. 28);
- Cronoprogramma previsionale di attuazione dell'iniziativa (all. n. 29);
- DES. REL: relazione descrittiva di progetto (all. n. 30);
- URB.RT: relazione urbanistica (all. n. 31);
- URB.01: estratto di P.R.G. – carta tecnica e catastale (all. n. 32);
- URB.02: fasi di intervento (all. n. 33);
- URB.03: foto aerea dell'area di intervento (all. n. 34);
- URB.04: documentazione fotografica dell'area (all. n. 35);
- URB.05: struttura urbanistica e territoriale (all. n. 36);
- URB.06: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati (all. n. 37);
- URB.07: planivolumetrico (all. n. 38);
- URB.08: planimetria reti fognatura bianca – nera (all. n. 39);
- URB.09: sistemazioni esterne – planimetria, scala 1:500 (all. n. 40);
- CE.RT: relazione tecnica edilizia (all. n. 41);
- CE.00: demolizioni/costruzioni (all. n. 42);
- CE.01: planimetria generale, scala 1:500 (all. n. 43);
- CE.01/1: centrale tecnologica interrata (all. n. 44);
- CE.01/2: deposito rifiuti urbani (all. n. 45);
- CE.02 a: pianta piano terra – scala 1:100 (all. n. 46);
- CE.03 a: pianta piano primo – scala 1:100 (all. n. 47);
- CE.04 a: pianta livello impianti – copertura – scala 1:100 (all. n. 48);
- CE.05: sezione – scala 1:500 (all. n. 49);
- CE.06: sezione – scala 1:500 (all. n. 50);
- CE.07: prospetti – scala 1:200 (all. n. 51);
- QA: valutazione Qualità Ambientale e dichiarazione sulle bonifiche (all. n. 52);
- AC.01: requisiti acustici: relazione tecnica e certificazioni (all. n. 53);
- AC.02: documentazione di previsione Impatto Acustico (all. n. 54);
- AC.03: valutazione previsionale di clima acustico (all. n. 55);
- MEC.311 All. 1: impianto termofluidico – schema funzionale (all. n. 56);
- MEC.311 All. 2: impianto termofluidico – pianta piano terra e primo (all. n. 57);
- REL.00.URB: opere di urbanizzazione area assoggettata ad uso pubblico , relazione descrittiva e stima del costo di realizzazione (all. n. 58);
- REL.ASL: relazione igienico – edilizia (all. n. 59);
- BA.RT: relazione sulle barriere architettoniche (all. n. 60);
- DIS.01: accessibilità ai disabili – piante piano terra e piano primo 1:250 (all. n. 61);

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- o Fascicolo n. 1 variante al P.R.G. in Accordo di programma n. A39 – Relazione illustrativa (allegato n. 8.1);
- o fascicolo n. 2 variante al P.R.G. n. A39 – Relazione di compatibilità ambientale ex art. 20, L.R. 40/98 (allegato n. 8.2);

- Fascicolo n. 1 variante al P.R.G. in Accordo di programma n. A39 – Relazione illustrativa (versione aggiornata a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni) (allegato n. 14.1);
- Fascicolo n. 2 variante al P.R.G. n. A39 – Relazione di compatibilità ambientale ex art. 20, L.R. 40/98 (versione aggiornata a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni) (allegato n. 14.2);
- Masterplan di indirizzo relativo all'area Mirafiori redatto dall'Urban Center Metropolitano (allegato n. 20).

TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO E CONSIDERATO, SI STABILISCE CHE

TRA

- **la CITTA' DI TORINO,**  
in persona dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio, Dott. Mario Viano;
- **la REGIONE PIEMONTE,**  
in persona dell'Assessore all'Università, Ricerca e alle Politiche per l'Innovazione e l'Internazionalizzazione, Dott. Andrea Bairati;
- **la PROVINCIA DI TORINO,**  
in persona dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Arch. Giorgio Gianì;
- **il POLITECNICO DI TORINO,**  
in persona del Pro-Rettore, Prof. Marco Gilli;
- **la SOCIETÀ T.N.E. ,**  
in persona dell'Amministratore Delegato, Dott. Mauro Zangola;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Articolo 1 VALORE DELLE PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma unitamente agli atti amministrativi, progettuali ed urbanistici allegati e depositati in originale presso gli uffici della Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata della Città.

#### **Articolo 2 OGGETTO**

Il presente Accordo ha per oggetto la realizzazione della nuova sede del *Centro del Design* su una porzione dell'area dello stabilimento Mirafiori attraverso la riconversione di una parte del grande e storico stabilimento industriale verso nuovi mix funzionali di attività economiche in

senso lato (produzione, ricerca, servizi, ecc...).

L'obiettivo è quello di realizzare un nuovo Polo Universitario e di ricerca nell'ambito del Politecnico, nel quale possano integrarsi formazione universitaria, ricerca di base e applicata, aggiornamento tecnico-professionale e promozione di cultura verso la Città e la società: il modello di riferimento è quello dei parchi scientifici e tecnologici, ormai largamente diffusi, dove convivono, con gli opportuni servizi, facoltà universitarie tecnico-scientifiche, istituzioni di ricerca pubbliche e private, imprese e investitori finanziari.

La predetta area è oggetto, oltre che di una riconversione qualificata, anche di caratterizzazione ed integrazione urbana volta alla riconfigurazione morfologica che la renda idonea ad ospitare la varietà di funzioni che il predetto progetto richiede. Il mix funzionale è ricondotto alla destinazione Eurotorino, con esclusione delle attività residenziali e ricettive, il quale, articolato in termini coerenti sotto il profilo paesaggistico e funzionale ed arricchito con attività di servizio alle persone e alle imprese, risponde alle esigenze del Progetto.

Il presente Accordo di Programma approva il Progetto di intervento su parte del fabbricato ex DAI, denominato Lotto 1 che, al fine di rendere coerente, sotto il duplice profilo ambientale ed urbanistico - compositivo, il nuovo *Centro del Design* con il tessuto circostante, ha richiesto l'approvazione contestuale di una variante urbanistica riguardante l'intero "Ambito A". La predetta variante, di cui all'art. 3, ha individuato destinazioni d'uso e prescrizioni generali congruenti con la nuova struttura attraverso l'integrazione dell'art. 14 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., subordinando la trasformazione dell'intero Ambito allo strumento urbanistico esecutivo, del quale il nuovo "*Design Center*" costituisce anticipazione.

### **Articolo 3 VARIANTE URBANISTICA**

La variante urbanistica approvata con il presente Accordo di Programma prevede:

1) la modifica dell'art. 14 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. con l'inserimento, in calce allo stesso articolo, delle seguenti disposizioni normative:

**"Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari  
10 Ambito TORINO DESIGN CENTER -- MIRAFIORI(A)**

**Ambito per il quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici introdotti con Accordo di Programma (Superficie Territoriale mq. 142.000 circa):**

**Indice Territoriale max - 0,8 mq SLP/mq ST**

**Destinazioni d'uso:**

- Eurotorino con esclusione delle attività ricettive di cui all'art. 3, punto 2 lettera A: Centri di Ricerca, Attività Produttive e Innovative, Attività Terziarie, Attività Espositive e Congressuali, Università: min. 80% SLP.

- Attività di servizio alle persone e alle imprese - A.S.P.I. con esclusione delle attività ricettive di cui all'art. 3, punto 2 lettera A: max. 20% SLP di cui max. 50% per attività commerciali.

Contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, potrà essere riconosciuta una Localizzazione commerciale urbana non addensata da realizzare (L1), fermi restando i limiti e nel rispetto della disciplina urbanistico-commerciale vigente.

In ogni caso sono escluse le attività di tipo residenziale.

Le aree minime per servizi (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi), devono essere commisurate al fabbisogno derivante dagli insediamenti in misura non inferiore all'80% della SLP salvo quanto previsto dall'articolo 19 comma 7.

Ad eccezione del lotto 1, l'attuazione dell'Ambito, anche per fasi e lotti successivi, è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo, da redigersi secondo gli indirizzi del Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ogni fase attuativa deve comunque garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente agli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alle specifiche prescrizioni in esito all'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 20 della L.R. n. 40/98.

Si richiamano inoltre gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale del sito.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde non su soletta dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D. Lgs - n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale";

2) La modifica cartografica della Tav. 1 - Azionamento Aree normative e destinazioni d'uso - in scala 1: 5.000 - Foglio 16 A con inserimento di apposita grafia "Dividente", individuante l'Ambito TORINO DESIGN CENTER - MIRAFIORI(A) soggetto alle specifiche prescrizioni dell'Accordo di Programma e dell'articolo 14 delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale.

Si rimanda all'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 20 della L.R. n. 40/98 (allegata alla variante) per le eventuali prescrizioni richiamate nell'ambito della specifica disciplina di cui all'art. 14, comma 10 delle N.U.E.A.

#### **Articolo 4 PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il presente Accordo di Programma prevede, ai sensi del IV e V comma dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, che gli elaborati progettuali richiamati al paragrafo 29 delle premesse costituiscano documentazione prevista dal Regolamento Edilizio necessaria alla condizione sostitutiva per il rilascio del permesso di costruire, esclusivamente per il lotto 1 (Fase A), a favore di T.N.E. S.p.A., proprietaria dell'area oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti di terzi e previa l'osservanza degli adempimenti, delle modalità attuative e degli obblighi contenuti nel

presente Accordo.

L'intervento prevede la ristrutturazione di fabbricati industriali esistenti con conservazione delle strutture portanti e della copertura, e contestuale realizzazione, all'interno della sagoma, di tre fabbricati a due piani fuori terra oltre ad un piano destinato ad accogliere gli impianti tecnologici. I tre edifici saranno connessi tra loro con atri e porticati di uso comune.

La nuova struttura, che ospiterà il *Centro del Design*, rientra nella tipologia degli edifici ad alto contenuto tecnologico ed è ispirata al concetto dell'*eco-building* ove le soluzioni architettoniche ed edilizie sono realizzate nel rispetto dell'ambiente a favore di uno sviluppo sostenibile.

Il primo fabbricato, denominato "A", ospita al piano terra i laboratori per la costruzione di modelli in legno, quello del "Food Design" e la Materioteca; al primo piano vi è uno spazio dedicato interamente a laboratori informatici.

Il secondo fabbricato, denominato "C", adiacente al modulo "A", ospita nei due piani otto aule di differenti dimensioni destinate alla didattica oltre ad un "book shop" ed ad un centro stampa.

Il terzo fabbricato, denominato "E", ospita la "control room", la segreteria dedicata agli studenti ed altri uffici di segretariato strettamente connessi al *Centro del Design*. Sono, altresì, previste aule dedicate alla didattica, aule studio, sale per colloqui, un bar mensa ed un ambiente biblioteca.

Il progetto relativo alla fase A interessa le seguenti dimensioni:

Superficie Territoriale di 20.224,00 mq;

Superficie Fondiaria di 15.552,00 mq;

Superficie Lorda di Pavimento di 7.356,00 mq;

Offerta Servizi: 63,51% della S.L.P. 4.672,00 mq, (a fronte di aree a servizi minime richieste nella misura del 40% della S.L.P. pari a 2.942,40 mq).

Le trasformazioni previste nella successiva Fase B dovranno essere attuate con permesso di costruire rilasciato attraverso procedura ordinaria.

## ARTICOLO 5

### VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni successiva variante in corso d'opera o eventuale adeguamento o modifica al permesso di costruire di cui al presente atto sarà autorizzato dal Collegio di Vigilanza e non comporterà, pertanto, la revisione del presente Accordo di Programma salvo che le predette variazioni non determinino una radicale modifica del progetto relativo al *Centro del Design*.

## ARTICOLO 6

### AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

La società T.N.E. si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, previo frazionamento catastale, aree di proprietà della società stessa destinate a servizi pubblici (parcheggi) di complessivi 4672 mq, il tutto come rappresentato nelle tavole del progetto municipale allegato al presente Accordo.

La società T.N.E. assoggetterà le predette aree con vincolo di destinazione a servizio pubblico a favore della Città di Torino, ai sensi per gli effetti dell'art. 21 della Legge regionale 5

dicembre 1997 n. 56 e s.m.i., libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantite da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dal presente Accordo.

Il vincolo di destinazione a servizi pubblici sarà trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico, secondo l'allegato progetto municipale delle opere pubbliche sarà successivamente sviluppato in fase esecutiva, è a carico della società T.N.E. e dovrà essere effettuata entro la fine dei lavori relativi al *Centro del Design*.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. il collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione eseguite dovrà essere effettuato in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici da uno a tre sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura. Tutti gli oneri relativi alla procedura di collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori.

#### **Articolo 7**

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia Privata D.Lgs. 380/01 e s.m.i. e del Regolamento Comunale in materia di contributo di costruzione, dovrà essere versato un contributo di costruzione pari a 135.056,00 euro, di cui 90.037 euro per oneri di urbanizzazione e 45.019 euro per contributo di smaltimento rifiuti.

L'importo potrà essere rateizzato con le modalità previste dal sopra citato Regolamento Comunale e, in tal caso, la prima rata verrà versata entro la data di ratifica da parte del Consiglio Comunale del presente Accordo e per le restanti sarà prestata garanzia fidejussoria.

#### **Articolo 8**

#### **RISORSE DOCUP E CRONOPROGRAMMA**

Il costo di costruzione relativo al Lotto 1 Fase A viene stimato in circa euro 17.700.000. Tale importo viene finanziato attraverso un contributo comunitario Docup 2000/2006 di euro 4.000.000,00 e attraverso autofinanziamento da parte della società T.N.E. per la parte restante.

Le opere e gli interventi previsti nel presente Accordo dovranno essere realizzati nel rispetto dei termini indicati dal cronoprogramma allegato.

In caso di mancata osservanza dei tempi attuativi delle opere da parte della società T.N.E. (Torino Nuova Economia S.p.A.), il Collegio di Vigilanza potrà, nel caso di gravi ed ingiustificati ritardi, prevedere l'applicazione di una sanzione amministrativa la cui entità verrà definita di volta in volta in relazione al caso specifico, fatte salve le cause di forza maggiore.

### **Articolo 9**

#### **GARANZIE FINANZIARIE**

Entro la data di ratifica del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale la società T.N.E., per se stessa, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo rilascerà, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dall' Accordo stesso, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, di cui all'art. 7 del presente Accordo, per un importo pari al valore delle rate da corrispondere;
- b) a garanzia della sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico di cui all'art. 6 del presente Accordo, per l'importo determinato con apposita perizia asseverata.

Relativamente alle opere di bonifica e ripristino ambientale che si rendessero necessarie, sarà cura della società T.N.E. provvedere all'esecuzione delle stesse, nel rispetto della vigente normativa in materia, entro i limiti di spesa e con le modalità che saranno definiti negli atti attuativi del presente Accordo, rilasciando le corrispondenti garanzie finanziarie nei termini che saranno stabiliti dalla Conferenza di Servizi con apposito provvedimento.

Le predette fidejussioni verranno svincolate previo parere del Collegio di Vigilanza.

### **Articolo 10**

#### **VINCOLATIVITÀ DELL'ACCORDO**

1. Le Parti si impegnano a rispettare il presente Accordo in ogni sua parte e non possono compiere validamente atti successivi che violino od ostacolino il medesimo o che contrastino con esso. Si obbligano, altresì, a compiere tutti gli atti applicativi e attuativi necessari alla sua esecuzione.

2. In particolare il Politecnico di Torino, in qualità di soggetto utilizzatore del *Centro del Design*, si impegna a favorire l'utilizzo e lo sviluppo del Centro stesso.

3. Il presente Accordo può essere modificato con il consenso unanime dei soggetti che l'hanno stipulato.

### **Articolo 11**

#### **DURATA ED EFFICACIA DELL'ACCORDO**

La durata degli impegni del presente Accordo è definita in anni 10 decorrenti dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui all'art. 12 ovvero dal prodursi degli effetti dell'Accordo di Programma stesso.

Gli effetti della variante urbanistica, oggetto dell'Accordo di Programma, si esplicano prioritariamente sulla porzione di area riguardante il Lotto 1 Fase A del *Centro del Design* Mirafiori con l'applicazione della condizione sostitutiva del permesso di costruire.

I contenuti della variante urbanistica sulla rimanente area della Zona A troveranno attuazione al momento della presentazione della proposta di Piano Urbanistico Esecutivo, il cui termine per la redazione è fissato in diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto della Regione Piemonte di adozione del presente Accordo di Programma.

**Articolo 12**  
**CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Gli effetti del presente Accordo sono subordinati alla definizione delle modalità e tempistiche delle eventuali opere di bonifica e ripristino ambientale, così come disposto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., in conformità del piano di caratterizzazione condiviso tra T.N.E. S.p.a., Fiat e Città di Torino ovvero, qualora le predette bonifiche non si rendano necessarie, al rilascio dell'apposita documentazione.

L'avveramento della predetta condizione sospensiva sarà verificato con apposito provvedimento del Collegio di Vigilanza di cui al successivo art. 13.

**Articolo 13**  
**VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO**

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo è demandata ad apposito Collegio, costituito immediatamente dopo la ratifica da parte del Consiglio Comunale e composto dal Sindaco del Comune di Torino, dal Presidente della Regione Piemonte, dal Presidente della Provincia di Torino, dal Rettore del Politecnico di Torino, dall'Amministratore Delegato di T.N.E. (Torino Nuova Economia S.p.A.) o loro delegati. Il Collegio è presieduto dal Sindaco del Comune di Torino e delibera con la presenza e con il voto favorevole di almeno tre dei suoi componenti. Il Collegio si riunisce con cadenza almeno semestrale e la prima riunione è indetta entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo.

Le Parti si impegnano a sottoporre tempestivamente al Collegio ogni atto o documento rilevante per esercitare l'attività di vigilanza ed a conformarsi alle direttive da esso impartite per la corretta attuazione dell'Accordo.

**Articolo 14**  
**CONTROVERSIE**

Eventuali controversie che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione ed esecuzione dei contenuti del presente Accordo, saranno preliminarmente esaminate dal Collegio di Vigilanza.

**Articolo 15**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente documento è costituito da n. 15 pagine dattiloscritte, ed eventualmente manoscritte, di cui il Responsabile del procedimento attesta che si è data lettura.
2. L'Accordo di Programma viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, 12 luglio 2007

Per la **CITTA' DI TORINO**  
Mario Viano



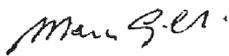
Per la **REGIONE PIEMONTE**  
Andrea Bairati



Per la **PROVINCIA DI TORINO**  
Giorgio Giani



Per il **POLITECNICO DI TORINO**  
Marco Gilli



Per la **SOCIETA' T.N.E. (Torino Nuova Economia S.p.A.)**  
Mauro Zangola

