

COMUNE DI TORINO

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE
(Deliberazione della Giunta Comunale del 20/11/2012)

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

Protocollo di Intesa 15 marzo 2019

GRUPPO DI LAVORO



cdp CDP Investimenti Sgr

In qualità di gestore del Fondo Investimenti
per Valorizzazione Comparto Extra

AGOSTINO MAGNAGHI
ARCHITETTO
TORINO

Piazza Statuto, 14 | 10122 Torino - Italy
Tel: +39 011 52 12 559
E-mail: studio@magnaghiarchitetto.it
Website: www.agostinomagnaghi.it



Via Lamarmora, 80 | 10128 Torino - Italy
Tel: +39 011 58 14 511 | Fax: +39 011 56 83 482
E-mail: posta@aigroup.it | Website: www.aigroup.it



DICEMBRE 2020

PER CDP INVESTIMENTI SGR

Stefano Brancaccio

Maria Chiara Giglio

Agostino Magnaghi

Sabina Carucci (Ai Group)

COORDINAMENTO

Sabina Carucci (Ai Group)

Luisa Rapelli (Ai Group)

CONSULENTI

Luisa Rapelli (Ai Group)

Andreina Milan *(Per indagine storico - urbana)*

Carmen Rossi *(Per indagine su manufatti storici)*

Marina Locandieri *(Per indagine modalità di intervento)*

Massimo Camasso *(Per indagine contestuale)*

DIREZIONE GENERALE DI COMMESSA

Attilio Bastianini (Ai Group)

INDICE

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E LINEE GUIDA DEL PROGETTO

01.01 Premessa.....	pag 3
01.02 Il complesso della cavallerizza reale tra innovazione urbana e conservazione del patrimonio.....	pag 6
01.03 Dal Sistema chiuso della "Zona di Comando" alla Città Consapevole.....	pag 7
01.04 Parti costituenti la "Zona di Comando".....	pag 8
01.05 Planimetria generale del PUR	pag 12
01.06 Destinazioni d'uso prevalenti attuali.....	pag 13
01.07 Spazi pubblici e principali accessi alle attività.....	pag 14

02. INQUADRAMENTO STORICO

02.01 Premessa.....	pag 17
02.02 Quadro generale.....	pag 18
02.03 Accademia Reale.....	pag 31
02.04 Le Cavallerizze.....	pag 39
02.05 Regia Zecca.....	pag 41
02.06 Giardini Reali.....	pag 43
02.07 Ala e Corte del Mosca.....	pag 44
02.08 Sistemazione Ottocentesca.....	pag 45
02.09 Corpi di Servizio.....	pag 46
02.10 Cronologia essenziale.....	pag 50

03. STATO DI FATTO, CONSISTENZE, ATTUALI PROPRIETA'

03.01 Planimetria generale del PUR e individuazione proprietà.....	pag 67
03.02 Giardini Reali Alti	pag 68
03.03 Rossaro	pag 69
03.04 Auditorium Rai	pag 70
03.05 Complesso della Cavallerizza Reale	
03.05.a Documentazione Fotografica.....	pag 71
03.05.b Planimetrie Stato di Fatto	pag 74
03.05.c Sezioni e Prospetti Stato di Fatto.....	pag 83
03.05.d Tabelle consistenze stato di fatto.....	pag 92
03.06 Catasto terreni	pag 93

04. UNITA' MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E NORME TECNICHE

04.01 Planimetria generale del PUR.....	pag 97
04.02 Rossaro, Auditorium Rai, Giardini Reali Alti - Percorsi.....	pag 98
04.03 Complesso della Cavallerizza Reale	
04.03.a Cortili e percorsi interni	pag 99
04.03.b Aree per usi pubblici interne al fabbricato.....	pag 100
04.03.c Unità Minime di Intervento.....	pag 102
04.04 Norme tecniche	pag 105
04.05 Indicazioni progettuali.....	pag 107
04.06 Destinazioni d'uso	
04.06.a Rossaro, Auditorium Rai e Giardini Reali Alti	pag 125
04.06.b Complesso della Cavallerizza Reale.....	pag 126
04.07 Inserimenti ambientali.....	pag 142

05. INDICAZIONI PER IL RECUPERO E IL RESTAURO E NUCLEI OMOGENEI DI PROGETTAZIONE

05.01 Linee Guida del progetto di recupero.....	pag 145
05.02 Linee Guida restauro.....	pag 148
05.03 Indicazioni per il recupero e il restauro - schede.....	pag 157
05.04 Nuclei omogenei di progettazione unitaria dei fronti.....	pag 189
05.05 Nuclei omogenei di progettazione dell'illuminazione.....	pag 190
05.06 Linee guida unitarie pavimentazioni esterne.....	pag 191
05.07 Linee guida unitarie colorazioni e finiture.....	pag 193

06. APPENDICE NORMATIVA

06.01 Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale.....	pag 197
06.02 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.....	pag 199
06.03 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - destinazioni d'uso.....	pag 200
06.04 Verbale conferenza dei servizi 14/07/2004.....	pag 202
06.05 Autorizzazione all'alienazione e dichiarazione di interesse della Soprintendenza.....	pag 204
06.06 Delibera della Giunta Comunale del 20 Novembre 2012.....	pag 205
06.07 Delibera della Giunta Comunale del 4 Giugno 2013.....	pag 209
06.08 Delibera della Giunta Regionale del 13 Aprile 2015 (Protocollo di Intesa).....	pag 211
06.09 Ipotesi di nuove costruzioni interrato - applicazione della procedura di archeologia	pag 216
06.10 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - direzione generale archeologia, circolare n.1 del 20/01/2016.....	pag 218
06.11 Mozione n. 69 approvata dal consiglio comunale il 25 settembre 2017.....	pag 228
06.12 Documento di Intesa marzo 2019.....	pag 229

INDICE

ALLEGATI

PLANIMETRIE, SEZIONI E PROSPETTI STATO DI FATTO IN SCALA 1:200

- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Interrato*
- TAV.03 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.04 Pianta Piano Primo*
- TAV.05 Pianta Piano Secondo*
- TAV.06 Pianta Piano Terzo*
- TAV.07 Pianta Piano Quarto*
- TAV.08 Pianta Piano Sottotetto*
- TAV.09 Pianta Piano Coperture*
- TAV.10 Prospetti e sezioni*
- TAV.11 Prospetti e sezioni*
- TAV.12 Prospetti e sezioni*
- TAV.13 Prospetti e sezioni*
- TAV.14 Prospetti e sezioni*
- TAV.15 Prospetti e sezioni*
- TAV.16 Prospetti e sezioni*
- TAV.17 Prospetti e sezioni*
- TAV.18 Prospetti e sezioni*

PLANIMETRIE CON DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO IN SCALA 1:200

- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.03 Pianta Piano Primo*
- TAV.04 Pianta Piano Secondo*
- TAV.05 Pianta Piano Terzo*
- TAV.06 Pianta Piano Quarto*

06

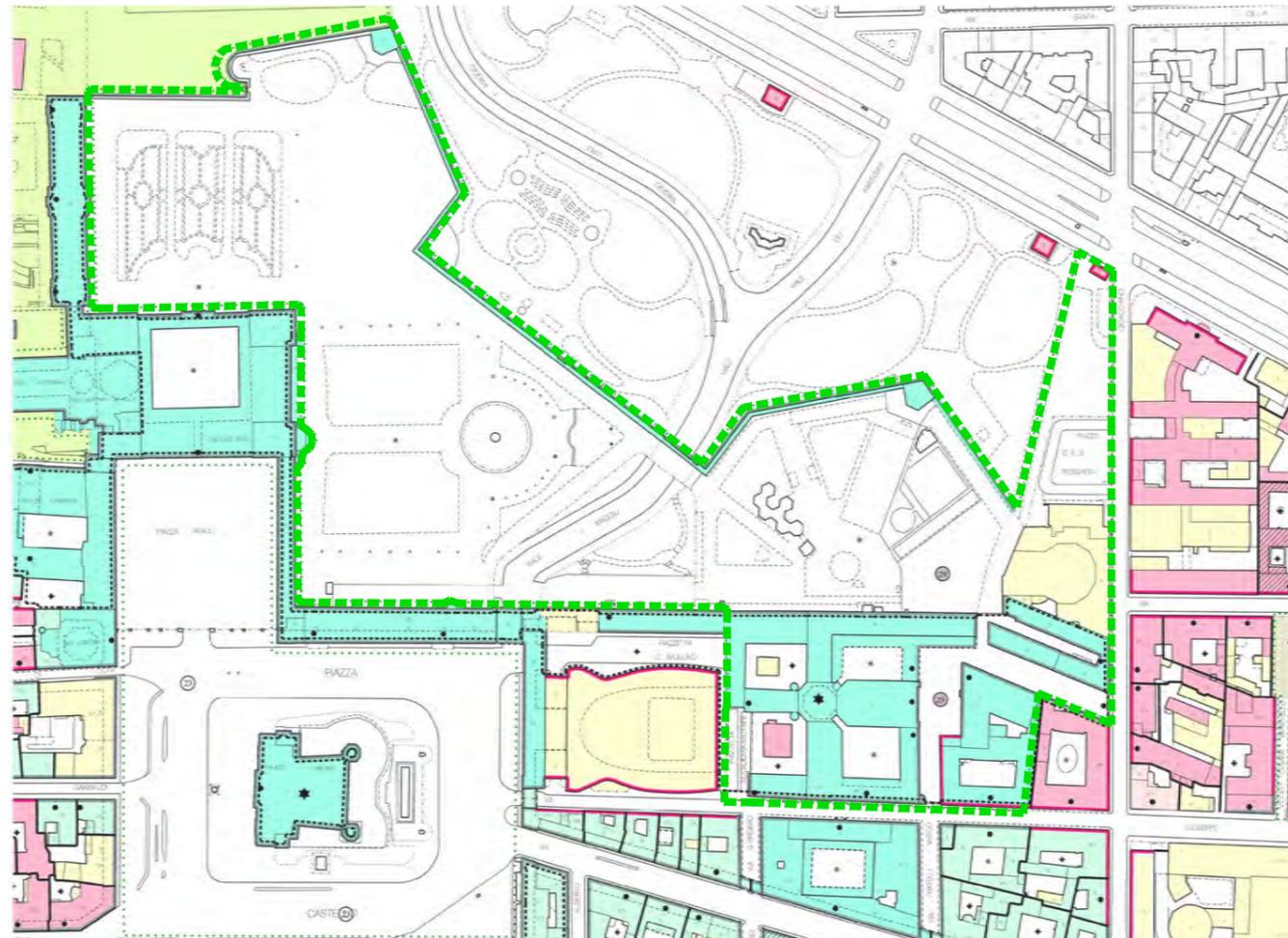
*PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE*

Appendice normativa

06.01 ESTRATTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Tavola n.3, fogli n.4-5-11-12.

Zona Urbana Centrale Storica, Tipi di interventi



LEGENDA

--- PERIMETRO DI STUDIO DEL PUR

Individuazione dei gruppi di edifici

	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti

Qualità relative alle parti di edifici

	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare

scala 1:5000



06.02 ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Schede normative nelle aree da trasformare nella zona urbana centrale storica (art. 10)

29. COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA (PERIMETRO DI STUDIO)

La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.

E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato di piazza Castello.

Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese.

L'area ricompresa nel Perimetro di Studio è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.

In sede di "Progetto Unitario di Riqualificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiabrese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L.P. complessiva, fatte salve diverse valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.

Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza, aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) quali censite al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 81, le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza. Per i Giardini Reali è prevista la riqualificazione finalizzata a ristabilire la continuità e la percorribilità dell'intero sistema dei giardini collegando, attraverso il percorso sui bastioni, la Cavallerizza alla piazza Castello e all'area delle Porte Palatine.

I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici e per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti N.U.E.A., possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati sia all'interno del complesso sia all'esterno, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e delle aree limitrofe; qualora si realizzino parcheggi interrati all'interno dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottatoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.

Previa valutazione della competente Soprintendenza è ammessa la realizzazione di un nuovo volume edificato sul sedime dell'originaria manica del complesso tra la via Verdi e il retro del teatro Regio (piazzetta Accademia Militare). Tale volume deve svilupparsi a un piano fuori terra con altezza massima di metri 5 e S.L.P. massima pari a mq. 500; la profondità di manica e gli allineamenti dovranno essere valutati con specifici approfondimenti progettuali da sottoporre alla stessa Soprintendenza.

Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi esclusivamente interrati. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. Ai sensi dell'articolo 10, comma 37, delle N.U.E.A., in alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici come previsto all'articolo 6 delle N.U.E.A..

Gli interventi attuativi del Complesso della Cavallerizza si collocano nel più ampio perimetro di studio (rappresentato nella tavola di P.R.G. n. 3 alla scala 1:1000) che comprende, oltre agli edifici della Cavallerizza, la parte dei Giardini Reali delimitata dai bastioni.

Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo."

[*] Nota variante: id 418, var. n. 217 - riqualificazione del complesso della cavallerizza reale , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1008880/009

06.03 – ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE- DESTINAZIONI D'USO

ART. 3 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 11 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue.

1. Residenza

A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc). Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

2. Attività turistico ricettive

A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc); Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. Nelle aree normative ove è consentita la destinazione ricettiva è, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.

Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli usi turistico-ricettivi.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

3. Attività produttive

A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.

A2) depositi al coperto o all'aperto.

A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4A2, 4A3 e 4B e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.

4. Attività commerciali

A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:

- a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
- b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq):

b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);

c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);

A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

A3) attività artigianali di servizio;

B) attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali (come definiti all'art. 2 comma 43);

A2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc;

A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A), il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.

6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

A) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.

7. Attività di servizio

i) istruzione inferiore;

s) istruzione superiore;

a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;

o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A);

f) uffici pubblici;

z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);

h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);

v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);

cr) centri di ricerca;

b) fondazioni culturali;

e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, Social Housing, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;

ac) spazi attrezzati per i campeggi;

- an) campi nomadi;
 c) cimiteri;
 t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);
 ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
 am) mercati e centri commerciali pubblici;
 as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive,).
 m) attrezzature militari;
 p) parcheggi.

Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione di Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.

8. Centri di ricerca

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto.

9. Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

10. Attività agricole

Rientrano tra le attività agricole la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse ivi comprese le attività agrituristiche, come definite ai sensi di legge, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

11. Attività per lo spettacolo

Attrezzature costituite da una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze. Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

A) Attrezzature con una capienza massima di 1300 posti e una SLP complessiva massima di mq. 4.000.

Sono ammesse le seguenti attività accessorie: attività commerciali al dettaglio, per la ristorazione, pubblici esercizi (v. punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C) e uffici pertinenti e connessi con le attività principali ferma restando la prevalenza delle attività per lo spettacolo. Qualora si prevedano cambi di destinazione d'uso ai fini della realizzazione delle destinazioni accessorie in misura superiore al 10% della SLP, dovrà essere stipulata apposita convenzione in

sede attuativa degli interventi e prima del rilascio dei titoli abilitativi, fondata su uno studio unitario volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale; lo studio unitario dovrà contenere altresì le necessarie indicazioni di carattere

gestionale che configurino l'iniziativa come integrazione e arricchimento funzionale dell'attività principale. La S.L.P. può essere estesa fino a mq 5.000 esclusivamente per ospitare le attività accessorie nel rispetto dei limiti di cui sopra;

B) Attrezzature con una capienza superiore a 1300 posti, così come definite all'articolo 3 del D.P.C.M. 29 settembre 1998, n. 391 (v. art. 6 comma 14). Per gli immobili utilizzati da attività per lo spettacolo di cui allo specifico elenco, individuati nell'Allegato 1.a del presente articolo "Elenco cinematografici soggetti alla disciplina di cui all'art.3, comma 19 bis, punto 11" e dagli elaborati grafici 1.b e 1.c, a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'immobile stesso, non è ammesso il

cambiamento di destinazione d'uso di cui al precedente art.2, commi 12 e 13; è comunque consentito l'inserimento di attività accessorie con le modalità sopra specificate.

20 Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A);
- attività produttive minori e di artigianato purchè non nocive o moleste (v. punto 3A1);
- attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3);
- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4);
- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto (v. punto 7 lettera a).

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Centri di ricerca (v. punto 8);
- attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B);
- attività ricettive, (v. punto 2A);
- attività terziarie (v. punto 5A, 5B e 6A);
- attività espositive e congressuali (v. punto 6A);
- università (v. punto 7 lettera u).

06.04 VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 14/07/2004

Il giorno 14/07/2004, alle ore 10.30, in Torino, Via Avellino n. 6, presso il Comune di Torino, Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, si riunisce la V Conferenza di Servizi avente ad oggetto il progetto di valorizzazione del Complesso della Cavallerizza Reale.

Sono presenti:

- per il Comune di Torino: l'Avv. Paola Virano, Dirigente Coordinatore dell'Urbanistica e Responsabile del Procedimento, nonché il Dott. Vittorio Sopetto, la Dott.ssa Carla Villari, l'Arch. Valter Cavallaro, l'Arch. Carlo Viano, l'Arch. Barbara Bersia, l'Arch. Daniela Grogardi, il Dott. Maurizio Spertino, l'Arch. Giuseppe Pentassuglia, la Dott.ssa Francesca Cappelletto e la Dott.ssa Giuseppina Gamboni che coadiuvano la Responsabile del Procedimento nella redazione del verbale.
- Per l'Agenzia del Demanio: l'Ing. Renzo Pini e l'Arch. Rolando Zorzi.
- Per la Soprintendenza: l'Arch. Maria Carla Visconti.
- Il Progettista: l'Arch. Cristiano Picco.

La Responsabile del Procedimento, Avv. Paola Virano, assume la Presidenza e constata la regolarità della convocazione.

Virano ritiene che questa riunione possa essere conclusiva in quanto i temi della Conferenza, dalla Proposta di Variante Urbanistica allo Studio Unitario di Riqualificazione, sono stati ampiamente dibattuti ed esaminati. Come previsto nell'atto di indizione del Sindaco, l'adozione formale e la successiva approvazione della Variante e dei progetti di riqualificazione del Complesso saranno soggetti all'ordinaria procedura di competenza del Consiglio Comunale dopo la definizione di tutti gli aspetti attuativi oggetto del Protocollo d'Intesa.

Informa i presenti che non sono pervenute osservazioni ulteriori rispetto a quelle già emerse nelle Conferenze precedenti. Chiede ai colleghi della Divisione Patrimonio quali sono state le valutazioni patrimoniali emerse nella riunione del 13/7/04 con l'Agenzia del Demanio.

L'Arch. Rolando Zorzi, Rappresentante dell'Agenzia del Demanio di Roma, evidenzia che nella riunione citata è stato definito un percorso di intenti con la Divisione Patrimonio della Città e auspica l'adozione di un documento finale congiunto nel prossimo incontro del 29/7/04. Elenca i passaggi delineati nel corso della riunione e l'iter relativo: chiusura della Conferenza di Servizi, chiusura dell'attività della Commissione, predisposizione del contratto nell'ambito delle trattative patrimoniali, passaggio in Consiglio Comunale per il perfezionamento degli atti, gara ad evidenza pubblica.

Precisa che, per questa ultima attività, è già stata avviata una gara tra 12 soggetti nazionali ed internazionali finalizzata alla ricerca di un "advisor" per l'avvio della procedura di gara che specifichi la predisposizione in dettaglio del piano economico finanziario al fine di determinare le condizioni di gara di carattere economico e qualitativo.

Virano chiede se questo percorso formale è condiviso anche dalla Città.

Il Dott. Vittorio Sopetto, Direttore della Divisione Patrimonio della Città, risponde che il percorso è stato autonomamente scelto dal Demanio ed è condiviso dall'Amministrazione. Per la quota spettante alla Città per effetto delle operazioni di valorizzazione pari al 15% del valore di mercato acquisito a seguito della valorizzazione degli immobili del Compendio, sono invece emerse delle differenze che saranno ancora oggetto di discussione nella riunione del 29/7/04. L'obiettivo da perseguire è arrivare ad una condivisione completa dei criteri del dimensionamento degli immobili e degli utilizzi concreti al di là delle destinazioni d'uso. Sottolinea che la Città si propone di chiudere gli aspetti valutativi prima delle vacanze estive, rilevando che se dovessero emergere divergenze circa questi valori si innescerebbe un problema di carattere politico.

L'Arch. Zorzi, replica che l'obiettivo del Demanio è il medesimo della Città e nel caso in cui dovessero emergere delle diversità, le stesse verranno opportunamente discusse.

Virano sottolinea come il contratto patrimoniale precederà tutti gli atti urbanistici.

L'Arch. Zorzi rileva che occorre separare la parte tecnica da quella decisionale-contrattuale, ipotizzando la possibilità di arrivare a due scenari diversi per i quali occorrerà confrontarsi poi politicamente.

Il Dott. Sopetto sottolinea come i tavoli politici riescano a trovare facilmente le soluzioni più appropriate. Precisa, inoltre, che la parte tecnica e quella patrimoniale debbano procedere di pari passo.

Virano chiede, dunque, di esaminare nel dettaglio lo Studio Unitario alla Tav. 3 A dell'elaborato, relativa al nuovo volume dell'ex Accademia Militare ipotizzato a chiusura dell'isolato della Via Verdi. Sottolinea come la realizzazione non abbia comunque carattere prescrittivo. Tale ipotesi incontra il parere favorevole della Città.

L'Arch. Maria Carla Visconti, Rappresentante per la Soprintendenza, legge il parere inviato dalla Soprintendenza che conferma l'assenso già espresso in merito alla Variante Urbanistica. Relativamente al volume edilizio citato precisa che possono essere ammessi manufatti di altezza modesta secondo criteri di decoro urbano che l'area richiede (il progetto prevede non più di 5 metri di altezza).

L'Arch. Cristiano Picco, Progettista del Complesso della Cavallerizza Reale, sottolinea che la linea seguita è stata quella di ricondurre il progetto al centro della trasformazione.

L'Arch. Visconti termina la lettura del parere precisando che "anche le scelte progettuali, inerenti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative agli affacci sugli stessi, dovranno essere sottoposte alla verifica ed al parere della Soprintendenza".

L'Arch. Picco sottolinea come questo assunto ricalchi quanto già previsto dalle norme di attuazione all'art. 5 che prevede che "tutti i progetti relativi al Complesso dovranno essere approvati preventivamente dalla Soprintendenza".

Virano afferma che occorre intendere se la Soprintendenza debba esprimersi in fase di presentazione del progetto o nel momento in cui si richiede il permesso a costruire o la DIA. Chiede, inoltre, di precisare meglio quanto previsto all'art. 3 delle norme di attuazione. **L'Arch. Picco** procede con la lettura dell'art. 3 relativo ai Nuclei omogenei di Progettazione Unitaria rappresentati dai cortili e percorsi interni (Tav. 3 B) che saranno aperti, così come già richiesto nelle Conferenze precedenti; l'art. 4 disciplina, invece, le componenti legate all'aspetto architettonico verticale, ovvero i Fronti omogenei.

Virano esprime delle perplessità circa il volume previsto in quanto lo stesso non risulta essere aggregato a nessun Fronte omogeneo.

L'Arch. Picco ritiene che il nuovo volume potrebbe essere collegato all'antica Zecca e che di conseguenza il progetto verrà adeguato.

L'Arch. Carlo Viano, Dirigente della Divisione Servizi Culturali della Città, fa presente che l'intervento sulla facciata della ex Zecca è già stato realizzato al contrario del Maneggio Chiabrese ed auspica che i lavori del Maneggio dovranno, di conseguenza, adeguarsi architettonicamente alla ex Zecca.

L'Arch. Visconti concorda sostenendo che i due contesti dovranno essere valutati insieme.

Virano chiede di integrare le norme degli artt. 3 e 4 ed informa che ci sono delle osservazioni per quanto riguarda l'art. 6 relativo alle destinazioni d'uso.

L'Arch. Barbara Bersia, Funzionario del Settore Strumentazione Urbanistica della Città, chiede alcune precisazioni sulla localizzazione dell'attività ricettiva prevista nel limite massimo del 25% indicata all'art. 6 delle norme. Non è chiaro come calcolare questa percentuale se a presentare domanda non sarà un unico soggetto attuatore bensì più soggetti. Riscontra, inoltre, un problema di rappresentazione grafica nelle tavole descrittive rispetto alle previsioni normative.

L'Arch. Picco ritiene di integrare l'articolo aggiungendo in alternativa alla destinazione ricettiva anche quella residenziale in modo da avere un mix funzionale.

Il Dott. Sopetto chiede chiarimenti circa le destinazioni d'uso dell'attività museale. Propone, nello specifico, che sia garantita alla Città la possibilità di aprire, eventualmente, anche un ristorante nella parte museale del Complesso.

L'Arch. Zorzi sostiene che il Museo già prevede un'attività di ristorazione annessa. A suo avviso il Comune non può realizzare un ristorante e fare concorrenza alle altre attività. Nell'interno del Museo la Città potrà ricavare un'attività di ristorazione, una caffetteria, ma non potrà avere la possibilità di aprire un ristorante fuori dal Museo.

Il Dott. Sopetto sostiene che se la Città volesse affiancare un ristorante al Museo deve avere la possibilità di realizzarlo.

L'Arch. Zorzi evidenzia che la richiesta iniziale della Città era soltanto legata ad un'attività museale nel Complesso della Cavallerizza.

Virano precisa che la destinazione museale offre la possibilità di aprire pubblici esercizi. In questo caso ci troviamo nell'ambito di uno strumento attuativo-esecutivo in cui le destinazioni del P.R.G. sono trattate ad un livello diverso. Si sta procedendo, infatti, ad esaminare un progetto dell'area ove occorre esplicitare che anche nella parte museale può essere compreso un ristorante annesso.

Il Dott. Sopetto, citando l'esempio del Museo di Arte Contemporanea del Castello di Rivoli, riafferma l'intento fortemente voluto dalla Città di rivitalizzare il Complesso usufruendo di un'attività museale viva, garantendo anche un ritorno economico per le risorse investite. L'Arch. Zorzi ribadisce che non è d'accordo e cita la normativa per lo sviluppo dei Musei che prevede la possibilità di creare all'interno dei Musei degli spazi di gestione commerciale sia per il food che per il no food. In questo caso, con la previsione all'interno del Museo di spazi food – no food, si andrebbe a pregiudicare la fattibilità commerciale dell'operazione.

Virano chiede, pertanto, di eliminare gli asterischi che prevedevano locali in cui è consentita l'attività di ristorazione al solo piano I f.t. e di inserire all'articolo 6 delle norme la dicitura “nei locali potranno essere insediati, come da normativa vigente di settore, spazi per la ristorazione connessi funzionalmente all'attività museale”.

L'Arch. Picco concorda e precisa che l'art. in questione verrà corretto.

L'Arch. Bersia ribadisce la necessità di specificare se ci sarà un soggetto attuatore unico.

Virano ne conferma la necessità in quanto i colleghi dell'Edilizia dovranno avere un quadro certo quando le domande verranno presentate e chiede se è possibile quantificare il 25% in metri quadri.

L'Arch. Picco ritiene che si possa quantificare il 25% in 10.000 mq. di S.L.P., dato importante anche per il Patrimonio.

Virano ritiene di integrare l'art. 6 con riferimenti al P.R.G., chiedendo di definire attività accessorie e non di servizio il commercio e gli uffici.

L'Arch. Viano chiede di lasciare più “spazi” legati all'attività museale ed espositiva che comprende diverse voci quali uffici, caffetteria, biblioteca, ecc.

Virano chiede di specificare nelle norme di attuazione l'attività museale e le attività accessorie alla stessa, residenza – commercio – uffici e legge l'articolo 6 con le modifiche proposte.

L'Arch. Picco precisa che sono state recepite nelle norme le variazioni circa l'estensione delle attività commerciali come richiesto nella IV Conferenza.

Virano chiede di specificare nelle norme che le unità siano da intendersi di vendita per ogni singolo esercizio commerciale e non unità immobiliari.

L'Arch. Cavallaro, Dirigente della Divisione Commercio della Città, specifica che le licenze commerciali dovranno essere separate.

L'Arch. Giuseppe Pentassuglia, Funzionario della Divisione Mobilità della Città, chiede poi se sono previsti ulteriori passi carrai o se restano quelli già indicati nel progetto.

L'Arch. Picco risponde che i passi carrai previsti sono quelli di servizio e ricorda che l'obiettivo è di avere i cortili liberi dalle automobili.

Fa, inoltre, presente che lo Studio Unitario di Riqualificazione e Valorizzazione del Complesso ha una validità di dieci anni.

L'Arch. Zorzi si dimostra ottimista circa la possibilità del Comune di avviare una grande opera di riqualificazione ed

auspica l'opportunità di trovare un soggetto privato disposto a lavorare con il Demanio che investa risorse cospicue per la valorizzazione del Complesso.

Virano concordando con l'esponente del Demanio rappresenta la volontà dell'Amministrazione di realizzare il progetto in questione, pur nella specificità dei ruoli dei partecipanti alla Conferenza.

L'Arch. Picco evidenzia come sia stato importante il contributo e la disponibilità di tutti gli uffici della Città coinvolti e ringrazia l'Arch. Visconti quale rappresentante della Soprintendenza.

L'Arch. Zorzi si unisce ai ringraziamenti per l'organizzazione ed il forte spirito collaborativo dimostrato durante i lavori della Conferenza.

Virano esprime la propria soddisfazione e ringrazia i colleghi per la fattiva collaborazione.

La Conferenza si conclude alle ore 12,20 circa.

Si allega elenco dei presenti.

06.05 AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE E DICHIARAZIONE DI INTERESSE DELLA SOPRINTENDENZA



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

OGGETTO: TORINO (TO) - Complesso della Cavallerizza, Accademia Militare, e pertinenze, via Verdi n. 7 e 9.
Individuati al C.T. Fg. 1247 mappali: 108, 109, 110, 111, 112, 113; N.C.E.U. Fg. 212 mappali: 6 parte, 10, 11, 12.

PROT. N. 9603 DEL 1/8/05
AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE E DICHIARAZIONE DI INTERESSE

VISTO il Titolo I della parte seconda del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, che sostituisce il Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490 e la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

VISTE in particolare le disposizioni degli artt. 54-57 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, relativi all'alienazione dei beni culturali;

VISTA la richiesta presentata dalla Agenzia del Demanio in data 11/05/2005 prot. 2005/8463/FTO, recepita a protocollo con n. 5635 del 12/05/2005, per ottenere l'autorizzazione ad alienare l'immobile in oggetto;

VISTA l'istruttoria per la valutazione dell'interesse dell'edificio attuata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ed il parere in merito in data 14/07/2005 prot. 9918;

CONSIDERATO che l'immobile in oggetto deve considerarsi soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 citato in premessa, poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10 comma 1 del citato Decreto;

CONSIDERATO che il bene in oggetto non rientra tra quelli descritti all'art. 54, co. 1 e 2 del D.Lgs. 42/2004 citato in premessa;

CONSIDERATO che l'alienazione proposta assicura la tutela e la valorizzazione del bene e non ne pregiudica il pubblico godimento, né comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico-artistico del bene stesso o tali da recare danno alla loro conservazione;

SI AUTORIZZA

Ad alienare l'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 57 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- Dovrà essere garantita la conservazione del bene, mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e

per il Paesaggio ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del co. 3 dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004;

in particolare:

- potranno essere valutate edificazioni di nuovi volumi di raccordo fra l'ex Accademia e la testata su via Verdi purché di altezza modesta, coerenti con i limiti storici e tenenti conto dei volumi preesistenti;
 - le scelte progettuali riguardanti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative agli affacci sugli stessi di servizi commerciali, di ristoro o quanto altro dovranno essere concordate mediante la predisposizione di "linee guida unitarie" concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio affinché sia garantita la "compatibilità monumentale" di insegne, vetrine, corpi illuminanti, tende, eventuali dehors e altro;
 - dovranno essere definite "linee guida" anche per quanto riguarda le soluzioni relative al trattamento di prospetti di vari corpi di fabbrica affinché ne sia garantita una conforme risoluzione anche nel caso di interventi da effettuarsi in tempi differenti o a cura di soggetti diversi
- Il complesso in questione non potrà essere destinato ad usi incompatibili, potrà essere destinato, nel suo insieme, ad ospitare:
 - 1) residenze,
 - 2) servizi pubblici universitari,
 - 3) attività culturali, espositive e museali,
 - 4) attività terziarie,
 - 5) attività commerciali e artigianali purché non invasive, rispettose del contesto storico e non tali da richiedere servizi o tecnologie invasive,
 - 6) parcheggi;
 - Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione dovranno essere riportate nell'atto di alienazione;
 - Dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene.

E nell'autorizzare l'alienazione dell'immobile in oggetto

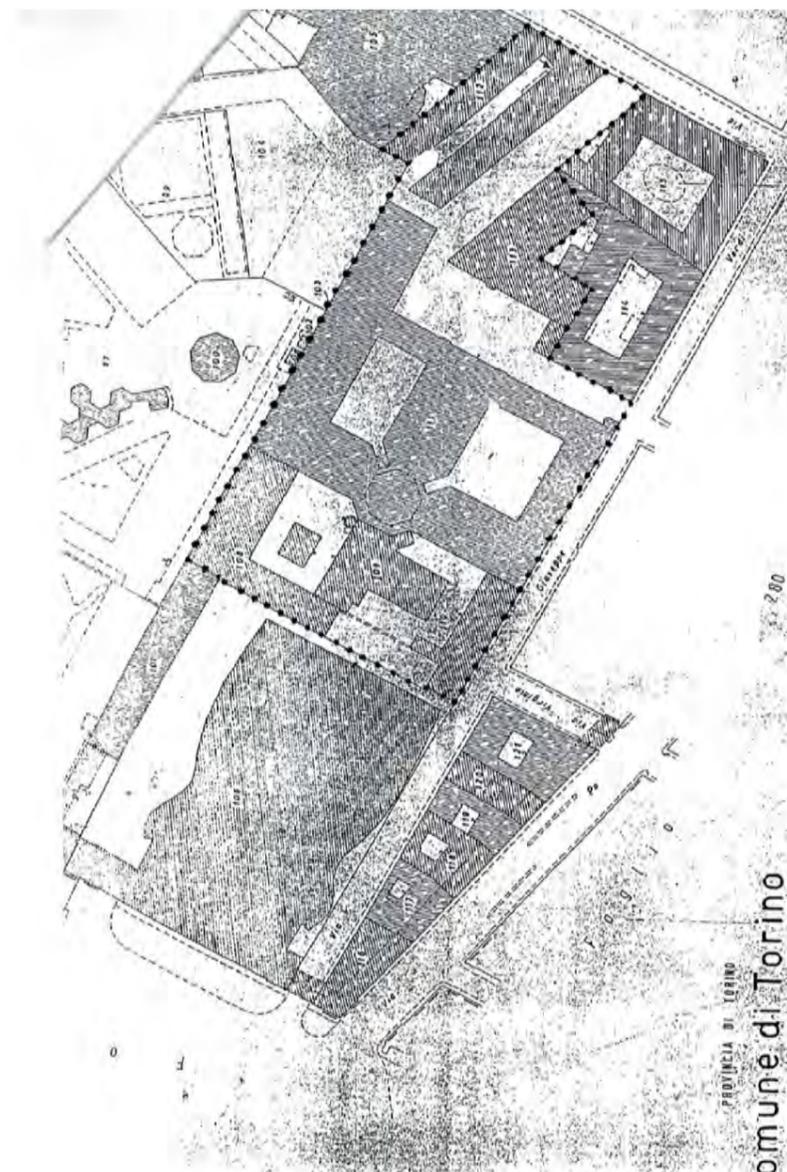
DICHIARA

Ai sensi dell'art. 13, del D.Lgs. 42/2004, che il complesso in oggetto individuato al C.T. Fg. 1247 mappali: 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114; N.C.E.U. Fg. 212 mappali: 6 parte, 10, 11, 12, 14, come indicato nella allegata planimetria, deve considerarsi di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3 lettera a), poiché costituisce parte delle annesso dipendenze settecentesche del Complesso del Real Palazzo di Torino, sede della monarchia Sabauda e più tardi Italiana fino al trasferimento della capitale del Regno d'Italia da Torino a Firenze.

Si ricorda inoltre il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato a questa Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte, nei termini prescritti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004. La presente dichiarazione sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II.

Torino,

5 1 8 6 0 2 0 0 5



06.06 – DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE 20 NOVEMBRE 2012

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
 Direzione
 MP
 4
 CITTÀ DI TORINO
 DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
 20 novembre 2012

2012 06298/009

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE
 Enzo LAVOLTA
 Claudio LUBATTI
 Gianguido PASSONI

Mariagrazia PELLERINO
 Mariacristina SPINOSA
 Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, gli Assessori: Ilda CURTI - Stefano GALLO - Elide TISI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

Oggetto:
Indirizzi ed orientamenti progettuali per la redazione del «progetto unitario di riqualificazione» concernente il «Complesso della Cavallerizza». Approvazione.

Proposta dell'Assessore Curti.

Il Complesso della Cavallerizza Reale, attualmente di proprietà in parte della società "Cartolarizzazione Città di Torino" S.r.l. e in parte dell'Agenzia del Demanio, è ubicato nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta) con ingresso principale in via Giuseppe Verdi 5/9.

La Cavallerizza Reale, comprendente gli edifici delle ex scuderie Reali e Maneggi, fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio. Tale Complesso, di valore storico-artistico, ambientale e documentario, era stato progettato al fine di ospitare attività di servizio al Palazzo Reale e agli edifici della zona di comando, definiti "governativi" (Accademia Reale, Teatro Regio e Zecca di Stato), realizzati sul lato settentrionale della via Verdi (già via della Zecca) tra il Sei e Settecento, al margine dell'ampliamento della Città verso il Po e poi, nel corso dell'Ottocento, sulla cortina delle antiche fortificazioni. E' pertanto situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.

In considerazione della valenza storica ed artistica e dello stato attuale di conservazione del compendio della Cavallerizza Reale, la Città ritiene necessario e di preminente interesse pubblico favorirne la riqualificazione ed il recupero funzionale attraverso l'integrazione con la contigua realtà urbana dell'area centrale, prevedendo destinazioni d'uso di tipo misto, pubbliche e private, già per altro presenti nel circostante tessuto storico. Fin dal 2003, l'Amministrazione Comunale ha inteso favorire la riqualificazione di un'area che si configura come un singolare spazio costruito di indubbia valenza storica e

simbolica e che, nel corso del tempo, ha perso il suo ruolo, la sua immagine e, soprattutto, la connessione con il contesto urbano, nonostante la posizione assolutamente centrale. Nel periodo in cui il Complesso faceva ancora parte del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia del Demanio e la Città avevano, infatti, sottoscritto un Protocollo d'Intesa, approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 15 aprile 2003 (mecc. 0302771/008), che definiva gli obiettivi specifici comuni alle Amministrazioni coinvolte e prevedeva la valorizzazione degli immobili e la loro acquisizione al patrimonio comunale. A seguito del Protocollo d'Intesa suddetto, in considerazione della valenza storica del Complesso, della sua posizione strategica rispetto al nucleo storico e centrale della Città nonché della complessità degli interventi progettuali necessari per il recupero e la valorizzazione dell'area sotto il profilo edilizio e in termini sociali e culturali, la Città aveva ritenuto opportuno indire nel 2004 una Conferenza di Servizi finalizzata a coordinare i diversi strumenti programmatori e pianificatori attraverso una contestuale valutazione delle ipotesi di valorizzazione del complesso della Cavallerizza Reale.

Nel corso di tale Conferenza di Servizi era stato illustrato il progetto di valorizzazione del Compendio e valutata l'ipotesi di modifica della sua disciplina urbanistica. Gli approfondimenti e le tematiche legate alla proposta di variante erano altresì corredate dai contenuti dello "Studio Unitario di Riqualificazione e Valorizzazione del Complesso della Cavallerizza", nel quale si illustravano le ipotesi di trasformazione e le modalità di attuazione. Le trasformazioni urbanistiche previste per il Complesso della Cavallerizza e ricomprese nello "Studio Unitario" citato avevano ottenuto l'assenso degli Enti coinvolti e in particolare della Soprintendenza, il cui parere confermava l'assenso già espresso in merito alla variante urbanistica, precisando altresì che "anche le scelte progettuali, inerenti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative agli affacci sugli stessi, dovranno essere sottoposte alla verifica ed al parere della Soprintendenza".

Tuttavia, alla conclusione della Conferenza di Servizi sopra richiamata, non è stato dato seguito all'approvazione della variante urbanistica prevista in quanto non si erano perfezionati gli atti di natura patrimoniale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 0704800/008) del 1° ottobre 2007 venne approvato l'acquisto dallo Stato (Ministero dell'Economia e delle Finanze e, per esso, Agenzia del Demanio) dell'intero compendio dell'ex Cavallerizza Reale costituente lo storico compendio delle ex Scuderie Reali e Maneggi appartenente alla Corona; l'Amministrazione Comunale aveva come obiettivo non solo la riqualificazione funzionale ed il recupero architettonico di questo aulico Complesso, ma anche, più in generale, il reintegro e la valorizzazione del tessuto costruito e della maglia degli isolati appartenenti al complesso storico, con evidenti ricadute positive sulla più vasta area che un tempo costituiva la "zona di comando" della Torino sabauda. Poiché le porzioni del Compendio aventi accesso dal civico 3 di piazzetta Accademia Militare e dal civico 5 di via Verdi, denominate "ex Accademia Militare", erano - e sono attualmente - occupate dall'Amministrazione Militare, il contratto definitivo di compravendita che venne formalizzato il 21 novembre 2007 tra lo Stato Italiano, Ministero dell'Economia e delle Finanze, e la Città (rogito del Segretario Generale della Città rep. APA 3004, registrato a Torino l'11 dicembre 2007 al n. 315/1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 17 dicembre 2007 ai numeri 71644/44313, 71643/44312 e 71645/16353) ebbe ad oggetto le sole porzioni ubicate in via Verdi 7-9 angolo via Rossini 11 (nell'isolato compreso tra via Verdi, via Rossini, i Giardini Reali e la c.d. "Rotonda") e più precisamente:

- edifici su via Verdi: Maneggio Chiabrese, parte della manica da via Verdi alla Rotonda di numero quattro piani fuori terra con sottotetto;
- manica da via Verdi alla Cavallerizza Reale di numero cinque piani fuori terra oltre a piano interrato;
- Cavallerizza Reale volume ad un piano fuori terra con sovrastante retro palco;
- manica detta "Del Mosca": lungo i Giardini Reali composta da una manica a numero quattro piani fuori terra e retrostante manica a numero sette piani fuori terra con piano interrato, oltre a manica di collegamento con la Cavallerizza Reale a quattro piani fuori terra;

- nucleo detto "Delle Pagliere": costituito da due maniche parallele prospettanti sulla vietta Roma: manica nord destinata a maneggio a numero due piani fuori terra, manica sud a numero quattro piani fuori terra;
- aree cortilizie tutte autonomamente censite e pertinenziali.

Dette porzioni, con esclusione del Maneggio Chiabrese che è stato concesso in uso all'Università a titolo gratuito per realizzarvi la propria Aula Magna, vennero cedute in data 30 dicembre 2010 (rogito Ganelli rep. 204442/13324) alla società "Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l.", nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione approvata in esecuzione dell'indirizzo consiliare di cui alla deliberazione del 19 ottobre 2009 (mecc. 0904890/008).

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 1008880/009) del 31 gennaio 2011, è stata approvata la variante parziale n. 217 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R. relativa alla "Riqualificazione del complesso della Cavallerizza Reale", confermando ed aggiornando le indicazioni della citata Conferenza di Servizi. Considerato che la trasformazione del Complesso comporta una significativa presenza di attività di carattere privato, quali pubblici esercizi, attività commerciali, ricettive, residenze etc., si è ritenuto necessario demandare ad un "Progetto Unitario di Riqualificazione" a cura dei soggetti attuatori l'assetto e l'individuazione puntuale degli usi e degli interventi previsti, fatte salve le prescrizioni individuate in merito agli spazi pubblici e ad uso pubblico. Pertanto il Complesso della Cavallerizza Reale è destinato dal P.R.G. vigente ad "Area da trasformare" nel centro storico e la specifica scheda normativa n. 29 "Complesso della Cavallerizza (Perimetro di Studio)" ne detta la relativa disciplina.

La variante n. 217 ha apportato alcune integrazioni alla scheda normativa del Piano del 1995 per quanto riguarda le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento, nel rispetto dell'impianto originario e tenendo in considerazione gli elementi di rilievo emersi nel corso dello svolgimento della Conferenza di Servizi del 2004.

Come precedentemente esposto, la scheda normativa n. 29 prescrive per il Complesso della Cavallerizza la redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (P.U.R.) da assumere con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisca l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, facendo altresì riferimento alle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi precedentemente richiamata.

In conformità alle previsioni dettate dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 (cd. Decreto Sviluppo), all'art. 5, punto 13, lettera b), la quale prevede che i piani attuativi conformi con lo strumento urbanistico generale vigente siano approvati dalla Giunta Comunale, con deliberazione Giunta Comunale del 17 luglio 2012 (mecc. 1203813/009) è stato precisato che l'approvazione del "Progetto Unitario di Riqualificazione" prescritto per il Complesso della Cavallerizza Reale risulta oggi di competenza della Giunta Comunale.

Tutto ciò premesso, con il presente provvedimento si ritiene necessario dettare le linee guida con le quali vengono individuati gli indirizzi e gli orientamenti progettuali ai quali dovrà rifarsi il Progetto Unitario di Riqualificazione.

1. IL PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE (P.U.R.)

ambito di applicazione

Il Progetto deve definire l'assetto generale dell'intero Complesso, così come individuato nelle Tavole 1 e 3 del P.R.G., partendo dall'analisi delle destinazioni d'uso pregresse negli edifici e individuando un processo di riqualificazione con la definizione puntuale delle nuove destinazioni d'uso e degli interventi edilizi in progetto su ciascuna porzione. Il Progetto dovrà essere relativo all'intero Complesso e deve essere articolato in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), aventi autonomia funzionale.

modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi è prevista anche per parti con la presentazione di progetti per il rilascio dei singoli titoli abilitativi estesi alle Unità Minime di Intervento successivamente descritte. I progetti devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio secondo le rispettive competenze.

unità minime di intervento (u.m.i.), nuclei omogenei di progettazione unitaria, fronti omogenei

Il Progetto Unitario di Riqualificazione dovrà individuare le Unità Minime di Intervento (U.M.I.), le quali dovranno essere funzionalmente indipendenti, in modo da consentirne l'attuazione anche in tempi diversi. Il P.U.R. dovrà tenere conto, inoltre, della riqualificazione dei cortili e dei percorsi pedonali, suddividendoli in nuclei omogenei di progettazione unitaria al fine di garantirne la necessaria coerenza. Per garantire una corretta coerenza progettuale anche per le componenti architettoniche prospettanti su parti comuni, il P.U.R. dovrà individuare i fronti omogenei, con elaborati grafici di coordinamento progettuale che individuino colori, tipologie di intervento, materiali e tecniche previste per le operazioni di restauro e risanamento, concordando le proposte con gli Enti competenti in materia di tutela e con gli uffici della Città preposti all'applicazione del "Piano del colore".

elaborati

Il Progetto Unitario di Riqualificazione dovrà comprendere gli elaborati relativi a:

- relazione illustrativa e linee guida del progetto;
- inquadramento territoriale dell'ambito;
- definizione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.);
- individuazione di nuclei omogenei di progettazione unitaria relativamente ai cortili e percorsi interni al Complesso e dei fronti omogenei;
- planimetrie e sezioni quotate, con l'individuazione delle destinazioni d'uso in progetto per tutti i livelli, in scala 1:100, 1:200;
- planimetrie, sezioni e prospetti quotati con in scala 1:100, 1:200;
- tabelle esplicative delle consistenze edilizie e destinazioni d'uso inerenti lo stato attuale e il progetto;
- assonometria ed elaborati planivolumetrici volti ad illustrare l'inserimento ambientale;
- Norme di Attuazione;
- schema di convenzione-proposta.

2. DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004 il Compendio è vincolato in forza di decreto della competente Direzione Regionale prot. 9603 del 1° agosto 2005 che contiene le seguenti prescrizioni e condizioni: "Dovrà essere garantita la conservazione del bene, mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, di restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi della co. 3 dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004.

In particolare, potranno essere valutate edificazioni di nuovi volumi di raccordo fra l'ex Accademia e la testata su via Verdi purché di altezza modesta, coerenti con i limiti storici e tenenti conto dei volumi preesistenti.

- Le scelte progettuali riguardanti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative sugli affacci degli stessi di servizi commerciali, di ristoro o quanto altro dovranno essere concordate mediante la predisposizione di "linee guida unitarie" concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, affinché sia garantita la "compatibilità monumentale" di insegne, vetrine, corpi illuminanti, tende, eventuali *dehors* ed altro.
- Dovranno essere definite "linee guida" anche per quanto riguarda le soluzioni relative al trattamento di prospetti di vari corpi di fabbrica affinché ne sia garantita una conforme risoluzione anche nel caso di interventi da effettuarsi in tempi differenti o a cura di soggetti diversi.
- Il complesso in questione non potrà essere destinato ad usi incompatibili, potrà essere destinato nel suo insieme ad ospitare:
 1. residenze,
 2. servizi pubblici universitari,
 3. attività culturali, espositive e museali,
 4. attività terziarie,
 5. attività commerciali e artigianali purché non invasive, rispettose del contesto storico e non tali da richiedere servizi o tecnologie invasive,
 6. parcheggi.

L'acquirente dovrà altresì garantire la pubblica fruizione del bene.

La scheda normativa prevede la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono opportunamente essere integrate da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese. Fatta eccezione per gli spazi riservati ad uso pubblico, le destinazioni possono essere distribuite liberamente sulle varie U.M.I., con le precisazioni che seguono.

residenza

Le funzioni residenziali sono ammesse in tutti gli immobili (eccetto quelli per uso pubblico) fino al 50 % della S.L.P. complessiva e non possono essere insediate al piano terra degli edifici. L'Amministrazione si riserva di valutare P.U.R. che prevedano quote superiori di residenza a fronte di una maggiore fruibilità pubblica del complesso. È ammesso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo nel rispetto delle Normative vigenti in ambito edilizio ed igienico-ambientale e previo parere della Soprintendenza in merito alla conferma o alla realizzazione di nuove aperture verso l'esterno (finestre o abbaini).

attività ricettive/terziarie

L'attività ricettiva è ammessa in tutti gli organismi edilizi (eccetto quelli per uso pubblico); l'orientamento dell'Amministrazione è quello di indirizzare tale uso prevalentemente nella "manica del Mosca", prospiciente i Giardini Reali. È ammesso a tutti i piani l'uso terziario, anche di carattere direzionale.

attività di servizio alle persone e alle imprese

Le attività commerciali al dettaglio sono consentite in tutti gli organismi edilizi (eccetto quelli per uso pubblico), ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo; a tutti i piani sono invece ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, ristorazione e pubblici esercizi.

fruizione pubblica degli immobili

La Cavallerizza Reale, la Rotonda e il Maneggio Chiabrese devono essere riservati ad usi pubblici, di interesse pubblico o comunque tali da garantire l'accessibilità e la fruizione pubblica anche ad orari da concordarsi tramite apposita convenzione.

Fatta eccezione per il Maneggio Chiabrese, già assegnato all'Università per la realizzazione dell'Aula Magna e in corso di realizzazione, per la Cavallerizza e per la Rotonda possono proporsi usi anche di carattere privato, purché ne venga garantita l'accessibilità pubblica secondo quanto sopra esposto. In ogni caso le attività previste non devono comportare aggravii economici per la Città sia rispetto agli interventi da effettuare sia rispetto alla successiva gestione, manutenzione, accensione di utenze, etc.

Fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 5, il regime patrimoniale rimarrà prevalentemente privato. Le modalità di realizzazione delle opere edilizie, le modalità di gestione, nonché le modalità e gli oneri della loro manutenzione saranno definiti tramite Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo. La maggior dotazione di spazi per i quali sia prevista la fruizione pubblica sarà valutata favorevolmente.

cortili e percorsi pedonali interni al complesso

Dovranno essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali e dovrà essere realizzata e garantita la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini; la scheda normativa n. 29 prevede inoltre la riqualificazione dei Giardini Reali finalizzata a ristabilire la continuità e la percorribilità dell'intero sistema dei giardini collegando, attraverso il percorso su bastioni, la Cavallerizza alla piazza Castello e all'area delle Porte Palatine.

Il Progetto Unitario di Riqualificazione dovrà individuare gli spazi destinati alla libera fruizione e all'uso pubblico e garantire la pubblica fruizione delle aree urbane interne al Complesso della Cavallerizza, comprese quelle che connettono la Rotonda, aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (censite al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 81).

Il regime patrimoniale previsto per le aree costituenti i collegamenti e le connessioni pedonali di cui sopra è quello privato assoggettato ad uso pubblico, con obbligo di manutenzione a carico della proprietà; la modalità di realizzazione delle opere edilizie, delle sistemazioni superficiali e dei sottoservizi, le modalità di gestione, gli orari di apertura e chiusura, le modalità e gli oneri della loro manutenzione saranno definiti dalla Convenzione. La realizzazione degli interventi nei cortili e nei percorsi potrà avvenire per parti, ma per nuclei omogenei; le caratteristiche compositive, le tecniche e i materiali previsti per la riqualificazione e valorizzazione dei cortili e dei percorsi pedonali dovranno essere individuati nel massimo rispetto filologico nell'apposito elaborato al fine di garantire l'omogeneità degli interventi.

Si precisa che, laddove esistente, dovrà essere mantenuta l'attuale finitura superficiale a ciottoli di fiume, eventualmente ripristinata ed integrata nelle parti mancanti. Qualora si realizzino parcheggi interrati all'interno dei cortili, dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistente riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottoie. Per la piazzetta Rossaro, nel caso in cui si realizzino nel sottosuolo i parcheggi, dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.

Saranno valutati positivamente i P.U.R. che si facciano carico della valorizzazione delle connessioni ciclo-pedonale tra il Complesso ed il tessuto circostante, anche attraverso interventi sulle aree immediatamente esterne al complesso (Giardini Reali, Piazzetta Rossaro, ecc.).

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Gli interventi previsti per la Cavallerizza devono essere tesi a reintegrare e valorizzare il Complesso tramite interventi che saranno ordinariamente di **restauro conservativo**, salvo alcune parti per le quali è prevista la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'allegato A delle N.U.E.A., come definiti dalla Tavola n. 3 Edifici di interesse Storico e dalla Tabella dei Tipi di Intervento dell'art. 10 delle N.U.E.A. e salvo quanto successivamente precisato in merito al compendio dell'ex "Accademia Militare".

Il Progetto Unitario di Riqualificazione dovrà definire puntualmente i tipi di intervento previsti, anche in relazione al sistema distributivo interno e alle componenti strutturali. A tal proposito si richiama la proposta progettuale del 2004, già sottoposta alla Soprintendenza con esito favorevole (parte integrante degli atti della Conferenza di Servizi sopra citata.).

Nella porzione di Compendio c.d. “Ex Accademia Militare”, attualmente ancora di proprietà dello Stato, è ammessa inoltre dal P.R.G. la realizzazione di un nuovo volume edificato sul sedime dell'originaria manica del complesso tra la via Verdi e il retro del teatro Regio (piazzetta Accademia Militare). Tale volume deve svilupparsi a un piano f.t. con altezza massima di metri 5 e S.L.P. massima pari a mq. 500; il Progetto Unitario di Riqualificazione, qualora preveda tale nuovo volume, dovrà valutare la profondità di manica e gli allineamenti con specifici approfondimenti. Il nuovo edificio dovrà in ogni caso fare riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine. I progetti dovranno essere sottoposti ai preventivi pareri vincolanti della Soprintendenza per i Beni Archeologici, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze. Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle N.U.E.A. in relazione alla classificazione degli immobili, dovranno ottenere parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.

4. PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali e pubblici possono essere realizzati solo ed esclusivamente interrati.

La scheda normativa al riguardo prescrive il reperimento dei parcheggi pertinenziali (Legge n.122/1989 e s.m.i.) per tutte le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private (rimangono pertanto esclusi dall'obbligo i cambi di destinazione finalizzati all'insediamento di servizi pubblici). E' ammessa, inoltre, la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati sia all'interno del complesso sia all'esterno, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e delle aree limitrofe.

Pertanto il Progetto Unitario di Riqualificazione dovrà individuare le aree destinate ad ospitare i parcheggi interrati. Si ritiene che la realizzazione di parcheggi nel sedime sottostante della piazzetta Rossaro possa costituire soluzione privilegiata per ridurre l'impatto derivante dalle opere (rampe, griglie, ecc.) e dalla movimentazione delle auto.

Nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici (in relazione ai nuovi volumi di cui al punto n.3 che precede), tale localizzazione risulta a maggior ragione da privilegiarsi rispetto al sottosuolo della Cavallerizza; in tal caso il proponente potrà presentare una proposta di Convenzione che preveda altresì una gestione diretta dei parcheggi pubblici previsti.

Si rammenta che il complesso della Cavallerizza Reale è vincolato sotto il profilo archeologico in quanto compreso nell'“Area Centrale Storica” e, pertanto, si rende necessario il parere favorevole anche da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

5. STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI

La specifica scheda normativa prescrive che per le eventuali nuove volumetrie è necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate; è ammessa in alternativa la monetizzazione. Tale prescrizione si riferisce principalmente al nuovo volume ammesso tra via Verdi e il retro del teatro Regio, sopra descritto. In ogni caso, si ritiene che l'eventuale reperimento diretto dei servizi pubblici, considerate le caratteristiche del Complesso e la sua localizzazione, adiacente all'Auditorium RAI di Via Rossini, nonché nelle immediate vicinanze delle emergenze culturali della Città (Teatro Regio, Museo del Cinema, ecc.), debba essere prioritariamente orientato alla dotazione di parcheggi pubblici da realizzarsi nel sottosuolo della Piazzetta Rossaro.

6. ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Gli interventi edilizi sugli immobili sono soggetti, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, alla corrispondenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione. Restano dovuti, inoltre, con le modalità e valori tabellari in vigore al momento della relativa istanza, gli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso rispetto a quello in atto. Peraltro, qualora il bene non sia attualmente utilizzato, ai fini del versamento degli oneri concessori dovrà farsi riferimento all'ultimo effettivo utilizzo, quale legittimamente autorizzato. Per i lotti 3, 5 e 7, dandosi per legittimata la destinazione a scuola, uffici e magazzini pubblici, come tali privi di carico urbanistico in atto, risultano da versare i conseguenti oneri relativi alla destinazione futura.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

1. di approvare gli indirizzi ed gli orientamenti progettuali per la redazione del “Progetto Unitario di Riqualificazione” concernente il Complesso della Cavallerizza, puntualmente espressi in narrativa;
2. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica
(Ilda Curti)

Il Sindaco
Piero Franco Rodolfo Fassino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore Direzione
Urbanistica
Rosa Gi

06.07 – DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE 4 GIUGNO 2013

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
 Direzione Centrale Patrimonio, Commercio e Sistema Informativo
 GP
 4

2013 02466/009

CITTÀ DI TORINO
 DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
 04 giugno 2013

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
 Mariagrazia PELLERINO
 Stefano GALLO
 Mariacristina SPINOSA
 Enzo LAVOLTA
 Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, gli Assessori:
 Maurizio BRACCIALARGHE - Claudio LUBATTI - Gianguido PASSONI - Elide TISI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INDIRIZZI ED ORIENTAMENTI PROGETTUALI PER LA REDAZIONE DEL «PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE» CONCERNENTE IL «COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA». INTEGRAZIONI. APPROVAZIONE.
 2013 02466/009

Proposta degli Assessori Passoni e Curti.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 (mecc. 1206298/009), sono stati approvati gli indirizzi e gli orientamenti progettuali per la redazione del Progetto Unitario di Riqualificazione concernente il Complesso della Cavallerizza, la cui porzione con accesso da via Verdi 7-9 è di proprietà della "Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l.".

In data 7 dicembre 2012, veniva pubblicato l'Avviso di Procedura a Trattativa Privata per la Vendita competitiva di tale porzione di compendio, facente parte del "Secondo Portafoglio" di proprietà della predetta Società "C.C.T. S.r.l.", relativa al Lotto via Verdi 7-9, via Rossini 11 (complesso ex Cavallerizza Reale). Tale avviso fissava al 18 gennaio 2013 il termine per la presentazione di una relazione tecnica che esplicitasse l'idea del progetto ("concept fisico-funzionale"), con quadro di unione sul tipo di funzioni previste dal progetto di massima e sull'uso dello spazio pubblico. Con successivo Avviso del 15 gennaio 2013 i termini venivano prorogati al 28 febbraio 2013. L'Avviso prevedeva inoltre che le relazioni presentate venissero esaminate da un nucleo tecnico comunale al fine di prevedere eventuali integrazioni ai criteri già definiti, vincolanti per i potenziali acquirenti, da approvare con una successiva deliberazione di Giunta Comunale.

Conseguentemente a quanto sopra, in data 27 e 28 febbraio pervenivano al Gestore delle Vendite – che ne ha fatto inoltrare alla Città – unicamente due proposte progettuali.

Sulla base di quanto stabilito in sede di Avviso, le idee progettuali sono state esaminate dagli uffici competenti; pertanto, con la presente deliberazione, si intendono definire gli elementi integrativi ai criteri già approvati con la deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012.

Dopo tale fase, il Gestore delle Vendite procederà all'indizione di asta pubblica per invitare alla presentazione di offerte economiche d'acquisto, finalizzata al duplice obiettivo di reperire risorse che contribuiscano al rimborso del finanziamento contratto dalla società proprietaria e di attivare una complessiva riqualificazione dell'ambito territoriale dell'ex Cavallerizza. Tutto ciò premesso, preliminarmente va precisato che talune integrazioni riguardano porzioni che non sono nella titolarità di C.C.T. S.r.l. – come nel caso dell'ex Accademia Militare – ovvero che costituiscono un lotto autonomo di vendita – come nel caso dell'ex Zecca e dunque non sono incluse nella procedura di cui all'Avviso del 7 dicembre 2012 sopra citato; tuttavia, posto che la scheda normativa di P.R.G. prevede che gli interventi siano ricompresi in un Progetto Unitario di Riqualificazione (PUR) esteso all'intero ambito della Cavallerizza Reale, si ritiene necessario fornire un contributo per l'inquadramento complessivo delle trasformazioni ivi realizzabili, con le specificazioni di seguito illustrate.

Gli interventi in progetto devono garantire la valorizzazione ed il recupero degli immobili nel massimo rispetto delle caratteristiche del Complesso; in tal senso si ribadisce che, salvo quanto successivamente esposto, gli interventi devono ordinariamente rientrare tra quelli di restauro e, per una porzione limitata, di risanamento conservativo. Non dovranno, pertanto, essere alterate le geometrie delle coperture.

Alcuni interventi edilizi proposti e precisamente la realizzazione di "logge" ai vari piani, di aperture al piano terreno verso la parte interna del Complesso e verso i Giardini Reali e la realizzazione di parcheggi nell'edificio della ex Zecca, potranno essere valutati positivamente purché risolti con soluzioni architettoniche e tecniche non impattanti, volte a conservare e valorizzare l'immagine storica del Complesso. Ai sensi delle vigenti N.U.E.A. del P.R.G., tali interventi eccedenti i limiti previsti per gli immobili tutelati, potranno essere ammessi esclusivamente previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. La possibilità di aperture sui Giardini Reali dovrà essere verificata con l'attuale proprietà ovvero il Demanio.

La possibilità di implementare le connessioni verticali nella Manica del Mosca, già assentita dalla Soprintendenza in sede di Conferenza di Servizi del 2004, è comunque subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa circa la realizzazione di interventi eccedenti quelli ammessi, finalizzati a consentire una migliore accessibilità agli edifici.

Sotto il profilo urbanistico, la realizzazione dei parcheggi, sia pubblici che pertinenziali, è altresì ammessa nel sottosuolo dei Giardini Reali nella porzione individuata tra via _ossigni e corso San Maurizio, all'interno del Perimetro di Studio della Cavallerizza Reale, seppur attualmente non disponibile sotto il profilo patrimoniale.

Dal punto di vista urbanistico, e pur trattandosi di area esterna al complesso della Cavallerizza ed al Perimetro di Studio, si ritiene condivisibile la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo della via Verdi; la pedonalizzazione della via stessa sarà valutata alla luce degli interventi previsti, degli accessi e dei percorsi nuovi ed esistenti, ed in accordo con la Circoscrizione competente.

La verifica di fattibilità relativa agli interventi suddetti è comunque rimandata ai necessari approfondimenti amministrativi e tecnici con i competenti Enti e Servizi della Città interessati (Demanio, Soprintendenza Archeologica e per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Direzione Infrastrutture e Mobilità, Circoscrizione, ecc.).

Con riguardo alle destinazioni d'uso previste nei corpi edilizi "Cavallerizza" e "Rotonda", gli eventuali usi privatistici saranno ammessi a condizione che gli interventi siano volti a valorizzare e consentire la migliore percezione dei manufatti e la massima fruizione pubblica.

L'eventuale incremento della quota residenziale oltre al 50% della SLP totale potrà essere consentito qualora, nelle residuali porzioni del Complesso non adibite a residenza, siano favorite condizioni di maggiore fruizione pubblica.

La presente deliberazione ha esclusivamente valore di indirizzo relativamente ai Progetti Unitari di Riqualificazione, pertanto ogni verifica in ordine al rispetto delle vigenti normative è comunque demandata alla successiva fase progettuale.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

1. per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:
 - a. di integrare gli indirizzi e gli orientamenti progettuali già approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 (mecc. 1206298/009) per la redazione del "Progetto Unitario di Riqualificazione" concernente il Complesso della Cavallerizza, che si confermano, con le specificazioni puntualmente espresse in narrativa;
 - b. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 1);
 - c. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica

Ilda Curti

L'Assessore al Patrimonio

Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore

Direzione Urbanistica

Rosa Gilardi

Il Direttore

Direzione Patrimonio, Diritti Reali,

Valorizzazioni e Valutazioni

Carla Villari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario

Anna Torroni

Verbale n. 25 firmato in originale:

IL VICESINDACO

Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE

Mauro Penasso

06.08. DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 13 APRILE 2015 (PROTOCOLLO DI INTESA)

REGIONE PIEMONTE BU17 30/04/2015

Deliberazione della Giunta Regionale 13 aprile 2015, n. 15-1309

Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Piemonte, Città di Torino, Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, Archivio di Stato, Università degli Studi, EDISU, Compagnia di San Paolo, Fondazione Teatro Stabile, Fondazione Teatro Regio, Accademia di Belle Arti e C.C.T. s.r.l., per la valorizzazione di porzione del Complesso Ex Cavallerizza Reale ed Edificio Ex Zecca in Torino.

A relazione dell'Assessore Parigi:

Premesso che:

Il patrimonio immobiliare del settore pubblico costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia.

Al fine di garantire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di valorizzazione di tale patrimonio, sulla base dei principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione tra Enti, è consentito lo sviluppo di un'azione sinergica volta alla definizione di processi di partenariato, con il coinvolgimento di tutti coloro che hanno specifici obiettivi da perseguire in relazione a determinate azioni/iniziative, ovvero dispongono delle risorse – finanziarie e non – che possono contribuire al buon esito delle operazioni.

La Città di Torino intende proseguire le attività strutturali volte all'ottimizzazione, alla razionalizzazione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare intraprese nell'ultimo decennio, in coerenza con gli indirizzi di governo del territorio e in funzione dello sviluppo del contesto economico e sociale di riferimento.

In questo ambito la Città di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009 (mecc.0904890/008), ha approvato le linee di indirizzo volte alla realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare, effettuata mediante l'operatività di una società di cartolarizzazione a responsabilità limitata interamente partecipata dalla Città, ai sensi dell'art. 84 della Legge 289/2002 e s.m.i., avente per oggetto esclusivo operazioni di cartolarizzazione dei proventi delle dismissioni degli immobili di proprietà comunale.

La suddetta società, denominata "Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l.", siglabile "C.C.T. s.r.l.", in seguito a successivi provvedimenti, ha acquistato la proprietà, tra gli altri, dello storico compendio ubicato in Torino, Via Verdi 7-9 facente parte dell' "Ex Cavallerizza Reale" nonché dell'edificio denominato "Ex Zecca", ubicato al civico 11 di Via Verdi, nell'ambito del cosiddetto "Secondo Portafoglio" di cartolarizzazione (di seguito, unitamente definiti il "Compendio").

La valorizzazione di tale Compendio, da perseguirsi mediante un programma in collaborazione con altri Enti, deve tendere a finalità plurime, quali, tra l'altro, la razionalizzazione e l'ottimizzazione dell'uso del bene, da perseguirsi anche attraverso una possibile alienazione mirata alla tutela della fruibilità pubblica di una sua porzione, nonché mediante la definizione del suo migliore utilizzo

Con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc.1008880/009) del 31 gennaio 2011 è stata approvata la variante parziale n. 217 al P.R.G., relativa alla "Riqualificazione del complesso della Cavallerizza Reale", che ha normato gli interventi ammessi sul compendio nella scheda normativa 29, secondo cui, per la sua riqualificazione, deve essere redatto un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (P.U.R.) che definisca l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso ed ogni altra specificazione necessaria. Con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 (mecc. 2012 06298/009), successivamente integrata con deliberazione della Giunta Comunale del 4 giugno 2013 (mecc. n. 2013 02466/009), sono state approvate le linee guida con le quali vengono individuati gli indirizzi e gli orientamenti progettuali ai quali dovrà rifarsi il Progetto Unitario di Riqualificazione.

La Regione Piemonte, anche in considerazione della valenza storica e dell'ubicazione dell'Ex Cavallerizza Reale nell'ambito della "zona di comando" barocca della città, considera di primaria importanza la migliore utilizzazione della medesima, da realizzare attraverso un'attività di dismissione finalizzata alla sua massima valorizzazione nella salvaguardia della sua vocazione culturale e ritiene che la riqualificazione del complesso costituisce una irripetibile opportunità di ricucire il tessuto urbano dell'intera area centrale della città, recuperandola e riqualificandola nel suo complesso, valutato anche il contesto di riferimento, con riguardo a "Palazzo Madama" ed al complesso ambientale dei "Giardini Reali". A tal fine si impegna a reperire eventuali fondi europei o altre risorse finanziarie idonee a supportare l'investimento privato sul Compendio, devolvendole alla riqualificazione delle porzioni da destinarsi alla fruibilità turistica e culturale, previa conferma della necessaria copertura finanziaria.

La Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, alla luce del vincolo apposto sul compendio ex art. 10-12 D.lgs. 42/2004 e s.m.i. in considerazione della sua valenza storica ed artistica e del suo stato attuale di conservazione, ritiene di preminente interesse pubblico favorirne la riqualificazione ed il recupero funzionale nel rispetto delle prescrizioni volte alla salvaguardia del suo valore storico monumentale.

L'Archivio di Stato di Torino ritiene che la destinazione di spazi del compendio quale sede per la conservazione di archivi contemporanei, con particolare riferimento a quelli dell'Architettura, dello Spettacolo e dell'Arte contemporanea, possa rispondere alle finalità di valorizzazione culturale e di utilità pubblica dell'area, potenziando altresì la tutela della memoria storica contemporanea, nell'interesse della comunità cittadina oltre che di un'utenza nazionale e internazionale.

L'Università degli Studi di Torino, anche nella sua qualità di soggetto comodatario del Maneggio Chiabese, ritiene che nella riqualificazione del Compendio vengano tenute in preminente considerazione attività e funzioni rivolte ai giovani nell'intento di stimolarne la creatività e la curiosità intellettuale.

L'Edisu intende valutare l'opportunità di una parziale trasformazione del Compendio in conformità ai propri obiettivi, finalizzati all'offerta di servizi che rendano più agevole lo studio, la frequenza e la vita degli studenti, anche in considerazione dell'ubicazione centrale del medesimo, nelle immediate vicinanze di Palazzo Nuovo e dei dipartimenti universitari che vi hanno sede.

La Compagnia di San Paolo ha dato la disponibilità a promuovere le attività previste nel presente Protocollo, anche alla luce dei compiti istituzionali individuati nel proprio Statuto, in particolare per ciò che attiene la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e la promozione e lo sviluppo economico della città di Torino.

La Fondazione Teatro Stabile di Torino, la Fondazione Teatro Regio di Torino e l'Accademia di Belle Arti, nella loro qualità di enti programmatori nel campo del teatro, della danza, della musica, dell'arte e della multimedialità, considerano prioritario l'inserimento di eventi di rilevanza regionale all'interno del Compendio, anche di carattere didattico.

Considerata pertanto la complessità degli interventi progettuali necessari per il recupero e la valorizzazione del Compendio sotto il profilo edilizio ed in termini sociali e culturali, le parti suddette hanno convenuto sulla necessità della sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa, il cui schema si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e che disciplina i reciproci impegni finalizzati alla alienazione del "Compendio" nella prospettiva della sua riqualificazione definitiva.

Tutto ciò premesso e considerato, la Giunta Regionale, unanime,

delibera

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, lo schema di Protocollo d'Intesa tra la Regione Piemonte, la Città di Torino, la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, l'Archivio di Stato di Torino, l'Università degli Studi di Torino, l'EDISU – Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario del Piemonte -, la Compagnia di San Paolo, la Fondazione Teatro Stabile di Torino, la Fondazione Teatro Regio Torino, l'Accademia di Belle Arti e la Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. a socio unico, per la valorizzazione di porzione del Complesso Ex Cavallerizza Reale in Torino, Via Verdi 7-9 ed Edificio Ex Zecca in Torino, Via Verdi, 11, il cui schema viene allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

di autorizzare il Presidente della Giunta regionale, o suo delegato, alla firma del suddetto Protocollo d'Intesa, apportando le eventuali modifiche, non sostanziali, che si rendessero necessarie per la sottoscrizione.

Si precisa che la presente deliberazione non comporta oneri di spesa a carico del bilancio della Regione Piemonte.

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal codice civile.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché, ai sensi dell'art. 23, lettera d) del D.lgs. n. 33/2013, nel sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

(omissis)

ALLEGATO

PROTOCOLLO D'INTESA

ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, em successive modificazioni tra

- CITTA' DI TORINO
- REGIONE PIEMONTE
- SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
- ARCHIVIO DI STATO DI TORINO
- UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TORINO
- EDISU – Ente regionale per il diritto allo Studio Universitario del Piemonte
- COMPAGNIA DI SAN PAOLO
- FONDAZIONE TEATRO STABILE DI TORINO
- FONDAZIONE TEATRO REGIO TORINO
- ACCADEMIA DI BELLE ARTI
- CARTOLARIZZAZIONE CITTA' DI TORINO S.R.L. A SOCIO UNICO
- PER LA VALORIZZAZIONE DI
- PORZIONE DEL COMPLESSO EX CAVALLERIZZA REALE IN TORINO,
- VIA VERDI, 7-9
- ED EDIFICIO EX ZECCA IN TORINO, VIA VERDI, 11

Torino 2015

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", come modificata dalla legge 11 febbraio 2005, n. 15 e dal decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, come modificato dalla legge di conversione 14 maggio 2005, n. 80 ed in particolare l'articolo 15, rubricato "Accordi fra pubbliche amministrazioni";
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali" e successive modificazioni e integrazioni;
- il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive modificazioni e integrazioni;
- l'art. 89 della legge 289/2002 in materia di operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei patrimoni immobiliari di Regioni, Province e Comuni;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare storico- culturale costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia;
- tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze mirate a promuovere iniziative finalizzate al ritorno economico e alla massimizzazione degli effetti che le stesse possono avere sullo sviluppo dei territori;

- al fine di garantire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di valorizzazione di tale patrimonio, sulla base dei principi di cooperazione istituzionale e di co-pianificazione tra Enti, è consentito lo sviluppo di un'azione sinergica volta alla definizione di processi di partenariato, con il coinvolgimento di tutti coloro che hanno specifici obiettivi da perseguire in relazione a determinate azioni/iniziative, ovvero dispongono delle risorse – finanziarie e non – che possono contribuire al buon esito delle operazioni;
- la Città di Torino intende proseguire le attività strutturali volte all'ottimizzazione, alla razionalizzazione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare intraprese nell'ultimo decennio, in coerenza con gli indirizzi di governo del territorio e in funzione dello sviluppo del contesto economico e sociale di riferimento;
- in funzione di tali obiettivi, la Città di Torino ha promosso azioni sinergiche di intervento sui propri beni finalizzate alla realizzazione di operazioni aventi una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività;
- in questo ambito, la Città di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009 (mecc. 0904890/008), ha approvato le linee di indirizzo volte alla realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare, effettuata mediante l'operatività di una società di cartolarizzazione a responsabilità limitata interamente partecipata dalla Città, ai sensi dell'art. 84 della Legge 289/2002 e s.m.i., avente per oggetto esclusivo operazioni di cartolarizzazione dei proventi delle dismissioni degli immobili di proprietà comunale;
- tale società, denominata "Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l.", siglabile "C.C.T. s.r.l.", in esito a successivi provvedimenti, ha acquistato la proprietà – tra gli altri - dello storico compendio ubicato in Torino, via Verdi 7-9 facente parte dell'"Ex Cavallerizza Reale" nonché dell'edificio denominato "ex Zecca", ubicato al civico 11 di via Verdi, nell'ambito del c.d. "Secondo Portafoglio" di cartolarizzazione (di seguito, unitariamente definiti il "Compendio");
- la valorizzazione di tale Compendio, da perseguirsi mediante un programma in collaborazione con altri Enti, deve tendere a finalità plurime quali, tra l'altro, la razionalizzazione e l'ottimizzazione dell'uso del bene, da perseguirsi anche attraverso una possibile alienazione mirata alla tutela della fruibilità pubblica di una sua porzione, nonché mediante la definizione del suo migliore utilizzo economico, nel rispetto del vincolo storicoartistico allo stesso apposto;
- la riqualificazione del compendio costituisce una irripetibile opportunità di ricucire il tessuto urbano dell'intera area centrale della Città, recuperandola e riqualificandola nel suo complesso, valutato anche il contesto di riferimento, nel quale si inseriscono i recenti Accordi di Valorizzazione sottoscritti, ex art. 5, comma 5, D. Lgs. 85/2010, con riguardo a "Palazzo Madama" ed al complesso ambientale "Giardini Reali";
- con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 1008880/009) del 31 gennaio 2011 è stata approvata la variante parziale n° 217 al P.R.G., relativa alla "Riqualificazione del complesso della Cavallerizza Reale", che ha normato gli interventi ammessi sul compendio nella scheda normativa n. 29, secondo cui, per la sua riqualificazione, deve essere redatto un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (P.U.R.) da assumere con deliberazione della Giunta Comunale, che definisca l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria;
- con deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 mecc. n°2012 06298/009, successivamente integrata con deliberazione del medesimo organo del 4 giugno 2013 mecc. n°2013 02466/009, sono state approvate le linee guida con le quali vengono individuati gli indirizzi e gli orientamenti progettuali ai quali dovrà rifarsi il Progetto Unitario di Riqualificazione;
- la Regione Piemonte, anche in considerazione della valenza storica e dell'ubicazione dell'Ex Cavallerizza Reale nell'ambito della "zona di comando" barocca della città, considera di primaria importanza la migliore utilizzazione della medesima, da realizzare attraverso un'attività di dismissione finalizzata alla sua massima valorizzazione nella salvaguardia della sua vocazione culturale;
- la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, alla luce del vincolo apposto sul Compendio ex art.10-12 D. Lgs 42/2004 e s.m.i. (decreto prot. 9603 del 1° agosto 2005) in considerazione della sua valenza storica ed artistica e del suo stato attuale di conservazione, ritiene di preminente interesse pubblico favorirne la

riqualificazione ed il recupero funzionale nel rispetto di prescrizioni volte alla salvaguardia del suo valore storico monumentale;

- L'Archivio di Stato di Torino, in coerenza con una visione rinnovata della propria funzione, ritiene che la destinazione di spazi del compendio quale sede per la conservazione di archivi contemporanei, con particolare riferimento a quelli dell'Architettura, dello Spettacolo e dell'Arte contemporanea, possa rispondere alle finalità di valorizzazione culturale e di utilità pubblica dell'area, potenziando altresì la tutela della memoria storica contemporanea, nell'interesse della comunità cittadina oltre che di un'utenza nazionale e internazionale.
- L'Università degli Studi di Torino, anche nella sua qualità di soggetto comodatario del Maneggio Chiabrese, ritiene che nella riqualificazione del Compendio vengano tenute in preminente considerazione attività e funzioni rivolte ai giovani nell'intento di stimolarne la creatività e la curiosità intellettuale;
- L'Edisu - nel perseguimento dei suoi fini istituzionali volti a favorire l'accesso e il proseguimento degli studi universitari a favore degli studenti capaci e meritevoli ancorché privi di mezzi economici, nel quadro delle competenze attribuitegli dal legislatore in materia di diritto allo studio universitario - intende valutare l'opportunità di una parziale trasformazione del Compendio in conformità ai propri obiettivi, finalizzati all'offerta di servizi che rendano più agevole lo studio, la frequenza e la vita degli studenti, anche in considerazione dell'ubicazione centrale del medesimo, nelle immediate vicinanze di Palazzo Nuovo e dei dipartimenti universitari che vi hanno sede;
- La Compagnia di San Paolo ha dato la disponibilità a promuovere le attività previste nel presente Protocollo, anche alla luce dei compiti istituzionali individuati nel relativo Statuto, in particolare per ciò che attiene la valorizzazione del patrimonio storico – culturale e la promozione dello sviluppo economico della Città di Torino;
- La Fondazione Teatro Stabile di Torino, la Fondazione Teatro Regio di Torino e l'Accademia di Belle Arti, nella loro qualità di enti programmatori nel campo del teatro, della danza, della musica, dell'arte e della multimedialità, considerano prioritario l'inserimento di eventi di rilevanza regionale all'interno del Compendio, anche di carattere didattico;
- considerata la complessità degli interventi progettuali necessari per il recupero e la valorizzazione del Compendio sotto il profilo
- edilizio e in termini sociali e culturali, le Parti hanno convenuto sulla necessità della sottoscrizione del presente Protocollo, il cui schema è stato approvato con deliberazioni dei rispettivi organi competenti al fine di disciplinare i reciproci impegni finalizzati alla alienazione del "Compendio" nella prospettiva della sua riqualificazione definitiva.

TUTTO CIO' VISTO, PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1.

Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ancorché non materialmente allegati al presente Protocollo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 2.

Finalità del protocollo

Con il presente Protocollo gli Enti sottoscrittori, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, intendono avviare un rapporto di collaborazione istituzionale, nell'ambito delle previsioni normative richiamate in premessa, finalizzato a precostituire le condizioni necessarie per assicurare rapidità ed efficacia nel perseguimento dell'obiettivo di alienazione, valorizzazione e riqualificazione della porzione di compendio storico-artistico "Ex Cavallerizza Reale" sito in Torino, via Verdi 7-9 e del limitrofo edificio denominato "Ex Zecca", sito in Torino, via Verdi 11.

ARTICOLO 3.

Impegni delle Parti

Il Comune di Torino si impegna a porre in essere tutte le attività di propria competenza occorrenti per la vendita e la valorizzazione del Compendio (oltre a quelle già spettanti alla stessa nella sua qualità di Gestore degli immobili cartolarizzati, in forza dei relativi contratti) quali: supporto nella redazione dello studio di fattibilità di cui infra – messa a disposizione della data room cartacea – assistenza ai sopralluoghi – coordinamento atto a garantire i necessari collegamenti organizzativi per il corretto svolgimento delle attività delle Parti, guida del processo e dei percorsi partecipativi con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati e della cittadinanza. La Regione Piemonte si impegna a reperire eventuali fondi europei o altre risorse finanziarie idonee a supportare l'investimento privato sul Compendio, devolvendole alla riqualificazione delle porzioni da destinarsi alla fruibilità turistica e culturale.

La Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte si impegna a fornire formalmente le prescrizioni e condizioni ritenute necessarie per la riqualificazione ed il restauro del Compendio, eventualmente anche su scelte progettuali sottoposte al suo preventivo esame, al fine della salvaguardia delle sue eccezionali qualità architettonico-monumentali.

L'Archivio di Stato di Torino si impegna a collaborare alla predisposizione di un progetto di lavoro per gli aspetti tecnico-archivistici e gestionali in vista della condivisione di spazi e di strutture per la conservazione e la fruizione di documentazione archivistica.

L'Università si impegna a concedere gli spazi del Maneggio Chiabrese a supporto delle attività culturali che venissero effettuate all'interno del Compendio.

L'Edisu si impegna, valutata l'opportunità di una parziale trasformazione dell'Ex Zecca secondo un progetto di residenzialità universitaria, alla ricerca di risorse che ne consentano la trasformazione, peraltro senza che il presente Protocollo costituisca obbligo di reperimento o destinazione in tal senso.

La Compagnia di San Paolo si impegna alla predisposizione di uno studio di fattibilità afferente l'investimento di potenziali acquirenti del compendio, che, su indicazione e nel rispetto di quanto deliberato con i provvedimenti della Città richiamati in premessa e del vincolo MIBAC, individui la migliore strategia di valorizzazione del Compendio, allo scopo di valutare le soluzioni tecnico-economiche più vantaggiose e funzionali tanto alla vendita quanto alla pubblica fruizione del bene e alla sua riqualificazione fisica.

È previsto che tale documento contenga, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- una descrizione del progetto d'investimento ed illustrazione del tipo di insediamenti preferibili nel Compendio in termini di sostenibilità economica e finanziaria, di appropriatezza alle caratteristiche storico – tipologiche del bene e di pubblica fruibilità;
- un'analisi di mercato e delle sue caratteristiche, con previsione dei punti di forza e dei fattori critici;
- un'indicazione del fabbisogno finanziario complessivo e della redditività dell'investimento;
- un piano temporale di sviluppo del progetto;
- l'eventuale individuazione di più lotti di vendita;
- l'eventuale individuazione di porzioni del Compendio da destinare all'uso pubblico;
- l'individuazione dei mix funzionali insediabili nel Compendio in rapporto alle destinazioni d'uso principali;
- la definizione di un percorso inclusivo di coinvolgimento alla partecipazione di diversi attori funzionali e coerenti al pieno e sostenibile sviluppo del bene.

La predetta Fondazione si impegna a produrre lo studio di fattibilità alle Parti da redigersi previa richiesta della Città, al fine dell'adozione degli atti occorrenti per la successiva alienazione da parte di C.C.T. s.r.l. con il coinvolgimento delle migliori professionalità e delle diverse idee e sensibilità che emergeranno nel percorso.

La Fondazione Teatro Stabile di Torino e la Fondazione Teatro Regio di Torino si impegnano a collaborare con il Comune di Torino e con la Regione Piemonte per la predisposizione di un programma di attività artistico culturali da svolgersi all'interno del compendio e precisamente nel Maneggio.

L'Accademia di Belle Arti di Torino si impegna alla predisposizione di un programma didattico e formativo dedicato all'arte da attuarsi all'interno del Maneggio di concerto con le predette Fondazioni Teatrali.

La C.C.T. s.r.l. si impegna ad indirizzare il Gestore delle Vendite (ATI costituita da IPI Intermediazioni s.r.l. capogruppo e Yard s.r.l. mandataria) affinché fornisca, nella procedura di alienazione di cui è incaricato, le indicazioni e gli indirizzi contenuti nel precitato studio di fattibilità a supporto degli investitori e metta a disposizione la documentazione e le informazioni di cui è in possesso, eventualmente ulteriori rispetto a quelle pubblicate sulla propria data room on line.

Le Parti danno atto che il presente Protocollo è aperto alla sottoscrizione di tutti quegli Enti che intendano mettere a disposizione il proprio know-how e le risorse occorrenti per la sua attuazione.

ARTICOLO 4.

Gruppo di Lavoro

Al fine della promozione e dell'attuazione delle finalità del presente Protocollo, potrà essere costituito un Gruppo di Lavoro composto dai rappresentanti delle Parti sottoscrittrici, i cui nominativi saranno successivamente comunicati mediante scambio di note fra le Parti. Potranno partecipare ai lavori del Gruppo di Lavoro, ove necessario, anche rappresentanti di altri Enti/Amministrazioni o soggetti eventualmente interessati, con particolare riferimento alle Amministrazioni preposte al rilascio di pareri e/o nulla osta preventivi e/o orientativi.

ARTICOLO 5.

Corrispettivo

Per lo svolgimento delle attività previste dalla presente Intesa non è previsto alcun onere finanziario a carico delle Parti. Eventuali spese e rimborsi sono a carico di ciascuna delle Parti per quanto di competenza. Le stesse danno atto e riconoscono che il lavoro svolto potrà costituire presupposto e supporto per il progetto che sarà redatto dall'acquirente del Compendio, con particolare riguardo ai possibili insediamenti di carattere pubblicitario e condivisione di spazi.

ARTICOLO 6.

Clausola di riservatezza

Tutte le informazioni comunicate tra le Parti, ovvero acquisite nel corso dell'espletamento delle attività oggetto del presente Protocollo, che fossero identificate come confidenziali, saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi del presente Protocollo, volti a supportare dal punto di vista progettuale e dei possibili insediamenti di carattere pubblico l'investimento del privato acquirente.

Le Parti concordano che eventuali annunci pubblici relativamente all'oggetto ed esecuzione del presente Protocollo saranno effettuati previa acquisizione del consenso degli altri Soggetti sottoscrittori di volta in volta interessati.

ARTICOLO 7.

Referenti e comunicazioni

Per l'esecuzione delle attività oggetto del presente Protocollo:

- la Città di Torino individua nella dott.ssa Carla Villari, dirigente dell'Area Patrimonio, il dirigente referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
- la Regione Piemonte individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;

-
- la Soprintendenza individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
 - l'Archivio di Stato di Torino individua nella dott.ssa Maria Gattullo, archivista di Stato direttore coordinatore, il funzionario referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
 - l'Università degli Studi di Torino individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
 - l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario del

Piemonte individua nel Direttore Vittorio Sopetto il referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;

- la Compagnia di San Paolo individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
- la Fondazione Teatro Stabile di Torino individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
- la Fondazione Teatro Regio di Torino individua nella la struttura referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;
- l'Accademia di Belle Arti di Torino individua nel Direttore Amministrativo dott. Marco Trimarchi il funzionario referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo;

la C.C.T. s.r.l. individua nel dott. Gian Piero Alessandrini, Amministratore unico, il referente per i rapporti relativi all'attuazione del presente Protocollo.

06.09 IPOTESI DI NUOVE COSTRUZIONI INTERRATE – APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI ARCHEOLOGIA PREVENTIVA

L'area della Cavallerizza Reale è ubicata immediatamente all'interno del circuito di fortificazioni dell'ampliamento orientale della città (la cosiddetta "mandorla") edificato alla fine del Seicento, in contiguità con la cortina che univa il bastione San Maurizio e il bastione San Carlo. Sulla base delle conoscenze derivanti dalle mappe storiche non risulta pertanto probabile che eventuali scavi possano intercettare rami di gallerie da mina o altre strutture pertinenti al sistema delle fortificazioni barocche. L'elevato rischio archeologico è tuttavia connesso alla prossimità delle mura romane e della strada che, in uscita da queste, conduceva verso il Po, lungo la quale si può ipotizzare la localizzazione di strutture a carattere misto abitativo-artigianale, conservate a media e bassa profondità, e/o di zone di necropoli.

Tali dati rendono evidente la necessità di effettuare scavi archeologici preventivi (trincee o saggi di maggior entità) allo scopo di delimitare possibili depositi archeologici in senso verticale e di circoscriverne l'entità.

Qualora il progetto prevedesse la realizzazione di aree a parcheggio o locali sotterranei, sarebbe necessaria a partire dalle prime fasi di progettazione la corretta applicazione dell'archeologia preventiva (artt. 95-96 del D. Lgs. 163/2006), i cui adempimenti dovranno essere puntualmente compresi anche in eventuali bandi per l'assegnazione della concessione, anche con la finalità di ovviare per quanto possibile a ritardi nell'esecuzione dell'opera pubblica e prevenire e/o prevenire costi aggiuntivi conseguenti ai necessari interventi di tutela e valorizzazione di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico.

Nel CAPITOLATO andrà pertanto curato l'inserimento delle seguenti voci:

1. VINCOLI DI PROGETTO

SCAVI ARCHEOLOGICI PREVENTIVI

Ai sensi degli artt. 95, comma 1, lettera a) e 96 comma 1, lettera b, del D. Lgs 163/2006, l'affidatario dovrà eseguire una campagna di scavi e sondaggi archeologici preventivi anche in estensione, ad integrazione della progettazione preliminare presentata in sede di offerta e prima delle successive fasi progettuali disciplinate dalla convenzione.

2. PRESCRIZIONI TECNICHE

prescrizioni tecniche per l'esecuzione dei sondaggi e indagini archeologiche preventive. documentazione degli scavi per la conservazione e valorizzazione degli eventuali reperti

Il committente/concessionario dovrà presentare un piano per l'esecuzione di un'adeguata campagna di sondaggi archeologici tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori, come previsto dall'art. 96 D.Lgs 163/2006 c. 1 lettera a) per la prima fase della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Il piano andrà concordato con la competente Soprintendenza.

I risultati delle indagini andranno ad integrare la documentazione archeologica allegata al progetto preliminare. La documentazione archeologica integrativa dovrà essere redatta da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 95 co. 1 del d.lgs 163/2006 e s.m.i. ed al successivo D.M. 20 marzo 2009 n. 60. e trasmessa alla Soprintendenza.

Qualora fosse accertata la presenza di un deposito archeologico, la Soprintendenza comunica al committente/concessionario la necessità di attivare la seconda fase della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 95 co. 1 lettera

b) del d.lgs 163/2006 e s.m.i.

La seconda fase, integrativa della progettazione definitiva ed esecutiva, consiste nell'esecuzione di ulteriori sondaggi e di scavi, anche in estensione, sulla base di direttive del progetto preliminare dei lavori di scavo archeologico approvate dal Soprintendente, che le invia alla Stazione Appaltante. Esse costituiscono indicazioni vincolanti per lo sviluppo dei due livelli di progetto dello scavo archeologico.

Il progetto definitivo dello scavo archeologico è sottoposto all'approvazione del Soprintendente, il quale valuterà l'eventuale inserimento di dispositivi a tutela di importanti rinvenimenti eventualmente già emersi durante la prima fase, che potrebbero comportare modifiche anche sostanziali al progetto dell'opera pubblica.

La relazione del progetto dello scavo archeologico deve essere sottoscritta da un soggetto incaricato dal committente /concessionario con la qualifica di archeologo, in possesso di specifica esperienza e capacità professionale coerenti con l'intervento, il cui curriculum dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza che verificherà i requisiti di cui sopra. Gli elaborati del progetto definitivo comprendono anche il quadro economico, il computo metrico ed il cronoprogramma relativo agli scavi. La conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici eventualmente rinvenuti saranno invece oggetto di progettazione successiva e separata, in relazione alla natura e alla consistenza di quanto emerso a seguito delle indagini.

- L'impresa esecutrice dello scavo archeologico preventivo dovrà nominare un proprio direttore tecnico che dovrà:
- garantire la propria presenza in cantiere e seguire regolarmente i lavori
- curare l'esecuzione del progetto archeologico approvato sulla base delle direttive impartite dalla Soprintendenza
- relazionare periodicamente alla Direzione lavori e alla Soprintendenza
- segnalare con tempestività ogni criticità per la tutela del patrimonio culturale
- predisporre l'organigramma del cantiere archeologico

In caso di rinvenimento di beni mobili archeologici durante gli scavi di archeologia preventiva, l'impresa si impegnerà (salvo diverso avviso della Soprintendenza) a garantire il ricovero temporaneo dei reperti rinvenuti durante lo svolgimento delle indagini in locali idonei dal punto di vista della conservazione e della sicurezza. Tali locali dovranno essere accessibili al personale della Soprintendenza e dovranno essere mantenuti disponibili fino a quando non sarà possibile assicurare loro un'adeguata conservazione in altra sede.

Una volta che l'impresa abbia effettuato gli scavi archeologici da progetto e redatta tutta la necessaria documentazione di scavo, il Concessionario, acquisite tutte le informazioni, redigerà la relazione archeologica definitiva così come disposto dall'art. 96 comma 2 del DLgs 163/06 e s.m.i.

La Soprintendenza esprimerà di conseguenza il previsto parere di competenza sul progetto.

A seguito delle risultanze dello scavo inserite nella sopra citata relazione e del relativo parere potranno profilarsi tre diversi scenari:

- a) lo scavo archeologico preventivo ha esaurito direttamente l'esigenza di tutela in quanto è stata accertata l'assenza di qualsiasi tipo di reperto archeologico ricadente all'interno dell'area di scavo;
- b) lo scavo archeologico preventivo non ha evidenziato reperti leggibili come complesso strutturale unitario e i reperti rinvenuti presentano uno scarso livello di conservazione; per essi potranno essere indicati interventi di reinterro /smontaggio / rimontaggio e musealizzazione in altra sede rispetto a quella di rinvenimento
- c) lo scavo archeologico preventivo ha portato alla luce complessi la cui conservazione non può essere altrimenti assicurata che in forma contestualizzata mediante l'integrale mantenimento in sito.

Nella fattispecie a), pur se in presenza di un parere che considera la procedura conclusa, la Soprintendenza potrà valutare se richiedere il successivo monitoraggio dei lavori di scavo per la nuova costruzione interrata, non potendosi escludere totalmente sporadici rinvenimenti.

Tale monitoraggio degli scavi dovrà essere programmato secondo adeguate metodologie di indagine e documentazione e gli scavi dovranno essere continuamente controllati da archeologi accreditati presso la Soprintendenza, in numero proporzionale ai mezzi meccanici contemporaneamente in azione ed alle squadre di operai addetti agli sbancamenti manuali. Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici non identificati durante le indagini preventive, il Concessionario è obbligato a sospendere i lavori ed a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza.

Eventuali scoperte fortuite implicheranno l'intervento della Soprintendenza, rimanendo in capo dell'impresa l'obbligo di denuncia e di conservazione a suo carico, ai sensi degli artt.90 e ss del Codice dei Beni Culturali.

Nella fattispecie b), in caso di ricopertura dei beni rinvenuti, la Soprintendenza fornirà le modalità operative necessarie per tale attività.

Nella fattispecie b), qualora la Soprintendenza ritenga opportuno che le strutture rinvenute a seguito delle indagini siano smontate / rimontate e musealizzate in altra sede rispetto a quella del ritrovamento, lo smontaggio dovrà essere autorizzato dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale. Un volta ricevuta l'autorizzazione allo smontaggio il committente/concessionario può procedere alla redazione del progetto definitivo dell'opera, che comprenderà anche la relazione archeologica definitiva.

Nella fattispecie b) e c) nel caso si debbano mantenere in sito le strutture rinvenute, procedendo ad un reinterro delle stesse o alla loro eventuale valorizzazione, è necessario verificare se permanga la fattibilità dell'opera. Se l'opera risulta ancora fattibile, il Concessionario sarà tenuto a studiare a propria cura e spese, d'intesa con la Soprintendenza, le opportune varianti al progetto originario. Nel caso in cui i beni rinvenuti richiedano il mantenimento in sito degli stessi, e l'opera non sia più fattibile, tutte le spese relative alle operazioni di reinterro, e ripristino della sistemazione superficiale saranno interamente a carico del committente/concessionario.

All'interno del CONTRATTO andrà inoltre inserita la seguente clausola:

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a provvedere a propria cura e spese a tutti gli adempimenti previsti dalla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, come normata dagli artt. 95 e dall'art. 96 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.;

06.10 MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO – DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA – CIRCOLARE N. 1, 20 GENNAIO 2016

Prot. n. DG-AR 410 Class. 34.01.10/1.2

OGGETTO: Disciplina del procedimento di cui all'articolo 28, comma 4, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed agli articoli 95 e 96 del Decreto Legislativo 14 aprile 2006, n. 163, per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, sia in sede di progetto preliminare che in sede di progetto definitivo ed esecutivo, delle aree prescelte per la localizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di cui all'annesso Allegato 1.

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

1. - PRINCIPI GENERALI INERENTI IL PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

1.1. - Le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico hanno come fonti normative di riferimento, nell'ordine: il D.Lgs. n. 42/2004, ed in particolare gli articoli

- 12;
- 13 ss.;
- 18 s.;
- 20 ss.;
- 28;
- 45 ss.;
- 88 ss.;
- 142, comma 1, lettera m);
- 146;
- 150 ss.;
- 155;

il D.Lgs. n. 152/2006, ed in particolare gli articoli

- 4; 27;
- 33, comma 1, lettere a) e b);
- 34, comma 2;
- 35, comma 1;
- 44 ss.;
- 56;
- 215, comma 4, lettera e);
- 240;
- 245;
- 248;
- 251, comma 4;
- 357, comma 23.

1.2. - Ai fini dell'applicazione degli articoli 28, comma 4, e 21, commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con esclusivo riguardo ai profili che afferiscono alla tutela dell'interesse archeologico e che sono connessi alla valutazione dei progetti relativi alle opere a farsi, le strutture del MiBACT legittimate, a vario titolo, ai procedimenti di cui agli articoli 95 e 96 del Codice dei contratti sono, a termini del d.P.C.M. n. 171/2014, le Soprintendenze Archeologia territoriali e la Direzione generale Archeologia.

1.3. - Ai fini dell'eventuale applicazione, all'esito dei procedimenti di cui agli articoli 95 e 96 del Codice dei contratti, dell'articolo 21, comma 1, lettera a), ovvero degli articoli 12, 13 ss., 20 ss., 45 ss., 142, comma 1, lettera m) e 146, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, le strutture del MiBACT legittimate, a vario titolo, ai relativi procedimenti, con riguardo ai profili afferenti alla tutela dell'interesse archeologico, sono, a termini del d.P.C.M. n. 171/2014, le Soprintendenze Archeologia territoriali, i Segretariati regionali, le Commissioni regionali per il patrimonio culturale e la Direzione generale Archeologia.

2. - PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO. CAMPO DI APPLICAZIONE.

2.1. - Il procedimento per la verifica preventiva dell'interesse archeologico delle aree prescelte per la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico si applica a tutti gli interventi disciplinati dal Codice dei contratti e distintamente elencati nell'Allegato 1.

2.2. - L'originaria esclusione, dal campo di applicazione del procedimento per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, dei lavori afferenti ai c.d. settori speciali (gas, energia termica, elettricità, acqua, servizi di trasporto ecc.), è stata determinata, come chiarito nella relazione illustrativa al D.L. n. 70/2011 (menzionato nella precedente nota 1), da un difetto di coordinamento all'interno del testo legislativo: sarebbe stato altrimenti contraddittorio, infatti, escludere dal procedimento di verifica preventiva proprio quelle tipologie di opere pubbliche o di interesse pubblico "rispetto alle quali sussistono maggiori esigenze di tutela e in riferimento alle quali erano state sperimentate le indagini archeologiche preventive".

2.3. - Il procedimento di verifica preventiva è correlato ai tre livelli di progettazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico (preliminare, definitivo, esecutivo) e, a seconda degli esiti, può comportare:

- l'assenso al progetto;
- la prescrizione di varianti progettuali, anche sostanziali;
- ovvero, nei casi di assoluta impossibilità, congruamente motivata, di armonizzazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico con il contesto di interesse archeologico, determinare l'espressione, da parte delle competenti strutture del MiBACT, di un parere negativo alla realizzazione dell'opera divisata, che, per logica conseguenza, non conterrà alcuna indicazione di eventuali modifiche progettuali. Infatti, le vigenti disposizioni (v. l'articolo 14-*quater*, comma 1, L. n. 241/1990), a termini delle quali, in caso di dissenso, espresso dagli uffici del MiBACT in conferenza dei servizi, alla realizzazione di un'opera in un contesto territoriale tutelato o comunque meritevole di tutela per il suo accertato interesse culturale, sussiste l'obbligo, per i medesimi uffici, di prescrivere "le specifiche modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso" devono essere interpretate, secondo la più recente giurisprudenza² nel senso che il detto parere deve contenere tali 2 V., ad es., TAR Molise, sentenze n. 398 e n. 399, dell'11 aprile 2013, depositate il 4 giugno 2013. prescrizioni solo nel caso in cui l'intervento non sia assolutamente incompatibile con il contesto tutelato.

Qualora, invece, non sia possibile armonizzare l'opera proposta con la tutela del contesto territoriale di riferimento, il parere negativo non conterrà alcuna indicazione di eventuali modifiche progettuali: secondo la rammentata giurisprudenza, infatti, una diversa interpretazione delle disposizioni in questione, basata sul presupposto che tutti gli interventi possano essere resi comunque compatibili con il contesto territoriale in cui devono essere localizzati, sarebbe palesemente irragionevole. Le determinazioni assunte dalle Soprintendenze Archeologia vanno sempre trasmesse anche alle Soprintendenze Belle Arti e Paesaggio, per gli eventuali profili di competenza, *ratione materiae*.

2.4. - Sono assoggettati al procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico e/o paleontologico tutti i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico che comportino: mutamenti nell'aspetto esteriore o nello stato dei luoghi, movimentazioni di terreno (comprese le opere a verde), anche nel caso di ripristino dell'assetto preesistente, ovvero nuove

edificazioni, anche se realizzate nell'ambito della ristrutturazione di manufatti esistenti, in ragione dell'impatto che detti interventi potrebbero determinare su beni o contesti di interesse archeologico presenti nell'area interessata dalle dette trasformazioni.

Sono inoltre assoggettate al procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico e/o paleontologico tutte quelle attività di indagine (quali, ad esempio, alcune di quelle utilizzate per le ricerche di risorse geotermiche nel sottosuolo o nei fondali marini³) che possano comunque comportare danneggiamento al patrimonio sepolto anche senza l'esecuzione di scavi o movimentazioni di terra, in ragione dell'impatto che esse potrebbero determinare su beni o contesti di interesse archeologico.

2.5. - Sono esclusi dal procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico i progetti relativi a lavori concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico che non comportino: mutamenti nell'aspetto esteriore o nello stato dei luoghi, movimentazioni di terreno, nuove edificazioni o scavi a quote diverse da quelle già impegnate da manufatti esistenti, nel cui ambito si interviene. Si veda il caso dei rilievi geofisico - sismici a riflessione, effettuati con esplosivo o massa battente. Tuttavia qualora sia altamente probabile, nelle aree prescelte per la localizzazione degli interventi progettati, la presenza di emergenze archeologiche da tutelare, in quanto rimaste in posizione residuale, anche a quote già impegnate da manufatti esistenti (si pensi, ad es., al caso dei rifacimenti di pavimentazioni di piazze e vie storiche), sarà comunque possibile prescrivere, in luogo della verifica preventiva dell'interesse archeologico, l'assistenza archeologica in corso d'opera.

2.6. - In conformità al disposto di cui all'articolo 95, comma 7, del Codice dei contratti, sono altresì esclusi, d'ordinario, i progetti relativi a lavori concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico che ricadano in aree archeologiche o in parchi archeologici, formalmente individuati ai sensi dell'articolo 101 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto, in tali casi, detto interesse è stato già formalmente accertato al momento della costituzione dell'area o del parco. Resta ovviamente fermo e impregiudicato, con riguardo ai profili che afferiscono alla tutela dell'interesse archeologico (e fatte salve le concomitanti valutazioni eventualmente afferenti la tutela di altri profili di interesse culturale) l'obbligo, a carico della stazione appaltante dell'opera pubblica o del proponente l'opera di interesse pubblico⁴, della trasmissione dei relativi progetti alle Soprintendenze Archeologia competenti per territorio. E resta altresì ferma, per dette Soprintendenze, la potestà di esercitare, in relazione ai detti progetti, tutti i poteri, autorizzatori e cautelari, previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia, con particolare riguardo agli articoli 18 s., 20 ss., 28, 146, 150 ss., 155 del medesimo Codice, ivi compresa la facoltà di prescrivere, a spese e cura del committente dell'opera pubblica o di interesse pubblico, l'esecuzione di ulteriori indagini archeologiche, intese a definire un più completo quadro conoscitivo del contesto vincolato ed assimilabili a quelle previste dall'articolo 96, comma 1, 4 Ai sensi dell'articolo 3, comma 33, del Codice dei contratti, "*L'espressione 'stazione appaltante' comprende le amministrazioni aggiudicatrici e gli altri soggetti di cui all'articolo 32*", ossia, secondo la rubrica del detto articolo 32, "*Amministrazioni aggiudicatrici e altri soggetti aggiudicatori*". Fra questi sono espressamente ricompresi i "*concessionari di lavori pubblici che non sono amministrazioni aggiudicatrici*", le "*società con capitale pubblico, anche non maggioritario, che non sono organismi di diritto pubblico*", i "*soggetti privati...*" relativamente a "*lavori... di cui all'Allegato I nonché lavori di edilizia relativi ad ospedali, impianti*

sportivi, ricreativi e per il tempo libero, edifici scolastici ed universitari, edifici destinati a funzioni pubbliche amministrative di importo superiore a un milione di euro" con finanziamenti pubblici superiori al 50%, i "*concessionari di servizi*", i "*... soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso...*" e gli "*...enti aggiudicatori di cui all'articolo 207*" (del medesimo Codice dei contratti). lettere a) e b), da eseguirsi preliminarmente ai diversi livelli di progettazione, prima di pronunciarsi in merito alla compatibilità, con detto contesto, delle opere proposte in progetto.

2.7. - Anche le zone di interesse archeologico, di cui all'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, in conformità al disposto di cui all'articolo 95, comma 7, del Codice dei contratti, sono escluse, d'ordinario, dal procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico con riguardo ai progetti relativi a lavori concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico che ricadano nel loro ambito, in quanto la sussistenza di tale interesse è stabilita, per esse, *ex lege*. Resta ovviamente fermo e impregiudicato, anche per dette zone, con riguardo ai profili che afferiscono alla tutela dell'interesse archeologico (e fatte salve le concomitanti valutazioni eventualmente afferenti la tutela di altri profili di interesse culturale), l'obbligo, a carico della stazione appaltante dell'opera pubblica o del proponente l'opera

di pubblico interesse, della trasmissione dei relativi progetti alle Soprintendenze Archeologia competenti per territorio. E resta altresì ferma, per dette Soprintendenze, la potestà di esercitare, in relazione ai detti progetti, tutti i poteri, autorizzatori e cautelari, previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia, con particolare riguardo agli articoli 18 s., 20 ss., 28, 146, 150 ss., 155, del medesimo Codice, ivi compresa la facoltà di prescrivere, a spese e cura del committente dell'opera pubblica o di interesse pubblico, l'esecuzione di ulteriori indagini archeologiche, intese a definire un più completo quadro conoscitivo del contesto vincolato *ex lege* ed assimilabili a quelle previste dall'articolo 96, comma 1, lettere a) e b), da eseguirsi preliminarmente ai diversi livelli di progettazione, prima di pronunciarsi in merito alla compatibilità, con detto contesto, delle opere proposte in progetto.

2.8. - Nelle fattispecie di cui ai precedenti paragrafi **2.6** e **2.7** resta altresì ferma la facoltà, per le Soprintendenze Archeologia, in conformità al disposto di cui all'articolo 95, comma 7, ultimo periodo, del Codice dei contratti, di esercitare, in particolare, i poteri di inibizione o di sospensione dei lavori di cui all'articolo 28, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Rimane infine impregiudicato, in esito alle risultanze delle indagini archeologiche preventive, nelle fattispecie di cui ai paragrafi **2.1**, **2.2**, **2.3** e **2.4**, ovvero in esito alle risultanze delle indagini archeologiche di approfondimento, nelle fattispecie di cui ai paragrafi **2.6** e **2.7**, l'esercizio, da parte delle competenti strutture del MiBACT, così come individuate ai precedenti paragrafi **1.2** e prescrizione di misure di tutela indiretta, di perimetrazione di zone di interesse archeologico, nonché di adozione dei provvedimenti, autorizzatori e cautelari, in conformità alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio richiamate nei medesimi paragrafi.

3. - PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO. FUNZIONI DELLE SOPRINTENDENZE ARCHEOLOGIA.

3.1. - A seguito della trasmissione da parte delle amministrazioni aggiudicatrici, in qualità di stazioni appaltanti delle opere di cui al precedente paragrafo, ovvero da parte degli operatori economici, in qualità di soggetti proponenti, di copia dei progetti preliminari delle opere che si intendono intraprendere, le Soprintendenze Archeologia, competenti per territorio, verificano che la documentazione archeologica inerente il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico delle aree prescelte per la localizzazione delle opere in questione sia curata e sottoscritta da un soggetto in possesso dei requisiti di cui all'articolo 95, comma 1, del Codice dei contratti, e controfirmata dal responsabile del procedimento nominato dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente.

La trasmissione dei progetti può essere eventualmente corredata di una dichiarazione motivata (resa dal responsabile del procedimento per conto della stazione appaltante o del soggetto proponente) che, sulla base delle risultanze della documentazione archeologica, nell'ordine, espliciti e giustificati: l'escludibilità delle opere previste nei detti progetti dalle procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico, secondo quanto indicato ai precedenti paragrafi **2.6** e **2.7**;

- la non assoggettabilità delle opere previste nei progetti di che trattasi, al Codice dei contratti;

- la richiesta di accertamento in ordine all'assoggettabilità delle opere previste nei menzionati progetti al procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui ai precedenti paragrafi **2.1**, **2.2**, **2.3** e **2.4**, o ai poteri autorizzatori e cautelari di cui ai precedenti paragrafi **2.6**, **2.7** e **2.8**.

3.2. - La Soprintendenza Archeologia, in caso di accertata non assoggettabilità dell'opera al procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, esegue, a propria cura, tutti gli approfondimenti conoscitivi eventualmente necessari ai fini dell'espressione del parere di competenza.

3.3. - La Soprintendenza Archeologia competente per territorio verifica che la stazione appaltante o il soggetto proponente dell'opera pubblica abbiano previsto, nel quadro economico del progetto preliminare, una specifica voce riservata alle attività connesse con la verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come indicato al successivo paragrafo **10.4**, sia in relazione alla fase prodromica di cui all'articolo 95, comma 1, che agli approfondimenti di cui all'articolo 96,

comma 1, del medesimo Codice. Tra le spese connesse alle attività di verifica preventiva sono ricomprese anche quelle necessarie per la precatalogazione e per l'esecuzione dei primi interventi, con funzione esclusivamente preventiva e conservativa, degli eventuali reperti mobili e/o delle strutture, nonché quelle per la pubblicazione dei risultati finali delle indagini condotte. Invece le risorse eventualmente occorrenti per la esecuzione degli interventi di restauro e di quelli intesi ad assicurare la pubblica fruizione delle testimonianze rinvenute, ai sensi dell'articolo 96, comma 2, lettere b) ultima parte, e c), del Codice dei contratti, non sono ricomprese nell'ambito delle somme a disposizione di cui si è detto in precedenza.

3.4. - Le Soprintendenze Archeologia accertano, anche mediante l'esercizio dei poteri di vigilanza e di ispezione, nonché di inibizione e sospensione dei lavori, previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, la sussistenza dei presupposti di legge per l'attivazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico con riguardo ai progetti relativi a lavori concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico.

**4. - PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO.
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE.**

4.1. - Il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico si articola in fasi funzionali, secondo la sequenza di cui all'Allegato 2, che si attivano progressivamente, in ragione dell'esito delle fasi precedenti. Spetta alle Soprintendenze Archeologia vigilare sul corretto svolgimento del procedimento, soprattutto in relazione agli adempimenti cui sono tenute le stazioni appaltanti o i soggetti proponenti in fase di progettazione preliminare.

4.2. - La fase prodromica del procedimento si avvia in coincidenza con la elaborazione della progettazione preliminare dell'opera pubblica o di interesse pubblico, e prima della sua approvazione, a seguito della ricezione di detta progettazione, o di uno stralcio di essa (comprensivo, in ogni caso, degli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari), comunque sufficiente ai fini archeologici, alla Soprintendenza Archeologia competente per territorio (v. articolo 95, comma 1, del Codice dei contratti), ed è finalizzata ad accertare la sussistenza di interesse archeologico nelle aree prescelte per la localizzazione delle opere di che trattasi, ai fini dell'avvio del procedimento vero e proprio di verifica preventiva (v. articolo 95, comma 3, del Codice dei contratti). In fase di programmazione di opere complesse, la stazione appaltante od il soggetto proponente possono richiedere alla Soprintendenza Archeologia competente per territorio, al fine di ottimizzare i tempi di progettazione, incontri preliminari per individuare le principali criticità e definire un adeguato piano d'indagine. Per interventi interregionali o che coinvolgono più Soprintendenze Archeologia, le riunioni sono coordinate dal Direttore generale Archeologia.

4.3. - Qualora, all'esito della valutazione della documentazione trasmessa dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente e delle eventuali integrazioni richieste, la Soprintendenza Archeologia non rilevi la presenza, nell'area prescelta per l'intervento, di elementi di interesse archeologico e pertanto non richieda l'attivazione del procedimento di verifica preventiva, l'esecuzione di eventuali indagini archeologiche tramite saggi di scavo potrà essere disposta solo in caso di emersione, nel corso dei lavori, di nuovi elementi archeologicamente rilevanti (v. articolo 95, comma 6, del Codice dei contratti). Nel caso in cui nel periodo che intercorre tra lo sviluppo delle successive fasi progettuali e la realizzazione dell'opera, si verificano rinvenimenti archeologici fortuiti in aree per le quali non era stata richiesta l'attivazione della procedura di cui all'articolo 96, la Soprintendenza Archeologia deve tempestivamente comunicare alla stazione appaltante o al soggetto proponente le potenziali criticità in relazione alla realizzazione dell'opera. **4.4.** - Qualora invece, all'esito della valutazione della documentazione trasmessa dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente e delle eventuali integrazioni richieste, la Soprintendenza Archeologia rilevi la presenza, nell'area prescelta per l'intervento, di elementi di interesse archeologico, richiederà l'attivazione del procedimento di verifica preventiva.

La prima fase del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prende pertanto avvio solo se, entro novanta giorni dal ricevimento della prescritta documentazione trasmessa dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente, il Soprintendente Archeologia, sulla base degli elementi conoscitivi a sua disposizione, ne faccia motivata richiesta (v. articolo 95, comma 3, del Codice dei contratti).

4.5. - Tuttavia, se la documentazione trasmessa non risulta sufficiente ai fini della valutazione dell'interesse archeologico, o perché incompleta o perché bisognosa di approfondimenti, la Soprintendenza Archeologia ha facoltà di richiedere documentazione integrativa, a termini dell'articolo 95, comma 4, primo, secondo e terzo periodo, del Codice dei contratti (in proposito v. i successivi paragrafi **8.4** e **8.5**).

4.6. - Avverso le determinazioni della Soprintendenza Archeologia, che dispongono l'avvio della prima fase del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, è in facoltà della stazione appaltante o del soggetto proponente presentare ricorso in via amministrativa, ai sensi dell'articolo 16 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alla Direzione generale Archeologia [v. articolo 95, comma 5, del Codice dei contratti, nonché articolo 14, comma 2, lettera g), del d.P.C.M. n. 171/2014].

Ovviamente, qualora la stazione appaltante o il soggetto proponente presentino ricorso in via amministrativa avverso le determinazioni della Soprintendenza Archeologia, la prima fase del procedimento di verifica preventiva prenderà avvio solo all'esito del ricorso amministrativo, se negativo per la stazione appaltante od il soggetto proponente.

4.7. - Il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico di un'area deputata ad accogliere la localizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico, attivato dalla Soprintendenza Archeologia a termini del precedente paragrafo **4.4**, si articola in due fasi, che costituiscono livelli progressivi di approfondimento dell'indagine archeologica (v. articolo 96, comma 1, primo periodo, del Codice dei contratti). progettazione preliminare [v. articolo 96, comma 1, lettera a), del Codice dei contratti].

4.9. - L'esito positivo della prima fase delle indagini archeologiche determina l'attivazione della seconda fase di indagini, i cui risultati sono di ausilio per la integrazione della progettazione definitiva e di quella esecutiva [v. articolo 96, comma 1, lettera b), del Codice dei contratti].

4.10. - Il procedimento si conclude con la redazione della relazione archeologica definitiva, approvata dal Soprintendente Archeologia, che contiene una descrizione analitica delle indagini eseguite, con i relativi esiti, e detta, in funzione di questi ultimi, le conseguenti prescrizioni, a seconda della rilevanza archeologica del sito e dell'impatto dell'opera in progetto con le emergenze archeologiche accertate (v. articolo 96, commi 2, 3 e 4 del Codice dei contratti).

4.11. - La mancata attivazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico ovvero il mancato recepimento dei suoi esiti negli specifici elaborati pertinenti tanto alla fase della progettazione preliminare⁵ quanto a quella della progettazione definitiva⁶ e a quella della progettazione esecutiva⁷ si configurano come omissioni suscettibili di pregiudicare, in tutto o in parte, gli elaborati specifici, con riguardo alla progettazione preliminare, sono, nell'ordine: la relazione tecnica, nella quale è compresa la relazione archeologica che deve riportare gli sviluppi e gli esiti della verifica preventiva [v. articolo 19, comma 1, terzo periodo, lettera e) del Regolamento del Codice dei contratti ed articolo 95, comma 1 del Codice dei contratti]; la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici territoriali -beninteso, ai fini che qui interessano, qualora con i detti piani siano state perimetrate zone di interesse archeologico- [v. articolo 20, comma 1, lettera a) del Regolamento del Codice dei contratti]; per le opere e lavori puntuali, la carta archeologica, alla luce degli studi ed indagini preliminari, in scala adeguata [v. articolo 21, comma 1, lettera a), punto 3) del Regolamento del Codice dei contratti]; per le opere e lavori a rete, la carta archeologica, recante gli esiti delle indagini e degli studi preliminari, in scala non inferiore a 1:25.000 [v. articolo 21, comma 1, lettera b), punto 7), del Regolamento del Codice dei contratti].

⁶ Gli elaborati specifici pertinenti alla fase della progettazione definitiva sono, nell'ordine: la relazione generale del progetto definitivo, che riferisce, tra l'altro, in merito a tutti gli aspetti riguardanti le interferenze dell'opera con il paesaggio, l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico [v. articolo 24, comma 2, lettera a), e articolo 25, comma 2, lettera b), del Regolamento del Codice dei contratti]; le relazioni specialistiche, fra le quali rientra, ovviamente, la relazione archeologica, che può approfondire e aggiornare, ove necessario, i dati del progetto preliminare, anche sulla base di indagini dirette [v. articolo 24, comma 2, lettera b), e articolo 26, comma 1, lettera e), del Regolamento del Codice dei contratti]. Fra le dette relazioni specialistiche può ascriversi anche lo studio di impatto ambientale, di cui all'articolo 27 del Regolamento del Codice dei contratti, per la cui obbligatorietà, a corredo del progetto definitivo, si rimanda alle specifiche prescrizioni di cui agli articoli 20 ss. del D.Lgs. n. 152/2006.

⁷ Gli elaborati specifici, pertinenti alla fase della progettazione esecutiva sono, nell'ordine: la relazione generale del progetto esecutivo, che contiene, fra l'altro, la descrizione delle indagini, rilievi e ricerche effettuati al fine di ridurre in corso di esecuzione le possibilità di imprevisti [v. articolo 33, comma 1, lettera a), e articolo 34, comma 2, del Regolamento del Codice dei contratti]; la parte, realizzabilità o l'utilizzazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico e tali da determinare, ove non rilevate in sede di verifica del progetto (da eseguirsi a termini degli articoli 44 ss. Del Regolamento del Codice dei contratti), una responsabilità, a titolo di inadempimento, in capo al soggetto incaricato della verifica stessa (interno o esterno che sia alla stazione appaltante o al soggetto proponente), con conseguente obbligo al risarcimento dei danni, ai sensi dell'articolo 56 del menzionato Regolamento del Codice dei contratti.

4.12. - Ove mai la stazione appaltante o il soggetto proponente ritengano, con provvedimento motivato, di indire una conferenza dei servizi per effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento di approvazione

del progetto dell'opera pubblica o di interesse pubblico, ai sensi degli articoli 14 ss. della L. n. 241/1990, ovvero qualora il ricorso alla conferenza dei servizi sia previsto come obbligatorio da normative specifiche, quali, ad esempio, l'articolo 12, comma 4, del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 (recante "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"), l'accertamento della corretta attuazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico può aver luogo, anche a richiesta della Soprintendenza Archeologia interessata, nell'ambito della stessa conferenza dei servizi.

In tal caso, se viene accertato il non corretto o non completo svolgimento del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico dell'area interessata dall'opera per la cui valutazione è stata indetta la conferenza dei servizi, ovvero l'incompleto o mancato recepimento dei suoi esiti nel progetto definitivo, oggetto di esame in conferenza, l'ufficio competente ad esprimere il parere di pertinenza del MiBACT potrà richiedere il rinvio della conferenza dei servizi per consentire lo svolgimento del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico ovvero il recepimento dei suoi esiti, e delle conseguenti prescrizioni della Soprintendenza

Archeologia, negli specifici elaborati progettuali da sottoporre nuovamente all'esame della conferenza.

5. - TRASPARENZA AMMINISTRATIVA.

medesime relazioni specialistiche contenute nel progetto definitivo, le quali però illustrino puntualmente le eventuali indagini integrative, le soluzioni adottate e le modifiche rispetto al progetto definitivo [v. articolo 33, comma 1, lettera b), e articolo 35, comma 1, del Regolamento del Codice dei contratti]. **5.1.** - Le Soprintendenze Archeologia rendono pubblico, tramite il proprio sito *web*, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della L. 18 giugno 2009, n. 69 (recante "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile"), il presente atto di indirizzo, che viene pubblicato anche sui siti web del Ministero BACT e della Direzione generale Archeologia.

6. - MONITORAGGIO.

6.1. - Le Soprintendenze Archeologia redigono e trasmettono, entro il 31 gennaio, il 31 maggio e il 30 settembre di ciascun anno, al MiBACT - Direzione generale Archeologia, anche ai fini di consentire a quest'ultima l'esercizio delle funzioni di direzione, indirizzo, coordinamento, controllo e, in caso di necessità ed urgenza, di avocazione e sostituzione, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, del d.P.C.M. n. 171/2014, una relazione illustrativa, riferita ai quadrimestri precedenti, contenente almeno i seguenti dati:

- a) numero di progetti da esse ricevuti ai sensi del precedente paragrafo **4.2** e tipo di documentazione allegata a corredo di ciascun progetto ai fini dell'attivazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- b) numero di procedimenti di verifica preventiva dell'interesse archeologico conclusi e numero dei conseguenti provvedimenti cautelari, di tutela, nonché di autorizzazione o di diniego delle opere proposte;
- c) numero di indagini archeologiche di approfondimento disposte e numero dei conseguenti provvedimenti cautelari, di tutela, nonché di autorizzazione o di diniego delle opere proposte, emessi, anche ai sensi del precedente paragrafo **2.8**;
- d) numero dei procedimenti pendenti relativi all'archeologia preventiva;
- e) tempo medio impiegato per la conclusione dei procedimenti, con indicazione dei tempi effettivi per ciascun procedimento;
- f) proposte per perseguire una maggiore efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa nei procedimenti di verifica preventiva dell'interesse archeologico o di indagini archeologiche di approfondimento e nella conseguente valutazione dei progetti presentati dai committenti;
- g) tempi di pubblicazione degli esiti delle indagini archeologiche.

7. - PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO. APPLICAZIONE PER ANALOGIA.

7.1. - Le indicazioni procedurali di cui al presente atto di indirizzo stabiliscono principi metodologici e criteri operativi utilizzabili anche con riguardo ad interventi non ricompresi fra quelli di cui all'annesso Allegato 1.

In tali casi, l'attivazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico di un'area prescelta per la localizzazione di un'opera il cui progetto preliminare è da sottoporre comunque alla Soprintendenza Archeologia per la valutazione preventiva di compatibilità dell'intervento ipotizzato con il contesto territoriale di riferimento, trova il suo fondamento in accordi specifici, stipulati, ai sensi dell'articolo 15 della L. n. 241/1990, con le pubbliche amministrazioni interessate.

Alla stipula di detti accordi provvedono, esclusivamente sulla base di apposito atto di indirizzo predisposto, anche ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera p), del d.P.C.M. n. 171/2014, dalla Direzione generale Archeologia, i Segretariati regionali, in esercizio della funzione di cui all'articolo 32, comma 1, del d.P.C.M. ult. cit. Alla sottoscrizione di detti accordi in sede periferica partecipano anche le competenti Soprintendenze Archeologia, materialmente responsabili della loro puntuale attuazione.

Eventuali accordi stipulati, in vigenza del pregresso assetto organizzativo, direttamente dalla Direzione generale centrale, devono ormai considerarsi privi di efficacia. Ovviamente con gli accordi di cui è questione l'Amministrazione BACT non potrà comunque estendere, in via di applicazione analogica, ai procedimenti di archeologia preventiva attivati su base consensuale le regole proprie, in via esclusiva, dei procedimenti regolati dal Codice dei contratti, quali quelle che richiedono, per i soggetti incaricati della produzione della documentazione archeologica e dell'esecuzione delle indagini archeologiche dirette, il possesso dei requisiti professionali prescritti dall'articolo 95, comma 1, del medesimo Codice.

In tali casi, però, è necessario che, in sede di accordo, la stazione appaltante o il soggetto proponente comprovino che i soggetti incaricati di dette indagini siano comunque in possesso di adeguata formazione ed esperienza professionale, ai sensi dell'articolo 9-bis del Codice dei beni culturali, come introdotto dalla L. n. 110/2014.

PARTE II - IL PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO

8. - FASE PRODROMICA DEL PROCEDIMENTO (ARTICOLO 95, COMMA 1, DEL CODICE DEI CONTRATTI).

8.1. - L'articolo 28, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio stabilisce, testualmente, che "In caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico, anche quando per esse non sia intervenuta la verifica ... o la dichiarazione ... [scil.: di detto interesse], il soprintendente può richiedere l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime a spese del committente".

Dalla piana lettura della disposizione testé riportata, si evince che è in facoltà del Soprintendente Archeologia richiedere l'esecuzione di indagini archeologiche, anche mediante la realizzazione di saggi di scavo, nelle aree interessate dalla localizzazione di un'opera pubblica (o di interesse pubblico), a condizione che dette aree presentino un qualche interesse archeologico, ancorché tale interesse non sia stato oggetto di un formale provvedimento di accertamento, sotto forma di 'verifica' (nel caso che l'opera pubblica o di interesse pubblico sia localizzata su aree appartenenti ad enti pubblici territoriali, ad altri enti pubblici, o a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici), ovvero sotto forma di 'dichiarazione' (nel caso in cui l'opera pubblica o di interesse pubblico sia localizzata su aree appartenenti a privati). La sussistenza dell'interesse archeologico nel sito prescelto per la realizzazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico, ancorché non formalizzata con un apposito provvedimento di accertamento, costituisce pertanto la condizione legittimante l'esercizio, da parte della Soprintendenza Archeologia, della facoltà di disporre, in concomitanza con la definizione del progetto dell'opera a farsi, attività di ricerca archeologica, a spese del committente dell'opera (stazione appaltante ovvero soggetto proponente), a termini degli articoli 88 ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Poiché non sempre l'Amministrazione BACT è in possesso di un quadro conoscitivo esaustivo circa la rilevanza archeologica dei siti prescelti dalle stazioni appaltanti o dai soggetti proponenti per la dislocazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, al fine di mettere l'Amministrazione medesima in condizione di esercitare legittimamente la facoltà riconosciutale dal rammentato comma 4 dell'articolo 28 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, l'articolo 95, comma 1, primo periodo, del Codice dei contratti, prevede l'obbligo, per le stazioni appaltanti, di trasmettere alle Soprintendenze Archeologia competenti per territorio, copia del progetto preliminare della divisata opera pubblica o di interesse pubblico (ovvero un suo stralcio), prima dell'approvazione dello stesso.

8.2. - La fase prodromica del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico di un determinato sito prende pertanto avvio con la trasmissione alla competente Soprintendenza Archeologia, da parte della stazione appaltante o del soggetto proponente, di una copia del progetto preliminare dell'opera pubblica o di interesse pubblico a farsi, beninteso prima della sua approvazione.

L'obbligo posto a carico della stazione appaltante o del soggetto proponente può considerarsi adempiuto anche con la trasmissione di uno stralcio del progetto, purché detto stralcio contenga gli elementi essenziali per consentire alla Soprintendenza Archeologia di valutare compiutamente la sussistenza di un qualche interesse archeologico nel sito prescelto per la localizzazione dell'opera in progetto.

In ogni caso è onere della competente Soprintendenza Archeologia verificare che, nell'ambito della documentazione complessivamente individuata dall'articolo 17 del Regolamento del codice dei contratti come costitutiva del progetto preliminare, sia stata ad essa trasmessa quantomeno quella di seguito elencata:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- studio di prefattibilità ambientale;
- studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari.

In particolare, ai fini che interessano in questa sede, gli esiti delle indagini storiche, archeologiche, ambientali, geologiche, idrologiche andranno riferiti ponendo particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni territoriali effettuate sul campo e volte all'osservazione dei terreni, puntualmente documentate (v. in proposito l'annesso Allegato 3). Inoltre le indagini dovranno accertare e documentare, mediante relazioni ed elaborati grafici specifici, anche le interferenze delle opere con il contesto, così da fornire un completo quadro conoscitivo del territorio e delle aree interessate, nonché della loro trasformazione a seguito della realizzazione delle opere preventivate;

- planimetria generale ed elaborati grafici delle opere;
- piano particellare preliminare delle aree interessate e rilievo di massima degli immobili sui quali si ipotizza l'esecuzione dell'intervento.

In buona sostanza, la Soprintendenza Archeologia dovrà verificare che le siano pervenuti tutti gli elaborati di cui al menzionato articolo 17, comma 1, lettere a), b), c), d), e), i).

In particolare:

- la relazione illustrativa del progetto preliminare deve contenere tutti i dati prescritti dallo stesso Regolamento del Codice dei contratti all'articolo 18, comma 1, lettere a) e b), e, con riguardo alla lettera c) del medesimo comma, deve indicare l'eventuale articolazione dell'intervento in stralci funzionali e fruibili, ovvero in tratte funzionali e fruibili per le opere a rete. Essa, infine, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 18, deve dare chiara e precisa nozione di quelle circostanze che non possono risultare dai disegni e che hanno avuto influenza sulla scelta del progetto; - la relazione tecnica del progetto preliminare, ai fini dell'accertamento, nei siti prescelti per la localizzazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico, della sussistenza di elementi di interesse archeologico tali da giustificare l'avvio del procedimento di verifica preventiva di tale interesse, deve contenere tutti i dati prescritti dall'articolo 19, comma 1, dello stesso Regolamento del Codice dei contratti. In particolare, essa deve anzitutto descrivere in dettaglio le indagini storiche ed archeologiche effettuate, corredate di adeguata documentazione, anche fotografica, e la caratterizzazione del progetto dal punto di vista dell'inserimento nel territorio, motivando, a tale riguardo, le scelte tecniche del progetto stesso. Inoltre, ai fini della valutazione circa la necessità o l'opportunità dell'avvio del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, essa deve trattare i seguenti argomenti [di cui al menzionato articolo 19, comma 1, lettere a), b), d), f), g), i), l), m), o), p), q), r)]:

- geologia;
- geotecnica;
- studio preliminare di inserimento urbanistico e vincoli; - archeologia, nei termini sopra riferiti;
- censimento delle interferenze, con le ipotesi di risoluzione delle principali interferenze riscontrate;
- piano di gestione delle materie con ipotesi di soluzione delle esigenze di cave e discariche;
- architettura dell'intervento;
- strutture ed opere d'arte;
- tracciato plano-altimetrico e sezioni tipo (per opere a rete);
- idrologia;
- idraulica;
- strutture;

- traffico.

In coerenza con quanto prescritto al precedente paragrafo 3.3, la Soprintendenza Archeologia dovrà accertare la presenza, fra la documentazione di progetto ad essa pervenuta, del quadro economico di cui all'articolo 22 del più volte citato d.P.R. n. 207/2010, onde avere modo di verificare il corretto inserimento, in detto quadro economico, delle somme destinate allo svolgimento dell'intero procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Qualora, in relazione alla tipologia, alla categoria e all'entità dell'intervento, sia richiesta anche la produzione dello studio di prefattibilità ambientale, le Soprintendenze Archeologia richiedono anche detto documento, redatto in conformità a quanto prescritto dall'articolo 20 del più volte menzionato d.P.R. n. 207/2010.

La Soprintendenza Archeologia può accettare, con adeguata motivazione, la riduzione dei livelli di definizione e dei contenuti della progettazione e, quindi, una documentazione archeologica semplificata in rapporto alla specifica tipologia ed alla dimensione dell'intervento, purché ne sia assicurata la qualità.

8.3. - Ricevuti gli atti, il Soprintendente Archeologia, qualora non ritenga di assumere direttamente la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento ad essa inerente, ne assegna l'incarico ad un funzionario dell'ufficio, ai sensi degli articoli 5 e 6 della L. n. 241/1990. Ove mai l'opera pubblica o di interesse pubblico in progetto abbia dimensione sovragionale, gli atti di cui sopra andranno trasmessi, a cura della stazione appaltante o del soggetto proponente, alle Soprintendenze Archeologia competenti per i territori interessati. Onde consentire alla Direzione generale Archeologia di esercitare, rispetto agli uffici territoriali di volta in volta interessati, le funzioni di direzione, indirizzo, coordinamento, controllo e, se del caso, di avocazione e sostituzione, di cui all'articolo 14, comma 1, del d.P.C.M. n. 171/2014, ovvero di svolgere, in cooperazione con la Direzione generale Belle arti e paesaggio, le funzioni di pertinenza nella definizione delle determinazioni da assumere nei procedimenti di valutazione di impatto ambientale, in sede statale o regionale, che riguardino interventi di carattere intersettoriale, di dimensione sovragionale, che incidano su aree o beni di interesse archeologico, ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 14, comma 2, lettera b), ed all'articolo 15, comma 2, lettere l) ed m), del medesimo d.P.C.M. n. 171/2014, le Soprintendenze Archeologia dovranno mantenere costantemente informata la stessa Direzione generale Archeologia degli sviluppi del procedimento di verifica preventiva.

8.4. La documentazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere trasmessa alla Soprintendenza Archeologia competente per territorio su supporto cartaceo oltre che su supporto informatico, secondo i formati definiti dal MiBACT. La documentazione archeologica, in particolare, sarà pubblicata immediatamente in un archivio digitale e resa disponibile su piattaforma informatica liberamente accessibile. Qualora la detta documentazione non sia tutta quella richiamata ai precedenti paragrafi la Soprintendenza Archeologia provvederà a richiedere le opportune integrazioni entro dieci giorni dalla ricezione degli atti, ai sensi del comma 4, primo periodo, dell'articolo 95 del Codice dei contratti. In tal caso, il termine di novanta giorni, previsto dal comma 3 dell'articolo 95 del Codice dei contratti, dato alla Soprintendenza per richiedere, motivatamente, l'avvio del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico dell'area prescelta per la realizzazione dell'opera pubblica o di interesse pubblico, è interrotto ai sensi del medesimo comma 4, primo periodo, e ricomincerà a decorrere solo dalla data di ricezione, da parte della stessa Soprintendenza, di tutta la documentazione prevista ai capoversi che precedono. Per le opere di cui al Capo IV del Codice dei contratti, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 38 dell'Allegato XXI al medesimo Codice, il termine di cui sopra è ridotto a trenta giorni e la richiesta 8 In applicazione del principio del c.d. "soccorsio istruttorio" di cui dall'articolo 6, comma 1, lettera b), della L. n. 241/1990. Il detto principio è stato elaborato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato: esso "consiste nella generale possibilità di chiedere la regolarizzazione delle dichiarazioni lacunose e della documentazione incompleta" (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 6248/2012). avvenga in fase di progetto definitivo il procedimento di cui all'articolo 95, comma 1, si svolge nell'ambito dello studio di fattibilità.

Per le opere di bonifica ambientale e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 33 del D.L. 133/2014, come convertito, con modificazioni, dalla L. n. 164/2014, tutti i termini previsti dal Codice dei contratti per l'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica sono dimezzati, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo.

8.5. - Se, viceversa, la documentazione trasmessa, ancorché completa di tutti gli elaborati sopra elencati, dovesse risultare comunque carente nei contenuti, in relazione ad uno o più degli elaborati trasmessi (ad es., nel caso in cui la collazione delle fonti risultasse lacunosa, la relazione di ispezione territoriale non riguardasse tutta l'area interessata dall'intervento

ecc.), la Soprintendenza Archeologia potrà richiedere, ai sensi del comma 4, secondo periodo, dell'articolo 95 già citato, con adeguata motivazione, tutti gli approfondimenti ritenuti utili alla formazione di un quadro conoscitivo completo dello stato di fatto dei siti interessati dall'intervento. In tal caso, a far data dalla richiesta e fino alla ricezione della ulteriore documentazione, il decorso del termine di novanta giorni, di cui al rammentato comma 3 dell'articolo 95, ovvero il decorso dei diversi termini stabiliti, rispettivamente, dall'articolo 38 dell'Allegato XXI al Codice dei contratti oppure dall'articolo 33, comma 6, della L. n. 164/2014, rimangono sospesi. Ricevuti gli approfondimenti richiesti, la Soprintendenza Archeologia, a termini dell'ultimo periodo del comma 4 del più volte citato articolo 95, ha a disposizione il periodo residuo del tempo non trascorso, o comunque quindici giorni, per formulare l'eventuale richiesta di sottoposizione dell'intervento alla procedura prevista dall'articolo 96.

8.6. - Si richiama l'attenzione delle Soprintendenze Archeologia in ordine al puntuale rispetto dei termini sopra riferiti, atteso che, nel caso in cui non ci si pronunci entro detti termini, si avrà, come effetto *ex lege*, la *factio iuris* dell'avvenuta adozione di un atto di assenso all'intervento, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L. 7 agosto 2015, n. 124, come peraltro rimarcato dalla notacircolare emanata con atto n. 27158 del 10 novembre 2015 dall'Ufficio Legislativo MiBACT.

9. – PRIMA FASE DEL PROCEDIMENTO, INTEGRATIVA DELLA PROGETTAZIONE PRELIMINARE [ARTICOLO 95, COMMI 3 E 6, E ARTICOLO 96, COMMA 1, LETTERA A), DEL CODICE DEI CONTRATTI]. 9.1. - Qualora il Soprintendente Archeologia, sulla base degli elementi trasmessi dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente ovvero sulla base delle integrazioni e/o degli approfondimenti richiesti ed ottenuti ai sensi dei precedenti paragrafi **8.4** e **8.5**, ravvisi l'esistenza di interesse archeologico nelle aree interessate dalla progettazione preliminare, richiederà, entro i termini indicati nei paragrafi sopra citati, con provvedimento motivato, la sottoposizione dell'intervento al procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico (v., in termini, l'articolo 95, comma 3, Codice dei contratti), al fine di stabilire, innanzitutto, caratteristiche e valenza delle testimonianze archeologiche e quindi valutare la compatibilità dell'opera pubblica o di interesse pubblico a farsi con il contesto connotato dalle presenze archeologiche, in ragione delle possibili interferenze di quest'ultima, anche sotto il profilo paesaggistico, con gli elementi di rilievo archeologico ed i relativi ambiti territoriali.

9.2. - In coerenza con le motivazioni addotte nel provvedimento con il quale è stata richiesta la sottoposizione al procedimento di verifica preventiva dell'opera pubblica o di interesse pubblico a farsi e sulla scorta del progetto preliminare o del suo stralcio, come eventualmente integrati, il Soprintendente Archeologia dispone il compimento delle indagini necessarie all'approfondimento delle conoscenze circa l'interesse archeologico dell'area interessata dalla progettazione della medesima opera e ne dà comunicazione alla stazione appaltante o al soggetto proponente, nonché alla Direzione generale Archeologia e alla Direzione generale Belle Arti e Paesaggio a termini dell'articolo 7 della L. n. 241/1990.

In uno con la detta comunicazione di avvio del procedimento di verifica preventiva, il Soprintendente, qualora non ritenga di assegnare a sé la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento ad essa inerente, segnala alla stazione appaltante o al soggetto proponente anche il nome del funzionario incaricato dell'istruttoria, ai sensi degli articoli 5 e 6 della L. n. 241/1990.

9.3. - In particolare, il procedimento potrà prendere avvio con la prescrizione di indagini indirette (prospezioni geofisiche, geochimiche e/o eventuali ulteriori tipologie di indagine offerte, nel tempo, dall'evolversi delle metodologie di ricerca). E' in facoltà del Soprintendente disporre, con provvedimento motivato, l'integrazione di indagini indirette, i cui esiti siano già agli atti, qualora ritenga i detti esiti non esaustivi, in riferimento ai luoghi indagati o alle modalità, anche temporali, con le quali le indagini medesime sono state eseguite. Il responsabile dell'istruttoria ne disporrà l'esecuzione previa attenta valutazione in ordine alla metodologia più consona in relazione alla specifica composizione dei terreni da indagare (rilevabile dalle relazioni geologica e geotecnica), nonché alla consistenza dei depositi archeologici.

Esse possono rivelarsi particolarmente utili laddove la problematica archeologica dell'area da indagare (tipologia strutturale dei resti e profondità di giacitura delle testimonianze) sia ipotizzabile nelle linee generali, nonché in aree poco urbanizzate, che restituiscono, di massima, una minore densità di anomalie e, di conseguenza, dati più chiaramente interpretabili. E' inoltre da considerare il fatto che, di norma, le diverse metodologie devono essere impiegate in modo integrato e che le anomalie individuate necessitano, di solito, di successivi controlli diretti sul terreno.

9.4. - Il responsabile dell'istruttoria propone, altresì, a conferma e/o ad integrazione dei dati rinvenuti dalle indagini indirette di cui al precedente paragrafo **9.3** l'esecuzione di indagini dirette (carotaggi e/o saggi di scavo) che, a motivato giudizio del Soprintendente, potranno essere effettuate, sempre a valere sui fondi di cui al precedente paragrafo **3.3**, anche direttamente dall'ufficio, ai sensi dell'articolo 88 del Codice dei beni culturali.

Nel caso in cui il Soprintendente abbia deciso, motivatamente, per l'esecuzione diretta delle indagini di che trattasi, ai sensi del menzionato articolo 88 del Codice, dette indagini potranno essere affidate esclusivamente a funzionari archeologi appartenenti ai ruoli del MiBACT. Tra le indagini dirette, i carotaggi [v. articolo 96, comma 1, lettera a), numero 2, del Codice dei contratti] rappresentano uno strumento utile per la verifica di aree a stratificazione complessa e molto consistente (ad esempio nelle aree urbane), nonché per l'individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità. In ogni caso, i carotaggi non potranno essere sostitutivi dei saggi di scavo, a meno che tali carotaggi non risultino sufficienti, a giudizio motivato del responsabile dell'istruttoria, alla formazione di un quadro conoscitivo completo, utile alla formulazione di una proposta di parere esaustiva sulla compatibilità dell'opera a farsi con il contesto indagato e sulle eventuali prescrizioni da impartire. Nei casi in cui le opere pubbliche o di interesse pubblico, in relazione alle quali è stata disposta l'esecuzione delle indagini dirette di archeologia preventiva, ricadano in terreni che non siano ancora stati oggetto delle procedure di esproprio di cui al Titolo II del d.P.R. n. 327/2001, le Soprintendenze Archeologia, qualora non abbiano optato, motivatamente, per l'esecuzione diretta di dette indagini, provvedono ad avviare il procedimento per l'affidamento in concessione, alla stazione appaltante o al soggetto proponente, delle dette attività di ricerca e ad emettere, in favore dei concessionari, i decreti di occupazione temporanea degli immobili dove devono eseguirsi i relativi lavori, ai sensi del combinato disposto costituito dall'articolo 89 del Codice dei beni culturali e dall'articolo 52 del menzionato d.P.R. n. 327/2001.

Gli oneri derivanti dall'occupazione temporanea dei terreni da indagare, disposta dalla Soprintendenza, sono a carico della stazione appaltante o del soggetto proponente. Invece gli oneri conseguenti all'eventuale riconoscimento di premi di reinvenimento, ai sensi dell'articolo 92 del Codice dei beni culturali, rimangono comunque a carico del MiBACT.

9.5. - I saggi archeologici [v. articolo 96, comma 1, lettera a), numero 3), del Codice dei contratti] possono anche non essere effettuati in sequenza con le indagini di cui sopra. In particolare, qualora essi siano disposti in connessione con precedenti indagini indirette, non dovranno essere necessariamente effettuati solo in corrispondenza delle anomalie rivelate dalle dette indagini, ma potranno ovviamente essere indirizzati ad indagare anche altre parti dell'area

prescelta per la dislocazione dell'opera progettata. La loro estensione dovrà essere comunque tale da assicurare una campionatura dell'area interessata da lavori che a qualsiasi titolo incidano sul sottosuolo, sufficiente a consentire la formazione di un quadro conoscitivo completo ed esaustivo delle emergenze archeologiche presenti nell'area, della loro dislocazione ed estensione, nonché del loro rilievo testimoniale ai fini della caratterizzazione del contesto interessato dall'intervento. In particolare, dovrà essere posta attenzione alla valutazione della consistenza strutturale e dell'estensione delle preesistenze archeologiche, in modo da pervenire tempestivamente, in ambito urbano, al conseguente giudizio in merito alla fattibilità dell'opera proposta, ed in ambito extraurbano, alla individuazione certa ed alla perimetrazione delle aree interessate da depositi archeologici, rispetto alle quali valutare, in ragione della dislocazione effettiva dell'opera in

progetto, la sua concreta realizzabilità. **9.6.** - La documentazione delle indagini indirette e dirette di cui ai precedenti paragrafi deve essere trasmessa alla Soprintendenza Archeologia competente per territorio su supporto cartaceo, oltre che su supporto informatico, secondo i formati definiti dal MiBACT. I risultati di tali indagini saranno pubblicati immediatamente in un archivio digitale e resi disponibili su piattaforma informatica liberamente accessibile.

Il responsabile dell'istruttoria, acquisiti gli esiti di dette indagini, predisponde una relazione interna per il Soprintendente Archeologia, con la quale, sulla scorta dei detti esiti, segnala e descrive "*gli elementi archeologicamente significativi*" (ai sensi dell'articolo 96, comma 1, secondo periodo, del Codice dei contratti) emersi nel corso della prima fase delle indagini preventive e indica le ragioni che eventualmente giustificano il passaggio alla seconda fase delle dette indagini. La sussistenza di "*elementi archeologicamente significativi*" è data dalla presenza certa, nelle aree indagate, di livelli di frequentazione, di strutture e/o materiali archeologici. Qualora il responsabile dell'istruttoria ritenga che i risultati acquisiti nel corso delle indagini effettuate ai sensi dei precedenti capoversi siano esaustivi ai fini della conoscenza, sotto il profilo dell'interesse archeologico, dell'area interessata dall'intervento in progetto, li trasmetterà al Soprintendente Archeologia corredandoli delle proprie valutazioni in ordine alla compatibilità dell'opera a farsi con il contesto di riferimento e delle

conseguenti proposte concernenti le possibili prescrizioni da impartirsi. In tale ultimo caso il Soprintendente, se riterrà di condividere le valutazioni del responsabile dell'istruttoria, ne richiederà la formalizzazione ai fini dell'approvazione; se invece riterrà di discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria potrà, con provvedimento motivato, prescrivere la prosecuzione delle indagini archeologiche, ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera b), del Codice dei contratti.

9.7. – L'assenza di “*elementi archeologicamente significativi*”, attestata dagli esiti delle indagini di cui ai precedenti paragrafi e confermata dalla relazione interna del responsabile dell'istruttoria, comporta la conclusione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico ed il Soprintendente Archeologia, qualora non ritenga di disporre, con provvedimento motivato, la prosecuzione delle indagini, provvederà al rilascio del parere finale sul progetto dell'opera a farsi. Nel formulare tale parere, il Soprintendente può anche motivatamente prescrivere la sorveglianza archeologica in corso d'opera, qualora essa si renda necessaria o in ragione della peculiare tipologia delle opere proposte e della loro dislocazione territoriale (si pensi alle infrastrutture a rete, i cui tracciati non siano stati, per intero, oggetto di sondaggi archeologici), o in ragione della peculiare natura dei contesti archeologici rinvenibili (si pensi ai contesti paleontologici e preistorici, ipotizzabili sulla base della lettura morfologica del territorio ma non individuabili con le metodologie di indagine indiretta attualmente note e per i quali quindi non è pianificabile una campagna di scavi).

10. - SECONDA FASE DEL PROCEDIMENTO, INTEGRATIVA DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA [ARTICOLO 95, COMMI 3 E 6, E ARTICOLO 96, COMMA 1, LETTERA B), DEL CODICE DEI CONTRATTI].

10.1. - Il Soprintendente Archeologia, sulla scorta della relazione interna predisposta dal responsabile dell'istruttoria, nella fattispecie di cui al precedente paragrafo **9.6**, primo periodo, ovvero a seguito delle autonome determinazioni assunte a termini dell'ultimo periodo del precedente paragrafo **9.6**, dispone l'avvio della seconda fase del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, dandone comunicazione alla stazione appaltante o al soggetto proponente.

Secondo l'impianto previsto dalla normativa in esame, la prima fase, integrativa della progettazione preliminare [v. articolo 96, comma 1, lettera a), del Codice dei contratti] serve a verificare la presenza e la consistenza del deposito archeologico nelle aree oggetto di progettazione, mentre la seconda, che si svolge su disposizione motivata del Soprintendente ed è propedeutica alla redazione della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere [v. articolo 96, comma 1, lettera b), del menzionato Codice dei contratti] è finalizzata a chiarire la natura e la complessità di tale deposito.

I risultati della seconda fase, che prevede l'esecuzione di scavi in estensione, consentiranno di valutare in concreto gli aspetti di compatibilità dell'opera pubblica con la tutela del patrimonio archeologico e forniranno gli elementi conoscitivi necessari, sotto il profilo archeologico, per la redazione della progettazione definitiva e/o esecutiva.

10.2. - Tuttavia qualora, già nella fase prodromica del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, sulla scorta della documentazione trasmessa dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente, ai sensi del precedente paragrafo **8.2**, ovvero ulteriormente acquisita dalla Soprintendenza Archeologia ai sensi dei precedenti paragrafi **8.4** e **8.5**, i dati raccolti rendano palese ed evidente la necessità di effettuare comunque scavi archeologici, potrà essere possibile, ai fini dell'efficacia e della speditezza del procedimento, unificare la prima e la seconda fase delle indagini specificamente regolamentate dall'articolo 96, comma 1, lettere a) e b), effettuando in un'unica soluzione le indagini archeologiche ritenute necessarie. Ciò specie quando si intraveda la possibilità che la concentrazione delle indagini garantisca una migliore comprensione del deposito archeologico e una maggiore salvaguardia della sua integrità, con particolare riguardo alle aree urbane pluristratificate. Tale possibilità è prevista dall'articolo 96, comma 3, del Codice dei contratti, ove è testualmente stabilito che “*il responsabile del procedimento [scil.: il soggetto che, per conto della stazione appaltante o del soggetto proponente, è responsabile dei lavori, ai sensi dell'articolo 9, commi 4 e 5, del d.P.R. n. 207/2010] può motivatamente ridurre, d'intesa con la soprintendenza archeologica [scil.: con il responsabile dell'istruttoria, incaricato dal Soprintendente Archeologia, al quale spetta la sorveglianza sulle indagini archeologiche di verifica preventiva e con il quale il responsabile del procedimento per la realizzazione dei lavori ha l'obbligo di relazionarsi] i livelli di progettazione, nonché i contenuti della progettazione, in particolare in relazione ai dati, agli elaborati e ai documenti progettuali già comunque acquisiti agli atti del procedimento*”. Le modalità per l'attivazione di detto procedimento semplificato potranno essere definite nell'ambito dell'eventuale accordo previsto dall'articolo 96, comma 7, secondo periodo, del Codice dei contratti, accordo che, alla luce delle modifiche apportate all'assetto organizzativo del MiBACT dal d.P.C.M. n. 171/2014, andrà stipulato, su proposta del Soprintendente Archeologia competente per territorio, fra la stazione appaltante o il soggetto proponente ed il

Segretario regionale del MiBACT, in qualità di rappresentante della Commissione regionale per il patrimonio culturale, e, su parere della stessa, ai sensi degli articoli 32 e 39, comma 2, lettera n) del citato d.P.C.M. n. 171/2014. Copia di detto accordo andrà trasmessa, a cura del Segretario regionale, al Direttore generale Archeologia, al fine di consentirgli l'esercizio delle funzioni di direzione, indirizzo, coordinamento, controllo e, ove necessario, di avocazione e sostituzione, di cui all'articolo 14, comma 1, del menzionato d.P.C.M. n. 171/2014. **10.3.** - Ai fini dell'esecuzione della seconda fase delle indagini, il responsabile dell'istruttoria della Soprintendenza predispone le direttive per la redazione del progetto definitivo dei lavori di scavo archeologico. Tali direttive, in uno con la relazione finale della fase prodromica alla verifica preventiva di interesse archeologico, costituiscono il progetto preliminare dello scavo archeologico. Esse indicano le indagini ritenute necessarie, sulla base della lettura critica della documentazione esistente, acquisita nella fase prodromica. Le direttive di progetto sono approvate dal Soprintendente ed inviate alla stazione appaltante o al soggetto proponente. Esse costituiscono indicazioni vincolanti per lo sviluppo del progetto definitivo alla cui redazione provvedono, su incarico della stazione appaltante o del soggetto proponente, diverse figure professionali, in ragione delle specifiche competenze, in rapporto ai diversi profili (scientifico, tecnico, logistico), dello scavo archeologico:

- l'archeologo, in possesso di specifica, comprovata esperienza e capacità professionali, coerenti con l'intervento, che, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 245 del Regolamento del Codice dei contratti, cura gli aspetti tecnico-scientifici dello scavo;

- l'architetto, in possesso di specifica, comprovata esperienza e capacità professionali, coerenti con l'intervento, che cura gli aspetti tecnico-scientifici connessi alla salvaguardia delle emergenze, alla logistica e alla sicurezza;

- l'ingegnere, o l'architetto, in possesso di specifica, comprovata esperienza e capacità professionali, coerenti con l'intervento, per gli aspetti tecnico-strutturali e legati alla sicurezza del cantiere. Il Soprintendente approva il progetto dello scavo archeologico, unitamente ai *curricula* dei professionisti che lo hanno redatto.

Per le specifiche tecnico-operative del progetto stesso si rimanda a quanto previsto nell'annesso Allegato 4.

10.4. - Il progetto definitivo di scavo archeologico “*comprende dettagliate previsioni tecnicospicitive ed economiche relative alle diverse fasi e tipologie*” di scavo, ai sensi del comma 5 dell'articolo 245 del menzionato Regolamento del Codice dei contratti. 9 Si rinvia, a tale proposito, all'articolo 9-bis del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come introdotto dall'articolo 1 della L. n. 110/2014. Gli elaborati del progetto di scavo comprendono, tra l'altro, il quadro economico, il computo metrico, l'organigramma del cantiere e il cronoprogramma. Al fine di garantire il pieno sviluppo delle fasi progettuali di cui al menzionato articolo 245, comma 6, del Regolamento del Codice dei contratti, il quadro economico di progetto dovrà prevedere una somma, coerente con la complessità dell'intervento e comunque in linea di massima non inferiore al 20% di quanto complessivamente stanziato per l'espletamento del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, riservata alle operazioni conseguenti allo scavo, ovvero:

- alla redazione della relazione conclusiva dello scavo;

- ad una prima schedatura dei reperti mobili rinvenuti, allo studio preliminare dei medesimi, nonché all'esecuzione dei primi interventi, con funzione esclusivamente preventiva e conservativa;

- alla pubblicazione dei risultati dell'indagine.

Gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei beni archeologici rinvenuti saranno invece oggetto di progettazione successiva e separata, in relazione alla natura e alla consistenza di quanto emerso a seguito delle indagini.

Le risorse occorrenti per la esecuzione degli interventi di conservazione e valorizzazione delle testimonianze rinvenute non sono ricomprese nell'ambito delle somme a disposizione di cui al precedente paragrafo **3.3**.

Il progetto definitivo dello scavo archeologico, articolato in conformità a quanto prescritto dal già menzionato comma 6 dell'articolo 245 del Regolamento del Codice dei contratti, è sottoposto all'approvazione del Soprintendente, il quale valuta l'opportunità dell'inserimento di dispositivi a tutela degli eventuali rinvenimenti emersi durante la fase di cui all'articolo 96, comma 1, lettera a), del detto Codice che potrebbero comportare modifiche, anche sostanziali, al progetto dell'opera pubblica.

La Soprintendenza verifica che il coordinamento del cantiere di scavo archeologico e della redazione della documentazione di scavo, con particolare riguardo alla relazione illustrativa dei risultati dello stesso, sia affidato al direttore tecnico

dell'impresa affidataria ovvero, sulla base delle valutazioni motivate espresse dalla Soprintendenza nel parere reso sul progetto delle opere a farsi, ad un soggetto con qualifica di archeologo, in possesso di esperienza e capacità professionali coerenti con l'intervento. La Soprintendenza verifica, sulla scorta dei *curricula* che le vengono inoltrati, selezionati dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente, il possesso, da parte dei professionisti segnalati, dei requisiti tecnici e scientifici congruenti rispetto le indagini a farsi.

11. - CONDUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL CANTIERE E DEI REPERTI DI SCAVO.

11.1. - I cantieri di scavo archeologico effettuati nell'ambito di interventi di archeologia preventiva ed eseguiti a cura e spese della stazione appaltante o del soggetto proponente sono sottoposti alla normativa del Codice dei contratti e del relativo Regolamento, che stabiliscono i requisiti che le imprese devono possedere per poter eseguire tale tipologia di lavori pubblici. In particolare, ai sensi dell'articolo 248 del Regolamento del Codice dei contratti, per partecipare agli appalti di importo pari o inferiore a 150.000 euro gli operatori economici devono aver realizzato, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, lavori analoghi per importo pari a quello dei lavori che si intendono eseguire e presentare l'attestato di buon esito degli stessi rilasciato dalle autorità preposte alla tutela dei beni cui si riferiscono i lavori eseguiti. Per lavori di scavo archeologico di importo superiore ai 150.000 euro è obbligatoria la qualificazione delle imprese (v. l'articolo 40 del Codice dei contratti e gli articoli 60 e ss. del Regolamento del Codice dei contratti) nella categoria di opere specializzate OS 25 (che riguarda gli scavi archeologici e le attività strettamente connesse: v. l'articolo 107 del Regolamento del Codice dei contratti e l'annesso Allegato 1). Nel corso dell'esecuzione dei lavori le Soprintendenze Archeologia si assicurano che le stazioni appaltanti o i soggetti proponenti vigilino sul mantenimento, da parte delle imprese esecutrici, dei requisiti di ordine speciale di qualificazione, come previsto dall'articolo 250, comma 3 del Regolamento del Codice dei contratti.

11.2. - Il direttore tecnico dell'impresa esecutrice dello scavo archeologico, ai sensi dell'articolo 248, comma 5, del Regolamento del Codice dei contratti, deve essere in possesso dei titoli previsti dal d.m. MiBACT 20 marzo 2009, n. 60, qualora l'importo dei lavori di ricerca sia superiore ai 150.000 euro. Qualora, invece, l'importo dei lavori sia pari o inferiore ai 150.000 euro, per il direttore tecnico dell'impresa non è richiesta la qualificazione di cui all'articolo 95, comma 1, del Codice dei contratti. Il coordinatore dello scavo archeologico, qualora diverso dal direttore tecnico dell'impresa, ai sensi del precedente paragrafo **10.4**, ha l'onere di comprovare il possesso di specifica esperienza e capacità professionali, coerenti con l'intervento. Per tale figura, nonché per gli altri archeologi inseriti nell'organigramma del cantiere, non è previsto il possesso dei titoli di cui all'articolo 95, comma 1, del codice dei contratti. Il funzionario archeologo della Soprintendenza responsabile dell'istruttoria si rapporta con il direttore tecnico dell'impresa esecutrice, cui competono gli adempimenti di carattere tecnico e organizzativo necessari per la realizzazione dei lavori (v. l'articolo 87 del Regolamento del Codice dei contratti), che costituisce la figura di collegamento con la stazione appaltante o il soggetto proponente, i progettisti dell'opera a farsi e la direzione dei lavori. Il funzionario responsabile dell'istruttoria comunica al direttore tecnico dell'impresa esecutrice dello scavo archeologico, ovvero al coordinatore del relativo cantiere, le direttive scientifiche per l'esecuzione delle indagini archeologiche. Il responsabile dell'istruttoria fornisce al direttore tecnico dell'impresa le indicazioni necessarie alla definizione dell'organigramma del cantiere archeologico, nonché delle modalità operative di esecuzione dei lavori per la successiva approvazione del direttore dei lavori. Qualora il direttore tecnico abbia delegato la conduzione dello scavo archeologico al coordinatore di cui sopra, il responsabile dell'istruttoria si rapporta con quest'ultimo per tutte le attività relative al cantiere, dando le opportune direttive per l'esecuzione dello scavo e la redazione della relativa documentazione. Il responsabile dell'istruttoria stabilisce inoltre la cadenza periodica delle relazioni tecnico-scientifiche relative allo scavo archeologico e ne valuta l'adeguatezza, richiedendo eventualmente, con atto motivato, le necessarie integrazioni. Riceve e valuta le segnalazioni di criticità relative alla tutela del patrimonio e ogni altra situazione che osti al regolare andamento dei lavori. Il responsabile dell'istruttoria ha inoltre l'onere di valutare ed approvare ogni variazione delle attività previste.

11.3. - Le attività di scavo archeologico, ai sensi dell'articolo 215, comma 4, lettera e), del Regolamento del Codice dei contratti, sono da ritenersi ricomprese fra quelle per le quali è obbligatorio il collaudo in corso d'opera. In merito alla fase conclusiva dei lavori e al collaudo si sottolinea che, in base a quanto stabilito dall'articolo 251, comma 4, del Regolamento del Codice dei contratti, l'organo di collaudo per la categoria OS 25 comprende anche un tecnico con la qualifica di

archeologo in possesso di esperienze e capacità professionali coerenti con l'intervento, nonché un restauratore in possesso di adeguate competenze in relazione all'intervento, entrambi con esperienza almeno quinquennale.

11.4. - Per quanto riguarda i reperti mobili rinvenuti durante le operazioni di archeologia preventiva, la Soprintendenza, qualora non disponga di spazi adeguati al loro deposito, può richiedere alla stazione appaltante o al soggetto proponente di garantire il loro ricovero temporaneo in locali idonei dal punto di vista della conservazione e della sicurezza. Tali locali devono essere accessibili al personale della Soprintendenza e ai soggetti incaricati delle attività di indagine e della schedatura dei reperti e devono essere mantenuti disponibili fino a quando non sarà possibile assicurare in altra sede la conservazione dei suddetti reperti. In ogni caso, l'onere del ricovero dei materiali non può protrarsi, a carico della stazione appaltante o del soggetto proponente, oltre la durata complessiva del cantiere connesso alla esecuzione dell'opera. Nel caso sia ipotizzabile il rinvenimento di grandi quantità di reperti ovvero lo scavo sia localizzato in comprensori o centri urbani archeologicamente rilevanti, è necessario individuare preliminarmente, nell'ambito della sottoscrizione dell'accordo di cui all'articolo 96, comma 7, del Codice dei contratti (v. il precedente paragrafo 10.2), il sito o i siti di raccolta provvisoria e definitiva dei materiali mobili rinvenuti nel corso degli scavi archeologici, anche previo adeguamento di spazi preesistenti o realizzazione di nuovi.

12. - FASE CONCLUSIVA DEL PROCEDIMENTO DI ARCHEOLOGIA PREVENTIVA [ARTICOLO 96, COMMA 2, LETTERE A), B), C) DEL CODICE DEI CONTRATTI].

12.1. - Il procedimento di cui all'articolo 96, comma 1, lettere a) e b), del Codice dei contratti si conclude, a termini del medesimo articolo 96, comma 2, con "...la redazione della relazione archeologica definitiva, approvata dal soprintendente di settore territorialmente competente". La detta relazione deve contenere una descrizione analitica delle indagini svolte e dei risultati ottenuti. Essa integra il progetto definitivo e/o esecutivo dell'opera pubblica. La norma non indica il responsabile della redazione di detta relazione. E' tuttavia da ritenersi che essa debba essere redatta, sulla base della documentazione di scavo, dal funzionario archeologo responsabile dell'istruttoria, anche in considerazione del fatto che detto documento è destinato a contenere proposte per le prescrizioni di tutela di competenza del Soprintendente Archeologia. Il responsabile dell'istruttoria, per stendere la relazione, deve poter disporre della necessaria documentazione di scavo. A questo proposito si ritiene opportuno che negli accordi con la stazione appaltante o il soggetto proponente di cui al precedente paragrafo **10.2** siano inserite specifiche clausole in merito ai tempi di consegna, da parte dei soggetti che hanno effettuato le indagini sul terreno per conto della stazione appaltante o del soggetto proponente, degli elaborati necessari per la stesura della relazione definitiva, tempi che non possono essere inferiori a trenta giorni e, di norma, superiori a centoventi giorni, decorrenti dalla data di ultimazione delle indagini archeologiche. La Soprintendenza ha facoltà di richiedere consegne intermedie in base alla complessità e tipologia dell'opera. Il responsabile dell'istruttoria, presa visione del materiale ricevuto, può chiedere integrazioni, entro venti giorni dalla ricezione dello stesso, se lo ritiene incompleto o comunque insufficiente per la redazione del documento finale. La documentazione integrale di scavo, da stampare sia su carta sia su supporto digitale, secondo i formati definiti dal MiBACT, deve essere consegnata alla Soprintendenza entro sei mesi dal termine delle indagini archeologiche, salvo motivate richieste di proroga.

Il Soprintendente Archeologia, approvata la relazione predisposta dal funzionario archeologo responsabile dell'istruttoria, esprime il parere di competenza sul progetto dell'opera pubblica, informando contestualmente il Direttore generale Archeologia e, per gli eventuali profili di competenza, il Segretario regionale MiBACT ed eventuali, ulteriori amministrazioni pubbliche aventi competenza nell'*iter* autorizzativo dell'opera pubblica. L'articolo 96, comma 2, del Codice dei contratti distingue tre tipologie di esiti del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ciascuna caratterizzata da differenti soluzioni, da sviluppare nella suddetta relazione:

a) contesti in cui lo scavo stratigrafico esaurisce direttamente l'esigenza di tutela; **b)** contesti che non evidenziano reperti leggibili come complesso strutturale unitario, con scarso livello di conservazione, per i quali sono possibili interventi di rinterro oppure scomposizione/ricomposizione e musealizzazione in altra sede rispetto a quella di rinvenimento; **c)** complessi la cui conservazione non può essere altrimenti assicurata che in forma contestualizzata, mediante l'integrale mantenimento *in situ*. Nella fattispecie di cui alla precedente lettera **a)** la Soprintendenza Archeologia, completate le indagini previste, rilascia il parere concludendo il procedimento per quanto di competenza, dopo aver accertato, a seguito dello scavo esaustivo dei depositi archeologici, l'insussistenza di elementi tali da richiedere l'avvio di ulteriori indagini.

Nel corso delle indagini è possibile che si debba procedere ad interventi di rimozione/demolizione ai sensi dell'articolo 21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. In tal caso, sulla scorta di apposita e motivata relazione del funzionario archeologo responsabile dell'istruttoria, il Soprintendente, se ritiene ineludibile l'intervento di demolizione/rimozione, relazione, per iscritto, alla Direzione generale Archeologia e al Segretario regionale, il quale convoca la Commissione regionale per il patrimonio culturale, competente per il rilascio della relativa autorizzazione, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lettera d), del d.P.C.M. n. 171/2014. La durata di tale procedimento amministrativo è stabilita in 180 giorni, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del d.P.C.M. 18 novembre 2010, n. 231, e dell'annesso Allegato 1, procedimento n. 3.

In casi di documentata e motivata urgenza, il Soprintendente Archeologia può anche autorizzare direttamente gli interventi di rimozione/demolizione, dandone comunicazione, al contempo, alla Direzione generale Archeologia e al Segretario regionale. Qualora si debba procedere alla rimozione di strutture, la rimozione sarà attuata secondo modalità di scomposizione controllata con metodologia stratigrafica. Nella relazione archeologica definitiva le decisioni assunte dall'Amministrazione BACT saranno supportate da adeguate motivazioni.

Ovviamente, ulteriori eventuali scoperte fortuite implicheranno l'intervento della Soprintendenza in conformità alle prescrizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del Codice dei contratti. In ogni caso sussiste l'obbligo, a carico dello scopritore, di immediata segnalazione di eventuali rinvenimenti alle competenti autorità e di conservazione delle testimonianze rinvenute, secondo il disposto degli articoli 90 ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La fattispecie di cui alla precedente lettera **b)** riguarda i casi in cui è opportuno che le strutture rinvenute a seguito delle indagini condotte siano rinterrate oppure smontate/rimontate e musealizzate. Condizione prevista dalla legge per poter adottare tali diversificate soluzioni è la "scarsa conservazione" dei beni e "l'assenza di reperti leggibili come complesso strutturale unitario". Nella relazione archeologica definitiva devono essere descritti e documentati i beni rinvenuti, con particolare riferimento al loro stato di conservazione e alla presenza o meno di un complesso con caratteristiche di unitarietà. Dovranno inoltre essere proposte le più opportune prescrizioni di tutela, che, approvate dal Soprintendente, confluiranno nel parere di competenza rilasciato sul progetto.

In caso di ricopertura dei beni rinvenuti, il Soprintendente prescrive direttamente alla stazione appaltante o al soggetto proponente le modalità operative per tale attività. Nei casi in cui si ritenga necessario prevedere interventi di scomposizione/ricomposizione e musealizzazione, si rammenta che il rilascio dell'autorizzazione per tale specifico intervento è di competenza della Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi del menzionato articolo 39, comma 2, lettera d), del d.P.C.M. n. 171/2014. La durata di tale procedimento amministrativo è stabilita in 180 giorni, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del d.P.C.M. 18 novembre 2010, n. 231, e dell'annesso Allegato 1, procedimento n. 3. Nei casi d'urgenza debitamente documentati e motivati, il citato articolo 39 prevede che la Soprintendenza possa rilasciare direttamente l'autorizzazione, informandone contestualmente il segretario regionale e il Direttore generale Archeologia.

Dopo il rilascio, da parte della Commissione regionale per il patrimonio culturale, dell'autorizzazione al progetto di scomposizione/ricomposizione e musealizzazione, effettuate le operazioni previste, il Soprintendente provvede ad attestarne la conformità, informandone il Direttore generale Archeologia e la Commissione regionale, per il tramite del Segretario regionale. Le spese relative alle operazioni di rinterro, scomposizione/ricomposizione (con successiva musealizzazione) sono di norma a carico della stazione appaltante o del soggetto proponente. In relazione allo svolgimento delle operazioni di cui sopra, è necessario che nei provvedimenti autorizzativi siano richiamati gli aspetti più delicati e/o problematici degli interventi prescritti, e sia disposta, se del caso, l'elaborazione di uno specifico progetto di valorizzazione, la presenza di personale qualificato nell'esecuzione dei lavori, la previsione di clausole di salvaguardia per l'Amministrazione BACT, ecc.

La fattispecie di cui alla precedente lettera **c)** riguarda i casi in cui è necessario il mantenimento *in situ* dei beni archeologici rinvenuti. Per tali contesti, l'azione di tutela incide fortemente sull'opera da realizzare e può determinare varianti, anche sostanziali, del progetto iniziale ovvero, in casi di assoluta incompatibilità dell'opera in progetto con il contesto di interesse archeologico, l'espressione di un parere negativo. In tali casi la relazione archeologica definitiva deve essere adeguatamente motivata e articolata in valutazioni puntuali relativamente allo stato di conservazione dei beni, alla loro rilevanza nell'ambito del contesto territoriale e all'effettiva possibilità di fruizione pubblica e gestione stabile del contesto così conservato. Le determinazioni assunte dalla Soprintendenza dovranno essere comunicate

alla stazione appaltante o al soggetto proponente, eventualmente indicando agli stessi, ove possibile, soluzioni alternative al progetto originario, ovvero motivando le ragioni della radicale incompatibilità dell'opera divisata con il contesto connotato dalla presenza delle testimonianze archeologiche da conservare *in situ*. Ove mai, nel progetto definitivo o esecutivo dell'opera pubblica o di interesse pubblico, siano previste opere strutturali (paratie, setti, diaframmi, pali, *jet-grouting*, ecc.), indispensabili a garantire la sicurezza del cantiere e/o degli edifici circostanti, ma che comportino il sacrificio del deposito archeologico individuato prima dell'avvio o anche nel corso delle indagini archeologiche, l'Amministrazione si riserva la possibilità di effettuare direttamente o indirettamente una valutazione tecnica allo scopo di individuare possibili alternative di minor impatto per il patrimonio archeologico rispetto alle soluzioni prospettate. Qualora tali soluzioni non vengano individuate, o non siano condivise dalla stazione appaltante o dal soggetto proponente, il Soprintendente Archeologia esprime il proprio motivato parere allo stato degli atti.

12.2. - La procedura si conclude con l'avvio dei procedimenti per la tutela delle strutture rinvenute e mantenute *in situ* ai sensi degli articoli 12 o 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il Soprintendente provvede all'avvio dei detti procedimenti ed alla contestuale trasmissione dell'atto di avvio alla Commissione regionale per il patrimonio culturale, competente all'adozione del provvedimento finale, ai sensi del menzionato articolo 39, comma 2, lettere a) e b), del d.P.C.M. n. 171/2014. Ove ne ricorrano i presupposti le Soprintendenze possono considerare inoltre l'opportunità di avviare il procedimento di tutela indiretta, ai sensi degli articoli 45 ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio, al fine di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme atte ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Anche in tal caso il Soprintendente, avviato il procedimento, provvede alla contestuale trasmissione dell'atto di avvio alla Commissione regionale per il patrimonio culturale, competente all'adozione del provvedimento finale, ai sensi del menzionato articolo 39, comma 2, lettera c), del d.P.C.M. n. 171/2014. Possono essere previste ulteriori misure di tutela, con lo scopo di salvaguardare il contesto territoriale in cui si trovano i beni archeologici rinvenuti, quando fra questi e il paesaggio

circostante esista un legame così forte da creare un unico inscindibile complesso caratterizzato da una profonda compenetrazione fra i valori archeologici, l'assetto morfologico del territorio e il contesto naturale di giacenza delle testimonianze. In tal caso le relative prescrizioni, intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri del territorio considerato, saranno dettate in uno con l'atto di perimetrazione della zona interessata, ai fini della sua ascrizione fra quelle aventi interesse archeologico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

12.3. - Entro sei mesi dalla fine delle attività di scavo è definito, con il coordinamento del funzionario archeologo della Soprintendenza responsabile dell'istruttoria, che si rapporta con il coordinatore dello scavo archeologico, il piano editoriale della pubblicazione degli esiti delle indagini, da sottoporre all'approvazione del Soprintendente. In relazione alla complessità e alle caratteristiche dei ritrovamenti (cronologie, tipologie, ambiti culturali), tale piano potrà essere articolato in più fasi (notizie dei ritrovamenti, rapporti preliminari, pubblicazione/i definitiva/e, ecc.).

La divulgazione in corso d'opera delle notizie riguardo ai ritrovamenti (comunicati stampa, divulgazione a mezzo stampa e/o internet, social network ecc.) è coordinata dalla Soprintendenza, nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei diritti di paternità intellettuale e del codice etico.

Per lavori complessi e di lunga durata la Soprintendenza supervisiona le forme di pubblicazione *online* delle prime elaborazioni dei dati, di volta in volta acquisiti, che il committente pubblica, anche in corso d'opera, in base agli accordi stipulati con le strutture del MiBACT. Il funzionario archeologo responsabile dell'istruttoria per conto della Soprintendenza predisponde il piano generale e il cronoprogramma della pubblicazione, alla quale collabora anche il coordinatore dello scavo archeologico e contribuiscono pure gli altri archeologi che hanno partecipato allo scavo, in relazione alle competenze di ciascuno e al ruolo svolto all'interno del cantiere, con particolare riguardo alla pubblicazione dei rapporti preliminari di scavo, sulla base delle competenze scientifiche di ciascuno.

L'organigramma completo del cantiere di scavo archeologico è in ogni caso riportato nella pubblicazione. Sia con riguardo ai rapporti preliminari di scavo, sia in relazione alla pubblicazione definitiva degli esiti dello stesso, il funzionario responsabile dell'istruttoria per conto della Soprintendenza può proporre motivatamente al Soprintendente, sentito il coordinatore dello scavo, l'affidamento di elaborazioni e/o studi specifici a specialisti di settore, che non abbiano preso parte allo scavo.

La documentazione concernente i dati di scavo è pubblicata immediatamente in formato digitale secondo le modalità definite dal MiBACT, su piattaforma informatica liberamente accessibile, mentre la pubblicazione delle sintesi interpretative deve di norma essere effettuata, sia su supporto cartaceo che in formato digitale, entro ventiquattro mesi dalla conclusione delle indagini sul campo. In ogni caso, tutte le attività di studi connesse e/o conseguenti alle indagini condotte sul campo saranno pianificate dalla Soprintendenza anche con la collaborazione del coordinatore dello scavo archeologico. Tuttavia, qualora il piano generale di edizione degli esiti degli scavi o il relativo cronoprogramma non vengano rispettati, pur in assenza di motivati impedimenti, il Soprintendente, sentito il funzionario archeologo responsabile dell'istruttoria, adotta i provvedimenti ritenuti necessari al fine di assicurare una corretta e tempestiva pubblicazione dello scavo. Nel caso di scavi di particolare rilevanza, al fine di garantire la più ampia fruizione dei risultati delle indagini, le relazioni preventive ed i rapporti di scavo preliminari, in forma georeferenziata, verranno pubblicati sul sito della Direzione generale Archeologia, che potrà ospitare anche le pubblicazioni finali.

12.4. - Ove la realtà archeologica emersa e indagata si presti a particolari interventi di musealizzazione, si concorderanno, con la stazione appaltante o il soggetto proponente e con eventuali altri soggetti pubblici e/o privati interessati, ulteriori forme di collaborazione finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione pubblica dell'area in cui si trovano i beni. Nel caso siano stati previsti interventi di scomposizione/ricomposizione anche parziale di strutture archeologiche, gli atti integrativi dell'accordo devono prevedere le modalità di attuazione dell'intervento e la sostenibilità, anche economica, della gestione dei beni, i quali dovranno comunque essere resi fruibili in concomitanza con l'inaugurazione dell'opera pubblica.

Nel caso di interventi di valorizzazione *in situ*, oggetto dell'accordo di cui sopra, la Soprintendenza prescrive le modalità per garantire la conservazione dei resti archeologici emersi (coperture, tettoie, diserbi, pulizie, primo restauro etc.) nell'arco di tempo che intercorre tra la conclusione dello scavo archeologico e l'esecuzione del progetto, nonché la predisposizione degli opportuni apparati didattico-informativi provvisori. La destinazione finale dei materiali mobili è oggetto di specifica istruttoria da parte della Soprintendenza Archeologia competente, la quale, nel caso in cui non ne sia possibile l'esposizione e/o il ricovero in depositi presso musei statali, valuta la possibilità di procedere al loro deposito presso strutture non statali. A tale proposito si rammenta che la Direzione generale Archeologia, con nota n. 6559 del 27 luglio 2011, ha dettato integrazioni e modifiche alle direttive già impartite con le precedenti circolari del 18 settembre 2008 e del 9 settembre 2010 riguardo alle procedure per la effettuazione di depositi di materiali archeologici di proprietà statale presso musei di enti locali.

13. - I SOGGETTI ABILITATI ALLE OPERAZIONI DI ARCHEOLOGIA PREVENTIVA (EFFETTUAZIONE DELLE INDAGINI ARCHEOLOGICHE PRELIMINARI; DIREZIONE DELLE INDAGINI ARCHEOLOGICHE CHE COMPORNO PROSPEZIONI, CAROTAGGI, SAGGI E SCAVI ARCHEOLOGICI; REDAZIONE DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE).

13.1. - A termini dell'articolo 95, comma 1, secondo periodo, del Codice dei contratti "*Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione [scil.: gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni] mediante i dipartimenti archeologici delle università¹⁰, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia*". Come già evidenziato al precedente paragrafo **11.1**, le attività di cui all'articolo 96, comma 1, del Codice dei contratti rientrano nella categoria di opere specialistiche, riguardanti gli scavi archeologici e le attività strettamente connesse (prospezioni, carotaggi, saggi ecc.). Il soggetto che ha eseguito le indagini relative alla fase prodromica del procedimento di verifica preventiva, se in possesso dei requisiti di legge, può partecipare alla procedura di affidamento dei lavori di scavo.

Il d.m. MiBACT 20 marzo 2009, n. 60, regola la creazione e la tenuta dell'elenco degli istituti e dei dipartimenti archeologici universitari, nonché dei soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia.

La tenuta e l'aggiornamento di detto elenco, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, lettera t), del d.P.C.M. n. 171/2014, sono curati dal MiBACT, Direzione generale Educazione e ricerca, che si raccorda con la Direzione generale Archeologia.

Esso è accessibile ai soggetti abilitati tramite il sito:

<http://www.archeologiapreventiva.beniculturali.it>

(per le istruzioni inerenti l'accesso e l'iscrizione si rimanda al sito della Direzione generale Educazione e ricerca).

10 Ai dipartimenti o agli istituti universitari devono afferire almeno tre docenti di ruolo (professore ordinario o associato o ricercatore confermato).

11 Conseguito con tesi di specializzazione o dottorato nelle discipline di cui al d.m. MiBACT 20 marzo 2009, n. 60.

06.11 MOZIONE N. 69 APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 25 SETTEMBRE 2017 OGGETTO: RICONOSCIMENTO USO CIVICO PER LA CAVALLERIZZA REALE.

Il Consiglio Comunale di Torino,

PREMESSO

che la Città di Torino - nella consapevolezza della assoluta unicità del complesso dell'ex Cavallerizza Reale e, conseguentemente, della assoluta valenza di un Modello che intenda valorizzarla non già in termini di speculazione, ma quale motore eccezionale di cultura e di bellezza, con le positive potenzialità, anche sotto il profilo economico, che ne derivano - intende perseguire il pieno reintegro di tale Bene al patrimonio civico comune, al fine di valutare la destinazione nella sua completezza all'uso civico e collettivo urbano;

CONSIDERATO CHE SI

- riconosce che i "Beni Comuni" vanno intesi come una risorsa collettiva che genera utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e il cui uso, fruizione e godimento - che pertanto non può essere escluso in base a criteri di disponibilità economica - è attuato attraverso forme di gestione diretta e non esclusiva da parte delle comunità di riferimento. Riconosce altresì che tali "Beni Comuni emergenti" debbono considerarsi un patrimonio non solo materiale, ma connesso a pratiche di governo collettivo e responsabile teso alla rigenerazione e conservazione dei beni per le generazioni future;
- riconosce nell'uso civico e collettivo urbano uno strumento atto ad un utilizzo non esclusivo, plurale e multifunzionale degli spazi, aperto a tutti coloro che vi vorranno partecipare, ispirato a principi democratici, di orizzontalità, antirazzismo, antifascismo ed antisessismo;
- riconosce la validità e la produttività, nell'accezione più ampia - dunque sotto il profilo culturale e civico, nonché per le prospettive di beneficio anche economico che alla Città potenzialmente ne derivano - del lavoro di proposta, elaborazione, sperimentazione e ricerca realizzato, a far data dal maggio 2014, dai Cittadini di Torino che se ne sono presi cura, conservandone così la destinazione socio-culturale, e che si sono dati rappresentanza nell'Assemblea Cavallerizza 14:45;
- riconosce nel processo di autogoverno svolto dall'Assemblea, attraverso le assemblee cittadine, i tavoli e gruppi di lavoro, un'innovativa forma di gestione diretta di uno spazio pubblico da parte dei cittadini che può rappresentare un modello di democrazia partecipativa da valorizzare ed implementare;

IMPEGNA

La Sindaca e la Giunta Comunale:

- al fine di sostenere tale percorso di autonormazione civica, e cioè di scrittura pubblica e partecipata di un regolamento di utilizzo comune degli spazi, di richiedere al processonato in seno all'Assemblea, che dovrà garantire la più ampia, accessibile e trasparente partecipazione alla cittadinanza, e nello specifico la non escludibilità di soggetti diversi attraverso il più ampio coinvolgimento possibile di tutti i cittadini e le formazioni sociali interessate all'uso civico del bene, che dovrà inoltre specificare criteri misurabili di trasparenza e di rendicontazione economica nei confronti della Città e della cittadinanza attiva coinvolta, nonché criteri di gestione inclusiva che tutelino esplicitamente, nella governance del bene, la rappresentazione degli interessi di tutti i cittadini e della proprietà pubblica, di

- produrre, entro tre mesi, una proposta complessiva - in termini di Principi, Valori e Criteri - di Modello per l'utilizzo civico dell'intero compendio, che possa essere applicato sin da subito alle parti del Bene già decartolarizzate;
- a sostenere - in termini di risalto istituzionale, supporto informativo e tecnico, e altresì attraverso la partecipazione dei propri funzionari o dirigenti incaricati, senza oneri di spesa per la Città - il lavoro dell'Assemblea in corso di elaborazione, così da favorire e promuovere il confluire di ogni possibile contributo di volontà, di energia e di competenza alla definizione di un Modello di assoluta potenzialità e visibilità, già oggi innovativo, di per sé, nel contesto europeo;
- a valutare il Modello definito e proposto dall'Assemblea attraverso il percorso di autoregolamentazione predetto;
- a richiedere alle Istituzioni sovraordinate - regionali, nazionali, europee - i fondi necessari a garantire il reintegro della porzione cartolarizzata della Cavallerizza Reale al Patrimonio della Città.

06.12 DOCUMENTO DI INTESA MARZO 2019

CDP Investimenti Uscita
Protocollo n. 665/19
del 15/03/2019



DOCUMENTO D'INTESA

avente ad oggetto la collaborazione ai fini della predisposizione del Progetto Unitario di Riqualificazione del Complesso della Cavallerizza Reale di Torino

tra

Città di Torino (di seguito anche Città) con sede in Piazza Palazzo di Città, C.F. 0051449010, rappresentata dal Vice Sindaco Prof. Arch. Guido Montanari, che interviene nel presente atto in virtù dei poteri a esso delegati; la Città di Torino interviene, altresì, in qualità di Soggetto Gestore degli Immobili Cartolarizzati, in forza di contratto sottoscritto con

Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. a socio unico (di seguito anche CCT s.r.l.) con sede in Torino, Via Carlo Alberto n. 65, C.F. 09369581005, in virtù dei poteri alla Città di Torino conferiti in forza di contratto sottoscritto in data 31 marzo 2011 rep. A.P. 113, registrato a Torino il giorno 11 aprile 2011 al n. 1444;

CDP Investimenti Sgr Spa, (di seguito anche CDPI Sgr) con sede in Roma, Via Versilia n. 2 - società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa Depositi e Prestiti Spa - che interviene nel presente atto in qualità di soggetto gestore del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra (di seguito anche FIV), rappresentata da dott. Marco Sangiorgio, in qualità di direttore generale, che interviene nel presente atto in virtù dei poteri a esso conferiti con procura repertorio 81776, rogito 22103 del 27 luglio 2016 in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2016;

di seguito congiuntamente definite anche le Parti;

PREMESSO

- 1 - che il Complesso della Cavallerizza Reale, meglio individuato con perimetro lettera a) nella planimetria di cui all'Allegato 1 ("Complesso della Cavallerizza Reale"), è un complesso architettonico consolidatosi tra fine XVII secolo e inizio XIX secolo, come sede di attività terziarie e di servizio per la zona di comando della città, posto nel centro storico, fra piazza Castello, i Giardini Reali, la sede storica dell'Università e la Mole Antonelliana. Il Complesso della Cavallerizza Reale copre una superficie territoriale di 20.200 metri quadrati circa, per una superficie edificata lorda complessiva di circa 40.000 metri quadrati circa.
- 2 - che il Complesso della Cavallerizza Reale è inserito all'interno di un più ampio Perimetro di Studio, che si estende fino alla Via Rossini e ricomprende la parte alta dei Giardini Reali, meglio individuato con perimetro lettera b) nella planimetria di cui all'Allegato 1 ("Perimetro di Studio del Complesso della Cavallerizza Reale"). Il Perimetro di Studio del Complesso della Cavallerizza Reale copre una superficie territoriale di 105.700 metri quadrati circa;
- 3 - che attualmente il Complesso della Cavallerizza Reale è costituito da porzioni di proprietà della Città di Torino, della società Cartolarizzazione Città di Torino srl a socio unico e del fondo immobiliare denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione -

Comparto Extra gestito da CDP Investimenti Sgr, come meglio rappresentato con perimetro lettera a) nella planimetria di cui all'Allegato 2;

- 4 - che attualmente il restante ambito compreso nel Perimetro di Studio del Complesso della Cavallerizza Reale è di proprietà dei Musei Reali di Torino (di seguito anche Musei Reali), della Città di Torino e della Rai - Radiotelevisione Italiana S.p.A. (RAI), come meglio rappresentato con perimetro lettera c) nella planimetria di cui all'Allegato 2;
- 5 - che la RAI, sebbene proprietaria dell'Auditorium via Rossini, ricompreso all'interno del Perimetro di Studio del Complesso della Cavallerizza Reale, non partecipa all'elaborazione del Progetto Unitario di Riqualificazione oggetto del presente Documento d'intesa in quanto per tale immobile sarà confermata la situazione attuale;
- 6 - che il Comune di Torino svolge le attività di gestione degli immobili di proprietà CCT s.r.l. in forza del contratto sopra citato;
- 7 - che il Complesso della Cavallerizza Reale è sottoposto al regime di tutela di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. in considerazione della sua valenza storica e artistica e parte largamente prevalente di esso è ricompreso nel patrimonio mondiale dell'Unesco;
- 8 - che, pertanto, i progetti di trasformazione del Complesso della Cavallerizza Reale dovranno essere sottoposti ai preventivi pareri vincolanti della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze;
- 9 - che il PRG di Torino (Variante parziale n. 217 del 31 gennaio 2011) classifica il Complesso della Cavallerizza Reale quale "Area da trasformare" del centro storico e nella specifica scheda normativa n. 29 ne detta la relativa disciplina, prescrivendo, tra l'altro, per la riqualificazione del complesso la redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (PUR) esteso al sopraccitato Perimetro di Studio (perimetro lettera b) nella planimetria di cui all'Allegato 1), da assumere con deliberazione della Giunta Comunale;
- 10 - che il PUR è chiamato a definire l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso e ogni altra specificazione necessaria;
- 11 - che con Delibera della Giunta Comunale del 20 novembre 2012, successivamente integrata con delibera della Giunta Comunale del 4 giugno 2013, sono stati approvati indirizzi e orientamenti progettuali per la redazione del PUR. La Delibera della Giunta Comunale del 20 novembre 2012 prevede inoltre che il PUR sia redatto a cura dei "soggetti attuatori";
- 12 - che, in esecuzione delle intese scaturite dal Protocollo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 31 marzo 2015 mecc. n°2015 01346/131 e con le delibere degli Enti interessati (tra Città di Torino, Regione Piemonte, Soprintendenza Per i Beni Culturali e Paesaggistici, Archivio di Stato di Torino, Università degli Studi Di Torino, EDISU, Compagnia di San Paolo, Fondazione Teatro Stabile di Torino, Fondazione Teatro Regio Torino, Accademia di Belle Arti, CCT s.r.l., Musei Reali di Torino,

Conservatorio Giuseppe Verdi, Ordine degli Architetti della Provincia di Torino, Politecnico di Torino e CDPI Sgr), è stato redatto il "Masterplan per la riqualificazione, valorizzazione e conservazione a uso pubblico del complesso della Cavallerizza Reale in Torino" (Masterplan 2016);

- 13 - che l'attuale Amministrazione Comunale intende rivedere tale Masterplan e ha individuato ulteriori indirizzi e indicazioni progettuali per la redazione del PUR tra i quali, con l'obiettivo di perseguire la vocazione pubblica e culturale del Complesso della Cavallerizza Reale e il suo valore di bene comune, (i) la raccomandazione di assicurare la fruizione pubblica di tutti gli spazi aperti e degli spazi coperti o chiusi ai piani terreni indipendentemente dal loro regime proprietario ("suolo pubblico, edifici privati"), (ii) l'individuazione delle vocazioni delle diverse parti del complesso, basata sulla corrispondenza tra tipologie edilizie storiche e nuovi usi, (iii) la descrizione dei vincoli che dovranno essere rispettati nel corso delle trasformazioni indirizzando soluzioni progettuali fattibili e coerenti con le esigenze di tutela, (iv) proposte di gestione unitaria del suolo e delle attrezzature pubbliche per garantire l'obiettivo di creare un distretto culturale e creativo partecipato alla cui costituzione cooperino, nel rispetto delle norme e dei regolamenti in materia, soggetti istituzionali, imprenditoria culturale, associazioni e gruppi di cittadini;
- 14 - che, alla luce degli incontri avvenuti con la cittadinanza e le parti coinvolte nella progettazione partecipata, la Città di Torino intende promuovere un progetto di riqualificazione e gestione del Complesso della Cavallerizza Reale finalizzato alla massima fruibilità pubblica e alla creazione di un centro culturale di ricerca, sperimentazione, espressione delle arti performative, con prevalente destinazione ai giovani;
- 15 - che, a tale scopo, dal febbraio 2017 la Città ha avviato un percorso partecipato con il coinvolgimento dei principali soggetti portatori di interesse, durante il quale sono emerse le linee guida progettuali che formeranno l'oggetto di una specifica delibera e di un eventuale provvedimento di variante urbanistica;
- 16 - che, in tale ambito, la Città di Torino ha specificato che il progetto dovrà essere articolato in una visione d'insieme nella quale trovino collocazione una serie di interventi coordinati realizzabili in tempi diversi, in relazione agli approfondimenti necessari e alle risorse disponibili;
- 17 - che parallelamente alla elaborazione del progetto dovranno essere verificate da parte di CCT srl le condizioni per il soddisfacimento delle obbligazioni verso i propri enti creditori;
- 18 - che la Città di Torino, CCT s.r.l. e CDPI Sgr, con l'obiettivo di avviare la riqualificazione del Complesso della Cavallerizza Reale secondo gli indirizzi dettati dalla Città e nel rispetto dei rispettivi mandati, hanno ritenuto di disciplinare con il presente Documento d'intesa le forme di collaborazione per la redazione del PUR;
- 19 - che ai fini della predisposizione della documentazione del PUR le Parti ritengono opportuno costituire un Gruppo di lavoro misto;

20 - che la definizione dei contenuti progettuali del PUR avverrà anche a seguito di una fase di partecipazione e coinvolgimento della popolazione interessata, condotta dalla Città;

21 - che il presente Documento d'intesa, dettando indicazioni meramente programmatiche per l'attività di collaborazione tra i soggetti indicati, riveste carattere istituzionale, fermo restando che la relativa attuazione, nelle parti relative a materie di competenza degli organi deliberanti, resta subordinata all'approvazione dei medesimi mediante appositi provvedimenti amministrativi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

Il presente Documento d'Intesa ha per oggetto la disciplina delle modalità di collaborazione per la redazione del Progetto Unitario di Riqualificazione relativo al Complesso della Cavallerizza Reale di Torino, previsto dalla scheda normativa n. 29 del Piano Regolatore Generale della Città di Torino.

Articolo 2 - Gruppo di lavoro

Le Parti costituiscono un Gruppo di lavoro così composto:

- tre rappresentanti nominati dalla Città di Torino anche per conto di CCT s.r.l.: Dirigenti/Funzionari delle Civiche Divisioni "Servizi Tecnici Coordinamento", "Urbanistica e Territorio", "Patrimonio, Partecipate e Appalti", di volta in volta incaricati dai rispettivi Direttori;

- due rappresentanti nominati da CDPI Sgr: arch. Stefano Brancaccio e ing. Alessandra Balduzzi.

CDPI Sgr ha nominato quali propri consulenti il prof. arch. Agostino Magnaghi e la società Ai Engineering, che parteciperanno alle attività del Gruppo di lavoro.

Il Gruppo di lavoro è chiamato a predisporre la proposta di PUR da sottoporre all'approvazione della Città.

Al fine di cooperare al più proficuo svolgimento dell'azione del Gruppo di lavoro, le Parti assumono i seguenti specifici impegni:

- CDPI Sgr e CCT s.r.l. metteranno a disposizione, entro 30 giorni dall'inizio delle attività di progettazione, i rilievi e tutta la documentazione anche storica disponibile sugli immobili di rispettiva proprietà;

- Città di Torino metterà a disposizione, entro 3 mesi dall'inizio delle attività di progettazione, il progetto di restauro e rifunzionalizzazione dei Giardini Reali, i rilievi e tutta la documentazione anche storica disponibile sugli immobili di proprietà;

- Città di Torino, CDPI Sgr e CCT s.r.l., proprietari dei fabbricati della Cavallerizza Reale, verificheranno, entro 3 mesi dall'inizio delle attività di progettazione, le ultime destinazioni legittimamente insediate e le superfici che per cambi di destinazione d'uso genererebbero fabbisogno di nuovi parcheggi;

- la Città di Torino (i) metterà a sua volta a disposizione, entro 30 giorni dall'inizio delle attività di progettazione, tutta la documentazione tecnica e amministrativa in suo possesso, (ii) coordinerà le interlocuzioni con i soggetti istituzionali da coinvolgere nella redazione del PUR (quali la Soprintendenza, i Giardini Reali, l'Università, la RAI, il Teatro Regio) nonché il coordinamento e l'eventuale modifica di accordi precedentemente assunti (quale l'Accordo di Valorizzazione stipulato, ex art. 5 comma 5 D.Lgs. 85/2010, con l'Agenzia del Demanio ed il Mibact in data 4 settembre 2014 rep. 5746/2014) e (iii) si farà carico dello svolgimento delle attività di partecipazione e di coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti portatori di interessi, allo scopo di raccogliere contributi e indicazioni di cui tenere conto nell'elaborazione del PUR. Le attività di partecipazione e di coinvolgimento di cui sopra avranno una durata coerente con la definizione delle scelte progettuali.

Articolo 3 – Corrispettivi

I componenti del Gruppo di lavoro svolgeranno la loro attività a titolo gratuito. Eventuali spese e rimborsi sono a carico di ciascuna delle Parti per quanto di competenza. In particolare, i compensi per i consulenti prof. arch. Agostino Magnaghi e società Ai Engineering resteranno a totale carico di CDPI Sgr.

Articolo 4 - Contenuti del PUR

Il PUR è da estendere alla totalità del Perimetro di Studio della Cavallerizza Reale (indicato con perimetro lettera b) nella planimetria di cui all'Allegato 1), così come definito nel Piano Regolatore Generale.

Il PUR è chiamato a definire l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso e ogni altra specificazione necessaria e dovrà essere costituito dai seguenti elaborati minimi:

- a) Relazione illustrativa e linee guida del progetto con tabelle esplicative delle consistenze edilizie e destinazioni d'uso originarie e il progetto;
- b) Inquadramento territoriale dell'ambito;
- c) Planimetrie, sezioni e prospetti dello stato di fatto in scala 1:200, con indicazione delle destinazioni d'uso originarie;
- d) Planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:200 di coordinamento progettuale con:
 - (i) individuazione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.),
 - (ii) individuazione di nuclei omogenei di progettazione unitaria relativamente a cortili e percorsi interni,
 - (iii) individuazione dei fronti omogenei (eventuali porzioni significative in scala 1:100),
 - (iv) indicazione delle tipologie d'intervento,
 - (v) indicazioni progettuali e vincoli da rispettare;

- e) Planimetrie e sezioni in scala 1:200 con l'individuazione delle destinazioni d'uso in progetto per tutti i livelli;
- f) Planimetria del piano terra con individuazione delle aree vincolate all'uso pubblico;
- g) Norme di attuazione;
- h) Schema di Convenzione quadro.

Articolo 5 - Attuazione degli interventi definiti dal PUR

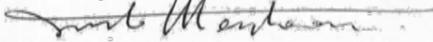
Successivamente all'approvazione del PUR da parte dei competenti organi di ciascun soggetto, la Città di Torino, CCT s.r.l. e CDPI Sgr procederanno in maniera autonoma all'attuazione degli interventi di rispettiva competenza, in base alle norme applicabili a ognuno di essi e nel rispetto delle norme urbanistiche, della Convenzione quadro e in generale delle previsioni contenute nel PUR medesimo.

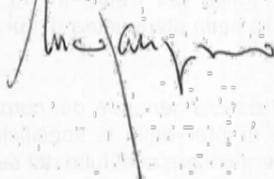
Articolo 6 – Disposizione finale

Il presente Documento d'intesa verrà registrato solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte Seconda allegata al D.P.R. 26/4/1986 n°131 e s.m.i., non avendo per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale.

Torino, 15 marzo 2019

FIRME

GUIDO MONTAWARI 

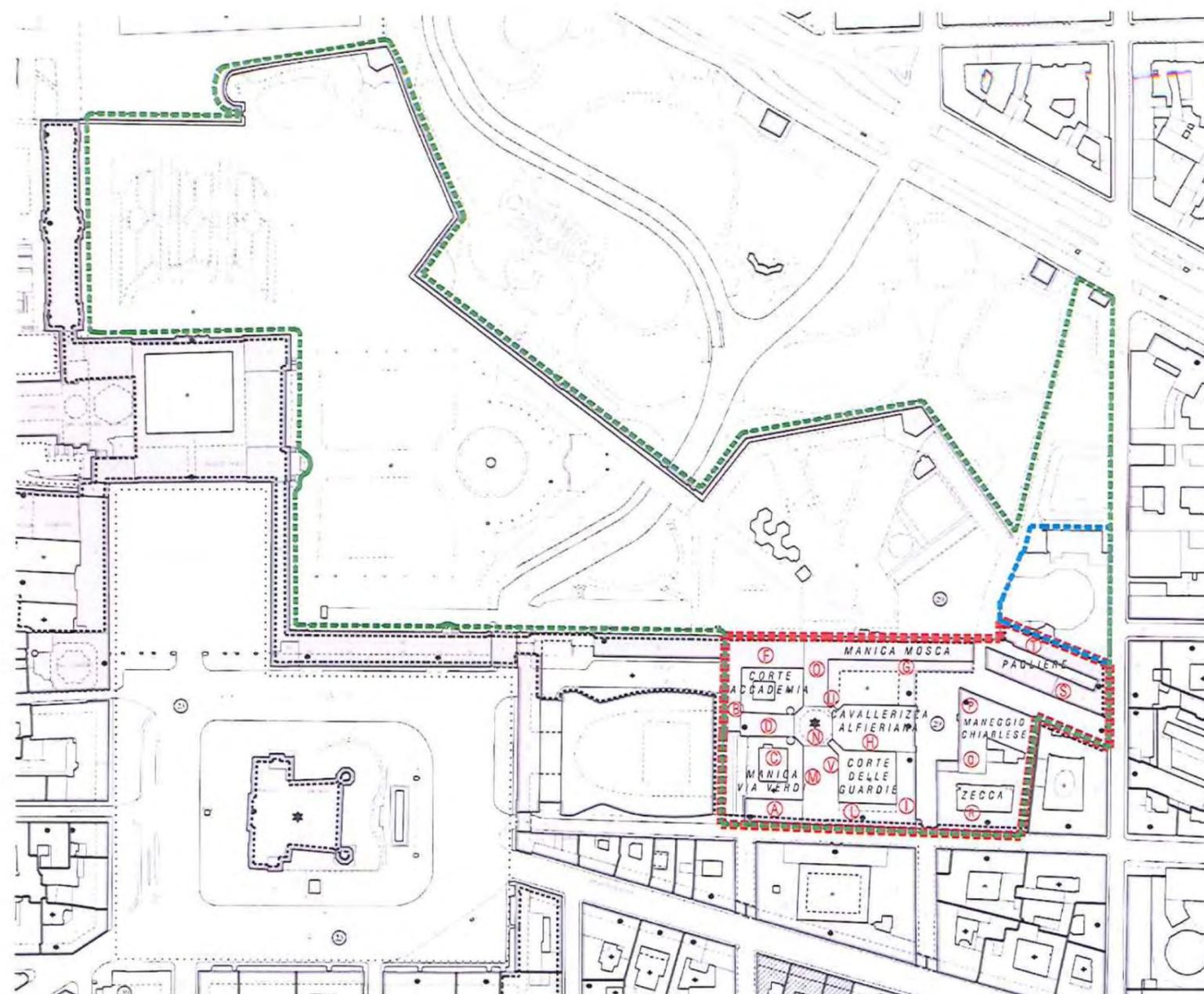
MARG SANGLAROW
CDPI SGR 

ALLEGATO 1
 PLANIMETRIA CAVALLERIZZA REALE DI TORINO

LEGENDA

- - - - - PERIMETRO LETTERA A
 COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
- - - - - PERIMETRO LETTERA B
 PERIMETRO DI STUDIO DEL COMPLESSO
 DELLA CAVALLERIZZA REALE (PUR)
- - - - - PERIMETRO LETTERA C
 AMBITO AUDITORIUM RAI

NOTA
 Il perimetro del PUR è stato dedotto dall'allegato
 grafico del PRGC



[Handwritten signature]

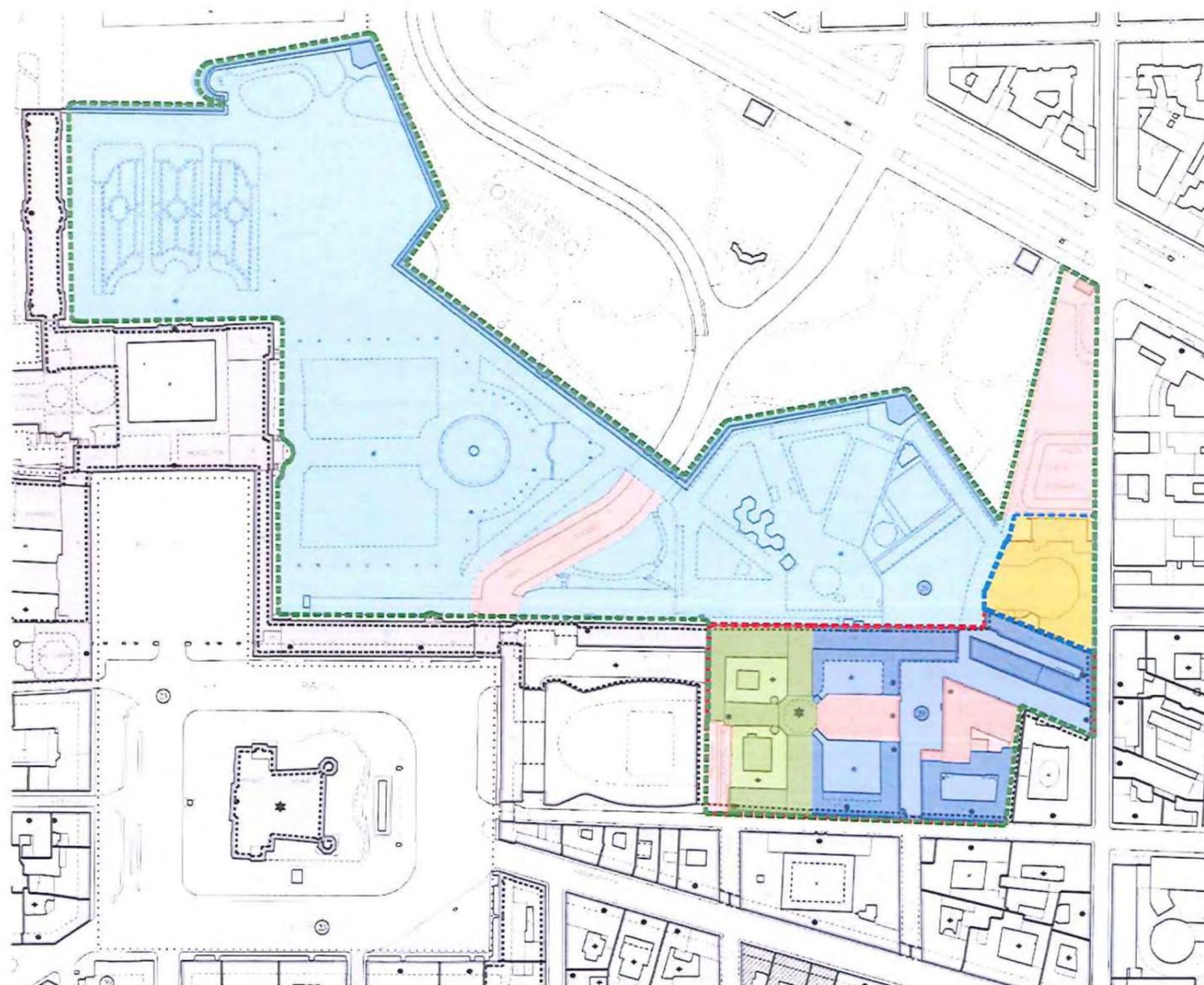
ALLEGATO 2

PLANIMETRIA PROPRIETA' CAVALLERIZZA REALE DI TORINO

LEGENDA

- - - PERIMETRO LETTERA A
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE
- - - PERIMETRO LETTERA B
PERIMETRO DI STUDIO DEL COMPLESSO
DELLA CAVALLERIZZA REALE (PUR)
- - - PERIMETRO LETTERA C
AMBITO AUDITORIUM RAI
- PROPRIETA' CITTA' DI TORINO
- PROPRIETA' FIV
- PROPRIETA' CCT
- PROPRIETA' DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO
(Musei Reali in qualità di soggetto gestore)
- PROPRIETA' AUDITORIUM RAI

NOTA
Il perimetro del PUR è stato dedotto dall'allegato
grafico del PRGC



[Handwritten signature]