



CITTÀ DI PIOSSASCO

Provincia di Torino

ORIGINALE
C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. **154**

Oggetto: Concorso di idee per la riqualificazione urbanistica dell'area denominata "RTc", del complesso edilizio di proprietà comunale sito nella Piazza Tenente Nicola e delle aree adiacenti – Approvazione del disciplinare e del documento preliminare di avvio alla progettazione.

Anno duemilaundici, mese di *luglio*

Giorno *ventisette* si è riunita la Giunta Comunale

regolarmente convocata nella sede comunale: Presenti i signori:

Roberta Maria AVOLA FARACI - Sindaco

Gianluca GARELLO – Vice Sindaco

Piera MONTALDO

Fabrizio MOLA

Vincenzo ELIANTONIO

Carla DE STEFANI

Orazio PALAZZOLO

Suela RUFFA

P
P
A
P
P
A
P
P

P=PRESENTE – A=ASSENTE

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **CORRADO PAROLA**

Deliberazione Giunta Comunale n° 156 del 21/7/2011

OGGETTO: Concorso di idee per la riqualificazione urbanistica dell'area denominata "RTc", del complesso edilizio di proprietà comunale sito nella Piazza Tenente Nicola e delle aree adiacenti – Approvazione del disciplinare e del documento preliminare di avvio alla progettazione.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che:

- La realizzazione di una nuova sede del Palazzo Comunale o la ristrutturazione ed ampliamento di quella attuale è in discussione da più di dieci anni e ha interessato le ultime tre amministrazioni.
- Gli uffici e le attività del Comune sono attualmente collocati in immobili distinti, e precisamente:
 - le attività del Sindaco e della Giunta, la Direzione Generale, l'URP, il protocollo, la Segreteria, i servizi finanziari, l'ufficio appalti e contratti, l'economato l'ufficio del personale, l'ufficio attività economiche, l'ufficio tecnico (lavori pubblici, urbanistica e edilizia privata, ambiente) e i messi hanno sede nel Palazzo Comunale, sito in Piazza Tenente Nicola;
 - gli uffici della Polizia Municipale e tutti i servizi alla persona (anagrafe, scuola, sport, casa e servizi sociali, cultura) sono invece ubicati nei locali siti al piano terreno dell'edificio denominato "Bellavista", sito in Via Gaudenzio Ferrari, una parte dei quali sono di proprietà privata e sono dati in locazione al Comune;
 - infine le sedute del Consiglio Comunale si svolgono presso la sala civica della chiesa della Madonna del Carmine in Via Roma;
 - l'archivio si trova presso alcuni locali di proprietà del Comune in Via Dante Alighieri;
- è opinione ampiamente condivisa già da parecchio tempo che la situazione sopra descritta non sia più adeguata all'esigenza di offrire alla cittadinanza un servizio di qualità, in relazione ai seguenti aspetti:
 - la frammentazione degli uffici in più sedi, come sopra descritto, non è coerente con le dimensioni della città e da un lato implica frequenti spostamenti, nell'arco della giornata, da parte del personale, e dall'altro crea qualche disagio negli utenti, ai quali viene a mancare un riferimento chiaro e univoco;
 - gli spazi sono carenti;
 - la vetustà della sede principale comporta da un lato la crescente necessità di effettuare interventi manutentivi di carattere straordinario volti a garantire la sicurezza, e dall'altro la presenza di barriere architettoniche eliminabili solo attraverso una ristrutturazione radicale;
- il Comune è proprietario di gran parte del complesso edilizio denominato "Casa Archinti", adiacente al Palazzo Comunale, per una porzione di circa 960 mq., che peraltro si trova in stato di avanzato degrado e non presenta caratteri storico o architettonici di rilievo, pur richiedendo attenzione in considerazione del contesto in cui è ubicata;
- il Comune è anche proprietario di mq. 13.586 di terreno inserito in una più vasta area identificata dal vigente Piano Regolatore con la sigla RTc che misura complessivamente mq. 17.840; tale area, che è attualmente denominata Piazza Primo Levi è edificabile attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e vi possono essere collocate attività residenziali, terziarie e commerciali (esercizi pubblici, esercizi di vicinato), relativa viabilità e servizi pubblici (parcheggi, verde, una piazza);
- le opinioni emerse nel corso del dibattito tecnico-politico che ha avuto luogo negli ultimi tempi si sono addensate attorno a due idee di fondo:
 - A) la ricollocazione di tutti gli uffici e locali comunali in un'unica nuova sede da realizzarsi in Piazza Primo Levi, attribuendo di conseguenza una differente destinazione al vecchio Palazzo Comunale di Piazza Tenente Nicola;
 - B) il mantenimento dell'attuale sede da sottoporre ad un intervento di completa ristrutturazione ed ampliamento attraverso il recupero dell'adiacente edificio di proprietà comunale denominato "Casa Archinti".

Musil

- nel 2002 il tema era stato affrontato dal Dipartimento di Progettazione Architettonica del Politecnico di Torino che, su incarico dell'Amministrazione Comunale, aveva valutato le opportunità insediative del Municipio, analizzando i vari aspetti delle due opzioni;
- alla fine 2008 è stato però definitivamente approvato il nuovo Piano Regolatore Comunale che rende fruibile l'area Rtc;
- nell'estate 2009 si è insediata l'attuale Amministrazione Comunale, nel cui programma si riafferma la volontà di attuare interventi volti allo sviluppo e alla valorizzazione del Centro Storico e di affrontare senza indugi il problema della sede municipale, precisamente: *"Procedere con la ristrutturazione del Palazzo Comunale, valutando la possibilità di prevedere nuove costruzioni sull'area delle tettoie di casa Archinti e sulla Piazza Pertini, alienando edifici pubblici quali la ex Caserma dei Carabinieri e parte di casa Archinti che si affaccia sulla piazza Diaz e sulla via Roma.*
- nel tempo trascorso da allora si sono in parte accentuate le criticità correlate ad una idonea fruibilità dell'attuale Palazzo Municipale, quali l'entrata in vigore di sopravvenute normative inerenti sia la classificazione di rischio sismico del territorio comunale, sia il contenimento dei consumi energetici;
- si è inoltre evidenziata nel dibattito politico l'opportunità di avere una sede municipale unica, che raggruppi gli uffici amministrativi e tecnici, la Direzione Generale, il Sindaco e la Giunta, con il relativo staff, nonché i Consiglieri Comunali.
- si ha dunque ad oggi la consapevolezza di non poter più procrastinare l'individuazione di una soluzione adeguata del problema;
- tali considerazioni hanno portato all'individuazione dei due indirizzi strategici distinti ed alternativi enunciati ai precedenti punti A e B;

Rilevato che:

- in seguito all'approvazione del Piano Regolatore è ora necessario dare attuazione alle previsioni del medesimo con la formazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sull'area RTc (Piazza Primo Levi);
- appare evidente come la realizzazione di una nuova sede municipale, o la ristrutturazione e ampliamento dell'attuale Palazzo Comunale, sia strettamente legata all'attuazione del Piano Particolareggiato sull'area RTc, che fornirebbe tra l'altro una parte delle risorse necessarie, attraverso l'alienazione a terzi dei terreni edificabili e l'incameramento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- In tutti i casi, l'operazione implica anche un progetto di riordino e valorizzazione del complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e piazza Diaz;
- l'Amministrazione Comunale ha deciso di acquisire ulteriori elementi di valutazione, al fine di orientare la scelta su uno dei due indirizzi emersi, ed enunciati ai precedenti punti A e B, attraverso un concorso di idee da bandirsi a breve termine, ai sensi degli artt 108 del D.Lgs n° 163/2006 e s.m. e i. e dell'art. 259 del D.P.R. 5/10/2010 n° 207;
- il concorso di idee avrà dunque per oggetto l'elaborazione di un progetto complessivo avente come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area denominata "RTc", del complesso edilizio di proprietà comunale sito nella centrale Piazza Tenente Nicola, comprensivo della Casa Archinti e delle aree adiacenti;
- nell'ambito del concorso ogni concorrente potrà sviluppare la progettazione, a propria scelta, secondo uno dei predetti indirizzi strategici o secondo entrambi;
- il concorso si concluderà con due graduatorie di merito, una per ciascun indirizzo strategico, e con l'attribuzione per ciascuna di n° 3 premi così suddivisi:
 - I classificato premio € 6.000,00
 - II classificato premio € 4.000,00
 - III classificato premio € 2.500,00

- l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserverà quindi la facoltà di scegliere, con votazione espressa dal Consiglio Comunale a seguito anche di consultazioni con la cittadinanza e con i principali operatori economici locali, l'indirizzo strategico da attuare e di affidare di conseguenza al primo classificato della relativa graduatoria la realizzazione dei successivi livelli di progettazione, ivi compresa la stesura del Piano Particolareggiato per l'area RTc e la Direzione Lavori per l'esecuzione dell'opera, con procedura negoziata, ai sensi dell'art. 108, comma 6, del D.Lgs. 163/06 e s. m. e i.;
- il Comune di Piossasco, nell'ambito della disponibilità economica ed organizzativa, provvederà infine all'allestimento di una mostra pubblica con l'esposizione di tutti i materiali presentati al concorso;

Pertanto, per i motivi in premessa esposti, propone che la Giunta

DELIBERI

- 1) di dare avvio all'espletamento del concorso di idee illustrato in premessa secondo gli indirizzi contenuti nel disciplinare e nel documento preliminare alla progettazione, che si allegano alla presente a farne parte integrante e sostanziale;
- 2) di prenotare la spesa presunta relativa sia ai premi, sia ai compensi per i giurati, quantificata in Euro 30.000,00, da imputarsi al cap. 960 del corrente bilancio di previsione;
- 3) di dare mandato al dirigente comunale competente di adottare tutti i provvedimenti successivi e conseguenti;

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la parte motiva e la proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Ritenuto necessario procedere all'approvazione di quanto sopra illustrato;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del T.U.E.L. D.Lgs 18.08.2000 n° 267, inseriti nella presente deliberazione;

Con voti favorevoli ed unanimi resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di approvare la parte motiva nonché la proposta dell'Assessore all'Urbanistica in ogni sua parte, ritenendo la stessa integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, l'adozione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125, T.U.E.L. del D.Lgs 267/2000;

Quindi con successiva votazione unanime favorevole, resa in forma palese

DELIBERA

Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 134 - 4° comma del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n° 267, al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

IL PROPONENTE



Allegato alla dellib. GC n. 154

del 27 LUG. 2011



IL SEGRETARIO
Comune



COMUNE DI PIOVASSICO

Provincia di Torino

DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO

**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA
DENOMINATA "RTc", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO
NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO
ADIACENTI**

DISCIPLINARE DEL CONCORSO

C.I.G.:306697757B

Il Comune di PIOSSASCO, in esecuzione della D.G.C. n° ___ del ___/___/2011 e della successiva determinazione dirigenziale n° ___ del ___/___/2011, indice un concorso di idee con le modalità di seguito descritte:

1. ENTE BANDITORE DEL CONCORSO

Comune di Piossasco, Piazza Tenente Nicola 4 – 10045 Piossasco
Tel. 011/9027263 – 011/9027282
Fax 011/9027269
Sito Internet www.comune.piossasco.to.it
e-mail: concorsoidee@comune.piossasco.to.it

2. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maurizio Foddai, Dirigente Dipartimento Servizi al Territorio del Comune.

3. SEGRETERIA DEL CONCORSO

La Segreteria del concorso, a cui far riferimento per qualsiasi informazione, è costituita presso il Comune di Piossasco – Ufficio Contratti e Appalti – Piazza Tenente Nicola 4 – Tel. 011/9027256 – 011/9027247; Fax 011/9027269.

4. TIPO DI CONCORSO

Procedura aperta: concorso di idee in un unico grado, in forma anonima.
La normativa di riferimento è quella stabilita dall'art. 108 del D.Lgs. 163/2006 e smi, nonché dalla Parte III del D.P.R. 207/2010.

5. OGGETTO DEL CONCORSO

Il concorso di idee ha per oggetto l'elaborazione di una proposta complessiva avente come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area denominata "RTc", oggi identificata come Piazza Primo Levi ed attuabile mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, del complesso edilizio di proprietà comunale sito nelle centrali Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz, comprensivo della Casa Archinti e delle aree adiacenti. Il complesso edilizio in oggetto è costituito in parte dall'attuale Palazzo Comunale, del quale, in sede di proposta concorsuale, potrà anche essere prevista la ricollocazione nell'area denominata "RTc".

Ogni concorrente potrà sviluppare la proposta, a propria scelta, secondo uno dei seguenti indirizzi strategici o secondo entrambi:

Indirizzo A

- studio dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", con l'inserimento nella medesima della nuova sede del Palazzo Comunale che, in quanto opera di urbanizzazione secondaria, potrà essere prevista anche in eccedenza rispetto agli indici di utilizzo territoriale e fondiario fissati dal PRGC;
- riqualificazione del complesso edilizio sito nella centrale Piazza Tenente Lorenzo Nicola, costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, ivi compresa la porzione di proprietà privata, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, che potranno essere consentiti con una contestuale variante del P.R.G.C., con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004; in tale occasione si dovranno definire destinazioni d'uso che salvaguardino gli equilibri sociali ed economici del centro storico inteso come fulcro principale della città, a fronte del trasferimento del polo di attrazione costituito dalla sede municipale.

Indirizzo B

- studio dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", tenendo conto che con il Piano

Particolareggiato potrà essere rimossa la norma specifica che impone di destinare a terziario pubblico il 30% della superficie utile lorda edificabile;

- riqualificazione del complesso edilizio sito nella centrale Piazza Tenente Nicola, costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, ivi compresa la porzione di proprietà privata, finalizzato principalmente al mantenimento in loco della sede municipale, con l'accorpamento degli uffici attualmente localizzati in altre sedi, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, che potranno essere consentiti con una contestuale variante del P.R.G.C., con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

In entrambi i casi la proposta deve:

- indicare in che modo la riqualificazione delle due aree, fisicamente collegate dalla Piazza Pertini e dal vicolo pedonale Don Puglisi, possa costituire un elemento sinergico per lo sviluppo sociale ed economico e la rivitalizzazione commerciale del Centro di Piossasco;
- in particolare, nell'ambito dell'indirizzo A, la proposta deve individuare, per gli immobili del complesso di Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz, soluzioni di destinazione d'uso che possano generare attrattiva verso un'utenza diffusa, con conseguente vantaggi per l'intero Centro Storico;
- individuare aree a parcheggio a servizio del Centro Cittadino;
- individuare l'opportunità e la realizzabilità di un collegamento viario tra la Piazza Partigiani e la Via Roma;
- mettere in atto le migliori soluzioni possibili in termini di risparmio energetico nella realizzazione della sede del Palazzo Comunale;
- porre particolare attenzione alla valorizzazione dell'identità dei luoghi, nonché rispettare le linee guida riportate nel documento preliminare predisposto dal Responsabile del Procedimento, allegato al presente disciplinare, ed essere conforme alle normative vigenti.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al concorso i soggetti, cittadini italiani e degli stati membri dell'U.E., di cui all'art. 90 comma 1, lett. d) e seguenti D.lgs. 163/06, in regola con l'iscrizione ad albi, registri elenchi richiesti per legge fatte salve le incompatibilità di cui al successivo articolo 9 del presente disciplinare. La partecipazione può essere individuale o di gruppo.

7. CAUSE DI ESCLUSIONE E LIMITI DI PARTECIPAZIONE

Sono esclusi dal concorso i soggetti di cui al precedente articolo 6 che si trovino nelle condizioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e con i limiti di cui all'art. 253 del D.P.R. 207/2010, o che abbiano subito provvedimenti inibitori da parte dei rispettivi Ordini professionali.

Ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n° 382/80 e s.m.i. non sono ammessi a partecipare al concorso docenti universitari con attività di servizio a tempo pieno. (cfr. deliberazione AVCP n. 179 del 25.06.2002).

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Le società di ingegneria e le società professionali devono possedere, rispettivamente, i requisiti previsti dagli artt. 254 e 255 del D.P.R. 207/2010.

Il raggruppamento temporaneo può essere costituito formalmente, ai sensi dell'art. 37, co. 8, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i, prima della partecipazione al concorso oppure, se risultato vincitore, successivamente.

Ad ogni effetto del presente concorso un raggruppamento di concorrenti ha, collettivamente, i medesimi diritti di un singolo concorrente.

Ogni raggruppamento deve nominare, e indicare al momento della partecipazione, un suo componente quale delegato paritetico a rappresentarlo come capogruppo.

Si rammenta che i raggruppamenti devono attenersi anche a quanto prescritto dall'art. 253, co. 5, del medesimo DPR 207/2010 e, pertanto, prevedere obbligatoriamente la presenza nel raggruppamento di almeno un professionista laureato abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello stato membro dell'Unione Europea di residenza.



A tutti i componenti del gruppo è riconosciuta la paternità della proposta concorrente, indipendentemente dalla natura giuridica del soggetto concorrente.

9. INCOMPATIBILITÀ DEI PARTECIPANTI

Non possono partecipare al concorso:

- a) gli amministratori, i consiglieri comunali e i dipendenti del Comune di Piosasco, anche con contratto a termine, i consulenti dello stesso Ente con contratto di collaborazione coordinata e continuativa (CO.CO.CO.) e/o a progetto (CO.CO.PRO.);
- b) coloro che hanno rapporti di lavoro dipendente con enti, istituzioni e/o pubbliche amministrazioni, salvo che siano titolari di autorizzazione specifica a norma di legge o regolamento o statuto, rilasciata dal soggetto pubblico da cui dipendono;
- c) coloro che hanno partecipato alla stesura del disciplinare, alla redazione dei documenti allegati e all'elaborazione delle tematiche del concorso nonché i loro coniugi, i loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso;
- d) i componenti della Commissione Edilizia e della Commissione Paesaggistica comunali.

10. INCOMPATIBILITÀ DEI COMMISSARI

Non possono fare parte della Commissione giudicatrice:

- a) i concorrenti, i loro coniugi ed i loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso;
- b) i datori di lavoro o i dipendenti dei concorrenti, o coloro che abbiano con loro qualsiasi rapporto o collaborazione continuata.

11. DOCUMENTI DEL CONCORSO

Per l'elaborazione delle proposte da parte dei concorrenti l'Ente banditore fornisce il documento preliminare di avvio alla progettazione (formato pdf) e relativi allegati consistenti in:

- Allegato 1a: Modello di dichiarazione da compilare e sottoscrivere da parte dei concorrenti
- Allegato 1b: Modello di dichiarazione sull'insussistenza delle cause ostative
- Allegato 2: Documento preliminare alla progettazione
- Allegato 3: Tavola P3a del vigente P.R.G.C. – Scala 1: 5000
- Allegato 4: Stralcio del vigente P.R.G.C. relativo alle aree oggetto di intervento – Scala 1:2000
- Allegato 5: Stralcio delle Norme di attuazione relative all'area RTc
- Allegato 6: Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. contenenti le prescrizioni di carattere geologico
- Allegato 7a: Stralcio dell'area centrale e degli immobili oggetto di intervento con individuazione delle proprietà comunali – Scala 1:1000
- Allegato 7b: Stralcio dell'area RTc con individuazione delle proprietà comunali – Scala 1:1500
- Allegato 8: Fotografia aerea (Google Earth)
- Allegato 9: Estratto cartografico delle aree di intervento in formato .DWG
- Allegato 10: Layout quantitativo delle superfici necessarie alla sede del Municipio
- Allegato 11: Schede descrittive degli edifici esistenti (piante, sezioni, rilievi fotografici)
- Allegato 12: Stralcio dello studio redatto dal Dipartimento di Progettazione Architettonica del Politecnico di Torino.

Tutta la documentazione, compreso il presente disciplinare, può essere scaricata direttamente dal sito internet del Comune di Piosasco all'indirizzo www.comune.piosasco.to.it.

12. MODALITÀ DI ELABORAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA.

I concorrenti devono presentare, pena l'esclusione, una proposta, in forma anonima, con le seguenti modalità:

1. Un primo plico chiuso e sigillato con ceralacca, recante esclusivamente la dicitura in forma leggibile «**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "RTC", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA**



CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI INDIRIZZO

(A o B) – DOCUMENTI » contenente:

- a) dichiarazioni da redigersi in conformità agli allegati 1a e 1b) indicati nel precedente articolo;
- b) copia dell'atto costitutivo per le società di ingegneria, per le società di professionisti, per consorzi stabili, per gli studi associati e per i raggruppamenti temporanei costituiti ovvero idonea dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, esprime la volontà di costituirsi, per raggruppamenti temporanei non ancora costituiti;
- c) Un CD in busta opaca, sigillata con nastro adesivo, contenente una copia completa di tutti gli elaborati in formato pdf, utile alla futura eventuale divulgazione;
- d) una busta opaca, sigillata con nastro adesivo, recante esclusivamente la dicitura «**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "RTC", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI INDIRIZZO (A o B) – ABBINAMENTO**» contenente all'interno i dati di identificazione del concorrente singolo o associato e il motto della proposta corrispondente.
L'indicazione del nominativo del concorrente singolo o associato deve essere corredata dalla sottoscrizione dello stesso. In caso di raggruppamento temporaneo non formalmente costituito la sottoscrizione deve essere effettuata da tutti gli associati.

2. un secondo plico chiuso e sigillato con ceralacca o nastro adesivo, recante esclusivamente la dicitura in forma leggibile «**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "RTC", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI INDIRIZZO (A o B) – ELABORATI**» contenente:

- a) relazione tecnico-illustrativa dei criteri che hanno condotto alle principali scelte proposte, con particolare riferimento al rispetto delle disposizioni di legge in materia, alle indicazioni di cui all'art. 5 "Oggetto del concorso" e al Documento Preliminare di Avvio alla Progettazione; la relazione deve altresì contenere un calcolo sommario della spesa delle opere suddiviso nelle principali categorie dei lavori; l'elaborato deve essere contenuto, pena l'esclusione, in non più di 10 facciate formato A4 (tipo di carattere: Arial; dimensione del carattere: 12, interlinea: singola), comprensive delle eventuali illustrazioni;
- b) TRE tavole formato UNI A1 disposte in senso orizzontale e montate su pannelli rigidi e leggeri tipo forex contenenti rispettivamente:
 - Tavola 1: planimetria generale d'inquadramento, (scala 1:500)
 - Tavola 2: piante per stralci funzionali con indicazione delle destinazioni degli spazi, prospetti e sezioni significative (scala 1:200)
 - Tavola 3: elaborati illustrativi dell'intervento proposto a libera scelta del concorrente, quali prospettive, assonometrie, schizzi, render, fotomontaggi, eventuali particolari architettonici atti a meglio illustrare gli elementi di arredo urbano, il disegno a terra o i materiali scelti, etc.

Si intendono escluse le proposte che, in contrasto con gli indirizzi dati, prevedano una collocazione degli uffici comunali in più di una sede.

Nessun altro elaborato, all'infuori di quelli prescritti, può essere prodotto e sull'intera documentazione non deve essere posto alcun segno distintivo che possa far risalire all'identità del concorrente, pena l'esclusione.

Tutti gli elaborati tecnici devono recare uno stesso motto a scelta del concorrente.

Il concorrente che volesse sviluppare la proposta secondo entrambi gli indirizzi deve presentare per ognuno di questi tutta la documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 2.

La mancata presentazione di tutta la documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 2 comporta l'esclusione dal concorso.

La presenza del motto all'interno della documentazione di cui al punto 1, lettere a), b), e sulle buste della documentazione di cui ai punti c), d), comporta l'esclusione della proposta dal concorso.

La mancata osservanza delle modalità indicate al presente articolo comporta l'esclusione dal concorso.

13. CONSEGNA DEGLI ELABORATI E DEI DOCUMENTI.

Sia la busta contenente gli elaborati, sia la busta contenente i documenti devono essere anonime, sigillate e inserite in un plico opaco, anch'esso sigillato e anonimo, recante esclusivamente, **pena l'esclusione**, la dicitura in forma leggibile «**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "RTC", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI INDIRIZZO (A o B)**».

Il plico, come sopra formato, deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Piossasco – Piazza Tenente Nicola 4, **entro e non oltre le ore 12,45 del giorno 28/11/2011**, pena l'esclusione.

Fa fede la data e l'ora riportate nel timbro di acquisizione al protocollo del Comune di Piossasco. Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non è valida alcuna offerta pervenuta al di fuori del tempo tassativo sopra indicato, anche se sostitutiva di offerta precedente. Il plico può essere consegnato a mano o a mezzo del servizio postale.

Deve essere evitata e omessa qualsiasi indicazione che possa svelare le generalità del concorrente, pena l'esclusione; pertanto, qualora l'Ufficio Postale o lo spedizioniere richieda l'indicazione del nome e/o l'indirizzo del mittente, deve essere indicato solo l'indirizzo del Comune banditore del concorso (ovviamente tale soluzione potrà effettuarsi se il plico viene spedito a mezzo del servizio postale con raccomandata, ma senza avviso di ricevimento).

Nel caso di smarrimento del plico nella fase di suo inoltro all'Ente Banditore, è esclusa ogni responsabilità di quest'ultimo.

14. LAVORI DELLA COMMISSIONE.

Scaduto il termine di presentazione delle proposte, una Commissione Esaminatrice, costituita da dipendenti comunali nominati con atto dell'Ente banditore, in seduta pubblica, in data **13/12/2011** alle ore **9.00**, procederà alle operazioni di ammissione al concorso dei candidati, previo esame dei documenti amministrativi di cui al precedente art. 12, punto 1, lettere a) e b) contenuti nel plico denominato "**Documenti**".

In questa fase non si apriranno né le buste contenenti i CD, né quelle recanti la dicitura "**Abbinamento**", di cui rispettivamente al punto 1), lettere c) e d) del precedente art. 12.

Terminata tale prima fase, i plichi anonimi recanti la dicitura "**Elaborati**", relativi ai concorrenti ammessi, saranno rimessi alla Commissione Giudicatrice.

I lavori della Commissione Giudicatrice si svolgeranno in seduta riservata e saranno validi con la totalità delle presenze dei componenti. Di essi saranno redatti due verbali che conterranno le rispettive graduatorie, la metodologia seguita, l'iter dei lavori e le motivazioni dei giudizi espressi sulle prime tre proposte classificate (cfr art 258 lett g Regolamento dpr 207/10).

Al termine dei lavori la Commissione Giudicatrice formulerà due graduatorie distinte, una per ciascun indirizzo strategico.

Formate le due graduatorie, la Commissione Giudicatrice procederà, in seduta pubblica convocata previa pubblicazione all'Albo Comunale e sul sito internet del Comune, a rendere note le graduatorie e a identificare le proposte concorrenti, tramite l'apertura delle buste recanti la dicitura "**Abbinamento**", proclamando quindi i concorrenti premiati.

Le graduatorie definitive, l'elenco di tutti i partecipanti e gli atti delle Commissioni saranno resi pubblici.

I concorrenti non potranno, in nessun caso, utilizzare o rendere pubblico il proprio progetto prima dell'esito finale del concorso, pena l'esclusione dal medesimo.

15. COMPOSIZIONE E RUOLI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice sarà composta in conformità alle disposizioni di cui all'art. 258 del D.P.R. 207/2010, sarà nominata entro dieci giorni dal termine per la consegna degli elaborati da parte dei concorrenti e sarà composta da cinque membri effettivi e due supplenti. Questi ultimi interverranno solo in caso di impedimento dei membri effettivi.

Le decisioni della Commissione saranno incontestabili e potranno essere prese esclusivamente alla presenza di tutti i membri della stessa. Le riunioni della Commissione saranno valide con la presenza di tutti i membri.

I componenti della Commissione non potranno ricevere dall'Ente banditore affidamenti di incarichi di progettazione, nè di consulenza di alcun genere relativi all'oggetto del concorso sia come singoli che come componenti di un gruppo.

Il Presidente della Commissione si avvarrà di un segretario verbalizzante, designato dal Comune tra il personale dipendente, con le funzioni di assisterlo e coadiuvarlo in tutte le attività istruttorie.

Il concorso sarà ritenuto valido anche in presenza di una sola proposta presentata.

16. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI ELABORATI.

La Commissione selezionerà i progetti ed assegnerà a ciascuno un punteggio, fino a un massimo di 100 punti, secondo i criteri di seguito specificati, provvedendo a formulare due distinte graduatorie, una per ciascuno degli indirizzi indicati all'articolo 5.

- a) Qualità architettonica dell'idea e suo inserimento paesistico ambientale, tenuto conto del contesto urbanistico, sociale ed economico e del soddisfacimento delle indicazioni all'articolo 5 "oggetto del concorso" Max 50 punti
- b) Concretezza tecnica, economicità e realizzabilità dell'idea rappresentata Max 30 punti
- c) Flessibilità, scelta dei componenti di realizzazione da un punto di vista tecnologico, ecologico ed economico, secondo criteri volti al raggiungimento del massimo risparmio energetico (anche attraverso l'impiego di tecniche di bioedilizia e lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile) in relazione al controllo dei costi di gestione, e di manutenzione. Max 20 punti

La Commissione escluderà i progetti che non risulteranno conformi al presente Disciplinare e che non rispetteranno le modalità ed i contenuti di cui all'articolo 12.

Il punteggio effettivo assegnato, per ogni singolo criterio, ad ogni concorrente, sarà pari alla media dei punteggi attribuiti da ogni singolo commissario.

La Commissione potrà decidere di non assegnare alcun premio, qualora nessuna delle proposte pervenute ottenga il punteggio minimo di 55 punti.

17. ESITO DEL CONCORSO E PREMI

Il concorso si concluderà con due graduatorie di merito, una per ciascun indirizzo strategico, e con l'attribuzione per ciascuna di n° 3 premi suddivisi nel seguente modo:

- I classificato premio € 6.000,00
- II classificato premio € 4.000,00
- III classificato premio € 2.500,00

Non potrà essere assegnato il primo premio ex equo. A giudizio insindacabile della Commissione potranno essere segnalati, senza alcun diritto e rimborso spese, uno o più concorrenti classificati oltre il 3° posto.

I premi saranno onnicomprensivi degli oneri fiscali e contributivi, nonché dell'aliquota I.V.A. se e in quanto dovuta.

In tutti i casi le idee premiate saranno acquisite in proprietà dal Comune, ai sensi dell'art. 108, comma 5, del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva quindi la facoltà di scegliere, con deliberazione del Consiglio Comunale, a seguito anche di consultazioni con la cittadinanza e con i principali operatori economici locali, l'indirizzo strategico da attuare.

Si riserva altresì, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di affidare al primo classificato della relativa graduatoria, con successivo e separato provvedimento e a seguito di procedura negoziata senza previa pubblicazione di nuovo bando, ai sensi dell'art. 108, comma 6, del D.Lgs. 163/06 e s.m. e i., la stesura del Piano Particolareggiato dell'area RTc, nonché i successivi livelli di progettazione e la Direzione Lavori per la realizzazione delle opere inerenti la sede municipale. L'esercizio di tale facoltà sarà subordinato alla verifica del possesso, da parte del vincitore, dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi nella misura minima prevista dall'art. 263 del D.P.R. 207/2010.

Nel caso in cui il Comune affidi al vincitore del concorso di idee i successivi livelli di progettazione, il premio assegnato sarà ritenuto un'anticipazione del relativo compenso.



18. MOSTRA DEI PROGETTI

Il Comune di Piossasco, nell'ambito della propria disponibilità economica ed organizzativa, provvederà all'allestimento di una mostra pubblica con l'esposizione di tutti i materiali presentati al concorso.

La partecipazione al concorso vale quale autorizzazione all'esposizione della proposta ed alla sua pubblicazione senza che maturi il diritto ad alcun compenso.

19. ACCETTAZIONE INCONDIZIONATA DELLE CLAUSOLE DEL DISCIPLINARE

È fatto obbligo ai concorrenti, pena l'esclusione dal concorso, di non pubblicare o rendere noti in qualsiasi forma i progetti prima che la Commissione abbia espresso e reso pubblico il proprio giudizio.

La partecipazione al concorso implica l'accettazione da parte dei concorrenti di tutte le condizioni e modalità stabilite negli atti del concorso medesimo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare si fa riferimento alle norme dettate dalla legislazione in materia.

20. LINGUA UFFICIALE DEL CONCORSO

La lingua ufficiale del concorso è l'italiano.

21. CALENDARIO DEL CONCORSO E VISITA DEI LUOGHI

- 1) Richiesta di chiarimenti: entro il **30/9/2011** tramite posta elettronica da inviare all'indirizzo indicato al successivo art. 22
- 2) Risposta alle richieste di chiarimenti: entro il **14/10/2011**
- 3) Consegna degli elaborati: **entro le ore 12.45 del 28/11/2011**
- 4) Gli aspiranti partecipanti al concorso hanno facoltà di effettuare una visita dei luoghi oggetto dell'intervento, previo appuntamento con gli uffici del Comune, da richiedersi tramite fax al n° 011-9027269 oppure telefonicamente alla Segreteria del Concorso ai n° 011-9027256 – 011/9027247 o all'Ufficio Tecnico ai n° 011/9027263 – 011/9027282;

22. QUESITI

Quesiti e richieste di carattere tecnico procedurale, organizzativo, di contenuto e di metodo in merito al bando e alla documentazione devono pervenire, esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo concorsoidee@comune.piossasco.to.it, entro il termine indicato al punto 1) del precedente art. 21, con oggetto «**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DENOMINATA "RTC", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI – QUESITI**».

Non saranno prese in considerazione richieste o domande inviate in altra forma o con altro oggetto.

Ai quesiti pervenuti entro il 31/8/2011 sarà dato riscontro entro il 15/9/2011.

Ai quesiti pervenuti nel periodo decorrente dal 1/9/2011 e fino al 30/9/2011 sarà dato riscontro entro il 14/10/2011.

La sintesi dei quesiti pervenuti e delle relative risposte verrà pubblicata sulla pagina internet del concorso, dal 18/10/2011 fino alla scadenza indicata al punto 3) del precedente art. 21.

I quesiti dovranno essere posti esclusivamente in lingua italiana.

23. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lvo 30 giugno 2003 n° 196 si informa che i dati personali verranno acquisiti dal Comune e trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla procedura concorsuale, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legge stessa.

Il conferimento dei dati personali richiesti con il presente disciplinare in base alla vigente normativa

ha, per i soggetti che intendono partecipare al concorso, natura obbligatoria, a pena di esclusione dal concorso medesimo.

Il soggetto concorrente richiedendo di partecipare al concorso dichiara di conoscere, di accettare e di autorizzare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione dei dati.

24. CONTENZIOSO

L'organo competente in materia è il TAR – Piemonte, con sede in Torino.

25. NORME FINALI

Per quanto non previsto nel presente disciplinare si fa riferimento alla normativa vigente in materia di affidamento di servizi attinenti l'architettura e l'ingegneria (D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e Regolamento di attuazione D.P.R. 207/2010).

Piovascoto,

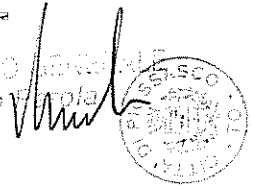
IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Maurizio Foddai

Allegato alla delib. G.C. n. 154



del 27 LUG. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
Corrado



COMUNE DI PIOSSASCO
Provincia di Torino
DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO

**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA
DENOMINATA "RTc", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO
NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO
ADIACENTI**

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DI AVVIO ALLA PROGETTAZIONE**

del 27 LUG. 2011

IL SEGRETARIO
Corrado



SCENARIO DI RIFERIMENTO

I. CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO

La Città di Piossasco si situa a Sud-Ovest di Torino, da cui dista circa 20 km., e il suo territorio si estende per un totale di circa quattromila ettari, con una morfologia caratterizzata in parte dalla dorsale montuosa displuviale tra la Val Sangone a Nord e la Val Chisola a Sud, e in parte da un ampio settore di pianura alluvionale correlato ai depositi dei torrenti Sangone a Nord e Chisola a Sud. La catena montuosa si estende verso Est dal Truc le Creste (827 m) fino al Monte della Croce (801 m), e quindi piega verso SudEst formando un promontorio che culmina nella Montagnazza (888 m) e domina Piossasco con il Monte S. Giorgio (837 m).

L'altitudine è compresa fra una quota minima sul livello del mare di mt. 260 (sul Chisola al confine con Volvera), e una quota max di 892 mt., sulla vetta della Montagnazza (ad Ovest del Monte S. Giorgio); il capoluogo è posto a 304 Metri sul livello del mare.

Il territorio comunale presenta caratteristiche idrografiche fortemente disomogenee e comprende la maggior parte dei bacini idrografici dei rii Sangonetto e Tori, affluenti del torrente Chisola,

La parte montuosa, generalmente molto acclive ed impervia, conserva caratteri naturalistici nettamente predominanti, essendovi pochissimi insediamenti e collegamenti infrastrutturali.

La fascia pedemontana è stata invece interessata da uno sviluppo residenziale intenso, con correlata rete infrastrutturale.

Infine, per quanto riguarda il settore pianeggiante, esistono forti differenze tra i due bacini idrografici. La pianura del Rio Sangonetto, pur avendo mantenuto una discreta attività agricola e zootecnica, favorita dai suoli di buona qualità e dalla fitta rete irrigua derivata dal corso principale, ha visto negli ultimi decenni un'attività insediativa di tipo prevalentemente residenziale, ma anche con significative presenze industriali sulla direttrice di Volvera. Al contrario, la pianura del Rio Tori, più defilata rispetto ai collegamenti principali, è stata risparmiata dallo sviluppo industriale ed interessata soltanto da un modesto e selezionato sviluppo residenziale. Essa conserva quindi un carattere prettamente agricolo e rilevanti aspetti naturalistici.

Nel dopoguerra il tessuto urbano si è sviluppato come espansione delle borgate originarie, senza peraltro pregiudicare la conservazione ed il rilievo di alcuni specifici caratteri ambientali e monumenti isolati.

La popolazione residente al 31 dicembre 2010 è di 18.279 abitanti.

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 31-9698 del 30 settembre 2008, successivamente rettificata con D.G.R. n° 16-10621 del 26 gennaio 2009.

II. DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Il concorso di idee ha per oggetto la riqualificazione e lo sviluppo di due aree interne al centro abitato.

La prima è un ambito ristretto del Centro Storico, costituito dal complesso edilizio dell'attuale Municipio e dell'adiacente Casa Archinti e dalle Piazze Tenente Nicola e Partigiani.

Tale ambito è limitrofo alla Chiesa Parrocchiale di San Francesco ed è lambito dalla centrale Via Roma, che nel tratto terminale, verso l'intersezione con la Via Palestro, è caratterizzata, come quest'ultima, dalla presenza di numerosi esercizi commerciali, che necessitano di opportuna valorizzazione.

La seconda, oggi denominata Piazza Primo Levi, è in realtà un'area libera di circa 17.840 mq. di superficie, per tre quarti di proprietà comunale, sulla quale il vigente Piano Regolatore prevede

interventi di trasformazione urbanistica con destinazioni residenziale, terziaria e servizi, da attuarsi tramite un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'area in questione, pur trovandosi in un contesto urbanistico-edilizio più recente, è ubicata nelle vicinanze del Centro Storico, da cui dista soltanto 200 metri in linea d'aria, e a breve potrà essere raggiunta a piedi dal Centro Storico medesimo attraverso un passaggio pedonale che immetterà nell'adiacente Piazza Pertini.

III. IL TEMA CENTRALE

La realizzazione di una nuova sede municipale o la ristrutturazione ed ampliamento dell'attuale Palazzo Comunale è in discussione da più di dieci anni e ha interessato le ultime tre amministrazioni.

Gli uffici e le attività del Comune sono attualmente distribuiti in immobili distinti, e precisamente:

- le attività del Sindaco e della Giunta, la Direzione Generale, l'URP, il protocollo, la Segreteria, i servizi finanziari, l'ufficio appalti e contratti, l'economato l'ufficio del personale, l'ufficio attività economiche, l'ufficio tecnico (lavori pubblici, urbanistica e edilizia privata, ambiente) e i messi hanno sede nel Palazzo Comunale, sito in Piazza Tenente Nicola;
- gli uffici della Polizia Municipale e tutti i servizi alla persona (anagrafe, scuola, sport, casa e servizi sociali, cultura) sono invece ubicati nei locali siti al piano terreno dell'edificio denominato "Bellavista", sito in Via Gaudenzio Ferrari, una parte dei quali sono di proprietà privata e sono dati in locazione al Comune;
- infine le sedute del Consiglio Comunale si svolgono presso la sala civica della Chiesa della Madonna del Carmine in Via Roma;
- l'archivio si trova presso alcuni locali di proprietà del Comune in Via Dante Alighieri.

È opinione ampiamente condivisa già da parecchio tempo che la situazione sopra descritta non sia più adeguata all'esigenza di offrire alla cittadinanza un servizio di qualità, in relazione ai seguenti aspetti:

- la frammentazione degli uffici in più sedi, come sopra descritto, non è coerente con le dimensioni della città e da un lato implica frequenti spostamenti, nell'arco della giornata, da parte del personale, e dall'altro crea qualche disagio negli utenti, ai quali viene a mancare un riferimento chiaro e univoco;
- gli spazi sono carenti;
- la vetustà della sede principale comporta da un lato la crescente necessità di effettuare interventi manutentivi di carattere straordinario volti a garantire la sicurezza, e dall'altro la presenza di barriere architettoniche eliminabili solo attraverso una ristrutturazione radicale.

Le opinioni emerse nel corso del dibattito tecnico-politico che ha avuto luogo negli ultimi tempi si sono addensate attorno a due idee di fondo:

- A) la ricollocazione di tutti gli uffici e locali comunali in un'unica nuova sede da realizzarsi in Piazza Primo Levi, attribuendo di conseguenza una differente destinazione all'attuale Palazzo Comunale di Piazza Tenente Nicola e all'adiacente Casa Archinti attualmente di proprietà comunale per la maggior parte;
- B) il mantenimento dell'attuale sede da sottoporre tuttavia ad un intervento di completa ristrutturazione ed ampliamento attraverso il recupero dell'adiacente edificio di proprietà comunale denominato "Casa Archinti".

Nel 2002 il tema era stato affrontato dal Dipartimento di Progettazione Architettonica del Politecnico di Torino che, su incarico dell'Amministrazione Comunale, aveva effettuato una valutazione delle opportunità insediative del Municipio, analizzando i vari aspetti delle due opzioni.

Nel frattempo è mutato il quadro normativo di riferimento, poiché è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Comunale, sono state introdotte sostanziali innovazioni nelle normative sia sui pubblici appalti, sia sul risparmio energetico nell'edilizia e, da ultimo, è variata in senso più restrittivo la classificazione di rischio sismico del territorio comunale.

Inoltre il tempo trascorso ha evidenziato alcune criticità correlate a una idonea fruibilità degli spazi



che costituiscono l'attuale sede del Municipio e l'opportunità di avere una sede municipale unica, che raggruppi gli uffici amministrativi e tecnici, la Direzione Generale, il Sindaco e la Giunta, con i relativi staff, nonché i Consiglieri Comunali.

Si ha dunque ad oggi la consapevolezza di non poter più procrastinare l'individuazione di una soluzione adeguata del problema

Tali considerazioni hanno portato all'individuazione dei due indirizzi strategici distinti ed alternativi, oggetto del concorso enunciati ai precedenti punti A e B.

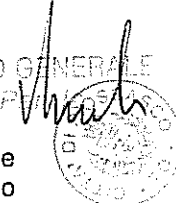
Nell'analisi delle due soluzioni oggi occorre tenere conto dei seguenti elementi:

- 1) Gli spazi necessari ad una sede "rinnovata" del Municipio, quale che sia la sua futura ubicazione sono stati dimensionati in circa 2700 mq., come si evince dal layout allegato, nel quale si è ipotizzato un numero complessivo di 90 persone con uno standard di superficie pari a 15 mq. per persona, portati a 20 mq. nel caso di uffici singoli, oltre a spazi comuni, connettivo e servizi.
- 2) L'attuale palazzo comunale è un edificio a doppia manica a due piani fuori terra di circa 1100 mq di superficie utile lorda; è composto da una parte più antica, risalente al XVIII secolo e facente parte in origine del complesso conventuale francescano di S. Antonio, e da una manica più recente, che in passato ospitava una sala cinematografica e che negli anni Ottanta è stata sopraelevata; la parte più antica è gravata da vincolo ex lege 1089/39 e il suo stato di conservazione rende necessari interventi di consolidamento delle volte e di rifacimento del tetto.
- 3) Il Comune è proprietario anche di gran parte del complesso edilizio denominato "Casa Archinti"; il complesso è adiacente al palazzo e si affaccia sulla Via Roma e sulla Piazza Diaz; è edificato sui quattro lati attorno ad un cortile interno ed è composto da edifici a due e tre piani e da tettoie aperte; una porzione della manica che si affaccia sulla piazza Diaz, corrispondente ad un'unità abitativa, è ancora di proprietà privata; la porzione di proprietà comunale è di circa 960 mq.; nel complesso l'immobile si trova in stato di avanzato degrado e pur non essendo storicamente o architettonicamente rilevante, riveste caratteristiche documentarie degne di attenzione.
- 4) Il Comune è proprietario di mq. 13.586 di terreno inserito in una più vasta area identificata dal vigente Piano Regolatore con la sigla RTc che misura complessivamente mq. 17.840. Tale area, che è attualmente denominata Piazza Primo Levi, si trova in fregio alla Via Kennedy, nei pressi del torrente Sangonetto, La sua edificabilità è fattibile attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e vi possono essere collocate attività residenziali, terziarie e commerciali (esercizi pubblici, esercizi di vicinato), relativa viabilità e servizi pubblici (parcheggi, verde, una piazza), oltre all'eventuale nuovo palazzo comunale; in particolare, le norme del P.R.G.C. fissano un indice di utilizzo territoriale pari a 0,50 mq/mq e uno standard per servizi pari al 30% della superficie territoriale; ne conseguono i seguenti dati dimensionali:
 - Superficie territoriale: mq. 17.840,00
 - Superficie Utile Lorda Edificabile: mq. 17.840 x 0,50 = mq. 8.920,50
 - Area per servizi pubblici: mq. 17.840 x 0,30 = mq. 5.352,30
 - Viabilità (circa il 13% della S.T.): mq. 17.840 x 0,13 = mq. 2.319,00
 - Superficie fondiaria: mq. (17840 - 5.352,30 - 2.319,20) = mq. 10.168,50

Le norme del P.R.G.C. prevedono altresì che il 30% della S.U.L. sia destinata a terziario pubblico, prefigurando quindi l'utilizzo di tale quota per la realizzazione del nuovo municipio.

Le norme del P.R.G.C. consentono inoltre il trasferimento sull'area RTc di una superficie utile lorda aggiuntiva, derivata da aree per servizi esterne all'area di intervento, fino alla saturazione dell'indice di utilizzo fondiario. Poiché tale indice, per l'area in argomento è pari a 1,2 mq/mq, ne consegue che la superficie utile lorda massima edificabile è di mq. 10.168,50 x 1,2 = mq. 12.202,20. In altri termini, la S.U.L. edificabile trasferibile in aggiunta a quella propria dell'area RTc è pari a mq. 12.202,20 - mq. 8.920,50 = mq. 3.281,70.

Tutto ciò considerato, quale che sia la scelta dell'amministrazione comunale, se cioè realizzare un nuovo palazzo comunale in Piazza Primo Levi, oppure ristrutturare il complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e piazza Diaz, potrebbe essere opportuno, contestualmente alla formazione del Piano Particolareggiato, introdurre una variante alle norme del P.R.G.C. con

del 27 LUG. 2011IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado P. 

cui si elimini il vincolo di destinazione a terziario pubblico del 30% della S.U.L. edificabile sull'area RTc e si ridefiniscano i tipi di intervento attuabili sugli edifici componenti il complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz non soggetti a vincolo di legge, consentendo la sostituzione edilizia.

Infatti, nel primo caso il nuovo palazzo comunale si configurerebbe come opera di urbanizzazione secondaria; in quanto tale, non entrerebbe nella verifica degli indici della superficie edificabile e potrebbe essere realizzato in tutto o in parte sull'area per servizi che, nell'ambito del Piano Particolareggiato rimarrebbe di proprietà comunale; il tutto compatibilmente con l'esigenza di realizzare un intervento integrato con l'attuale centro della città, di buona qualità urbanistica, gradevole, con spazi di socializzazione e ben inserito paesaggisticamente, senza creare centralità alternative, ma arricchendo il Centro Storico inteso come fulcro principale della città. In tale ottica, la necessità di non creare un'eccessiva concentrazione edificatoria indurrebbe a considerare la superficie del palazzo comunale in alternativa al trasferimento di S.U.L. aggiuntiva da aree esterne alla RTc. Sotto questo profilo, la dimensione della S.U.L. aggiuntiva, pari a mq. 3.281,70 presenta ancora un ampio margine rispetto ai mq. 2.700 del nuovo municipio.

Nel caso, invece, in cui si optasse per la collocazione del Municipio nel complesso ristrutturato di Piazza Tenente Nicola, la variante al P.R.G.C. sopra indicata si renderebbe addirittura indispensabile; non ci sarebbe ragione, infatti, di mantenere il vincolo di destinazione del 30% della S.U.L. a terziario pubblico, poiché tale quota resterebbe evidentemente inutilizzabile.

Anche in questo caso si dovrà procedere ad un progetto di riqualificazione che integri urbanisticamente l'area di piazza Primo Levi con il Centro Storico, potenziando le capacità di aggregazione sociale e commerciale di quest'ultimo.

Appare dunque evidente come la realizzazione della sede del Municipio sia strettamente legata all'attuazione del Piano Particolareggiato sull'area RTc, che fornirebbe una parte delle risorse necessarie attraverso l'alienazione a terzi dei terreni edificabili e l'incameramento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

In tutti i casi, l'operazione implica anche un progetto di riordino e valorizzazione del complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz, con la definizione di future destinazioni d'uso che garantiscano la salvaguardia degli equilibri sociali ed economici del Centro Storico.

IV. LE CRITICITÀ

1. L'area centrale delle piazze Tenente Nicola e Partigiani presenta scarsi margini di miglioramento sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi. E' dunque indispensabile individuare aree di parcheggio a servizio del Centro, ad esempio utilizzando l'attuale Piazza Pertini, collegata pedonalmente al Centro, e valutare l'opportunità di inserire un collegamento viario tra la Piazza Partigiani e la Via Roma.

2. Nel caso della ristrutturazione dell'attuale sede del Municipio occorrerà prevedere una soluzione per lotti successivi, o la collocazione di parte degli uffici comunali in altra sede, per garantire i servizi ai cittadini durante lo svolgimento dei lavori.

3. Sia che si propenda per la costruzione di un nuovo palazzo, sia che si preferisca la ristrutturazione e l'ampliamento della sede attuale, appare imprescindibile l'acquisizione da parte del Comune dell'unità immobiliare privata presente all'interno della Casa Archinti, che diversamente costituirebbe un grave ostacolo a qualsiasi tipo d'intervento.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Ogni concorrente potrà sviluppare la progettazione, a propria scelta, secondo uno o entrambi i seguenti indirizzi particolari:



Indirizzo A

- progettazione dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", con l'inserimento nella medesima della nuova sede del Palazzo Comunale che, in quanto opera di urbanizzazione secondaria, potrà essere prevista anche in eccedenza rispetto agli indici di utilizzo territoriale e fondiario fissati dal PRGC;
- riqualificazione del complesso edilizio sito nella centrale Piazza Tenente Lorenzo Nicola, costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, con la definizione delle future destinazioni d'uso, valutando l'opportunità di realizzare un passante viario di collegamento fra la Via Roma e la Piazza Partigiani.

Indirizzo B

- progettazione dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", tenendo conto che con il Piano Particolareggiato potrà essere rimossa la norma specifica che impone di destinare a terziario pubblico il 30% della superficie utile lorda edificabile;
- riqualificazione del complesso edilizio costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, finalizzato principalmente al mantenimento in loco della sede municipale, con l'accorpamento degli uffici attualmente localizzati in altre sedi, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, con la definizione delle future destinazioni d'uso, valutando l'opportunità di realizzare un passante viario di collegamento fra la Via Roma e la Piazza Partigiani.

In entrambi i casi, le valutazioni espresse dal Politecnico di Torino nello studio del 2002 (Allegato 11) possono offrire spunti di riflessione, senza essere vincolanti nella scelta dell'indirizzo da sviluppare.

In entrambi i casi la proposta progettuale dovrà prevedere una sala consiliare con caratteristiche di polifunzionalità, che ne consentano anche l'impiego per ricevimenti e feste con una dimensione commisurata a circa trecento persone.

In entrambi i casi, inoltre, la proposta progettuale dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione dell'identità dei luoghi e alla rivitalizzazione sociale ed economico-commerciale del Centro Cittadino.

Le soluzioni progettuali adottate in relazione alla sede del Municipio dovranno perseguire il massimo risultato possibile nel campo del risparmio energetico, privilegiando soluzioni di bio-architettura e di utilizzo delle fonti rinnovabili.

I progetti dovranno evidenziare le soluzioni individuate per superare le criticità di cui ai punti 1 e 2 del relativo paragrafo.

La progettazione dell'area Rtc dovrà tener conto del rispetto dei parametri forniti dal vigente P.R.G.C., con le sole eccezioni del vincolo di destinazione a terziario pubblico del 30% della Superficie Utile Lorda edificabile, in quanto tale vincolo potrà essere rimosso con una variante contestuale al Piano Particolareggiato, e del riferimento allo schema progettuale allegato alla relazione del P.R.G.C., in quanto superato dalle presenti indicazioni.

Nell'area Rtc la disposizione planimetrica dei volumi residenziali dovrà seguire i caratteri insediativi del tessuto urbano circostante, disponendosi secondo le linee di massima pendenza del terreno.

La tipologia edilizia adottata dovrà essere quella degli edifici in linea, con eventuali interruzioni di manica.

Nella porzione di area più elevata gli edifici non potranno superare i due piani fuori terra.



Parte dell'area, in corrispondenza della fascia di rispetto del Rio Sangonetto, è condizionata dalla classe di rischio idrogeologico IIIa.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto con un minimo assoluto di metri 5.

La distanza tra edifici sarà pari almeno a quella dell'edificio più alto, con un minimo di metri 14, salvo che non vi sia confrontanza diretta fra gli stessi, nel qual caso troveranno applicazione le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

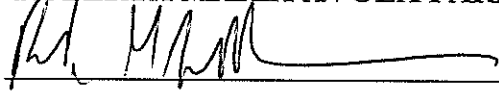
PARERI E ATTESTAZIONI AI SENSI DEL T.U.E.L. (D.lgs 18.8.2000 n. 267)

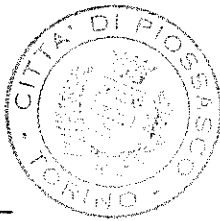
Regolarità tecnica (art. 49 comma 1) _____
Il Responsabile del servizio _____
Regolarità contabile (art. 49 comma 1) _____
Il Responsabile di ragioneria _____
Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151 - comma 4)

Il Responsabile del servizio finanziario _____

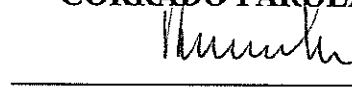
Del che si è redatto il presente verbale

IL SINDACO/PRESIDENTE
ROBERTA MARIA AVOLA FARACI





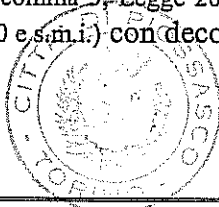
IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69 e art. 2, comma 5, Legge 26.02.2010 n. 25) per quindici giorni consecutivi (art. 124 - comma 1 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000 e s.m.i.) con decorrenza dal 3 AGO. 2011

Piossasco, li 2 AGO. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



Comunicato ai Revisori - Capigruppo - Prefetto il 3 AGO. 2011 Prot. n. 13086/11

Dichiarata immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art. 134 - comma 4 T.U.E.L.
D.Lgs 267/2000



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



Copia conforme all'originale, per uso amministrativo
Piossasco, li _____
IL RESPONSABILE SERVIZIO
IL SEGRETARIO GENERALE

DIVENUTA ESECUTIVA in data 16 AGO. 2011

- Per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 267/2000)

Piossasco, li 1 SET. 2011



~~IL SEGRETARIO GENERALE~~
CORRADO PAROLA

