STUDIO LEGALE FENOGLIO CALLEGARI
10138 Torino - Via Susa, 35 – Tel. 011.4334004 - 011.4335155 Fax 011.4331319 – P.IVA. 10847540019

Avv. Andrea FENOGLIO
Patrocinante in Cassazione
Avv. Prof. Mia CALLEGARI
Avv. Lorenzo FENOGLIO

Avv. Nadia TRAMONTANA
Avv. Valeria BIANCO
Avv. Caterina BRUNO
Avv. Federica LAUDARI
Avv. Andrea FERRERO

Dott.ssa Giulia BELLONE
Dott. Silvio DELFINO

Torino, li 14 ottobre 2016

Spett.le

A mezzo pec

COMUNE DI TORINO

Alla c.a.

Chiar.ma Sindaca

Dott.ssa Chiara APPENDINO

Alla c.a.

Preg.mo Signor Vicensindaco

Dott. Guido MONTANARI

Alla c.a.

Preg.mo Signor Assessore Ambiente

Dott. Stefania GIANNUZZI

Alla c.a. Preg.mo Signor

Presidente VI Commissione

Dott. Federico MENSIO

Alla c.a.

GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO V STELLE

Oggetto: Concessione di valorizzazione della porzione del parco Michelotti costituente l'area dell'ex giardino zoologico di Torino da destinare ad attività naturalistiche ludico/scientifico/didattiche

Scriviamo la presente in nome e per conto delle Associazioni **Coordinamento No Zoo a Torino, LAV Lega antivivisezione Onlus, LIDA sezione di Torino, LIDA Tutela Felini, Italia Nostra sezione di Torino, Le Sfigatte, Oltre la specie, Pro Natura Torino, Salviamo il Paesaggio, SOS GAIA, Ecopolis Nkoni,** in persona dei rispettivi legali rappresentanti, per segnalare quanto segue.

Secondo quanto riferitoci, le Associazioni in epigrafe hanno avuto notizia dell'avvenuta aggiudicazione, con determinazione dirigenziale in data 29 giugno 2016 ad oggi non pubblicata, della concessione di valorizzazione della porzione del parco Michelotti costituente l'area dell'ex giardino zoologico di Torino da destinare ad attività naturalistiche ludico/scientifico/didattiche a favore della R.T.O. Zoom Torino S.p.A. - Zoom in Progress S.r.l., con sede in Cumiana (TO).

Conformemente a quanto è stato possibile ricostruire, l'aggiudicazione sarebbe avvenuta in esito allo svolgimento della procedura n. 56/2015, una procedura d'asta pubblica, che ha visto la partecipazione di un solo concorrente.

Premesso che:

- trattasi di una procedura di affidamento in concessione di valorizzazione trentennale, avente ad oggetto un unico lotto, costituito dall'area di oltre 30.000 m quadri, delimitata dalla recinzione dell'ex zoo, con soprastanti fabbricati, residuati dall'ex giardino zoologico;
- è stato approvato che la concessione fosse volta alla creazione di un polo unitario dedicato allo svolgimento di attività naturalistiche, ludico/scientifico/didattiche;
- è stato posto a carico del concessionario il recupero sia dell'area verde oggetto di concessione, sia dei fabbricati esistenti, prevedendo altresì la rimozione, se non riutilizzabili, delle numerose strutture precarie presenti;

- **l'area *de qua* è posta lungo la sponda orografica destra del fiume Po fra il ponte Regina Margherita e quello della Gran Madre ed è pertanto area soggetta a particolari vincoli di tutela urbanistica e paesaggistica**;

- l'attivazione della procedura è stata dichiarata nell'interesse prioritario della civica amministrazione alla riqualificazione dell'area e futura gestione della stessa, con una valutazione che si è tradotta nell'attribuire un punteggio molto elevato al progetto di recupero gestione ed un punteggio assai ridotto alla componente economica (con 80 punti a 20);

- è stato previsto di dar corso alla gara anche nel caso in cui pervenisse una sola domanda di partecipazione, **ma è altresì esplicitamente previsto che alla civica amministrazione era riservata la facoltà di non aggiudicare qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di valorizzazione *de qua;***

- **l'attivazione della procedura implica l'inserimento dell'area nel piano delle alienazioni e valorizzazioni**, nell'ambito del quale il Comune dovrebbe individuare i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'art. 58 d.l. 112/2008, convertito nella l. n. 133/2008;

- tale inserimento attualmente disciplinato dalla legge regionale n.9 del 14 maggio 2015, che all'art.6 si occupa proprio del piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare. Al comma 1 di tale norma si specifica però che la Regione deve prendere in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione delle aree. Unicamente l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi del comma terzo, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. I beni attualmente destinati a fini istituzionali, di cui si possa prevedere il venir meno della condizione, possono essere ricompresi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, ma l'intervenuta disponibilità dei beni a seguito del cessare della destinazione a fini istituzionali deve essere accertata con successivo provvedimento della Giunta Regionale.

- atteso che la determinazione con cui viene disposta l'attivazione della procedura risale al 12 gennaio 2015 (n.59) e la determinazione contenente l'indizione della procedura risale al 22 giugno 2015, ma non v'è menzione della legge regionale n. 9 del 14 maggio 2015 (quindi di pochi giorni anteriore), l'art. 6 della citata legge regionale[1] non si può ritenere, per quanto

[1] Legge regionale n. 9 del 14 maggio 2015 Legge finanziaria per l'anno 2015. Art. 6 (Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare) 1. La Regione riconosce il carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare quale risultato di un processo di valutazione attraverso il quale prendere in considerazione, in relazione alla natura di ciascun bene, le diverse possibilità di valorizzazione, attraverso la loro alienazione, permuta o attribuzione in uso ai sensi degli articoli 2, 3, 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale). A tal fine la Regione

consta, rispettato e l'allegato D) alla legge non contempla l'area *de qua,* ***con conseguente dovere di verificare se tale inserimento sia stato previsto con procedimenti e provvedimenti idonei e proceduralmente legittimi.***[2]

- **l'attivazione di siffatta procedura, che importa la perdita per trent'anni dell'uso del bene da parte del Comune, è strettamente condizionata alla verifica di un adeguato investimento economico volto alla valorizzazione del bene pubblico, ma anche ad una garanzia di fruizione, seppur parziale, dell'area da parte del pubblico; garanzie del tutto assenti**, per quanto consta, nel caso di specie: il parco diventa una struttura privata per la cui fruizione è necessario pagare un biglietto (l'unica condizione richiesta dal Bando è che siano previsti prezzi convenzionati per le scolaresche; condizione realizzata in qualsiasi struttura privata e che non pare assicurare neppure una minima fruizione gratuita da parte del pubblico)[3];

- l'obiettivo di tali operazioni deve essere il recupero degli immobili per un uso pubblico, presente e futuro.

- **Sotto questi ultimi due citati aspetti, come emerge dal verbale della seduta in data 18 novembre 2015, il progetto ha ricevuto una valutazione non certo positiva: la fruibilità pubblica è stata valutata media; le attività integrative medio-basse; la manutenzione/ recupero/miglioria del giardino attrezzato pubblico-area giochi è medio-bassa; l'attività valenza naturalistica ludico/scientifico/didattica (cioè la ragione per cui l'area**

---

individua i beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, da inserire nel Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come riportato nell'allegato D della presente legge. 2. Nell'ambito del Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al comma 1, sono ulteriormente individuati all'allegato D sub 1, i beni immobili per i quali avviare le procedure di valorizzazione di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 della l.r. 1/2015 e all'allegato D sub 2 i beni immobili per i quali viene prevista esclusivamente la possibilità di attribuzione in uso ai sensi degli articoli 4 e 5 della l.r.1/2015, atteso il loro particolare interesse. 3. L'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Sono ricompresi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni anche i beni attualmente destinati a fini istituzionali di cui si possa prevedere il venir meno della condizione. L'intervenuta disponibilità dei beni a seguito del cessare della destinazione a fini istituzionali è accertata con successivo provvedimento della Giunta regionale. 4. Qualora per la valorizzazione dei beni immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni si renda opportuna la definizione di nuove destinazioni urbanistiche, la Giunta regionale procede ad individuare la relativa proposta di destinazione urbanistica avviando il procedimento di variante di cui all' articolo 16 bis della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo). I termini di cui al comma 7 bis dell'articolo 16bis della l.r. 56/1977, esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono ridotti a metà.

[2] Cfr. www.regione.piemonte.it

[3] A pag.3 della determinazione dirigenziale n. 12 in data 22 giugno 2015 si legge che: "il disciplinare di gara prevede che il concessionario dovrà, oltre a svolgere l'attività di quella proposta progettuale presentata in sede di offerta, *(omissis)* prevedere forme e modalità di utilizzo dell'area che ne garantiscano la fruibilità pubblica: il concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico a tariffe ridotte alle scolaresche di ogni ordine e grado, bambini studenti famiglie e over 65; dovrà riservare inoltre alla biblioteca Geisser degli spazi per lo svolgimento di attività culturali. A tali fini il concessionario sottoscriverà apposita convenzione con i competenti uffici comunali della città".

viene dismessa) è giudicato medio e gli interventi di recupero architettonico dei fabbricati dell'area medio-bassi.

- L'operazione non pare circondata da adeguata valutazione di sostenibilità da parte dell'offerente che, come si evince dalla documentazione, a fronte di un progetto che prevede un investimento elevatissimo, oltre al canone annuo (€. 60.0000 con riduzione del 29% e del 24 % sino alla completa disponibilità della Casa dell'Ippopotamo e dell'Acquario Rettilario)[4], è un costituendo R.T.O. facente capo ad una s.r.l.; né consta se vi sia stato deposito di cauzione. Nel verbale in data 10 dicembre 2015 si legge che l'asseverazione del piano economico finanziario, richiesta ai sensi del disciplinare da parte di istituto bancario, è stata invece presentata da parte di una società di revisione.

- A seguito dell'aggiudicazione provvisoria, disposta in data 10 dicembre 2015, si prevedeva che entro i successivi 20 giorni, l'aggiudicatario producesse una relazione tecnico progettuale coerente con l'offerta progettuale, contenente la definizione degli interventi che l'aggiudicatario si impegna a realizzare con la specifica delle voci di costo. Tale relazione avrebbe dovuto essere oggetto di esame verifica da parte della civica amministrazione attraverso il lavoro del responsabile unico del procedimento e del gruppo di lavoro interdirezionale costituito nell'agosto 2014 con funzioni di esame delle problematiche del parco. La relazione tecnico progettuale depositata è stata ritenuta incompleta e contenente variazioni (che non avrebbero dovuto essere ammesse) rispetto all'offerta depositata in gara. **La Relazione completa è stata dunque depositata in data 14 aprile 2016, per quanto si è potuto ricostruire, solamente a seguito dei chiarimenti richiesti dall'amministrazione in data 31 marzo 2016, quindi per certi versi tardivamente. Essa importa significative variazioni rispetto al progetto presentato in sede di gara, con particolare riferimento alla demolizione dell'ex ippopotamo ed all'ampliamento dell'ex rettilario; demolizioni ed ampliamenti sui quali la stessa amministrazione pare aver avanzato perplessità, non contemplate e delle quali non risulta essere verificata la compatibilità con i vincoli di destinazione connessi con la fascia di rispetto fluviale, né la fattibilità delle opere edilizie (v. pag. 13 addendum Relazione tecnico progettuale A1.1a). L'edificio Casa dell'Ippopotamo è assoggettato a Vincolo paesaggistico della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e come tale non è suscettibile di demolizione, a rigore di normativa. La relazione importa infine perplessità con riferimento al rispetto del Regolamento del Verde.**

- Con riferimento alla fruizione pubblica, l'utilità per la comunità è davvero ridottissima, per quanto si legge alle pagg. 21 e 22 dell'Offerta, dalla quale si evince che le uniche aree a libero accesso sono la pista ciclopedonale lungo Po e il parcheggio con una limitata area verde compresa tra l'attuale recinzione e il corso Casale, oltre alle citate convenzioni comitive e per età sul prezzo dei biglietti....

[4] il canone è stato determinato nella deliberazione numero 12 barra 2015, come si legge alla pagina due, sulla base di perizia n. 116/ 15 del competente Servizio Valutazioni, tuttavia non costa sapere se tale valutazione sia stata effettuata nel rispetto dell'art. 6 l. r. n. 9/2015, laddove richiama l'art. 5 l. r. 1/2015.

Tutta la vicenda pare infine sorvolare colpevolmente sulla circostanza che la chiusura dello zoo nel 1987 è avvenuta nel contesto di una fortissima sensibilizzazione della comunità, sensibilizzazione confermata da un notevole attenzione da parte del nostro Comune nel tempo alla redazione e conservazione del Regolamento per la Tutela degli animali.

Le Associazioni ricorrenti, riservando nostro tramite ogni tutela in sede giurisdizionale, si rivolgono alle Competenti Autorità affinché procedano ad approfondire la vicenda, verificando il rispetto delle procedure vigenti con particolare riferimento alla inclusione o meno dell'area nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni; alla compatibilità ad adeguatezza del progetto rispetto alle finalità pubblica (dichiarate anche nel bando), alla fruibilità da parte della comunità, alla congruità della dismissione dell'area rispetto agli svantaggi per la comunità, alla compatibilità urbanistica ed ambientale (con particolare attenzione al rispetto dei vincoli paesaggistici, del regolamento verde e della normativa a rispetto della fascia fluviale) e, *last but not least*, alla compatibilità rispetto alla tutela degli animali, alla quale non è stata dedicata sostanzialmente attenzione nel corso della procedura di aggiudicazione ed anche nella fase successiva di approfondimento e verifica.

Con osservanza,

Avv. Andrea Fenoglio

Prof. Avv. Mia Callegari