

Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare
Direzione Generale per le valutazioni Ambientali Divisione II
Via Cristoforo Colombo n° 44 00147 Roma

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti,
l'Architettura e l'Arte Contemporanea
Via San Michele n° 22
01153 Roma

Regione Piemonte
Nucleo Centrale dell'organo tecnico regionale
Direzione Ambientale Settore Compatibilità Ambientale e
procedure integrate
Ufficio Depositi
Via Principe Amedeo n° 17
10123 Torino



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e
del Mare - Direzione Generale Valutazioni Ambientali

E.prot DVA-2011-0014586 del 16/06/2011

Rivalta di Torino 05/06/2011

Oggetto: Osservazione al progetto preliminare e comunicazione relativa ai notevoli danni causati dall'introduzione delle misure di salvaguardia per la realizzazione della "Nuova Linea Ferroviaria Torino - Lione Tratta Nazionale" nel Comune di Rivalta di Torino.

L'Immobiliare MARTINA snc di Andreoli Tiziano & C. con sede in Torino via Galluppi n° 5 P.I.: 09667870019, della quale risultano soci amministratori i sottoscritti Carta Peppinetto nato a Morgongiori il 03/09/1960 C.F.: CRTPPN60P03F727D residente in Rivalta di Torino via Rosselli n° 28, telefono 335/5890886, e Andreoli Tiziano nato a Torino il 24/11/1966 C.F.: NDRTZN66S24L219M, residente in Torino via Peyron n° 47 telefono 335/8309333, che opera nel settore delle costruzioni edili prevalentemente residenziali, in data 14/11/2007 acquistava gli immobili in Rivalta di Torino via San Vittore n° 20, insistenti all'epoca dell'acquisto su area distinta al catasto dei terreni al foglio 7 n° 132 di circa mq 7000, composti da un fabbricato ad uso abitazione di circa 200 mq e da fabbricati accessori ad uso laboratorio - magazzino per circa 210 mq, e localizzata nei pressi della Chiesa di San Vittore, zona collinare panoramica di pregio, ed ora a pochi metri dal tracciato della "Nuova Linea Ferroviaria Torino - Lione Tratta Nazionale" come previsto dal progetto preliminare.

Gli immobili venivano acquistati, dalla Immobiliare Martina s.n.c. con un notevole impegno economico, pari a circa 650.000,00 euro con una quota consistente di finanziamento erogato da un istituto di credito, allo scopo di essere ristrutturati e commercializzati.

L'intervento edilizio è avvenuto relativamente al fabbricato già residenziale mediante la sua ristrutturazione totale e la trasformazione in n° 5 piccoli alloggi, mentre i fabbricati ad uso laboratorio - magazzino sarebbero dovuti essere demoliti e trasformati in n° 3 edifici unifamiliari, utilizzando la superficie coperta del fabbricato originario oggetto di demolizione, come previsto dal P.R.G.C. vigente per le zone EC1.

In particolare il fabbricato già residenziale veniva completamente ristrutturato e ampliato secondo le possibilità dettate dalle norme vigenti, venivano realizzate 5 unità abitative di cui 4 venivano vendute, mentre relativamente all'ultimo alloggio, a seguito della pubblicazione del progetto preliminare ferroviario che prevede il passaggio della nuova linea ferroviaria a circa 5 metri dal cortile della casa, è cessato l'interesse da parte di chiunque per il suo acquisto, ponendo in difficoltà economica la Società proprietaria dell'immobile residuo.

Mentre appunto, relativamente al secondo lotto d'intervento, non è stato possibile neanche iniziare le opere secondo quanto previsto dalle normative vigenti, per la demolizione dei fabbricati residui

ad uso laboratorio - magazzino, e la realizzazione di tre nuovi fabbricati residenziali, in quanto alla data del 07/10/2010 in applicazione delle misure di salvaguardia delle Norme di Attuazione introdotte dal PTC2 adottato con delibera di Giunta Provinciale n° 26817 del 20/07/2010 di cui agli articoli n° 8 e 39 per la realizzazione della "Nuova Linea Ferroviaria Torino - Lione", il Comune di Rivalta di Torino comunicava alla "Immobiliare Martina s.n.c." la sospensione della pratica edilizia n° 229/2010 che prevedeva la realizzazione delle 3 unità abitative, determinando un notevole danno all'economia della società sopra citata.

Inoltre per la riqualificazione dell'area d'intervento, trattandosi di un nucleo abitativo localizzato al confine del centro abitato, venivano investiti notevoli capitali, in particolare per urbanizzare dell'area con la nuova viabilità di accesso, le nuove linee delle utenze per circa 250 ml relative alle condotte del gas, dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, della linea telefonica, delle fognature bianca e nera, dell'illuminazione stradale, che vista l'esigua entità di fabbricati in progetto, il costo di tali opere potrebbe essere ammortizzato solo con la realizzazione dei 4 fabbricati previsti.

L'introduzione di tale misura di salvaguardia ha determinato notevoli problemi di carattere economico alla società costruttrice sopra citata in quanto sia per l'acquisto e ristrutturazione degli immobili che per la realizzazione delle notevoli opere di urbanizzazione sono stati spesi ingenti capitali, di cui peraltro una quota notevole risulta essere finanziata da un istituto di credito, tale istituto di credito, vista la sospensione dei lavori, ha richiesto alla Società costruttrice la restituzione dei capitali concessi oltre al pagamento degli interessi bancari.

La situazione che si è determinata a causa dell'introduzione delle misure di salvaguardia per la realizzazione della "Nuova Linea Ferroviaria Torino - Lione Tratta Nazionale" nel Comune di Rivalta di Torino determinante l'impossibilità di vendere l'alloggio residuo ed il blocco del cantiere per la realizzazione degli edifici citati, ha condizionato notevolmente l'economia della Immobiliare Martina s.n.c. che per poter ridurre il debito con l'istituto di credito ha dovuto svendere un appezzamento di terreno residenziale di sua proprietà nel Comune di La Loggia, che poteva essere edificato traendone degli utili.

Resta comunque ancora ingente il debito residuo nei riguardi della banca, e che a causa del continuo pagamento degli interessi sui finanziamenti in corso, che ovviamente risultano maggiori rispetto alle previsioni, e a causa della richiesta della restituzione anticipata del prestito da parte della banca, potrebbe determinare il fallimento della società stessa col rischio di vedersi pignorate anche le case d'abitazione dei soci della società costruttrice.

Si pone pertanto a conoscenza di tali eventi l'ente preposto, che, a seguito dell'introduzione delle misure di salvaguardia per la realizzazione della "Nuova Linea Ferroviaria Torino - Lione" che impediscono la realizzazione dei fabbricati secondo quanto previsto dalla normativa vigente prima dell'introduzione delle misure di salvaguardia sopra citate, e la conseguente commercializzazione degli immobili, hanno determinato alla Immobiliare Martina s.n.c. di Andreoli Tiziano & C. ingenti danni in corso di quantificazione per quanto già citato, oltre all'attuale fermo del cantiere, i mancanti profitti che si sarebbero generati dalla vendita dell'unità immobiliare presente e le nuove unità immobiliari in progetto, si richiede che venga esaminata la Nostra situazione, al fine di un riconoscimento dei danni economici che stiamo subendo dalla previsione di passaggio della linea ferroviaria e dei danni economici futuri che subiremo se la linea ferroviaria dovrà passare dove indicato adesso nel progetto preliminare, o nelle immediate vicinanze.

Inoltre il progetto preliminare non prevede:

- come accedere agli immobili in modo particolare durante il periodo del cantiere, posti al fondo della via San Vittore oltre la linea ferroviaria, in quanto la viabilità attuale viene interrotta dal cantiere;
- quali siano gli accorgimenti tecnici durante la fase della realizzazione del cantiere in materia di salute per le persone che vivono nei fabbricati confinanti col cantiere, ed in modo particolare con la pista in progetto per il transito degli automezzi, non è infine previsto se queste persone debbano abbandonare le abitazioni per non subire gravi danni in modo particolare alla salute, e/o quali indennizzi siano previsti;

- nel caso specifico in cui gli interventi edilizi previsti dal piano regolatore del comune di Rivalta di Torino non possano essere più realizzabili a causa della distanza ridotta dalla linea ferroviaria quali indennizzi siano previsti;
- per il fermo cantiere delle società costruttrici quali siano le modalità di indennizzo;
- Per i danni economici che si debbano affrontare a causa del fermo cantiere comportanti, il mancato utile d'impresa, l'immobilizzazione dei capitali investiti, l'impossibilità a restituire agli istituti di credito i finanziamenti in corso, e l'obbligo per il pagamento degli interessi bancari per tutto il periodo di fermo cantiere, ed l'impossibilità di commercializzare gli immobili sia già realizzati e difficilmente vendibili a causa dell'entrata in vigore della salvaguardia a seguito dell'approvazione del progetto preliminare quali indennizzi siano previsti;

Si richiede un'attenta valutazione del problema economico - finanziario che affrontano le imprese localizzate nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria sottoposte a vincolo, ed in modo particolare per l'immobiliare Martina s.n.c. che sta affrontando questo momento molto difficile con l'auspicio che si trovi la miglior soluzione.

In Attesa di un sollecito riscontro porgiamo Distinti Saluti.

Per l'Immobiliare Martina s.n.c.

Carta Peppinetto

Andreoli Tiziano

IMMOBILIARE MARTINA snc
di Andreoli Tiziano & C.
Via Galluppi, 5 - 10134 Torino
P. IVA e C.F. 09667870019