

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

25 marzo 2014

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE
Enzo LAVOLTA
Stefano LO RUSSO

Domenico MANGONE
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Ilda CURTI, Stefano GALLO, Claudio LUBATTI, Gianguido PASSONI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INTERVENTI IN DEROGA AI SENSI DELL'ART.5 C.9-14 DEL D.L. 13 MAGGIO 2011 N. 70 CONVERTITO CON LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106 - ULTERIORI INTEGRAZIONI AGLI INDIRIZZI E CRITERI APPLICATIVI. QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO ECONOMICO FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 1300872/009) venivano approvati gli indirizzi e i criteri applicativi finalizzati a dare attuazione ai disposti di cui all'art. 5 commi 9 – 14 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 “Conversione in Legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio”, entrato in vigore il 14 maggio 2011.

La citata deliberazione prevedeva espressamente che tali indirizzi e criteri potessero essere oggetto di aggiornamento a seguito di un primo periodo applicativo.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 1304494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con la sopra citata deliberazione del 26 febbraio 2013, nonché fornite indicazioni di carattere procedurale. Con tale atto veniva riconosciuta, in generale, ai fini del raggiungimento di una adeguata riqualificazione urbana degli interventi complessi con valenza urbanistica, la necessità di realizzare opere aggiuntive a cura e spese del soggetto attuatore, e/o di assumere impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

Occorre specificare che le opere aggiuntive direttamente e specificatamente afferenti l'intervento previsto - da realizzarsi, comunque, a cura e spese dei proponenti con modalità di progettazione, approvazione e realizzazione concordate con la Città devono essere finalizzate a garantire la presenza delle necessarie condizioni di accessibilità, la migliore fruibilità collettiva, il decoro nonché la sicurezza degli spazi pubblici.

Premesso che, in termini generali, la ratio della Legge 106 del 2011, oltre alla promozione e alla ripresa dello sviluppo economico, consiste nel garantire l'effetto complessivo di riqualificazione di contesti degradati con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici e incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare e che spesso tale riqualificazione richiede che si realizzino opere di urbanizzazione anche in aree adiacenti al lotto d'intervento, si rende necessario introdurre alcuni specifici parametri di riferimento al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte.

Dall'analisi delle richieste di applicazione della Legge 106/2011 fino ad oggi pervenute risulta infatti che, anche per gli interventi di ridotta valenza urbanistica o di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, possa emergere la necessità di interventi aggiuntivi, anche di minima entità ma determinanti comunque un miglioramento della qualità urbana, finalizzati alla riqualificazione del contesto nel quale si realizza l'intervento.

L'esigenza di riqualificazione del contesto si ritiene possa essere garantita, in alternativa all'esecuzione diretta delle opere di cui sopra, tramite il versamento di un contributo dedicato alla realizzazione di opere a cura della Città.

Per rendere omogenee le valutazioni in presenza di situazioni diversificate, si ritiene che la determinazione del contributo suddetto possa essere ordinariamente determinata facendo riferimento sia all'ammontare degli oneri di urbanizzazione sia alla quotazione immobiliare media di mercato degli interventi proposti. A tal fine occorre procedere con la gradualità sotto riportata per bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico:

- in caso di interventi per i quali l'ammontare degli oneri – assimilando ai fini di cui sopra l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione - sia minore di Euro 250.000,00, l'importo sarà determinato applicando la percentuale, proporzionalmente crescente tra un minimo del 15% ed un massimo del 50%, definita utilizzando la seguente formula:

percentuale per calcolo contributo = $15 + (\text{ammontare oneri teorici nuova real.} \cdot (50 - 15) / 250.000)$

- in caso di interventi per i quali l'ammontare degli oneri, come sopra definito, sia maggiore ad Euro 250.000,00, l'importo sarà pari al 50% degli oneri di urbanizzazione come sopra determinati.

Per quanto riguarda la quotazione immobiliare media di mercato si ritiene opportuno fare riferimento all'ultimo aggiornamento disponibile delle tabelle, riviste con cadenza semestrale, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e redatte dall'Agenzia delle Entrate, e in particolare, prendendo come riferimento, per le quattro tipologie di destinazioni d'uso (residenziale, terziario, produttivo, commerciale) il valore normale medio sull'intero territorio cittadino, espresso in Euro/mq, rapportato all'analogo valore medio della singola zona omogenea O.M.I. in cui ricade l'intervento.

Tale rapporto (in incremento o in decremento) espresso in percentuale, costituirà il coefficiente moltiplicatore dell'importo sopra citato, determinando il valore del contributo di riqualificazione urbana.

Resta inteso che i criteri di calcolo sopra indicati determinano gli importi relativi a casi ordinari. Ove gli interventi proposti apportino ulteriori elementi di interesse per la Città di altra natura (sociale, ambientale, economica, ecc.), l'Amministrazione Comunale potrà comunque valutare la proposta anche con valori differenti rispetto a quanto sopra descritto e specificato.

Inoltre, al fine fornire un quadro complessivo degli obblighi e degli eventuali impegni a carico dei richiedenti, si ritiene opportuno, di seguito, riassumere le disposizioni introdotte in materia con la presente e con le già citate precedenti deliberazioni della Giunta Comunale:

1. Gli interventi edilizi in deroga sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, calcolato con le modalità ordinarie fissate dal Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione;
2. Per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, afferenti l'intervento ma genericamente correlate alla trasformazione dell'area, ubicate in aree cedute o su aree già di proprietà della Città, il Richiedente potrà obbligarsi alla loro esecuzione a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazioni dovuti, con le modalità e garanzie ordinariamente applicate dall'Amministrazione;

3. Eventuali opere di urbanizzazione afferenti l'intervento ma genericamente correlate alla trasformazione dell'area, ubicate in aree private, assoggettate o meno all'uso pubblico, dovranno essere realizzate a cura, spese e manutenzione a carico del Richiedente;
 4. Eventuali opere di urbanizzazione esclusivamente funzionali alla realizzazione dello specifico intervento in deroga, dovranno essere realizzate a cura, spese e manutenzione a carico del Richiedente, senza possibilità di scomputo;
 5. Le opere aggiuntive per la riqualificazione urbana derivanti dalla realizzazione dell'intervento in deroga, finalizzate all'utilità e interesse collettivo generale, dovranno essere realizzate a cura e spese del Richiedente, salvo che si ritenga adeguato, in luogo della realizzazione diretta delle stesse, proporre il versamento del "contributo di riqualificazione urbana", definito con l'applicazione dei criteri sopra determinati.
- 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;

visto l'art.5 commi 9-14 del D.L. 13 maggio 2011 n.70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106;

viste le deliberazioni della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 1300872/009) e del 1° ottobre 2013 (mecc. 1304494/009);

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare le integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 1300872/009) del 26 febbraio 2013 e del 1° ottobre 2013 (mecc. 1304494/009) e gli indirizzi in materia di opere di urbanizzazione, puntualmente illustrati in narrativa, al fine di dare compiuta attuazione ai disposti di cui all'art. 5 commi 9-14 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in Legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", che dovranno essere rispettati dai competenti Servizi comunali per il rilascio dei permessi di costruire in

deroga ai sensi del combinato disposto del predetto articolo 5 nonché dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- 2) di approvare i criteri per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione conseguente agli interventi in deroga ai sensi dell'art. 5 commi 9 - 14 del D.L. 70/2011, convertito con Legge 106/2011, come specificati in premessa, da commisurare sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato, con il metodo di calcolo sopra riportato e rappresentato, per la parte afferente gli oneri di urbanizzazione, dal grafico allegato (**all. 1**);
- 3) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (**all. 2**);
- 4) 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
Stefano Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente Area
Urbanistica
Rosa Gilardi

Il Dirigente Area
Edilizia Privata
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il V.D.G. Finanza e Tributi
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 14 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 31 marzo 2014.