

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

20 novembre 2014

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

Maurizio BRACCIALARGHE
Ilda CURTI
Domenico MANGONE

Gianguido PASSONI
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Stefano GALLO – Enzo LAVOLTA – Stefano LO RUSSO – Claudio LUBATTI – Mariagrazia PELLERINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: INTERVENTI IN DEROGA AI SENSI ART. 5 C. 9-14 DELLA L. 12 LUGLIO 2011 N. 106. ULTERIORI INTEGRAZIONI AGLI INDIRIZZI E CRITERI APPLICATIVI IN MATERIA DI DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE E RISORSE AGGIUNTIVE COMPENSATIVE PER INTERVENTI SU IMMOBILI IN AREE PER SERVIZI PUBBLICI E IN AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009) 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. 2013 04494/009) 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.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), sono state approvate ulteriori integrazioni ai predetti indirizzi e criteri applicativi e indirizzi in materia di opere di urbanizzazione, estendendo anche agli interventi di ridotta valenza urbanistica o di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente la necessità di realizzazione 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 e introducendo, altresì, - al fine di garantire omogeneità di trattamento nell'istruttoria delle diverse proposte e bilanciare, in termini di proporzionalità, l'interesse privato con quello pubblico - un metodo di calcolo per la quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana, da corrispondere in alternativa alla diretta esecuzione delle opere e da valutare con riferimento sia all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti, assimilando l'intervento previsto in deroga alla nuova costruzione, sia alla quotazione immobiliare media di mercato.

Alla luce delle prime esperienze applicative e sulla base delle richieste di pareri di massima presentati, è emersa la necessità di ulteriori approfondimenti, in particolare, sul tema delle delocalizzazioni delle volumetrie in area o aree diverse, previste all'art. 5 comma 9 lett. b) della L. n. 106/2011, nonché in tema di risorse aggiuntive compensative per interventi in deroga su immobili classificati dal P.R.G. vigente in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi, al fine di 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”.

L'art. 5 comma 9 della L. n. 106/2011 dispone, infatti, che: *“Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano... specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano :*

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.”*

In tema di delocalizzazione, si ricorda preliminarmente che, con deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009), è stato assunto, quale parametro maggiormente rappresentativo della capacità edificatoria, la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) in luogo della volumetria.

La delocalizzazione della S.L.P., derivante da eccedenza di capacità edificatoria a seguito di riqualificazione urbana di un'area, è da ritenersi idonea al perseguimento delle finalità della legge soltanto qualora produca anch'essa riqualificazione di un ambito urbano incompiuto o degradato.

L'intervento di riqualificazione riconosciuto ai sensi della Legge 106/2011 è, pertanto, quello originato dalla realizzazione di interventi edilizi sia sull'area che genera eccedenza di S.L.P. sia su quella su cui andrà a realizzarsi la S.L.P. delocalizzata. Non è possibile, pertanto - fatti salvi casi di interventi particolarmente complessi che verranno trattati singolarmente relativamente alla loro specificità - proporre l'integrale demolizione di un fabbricato lasciando l'area libera o sistemata provvisoriamente e delocalizzare completamente la S.L.P. in altra area urbana; per i vari lotti interessati deve essere quindi previsto un intervento riqualificante, poiché riconosciuti come degradati e necessitanti di interventi edilizi migliorativi.

Diverso è il caso in cui si proponga di delocalizzare la S.L.P. residua in un ambito già edificato che non presenti caratteristiche di degrado e dismissione, ma in cui si intenda intervenire per apportare modifiche alla sagoma ad edifici esistenti con l'obiettivo di raggiungere una armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi circostanti.

La possibilità di delocalizzare dovrà essere in tal caso richiesta contestualmente alla proposta di riqualificazione che genera l'eccedenza di S.L.P., individuando già in tale fase l'ambito di “atterraggio” della S.L.P. delocalizzata, con contestuale presentazione del relativo progetto corredato da schema di convenzione per tutte le aree interessate. In casi complessi o

particolari potrà essere presentata una soluzione progettuale di massima relativa all'intervento da realizzare nell'area di "atterraggio", corredata da impegno disciplinante le caratteristiche essenziali dell'intervento, nonché i tempi di realizzazione dello stesso .

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto di massima allegato alla prima istanza di Permesso di costruire in deroga non esclude comunque che il progetto edilizio, adeguatamente sviluppato al fine dell'ottenimento del permesso di costruire in deroga relativamente alla porzione di capacità edificatoria da delocalizzare, debba specificatamente essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, che potrà così valutare compiutamente e in modo dettagliato la riqualificazione prevista.

Si ribadisce quindi che, ai fini della corretta applicazione dell'art. 5 commi 9-14 della Legge 106/2011, entrambe le soluzioni proposte dovranno riguardare ambiti urbani degradati con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione residenziali dismessi, fatto salvo il caso di armonizzazione architettonica sopra specificato.

Con riferimento a proposte di "interventi in deroga" su immobili classificati dal PRG vigente in "Area per servizi pubblici", normati dagli artt. 19, 21 e 22 delle N.U.E.A. del P.R.G., la deliberazione della Giunta Comunale del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) definiva che le varie modalità alternative necessarie a compensare la quota di servizi "sottratta" fossero quelle di norma utilizzate per gli interventi attuativi, ovvero, cessione gratuita alla città, assoggettamento all'uso pubblico o monetizzazione.

La disamina della casistica su interventi ricadenti in "aree a servizi" ha evidenziato, tuttavia, come le modalità di cui sopra rendano talvolta l'operazione, sotto il profilo della sostenibilità economica e quindi dello sviluppo auspicato dalla legge, di difficile operatività concreta.

Da quanto rappresentato e considerato che gli interventi attuati in applicazione della L. 106/2011 hanno come effetto l'approvazione di un "progetto in deroga", non modificativo delle previsioni di PRG e dove, quindi, la destinazione a servizi pubblici non risulta formalmente variata, l'attuazione dell'intervento in tali aree comporterebbe, nei fatti, unicamente una sottrazione "temporanea" alla pianificazione urbanistica.

La realizzazione del "progetto in deroga", di fatto, posticipa ma non annulla la previsione di realizzazione nel tempo del servizio pubblico previsto dal PRG vigente, eventualmente sempre attuabile tramite la procedura espropriativa comportante, tuttavia, un potenziale maggiore incremento di spesa da parte della Città.

Ciò premesso si ritiene opportuno prevedere, ove sussista tale condizione, una risorsa aggiuntiva compensativa che, in ragione della ridotta probabilità in cui potrà oggettivamente verificarsi tale situazione nonché della necessità di adottare modalità di determinazione semplificate e trasparenti, può essere opportunamente ricondotta ad una somma - sostitutiva della monetizzazione- pari al "contributo economico finalizzato alla riqualificazione" di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009). Tali

risorse potranno essere, quindi, subito utilmente impiegate per il miglioramento della funzionalità dei servizi pubblici esistenti.

Il suddetto criterio verrà analogamente applicato anche per gli interventi proposti in “A.T.S.”, Aree da Trasformare per Servizi, normate dall’art. 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., considerato che, anche tali aree, come quelle a servizi pubblici sopradescritte normate dall’art. 19 delle N.U.E.A. del P.R.G., sono preordinate all’acquisizione diretta da parte dell’Amministrazione secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Infine, con riferimento alla dotazione del fabbisogno di servizi pubblici afferenti gli interventi in deroga a destinazione commerciale, nella misura richiesta dalle normative vigenti, al fine di elevare la qualità ambientale nei progetti di riqualificazione, fermo restando il rispetto della dotazione minima del 50% di aree a parcheggio pubblico prevista all’art. 21 punto 3 della L.U.R., si richiede, in generale, al fine di garantire una pluralità di servizi pubblici, di prevedere, oltre alla dotazione minima obbligatoria di legge di spazi destinati a parcheggio, la realizzazione di una quota del fabbisogno complessivo dei servizi, in misura da valutare nei singoli casi, da destinare ad altre attrezzature a servizio degli insediamenti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

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

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

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare le integrazioni puntualmente illustrate in narrativa, il cui contenuto viene qui richiamato, agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con deliberazioni della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (mecc. 2013 00872/009), del 1° ottobre 2013 (mecc. 2013 04494/009) e del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009) in materia di delocalizzazione di volumetria in area o aree diverse, prevista all’art. 5 comma 9 lett. B) della L. n. 106/2011, nonché in tema di risorse aggiuntive compensative per interventi in deroga su immobili classificati dal P.R.G. vigente in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi, 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 delle risorse aggiuntive compensative per interventi in deroga, ai sensi dell'art. 5 commi 9 - 14 della L. 106/2011, da realizzare su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi, come specificati in premessa, consistenti in una maggiorazione - sostitutiva della monetizzazione- nella misura corrispondente al 100% del "contributo economico finalizzato alla riqualificazione" di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/093);
 - 3) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (**all. 1**);
 - 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 Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 51 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 24 novembre 2014 all'8 dicembre 2014;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 4 dicembre 2014.