

## CITTÀ DI TORINO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

2 dicembre 2008

OGGETTO: ARTICOLO 6 N.U.E.A. DEL P.R.G. - INDIRIZZO RELATIVO ALLA MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZI ED ALLE MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA NEGLI INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

La Legge Urbanistica Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 all'art. 49, comma 5, prevede che le concessioni in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, possano essere subordinate, alternativamente, alla stipula di una convenzione o alla presentazione di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Il Piano Regolatore Generale della Città, secondo le previsioni di cui all'art. 6 delle N.U.E.A. che reca "Attuazione del P.R.G.", si attua rispettivamente mediante autorizzazione, concessione (ora permesso di costruire e D.I.A), concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.); definisce, quindi, le zone nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione è subordinata all'approvazione di S.U.E.

L'articolo 6, per quanto riguarda le attuazioni/trasformazioni nell'ambito dei tessuti consolidati di P.R.G., precisa che per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq. di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi debbano essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R., fatte salve le specifiche prescrizioni delle N.U.E.A. stesse, e che una

quota pari al 10% della S.L.P residenziale venga destinata ad edilizia convenzionata. La S.L.P. residenziale di riferimento è effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza tra 4000 mq. e la S.L.P. non residenziale prevista.

All'art. 6, punti 8 e 9 delle N.U.E.A., viene, poi, precisato che la Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione; in alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la loro monetizzazione limitatamente ai casi previsti nel medesimo articolo.

La prassi sino ad ora seguita ha visto il Consiglio Comunale, le cui attribuzioni sono disciplinate dall'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché dall'art. 29 dello Statuto della Città, esprimersi in ordine all'acquisizione delle aree per servizi piuttosto che sulla monetizzazione delle stesse non reperibili nella località di intervento ed in ordine all'acquisizione della S.L.P. da destinarsi ad edilizia convenzionata con un apposito atto deliberativo preliminare al rilascio del permesso di costruire.

Dal raffronto delle competenze dell'organo consiliare e della dirigenza, di cui in particolare al combinato disposto degli artt. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e 65 dello Statuto della Città, con le disposizioni delle N.U.E.A. sulle fattispecie sopra richiamate, si può tuttavia considerare possibile, oltre che naturalmente opportuno, introdurre uno snellimento dell'iter amministrativo, al fine di ottimizzare da parte della Città e degli operatori privati i tempi per il rilascio dei permessi di costruire, come *infra* descritto, ferme restando le competenze attribuite dalla legge all'organo consiliare.

Il soggetto proponente, nel caso di attuazioni del P.R.G., che prevedano, ai sensi dell'art. 6, punto 9, delle N.U.E.A., l'impossibilità dell'idoneo reperimento delle aree a servizi nella località dell'intervento, potrà pertanto presentare direttamente la richiesta del relativo permesso di costruire con la proposta di monetizzazione delle aree a servizi, al Settore Permessi di Costruire. Gli Uffici Tecnici effettueranno la dovuta verifica tecnica sulla proposta di monetizzazione, da effettuarsi con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio che oggi è ricondotta al valore di mercato delle aree da monetizzare (art. 2, commi 89 e 90, Legge n. 244/2007 – Finanziaria 2008).

Il soggetto proponente, dovrà, altresì, presentare contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, per quanto attiene il reperimento degli immobili destinati all'edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 6, punto 10bis, delle N.U.E.A. di P.R.G., un atto d'obbligo a favore della Città, la cui congruità verrà valutata dagli uffici competenti, con allegata un'apposita ed adeguata garanzia fidejussoria. Nell'atto d'obbligo il soggetto proponente dovrà, inoltre, prendere atto ed impegnarsi all'osservanza delle possibilità ammesse nel succitato articolo 6, ovvero il diritto di acquisto da parte della Città degli immobili per edilizia convenzionata individuati all'interno dell'area di intervento, l'opzione di acquisto a favore della Città di immobili con le caratteristiche di edilizia agevolata-convenzionata individuati all'esterno dell'area di intervento, nonché la restante possibilità di locazione da parte del soggetto proponente, nelle modalità previste dalla

disposizione citata.

Il Settore Permessi di Costruire potrà, pertanto, rilasciare, ai sensi ed ai termini di legge, il permesso di costruire, il quale dovrà recepire gli impegni assunti nell'atto d'obbligo in merito alla monetizzazione ed al reperimento dell'edilizia convenzionata. Il permesso di costruire verrà rilasciato al soggetto proponente solo a seguito dell'effettivo introito relativo alla citata monetizzazione.

Infine, competerà al Consiglio Comunale, ai sensi della normativa di legge citata, deliberare in riferimento agli impegni assunti nell'atto d'obbligo rispetto all'edilizia convenzionata, in quanto trattasi di possibile acquisizione immobiliare.

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;  
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1997 n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### D E L I B E R A

- 1) di approvare l'indirizzo operativo per gli Uffici in ordine alla nuova procedura, con le modalità espresse e specificate nella parte narrativa del suddetto provvedimento che qui integralmente si richiamano;
  - 2) 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.
-