

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
del
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 51 / 2018

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE ED ARCHITETTONICA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 14/07/2009, N. 20, "COLLEGNO RIGENERA" – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventisei** del mese di **Giugno** alle ore **19:29** nella solita sala delle adunanze consiliari, convocata per determinazione del Presidente, con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

CASCIANO FRANCESCO	Presente	LAVA GIOVANNI	Assente
ALA SILVIA	Presente	MANZI TIZIANA	Presente
BARDELLA FABRIZIO	Assente	MOLINARI DANIELE ANGELO	Presente
BERAUDO ISABELLA	Assente	MONARDO DOMENICO	Assente
BERNARDINI VANDA	Presente	MORRA DAVIDE	Presente
BOETTI VILLANIS AUDIFREDI CARLO	Assente	NEIROTTI TIZIANA	Presente
BULGARELLI MAURA	Presente	PALADINO MAURO	Presente
CIANCI FRANCESCO	Presente	RIPA FILIPPO	Presente
CICALA MICHELE	Assente	SCARLATA GIOVANNA	Presente
CODOGNOTTO GIUSEPPINA	Assente	TENIVELLA FRANCO	Presente
DI FILIPPO GERARDO ANDREA	Presente	TRECCARICHI GIANLUCA	Presente
DI LAURO MICHELE	Presente	ZURLO FRANCESCO	Presente
DISABATO SARAH	Presente		

Sono, altresì, presenti al momento della trattazione del presente argomento gli assessori signori:

GARRUTO ANTONIO, , MARTINA BARBARA, DE NICOLA MARIA GRAZIA, MANFREDI ENRICO, ROSSI MONICA.

Il Presidente del Consiglio Franco Tenivella assume la presidenza.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. Angelo Tomarchio.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 18 Consiglieri su 25 assegnati, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE ED ARCHITETTONICA AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 14/07/2009, N. 20, "COLLEGNO RIGENERA" – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Innovazione Urbana, Barbara MARTINA, propone, a nome della Giunta Comunale, l'adozione della seguente deliberazione, che è stata sottoposta all'esame della II[^] - VI[^] e VII[^] Commissione Consiliare in data 19 Giugno 2018.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 27/05/2015, ha stabilito la possibilità per cittadini, soggetti pubblici e operatori privati aventi titolo, di presentare, a fronte di concrete proposte di riqualificazione urbanistica ed edilizia, specifiche manifestazioni di interesse finalizzate all'inclusione in uno specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica di aree urbane ed edifici rientranti nelle fattispecie di applicazione dell'art. 14 della L.r. 20/2009;
- la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 17/06/2015, che ha approvato lo specifico Avviso pubblico e l'informativa sintetica dell'iniziativa, successivamente presentata alla città in un'assemblea aperta il 29/06/2015, ha aperto altresì a chiunque la possibilità di segnalare al Comune aree pubbliche e/o private in stato di abbandono e/o degrado, nell'obiettivo di ottimizzare le eventuali iniziative di riqualificazione/rigenerazione in un unico e coerente disegno unitario;

Dato atto che, in ragione di quanto premesso, l'Amministrazione ha avviato il Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "**Collegno Rigenera**" ai sensi dell'art. 14 della L.r. 20/2009, promosso per dare una risposta alle necessità economiche e sociali del territorio collegnese a partire dalla riqualificazione di aree ed edifici;

Visti gli indirizzi con valore di linee guida approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 11/02/2016, nella finalità di preservare il prevalente interesse pubblico e le prerogative spiccatamente sociali del Programma "**Collegno Rigenera**", in cui le proposte di intervento non devono limitarsi al mero soddisfacimento di esigenze private, ma devono costituire anche un reale valore aggiunto per la collettività in termini di qualità urbana degli spazi pubblici circostanti, sostenibilità, dotazione di servizi ed equità sociale;

Vista l'approvazione del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "**Collegno Rigenera**" ai sensi dell'art. 14 della L.r. 20/2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017 sulla base degli elaborati presentati, attraverso l'inserimento delle realtà urbane interessate dai processi di rigenerazione all'interno di specifiche perimetrazioni, unitamente ai contenuti progettuali preliminari concertati con i proponenti e divulgati alla città;

Rilevato che, in riferimento agli obiettivi sociali del Programma, l'articolo n. 8 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 11/02/2016 prevede l'obbligo di garantire, in rapporto alla metratura residenziale in progetto, una quota parte di SLP destinata ad edilizia sociale;

Considerato che, in linea con quanto approvato, all'interno della quota da destinare ad edilizia residenziale sociale in affitto, dovrà essere valutata, oltre alla realizzazione di alloggi individuali, anche la possibilità di insediare residenze idonee ad ospitare gruppi in coabitazione e/o residenze collettive;

Dato atto che il Programma prevede mq 9.082 complessivi di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) di edilizia residenziale sociale, di cui mq 3.438 ripartiti su interventi che devono garantire ognuno meno di 1.000 mq, oltre a una RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale) di mq 5.000, per complessivi mq 14.082 destinati a funzioni sociali;

Preso atto della possibilità, già delineata dalla deliberazione di indirizzi del Consiglio Comunale n. 17 del 11/02/2016, esclusivamente nel caso di consistenze esistenti inferiori a 10.000 mq di SLP e qualora non fosse possibile ricavare la quota dovuta di edilizia residenziale sociale in locazione all'interno di ogni singola area, di contribuire pro-quota alla realizzazione di interventi di edilizia sociale sul territorio coordinati dall'Amministrazione Comunale;

Valutata, in declinazione del punto precedente, la possibilità di convertire la realizzazione diretta della quota di edilizia residenziale sociale a canone moderato dovuta dagli interventi privati di minore estensione, in utilità economica compensativa a favore dell'Amministrazione Comunale finalizzata all'incremento della dotazione di edilizia sociale della Città, da vincolare su specifico capitolo di bilancio appositamente dedicato, con conseguente facoltà dell'operatore privato di realizzare in sostituzione un pari quantitativo di edilizia residenziale libera;

Rilevato pertanto necessario, con la presente, fornire indicazioni sulle tipologie di edilizia residenziale sociale ammesse nell'ambito del Programma e sulla determinazione dell'utilità economica compensativa da corrispondere all'Amministrazione Comunale rispetto alla mancata realizzazione diretta da parte privata degli interventi di edilizia residenziale in locazione a canone moderato;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Visto l'art. 14 della L.r. 14/07/2009, n. 20;

Vista la L.r. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i;

Visto il D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, rispettivamente del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di Ragioneria;

DELIBERA

- 1) Fornire al Sindaco, all'Assessore alla Pianificazione Territoriale e agli Uffici competenti, i seguenti **indirizzi di riferimento** per l'attuazione delle previsioni di **edilizia residenziale sociale**, ove prevista, negli interventi compresi nel Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" ai sensi dell'art. 14 della L.r. 14/07/2009, n. 20:

- a) Tipologie ammesse

Le tipologie di edilizia sociale a gestione privata ipotizzabili sono pensate da un lato nel rispetto della normativa nazionale di riferimento in materia e dall'altro per uno sviluppo con dettaglio attuativo delle linee programmatiche stabilite in sede di approvazione del Programma, anche al fine di garantire la sostenibilità economica degli interventi da parte dell'operatore o investitore privato. Oltre alla soluzione residenziale in locazione permanente classica, viene confermata la possibilità di insediare residenze per anziani, studenti, nonché residenze destinate

a permanenze temporanee per lavoro, turismo, cura, nella forma di alloggi individuali o di appartamenti idonei alla coabitazione. Di seguito si elencano le tipologie ritenute compatibili con gli obiettivi sociali del Programma:

- alloggi individuali in locazione permanente a canone moderato;
- soluzioni residenziali in coabitazione con servizi condivisi a canone di locazione moderato;
- soluzioni residenziali in coabitazione a canone di locazione moderato con assistenza condivisa, destinate a soggetti autosufficienti di età superiore a 65 anni;
- residenze convenzionate per studenti universitari;
- residenze in locazione temporanea a canone moderato (max 18 mesi).

Per "canone moderato" si intende il canone, comunque inferiore a quello di mercato, determinato in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione o di recupero, nonché i costi di gestione delle unità abitative (canone di equilibrio). Il canone moderato non può comunque essere superiore a quello massimo concordato in sede di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998. A valere sul territorio del Comune di Collegno, risulta ad oggi applicabile, fino a nuovo aggiornamento, l'Accordo Territoriale sottoscritto dalle rappresentanze degli inquilini e dei proprietari immobiliari in data 14/05/2014.

Il reddito massimo dei beneficiari per accedere alle tipologie individuate viene stabilito nella soglia fissata annualmente dalla Regione Piemonte per gli interventi di edilizia agevolata.

Si esclude la possibilità di individuare alloggi sociali locati con patto predeterminato di futuro acquisto. La durata della destinazione vincolata dovrà essere stabilita nella specifica convenzione per una durata pari ad almeno 15 anni. A convenzione scaduta, le unità immobiliari tornano nella piena disponibilità della proprietà, senza vincoli di destinazione determinati urbanisticamente.

Tra le tipologie ammesse si include, inoltre, la possibilità di realizzare strutture residenziali di accompagnamento a soggetti con disabilità di cui alla Legge 22/06/2016, n. 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare" (c.d. "Dopo di Noi"). Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa di riferimento.

b) Determinazione dell'utilità economica compensativa

Nella finalità di agevolare la sostenibilità economica degli interventi di rigenerazione di più modesta entità, e in linea con quanto indicato nella delibera di indirizzi del Programma (C.C. n. 17 del 11/02/2016), in alternativa alla realizzazione diretta da parte dell'operatore potrà essere prevista la monetizzazione al Comune, parziale o totale, delle quote di edilizia residenziale sociale dovute dagli interventi di rigenerazione su immobili aventi consistenze esistenti inferiori a mq 10.000 di SLP. La monetizzazione permette all'operatore di convertire in edilizia residenziale libera la quota di edilizia sociale dovuta. Tali fondi sono versati in apposito capitolo di bilancio destinato all'incremento della dotazione di alloggi sociali in disponibilità del Comune per la locazione.

L'entità della monetizzazione è determinata sulla base dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sociale sovvenzionata, determinati annualmente dalla Regione Piemonte, in riferimento al costo totale massimo degli interventi di ristrutturazione edilizia in recupero secondario. A valere sull'anno corrente, e fino a prossima rivalutazione del costo massimo

unitario da parte della Regione Piemonte, tale valore è pari ad **Euro 559,00/mq di superficie complessiva (s.c.)**.

A valere sugli interventi di recupero secondario, la superficie complessiva (s.c.) è pari alla superficie utile degli alloggi (calpestabile, al netto delle murature) sommata al 70% delle superfici non residenziali (sup. di pertinenza degli alloggi quali balconi, logge, cantine, soffitte, e quota parte delle superfici comuni dell'edificio) e al 70% delle superfici destinate a parcheggi coperti pertinenziali.

In via equitativa, e ai fini dell'applicazione del parametro compensativo sopra indicato, i dati di SLP destinati a edilizia residenziale sociale nel Programma di rigenerazione - che includono le murature verticali degli immobili ma escludono le superfici di pertinenza degli alloggi quali balconi, logge, cantine, soffitte non abitabili, le superfici comuni dell'edificio e le superfici destinate a parcheggi - saranno pertanto da incrementare di una misura convenzionale del 15% (10% commisurato ai parcheggi coperti pertinenziali e 5% commisurato alle superfici non residenziali e alle parti comuni dell'edificio).

- 2) Dare mandato alla Giunta Comunale per quanto attiene alle modalità attuative dei presenti indirizzi e per tutti gli Atti inerenti e conseguenti, ivi compresi gli adeguamenti annuali dell'utilità economica compensativa rispetto alle specifiche determinazioni regionali e le modalità di convenzionamento e di gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, laddove realizzati in applicazione della presente deliberazione e delle indicazioni progettuali del Programma di rigenerazione urbana approvato;
- 3) Dare atto, inoltre, che i proventi ricavati dal versamento del corrispettivo di cui al precedente punto 1b) saranno riscossi in apposito stanziamento vincolato al finanziamento di interventi in conto capitale volti all'incremento della dotazione di edilizia residenziale sociale dell'Ente, da individuare in sede di prossima variazione di bilancio di previsione;
- 4) Disporre la pubblicazione della presente delibera all'Albo Pretorio on-line della Città di Collegno, oltre che nell'Area tematica "Pianificazione urbana" e nella specifica sezione Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 9 del D.lgs. n. 33 del 14/03/2013 e s.m.i.

=0/0/0=

Ultimata la relazione dell'Assessore MARTINA, il Presidente invita gli astanti a voler discutere e deliberare in merito;

Uditi gli interventi dei Consiglieri DISABATO, del Segretario Generale TOMARCHIO, MORRA e dell'Assessore MARTINA; il cui testo che qui si dà come riportato integralmente risulta registrato su supporto informatico e trascritto ai sensi dell'art. 112 del Regolamento sul funzionamento degli Organi Collegiali del Comune;

Ultimati gli interventi, il Presidente pone ai voti la proposta;

Dalla votazione palese che ne segue si constata il seguente risultato:

Presenti n. 18 (Assenti: BARDELLA, BERAUDO, BOETTI VILLANIS-AUDIFREDI, CICALA, CODOGNOTTO, LAVA, MONARDO);

Astenuti n. 4 (DI FILIPPO, DISABATO, NEIROTTI, ZURLO);

Votanti n. 14;

Voti a favore n. 14;

Pertanto, all'unanimità, la proposta è approvata.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti, espressi in forma palese, risultati come segue:

Presenti n. 17 (Assenti: BARDELLA, BERAUDO, BOETTI VILLANIS-AUDIFREDI, CICALA, CODOGNOTTO, LAVA, MONARDO, PALADINO);

Astenuti n. 4 (DI FILIPPO, DISABATO, NEIROTTI, ZURLO);

Votanti n. 13;

Voti a favore n. 13;

D E L I B E R A

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.L.gs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dal che si è redatto il presente verbale.

IL SEGRETARIO GENERALE

Angelo Tomarchio

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Franco Tenivella
