

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
del
CONSIGLIO COMUNALE****N. 37 / 2021****PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE E ARCHITETTONICA “COLLEGNO RIGENERA” – MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 26 GIUGNO 2018 “ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”**

L'anno **duemilaventuno** addì **ventotto** del mese di **Aprile** alle ore **19:30** in videoconferenza, convocata per determinazione del Presidente, con avvisi 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	DI MAURO DAVIDE	Presente
ALA SILVIA	Presente	GENNARO ANGELO	Presente
ANEDDA ANGELO	Presente	GORZEGNO DAVIDE	Presente
ARMENTANO DAVIDE	Presente	LUPOLI VINCENZO	Presente
BARDELLA FABRIZIO	Presente	MANZI TIZIANA	Presente
BERNARDINI VANDA	Presente	MORRA DAVIDE	Presente
BROGLIO GINEVRA	Presente	OMBREUX FABIANO	Presente
BULGARELLI MAURA	Presente	PARISI GIOVANNI	Presente
CATAPANO ANNA LUCIA	Presente	PONTE STEFANO	Presente
CHIAUZZI IDA	Presente	PONZETTO MARINA	Presente
D'ELIA GINO	Presente	RISICATO NUNZIA	Presente
DI FILIPPO GERARDO ANDREA	Assente	SCARLATA GIOVANNA	Presente
DI LAURO MICHELE	Presente		

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

GARRUTO ANTONIO, CAVALLONE MATTEO, DE NICOLA MARIA GRAZIA, TRECCARICHI GIANLUCA, MANFREDI ENRICO, BERTOLO CLARA, MATTIUZZO MARIA LUISA.

Il Presidente del Consiglio Vanda Bernardini assume la presidenza.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Maurizio Ferro Bosone.

Il Presidente richiamata la propria disposizione del 21 ottobre 2020 prot. n. 65424 “Misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 - Riunioni del consiglio in videoconferenza”;

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 24 Consiglieri su 25 assegnati, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE E ARCHITETTONICA “COLLEGNO RIGENERA” – MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 26 GIUGNO 2018 “ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Qualità della vita, Matteo Cavallone, e l'Assessore alla Progettazione strategica e Innovazione, Maria Luisa Mattiuzzo, propongono, a nome della Giunta Comunale, l'adozione della seguente deliberazione, che è stata sottoposta all'esame della VI^a Commissione Consiliare in data 15 Aprile 2021.

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;

Rilevata la volontà dell'Amministrazione comunale di potenziare, oltre all'offerta di abitazioni in regime di affitto agevolato da partenariato pubblico/privato, anche la presenza sul territorio di soluzioni abitative idonee ad assorbire la domanda di edilizia residenziale pubblica presente allo stato nelle graduatorie dell'Ente, attuando nel contempo politiche finalizzate a perseguire i seguenti obiettivi:

- evitare la concentrazione di edilizia residenziale pubblica in zone, agglomerati e quartieri interamente dedicati a tale scopo, al fine di favorire l'inclusione sociale di persone in stato di difficoltà;
- mettere a disposizione della residenza popolare unità immobiliari in buono stato conservativo e manutentivo;
- creare un meccanismo che recuperi del patrimonio edilizio libero privato sul territorio comunale;

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 nell'ambito del Programma "Collegno Rigenera" alla realizzazione di interventi di edilizia sociale sul territorio coordinati dall'Amministrazione Comunale;

Concessa al riguardo, in sede della precedente deliberazione n. 51 del 26/06/2018, qui integralmente richiamata, 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;

Considerato tuttavia opportuno, in virtù dei sopra indicati obiettivi dell'Amministrazione, integrare e modificare la deliberazione precedente con ulteriori disposizioni finalizzate ad individuare e disciplinare, in luogo della corresponsione di un'utilità economica compensativa, la possibilità aggiuntiva, negli stessi casi, di cedere direttamente alla Città di Collegno in proprietà una o più unità immobiliari residenziali di valore equivalente localizzate sul territorio comunale, sulla base di specifiche modalità valutative e procedurali da destinare ad edilizia residenziale pubblica;

Ritenuto, altresì, di ribadire le indicazioni già espresse con precedente deliberazione n. 51 del 26/06/2018 in merito alle tipologie ammesse di edilizia residenziale sociale realizzabili dagli operatori privati nell'ambito del Programma ed in merito alla 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;

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) di 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":

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. 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 saranno destinati, previa adozione delle opportune regolarizzazioni contabili, all'incremento della dotazione di alloggi sociali in disponibilità del Comune per la locazione, attraverso nuove realizzazioni, acquisizioni, recuperi o manutenzioni del patrimonio esistente, anche mediante l'adeguamento – di volta in volta – degli strumenti di programmazione triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali ex. art 21 del Dlgs 50/2016 smi (per quanto concerne i nuovi interventi e/o le manutenzioni) e/o del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008 n. 133 (per le pratiche di acquisizioni di beni immobili, visto anche quanto disposto dal nuovo art. 57, comma 2, lettera f) del Decreto Legge 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019);

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. Per l'anno corrente, e fino a prossima rivalutazione del costo massimo unitario da parte della Regione Piemonte, tale valore è pari a **Euro 559,00/mq di superficie complessiva**;

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;

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 – dovranno, quindi, essere incrementati 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);

C) Cessione diretta al Comune di unità immobiliari residenziali di valore equivalente

In luogo del pagamento dell'utilità economica compensativa di cui al punto B), potrà essere valutata, in relazione all'interesse pubblico rilevato dalla Città di Collegno, la cessione in piena proprietà allo stesso Comune di una o più unità immobiliari residenziali di valore equivalente localizzate sul territorio comunale. Tali unità abitative, il cui valore sarà desunto da idonee perizie tecniche affidate a professionisti esterni, contribuiranno alla dotazione di edilizia residenziale pubblica dell'Ente e saranno gestite direttamente dal Comune o da soggetti istituzionali convenzionati e/o appositamente individuati. Qualora il valore stimato del bene in cessione risulti, a fronte delle summenzionate attività peritali, inferiore a quello dovuto con la monetizzazione, la differenza sarà comunque versata all'Ente ad integrazione dell'intero importo. I costi inerenti agli affidamenti peritali e/o ad altri incarichi correlati all'operazione (es. notarili e/o di frazionamento delle aree oggetto di cessione a favore dell'Ente) saranno da imputarsi all'operatore;

Le unità immobiliari in cessione dovranno obbligatoriamente avere le seguenti caratteristiche:

- essere localizzate in aree della città dove non vi sia un'alta densità di edilizia popolare e dove siano presenti adeguati collegamenti con il Trasporto Pubblico Locale;
- essere situate all'interno di un condominio di almeno altre 6 unità immobiliari, in modo da rendere sostenibili per i futuri inquilini e per l'Agenzia Territoriale per la Casa, o futuro Ente gestore, le spese condominiali ordinarie nonché le eventuali spese straordinarie;
- avere una superficie abitabile non superiore a circa 70 mq;
- essere ultimati, in buono stato e liberi da inquilini, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità e, in generale, essere idonei all'assegnazione nel momento in cui vengono acquisiti;
- avere una classe energetica qualitativamente non inferiore alla E, risultante dall'APE;
- essere ricomprese nelle categorie catastali A2, A3, A4;
- essere accessibili ai portatori di disabilità ed essere ubicati in stabili privi di barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89;
- essere dotate di contabilizzazione individuale sull'impianto idrico e sull'impianto di riscaldamento centralizzato, con riferimento alla singola unità abitativa, o essere dotate di riscaldamento autonomo;

2) di 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) di dare atto, inoltre, che i proventi ricavati dal versamento del corrispettivo di cui al precedente punto 1B), ed eventualmente, in quota parte, di cui al punto 1C), saranno riscossi in apposito stanziamento vincolato al finanziamento di interventi in conto capitale volti all'incremento della dotazione di edilizia residenziale sociale dell'Ente e alla manutenzione straordinaria degli immobili di edilizia residenziale sociale già a patrimonio dello stesso, da individuare in sede di prossima variazione di bilancio di previsione;

4) di 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.

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

Uditi gli interventi dell'Assessore DE NICOLA, dei Consiglieri DI LAURO, BARDELLA, GORZEGNO, MORRA, MANZI, ARMENTANO, dell'Assessore CAVALLONE, OMBREUX e ANEDDA; il cui testo che qui si dà come riportato integralmente, risulta registrato su supporto informatico ai sensi dell'art. 112 del Regolamento sul funzionamento degli Organi Collegiali del Comune;

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

Si dà atto che non risulta presente il Consigliere DI MAURO; pertanto i presenti sono 23;

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

Presenti n. 23 (Assenti: DI FILIPPO, DI MAURO);

Votanti n. 23;

Voti a favore n. 17;

Voti contrari n. 6 (BARDELLA, BROGLIO, OMBREUX, PONTE, RISICATO);

Pertanto, a maggioranza, la proposta è approvata.

Il Presidente, data l'ora tarda, chiede ai capigruppo la prosecuzione del Consiglio Comunale per terminare l'ultimo argomento iscritto all'ordine del giorno; pertanto con il consenso unanime dei capigruppo, comunica che si passa alla trattazione del punto successivo.

Dal che si è redatto il presente verbale.

IL SEGRETARIO GENERALE

Maurizio Ferro Bosone

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Vanda Bernardini

Allegati al presente atto (hash: - "nome file")

--