



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

**MODIFICA AL
PROGRAMMA DI EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE
AI SENSI ART. 51 L. 865/71
AREA EX-CASERMETTE
APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C.
N. 94 DEL 18/12/2009**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SETTORE
POLITICHE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
ARCH. MARIA VITETTA

IL SINDACO
MAURO MARINARI

PROGETTO
ARCH. ELENA NIGRA
ARCH. SIMONA SANTI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
GUIDO MONTANARI

MARZO 2015

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 18.12.2009 è stato approvato il Programma di Edilizia Residenziale Pubblica, redatto ai sensi art. 51 della L.865/1971, costituiva Variante al P.R.G.C. vigente e prevedeva:

- Lotto A) destinato a Edilizia Residenziale Pubblica di pertinenza comunale, per una superficie di mq. 2.090, di cui mq. 1.650 di pertinenza dell'edificio, e mq. 440 destinati a viabilità, per una SLP massima di mq. 1.500, per la realizzazione di circa 20 alloggi con unico edifici composto da 3 piano fuori terra;
- Lotto B) destinato a Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, assegnato ad A.T.C. Torino, per una superficie di mq. 3.450, di cui mq. 2.500 di pertinenza dell'edificio, e mq. 950 destinati a viabilità, per una SLP massima di mq. 2.400, per la realizzazione di circa 36 alloggi, con unico edifici composto da 6 piano fuori terra;

Con riferimento al lotto A, l'Amministrazione Comunale ha partecipato al bando relativo al II Biennio del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" concorrendo ai finanziamenti per la realizzazione di alloggi da destinare a locazione permanente convenzionata, con la seguente misura di intervento:

- misura di intervento "Edilizia Agevolata": proponente il Comune di Rivalta di Torino per la realizzazione di una edificio ERP per un massimo di 1.500 mq di SLP equivalente a 20 alloggi;

Con riferimento al lotto B, l'A.T.C. di Torino ha partecipato e ottenuto due finanziamenti Regionali così distinti:

- II Biennio del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" misura di intervento "Edilizia Sovvenzionata": proponente l'ATC di Torino per la realizzazione di una edificio ERPS per un massimo di 1.200 mq di SLP equivalente a 18 alloggi;
- Programma riqualificazione urbana per gli alloggi a canone sostenibile" denominati "Contratti di Quartiere III, per la realizzazione di una edificio ERPS per un massimo di 1.200 mq di SLP equivalente a 18 alloggi;

In data 25.06.2009 è stato sottoscritto fra il Comune e l'ATC un protocollo d'intesa per la realizzazione degli interventi previsti nel "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (Contratti di quartiere III)", il quale ha previsto l'impegno di ATC a richiedere risorse nell'ambito del Programma Casa regionale in caso di mancato finanziamento dell'intervento residenziale in riferimento al "Contratto di quartiere III";

In data 03.06.2010 è stato sottoscritto fra la Regione Piemonte e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'accordo di programma per la realizzazione degli interventi di cui al programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (Contratto di Quartiere III)";

In data 30.11.2010 è stato sottoscritto fra la Regione Piemonte, il Comune di Rivalta e l'ATC il Protocollo d'Intesa per la realizzazione degli interventi di cui al programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (Contratto di Quartiere III)";

La Regione Piemonte, con D.G.R. n° 7-3438 del 21/02/2012, ha stabilito di rinviare a successivo provvedimento le determinazioni di conferma o di revoca del contributo relativo agli interventi finanziati con il "II biennio del Programma Casa" in quanto non sono stati rispettati i termini regionali di inizio lavori, previsti per il 21/07/2011 e per il 22/10/2012, tra i quali è compreso anche il finanziamento assegnato ad A.T.C. Torino riguardante parte dell'edificio composto da 36 alloggi

a 6 piani fuori terra corrispondente all'intervento "B";

Preso atto del provvedimento regionale, i due Enti hanno stabilito di dare attuazione al primo intervento (A), finanziato dal "Contratto di Quartiere III", prevedendo la realizzazione di un edificio a tre piani fuori terra con 18 alloggi ed una capacità edificatoria di 1.200 mq di SLP, con riserva a favore del Comune della capacità edificatoria attribuita al medesimo lotto non realizzata da ATC, pari a 1.200 mq di SLP, rimasta nella piena disponibilità del Comune, da rilocalizzare su altre aree del territorio del Comune di Rivalta;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 in data 28.06.2011 e con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ATC n. 100 in data 07.09.2011, è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e l'ATC di Torino per la cessione dell'area in diritto di superficie relative al lotto B, per 1.200 mq di SLP per la realizzazione di 18 alloggi a 3 piani fuori terra;

Con atto Rogito Notaio De Giovanni del 20 dicembre 2013, Il Comune di Rivalta di Torino ha ceduto in diritto di superficie all'Agenda Territoriale per la Casa della Provincia di Torino, le seguenti porzioni di terreno sito nell'area detta "Casermette", in prossimità della Via I Maggio: l'area per una superficie catastale complessiva di 2.500 mq, inerente il lotto del nuovo fabbricato residenziale ATC (intervento A) di Edilizia Pubblica Sovvenzionata; l'area per una superficie catastale complessiva di 950 mq, inerente la strada di accesso al fabbricato residenziale di Edilizia Pubblica Sovvenzionata. Il tutto per un totale di mq 3.450 (tremilaquattrocentocinquanta).

Si è quindi rilevata la necessità di individuare un nuovo lotto edificatorio di terreno nel medesimo ambito, idoneo alla realizzazione di un nuovo edificio ERPS a 3 piani fuori terra con 18 alloggi ed una SLP massima di 1.200 mq, relativo al finanziamento programma casa "10.000 alloggi" entro il 2012 (in attesa di definizione), e conseguentemente ridefinire gli ambiti e le quantità del Programma di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/71 approvato con deliberazione di C.C. n. 94 dell'18.12.2009, con la seguente configurazione:

- Lotto A) destinato a Edilizia Residenziale Pubblica di pertinenza comunale, per una superficie di mq. 2.090, di cui mq. 1.650 di pertinenza dell'edificio, e mq. 440 destinati a viabilità, per una SLP massima di mq. 1.500, per la realizzazione di circa 20 alloggi con unico edifici composto da 3 piano fuori terra;
- Lotto B) Intervento "A" destinato a Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, assegnato ad A.T.C. Torino, per una superficie di mq. 3.450, di cui mq. 2.500 di pertinenza dell'edificio, e mq. 950 destinati a viabilità, per una SLP massima di mq. 1.200, per la realizzazione di circa 18 alloggi, con unico edifici composto da 3 piano fuori terra, relativo al finanziamento "Contratto di Quartiere III";
- Lotto C) Intervento "B" destinato a Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, assegnato ad A.T.C. Torino, per una superficie di mq. 1.900, di cui mq. 1.650 di pertinenza dell'edificio, e mq. 250 destinati a viabilità, per una SLP massima di mq. 1.200, per la realizzazione di 18 alloggi con unico edifici composto da 3 piano fuori terra, relativo al finanziamento "10.000 alloggi in affitto";

Si è ritenuto, al fine di una più corretta distribuzione e realizzazione degli interventi, di individuare il lotto C in aderenza al lotto B, già assegnato con diritto di superficie all'ATC e conseguentemente, traslare il lotto A di pertinenza comunale in aderenza al lotto C.

Con deliberazione di C.C. n. 6 del 28/01/2015 è stata approvata una bozza di protocollo di intesa tra il Comune di Rivalta e l'Agenda Territoriale per la Casa per l'assegnazione alla stessa di un nuovo lotto di ERPS indentificato nel lotto C intervento B;

Al fine di recepire tali intenzioni, è necessario procedere all'approvazione della modifica del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica, redatto ai sensi art. 51 della L.865/1971 approvato con deliberazione di C.C. n. 94 del 18/02/2009, individuando un nuovo lotto di terreno da assegnare per l'intervento "B" all'ATC Torino, idoneo alla realizzazione di un nuovo edificio ERPS a tre piani fuori terra con 18 alloggi ed una SLP massima di 1.200 mq.



Tale intervento di Edilizia Economica e Popolare insiste sulle aree degli ex depositi di artiglieria dette "Casermette" di Via Carignano, localizzate nella frazione Tetti Francesi, a sud del territorio comunale, in zona DE10 di PRGC.

Il terreno formante i lotti residenziali indicati nelle tavole di progetto, è censito al Catasto Terreni al foglio n. 37 mappale 74(parte), 577 e 578 ed è collocato all'interno del perimetro dell'art. 51 della L. 865/71 così come indicato nelle allegate planimetrie.

La Superficie Lorda Edificabile (SLP) di edilizia convenzionata (Lotto A) prevista nel programma costruttivo è pari a 1.500 mq.

La Superficie Lorda Edificabile (SLP) di edilizia sovvenzionata (Lotto B) prevista nel programma costruttivo è pari a 1.200 mq.

La Superficie Lorda Edificabile (SLP) di edilizia sovvenzionata (Lotto C) prevista nel programma costruttivo è pari a 1.200 mq.

Nella more dell'approvazione, da parte del Comune, dell'intero ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) in zona "DE10" previsto dal P.R.G.C. Vigente IIV.G. gli standard ex art. 21 e 22 L.U.R. potranno essere assolti mediante il criterio della monetizzazione.

LOTTO A): la volumetria totale di progetto ammonta a mc 4.500 (SLP 1.500 mq x 3 m), gli abitanti insediabili risultano essere n. 38 (I.U.R. 1 ab. = 120 mc); gli standard saranno definiti in base alla deliberazione di C.C. n. 11 del 06/02/2012 e successivi aggiornamenti.

L'ambito dell'art. 51 assume per il lotto A) le seguenti caratteristiche dimensionali:

superficie fondiaria residenziale in edilizia convenzionata = 2.090 mq.

SLP/Sup. fondiaria = $1.500/2.090 = 0,72 < 1,35$.

LOTTO B): la volumetria totale di progetto ammonta a mc 3.600 (SLP 1.200 mq x 3 m), gli abitanti insediabili risultano essere 30 (I.U.R. 1 ab. = 120 mc) e di conseguenza gli standard sono così calcolati:

art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. = $25 \text{ mq/ab} = 25 \times 30 = 750 \text{ mq}$

art. 22 L.R. 56/77 s.m.i. = $17,5 \text{ mq/ab} = 17,5 \times 30 = 525 \text{ mq}$

L'ambito dell'art. 51 assume per il lotto B) le seguenti caratteristiche dimensionali:

superficie fondiaria residenziale in edilizia sovvenzionata = 3.450 mq.

SLP/Sup. fondiaria = $1.200/3.450 = 0,35 < 1,35$.

Monetizzazione aree a servizi pubblici per il lotto B) in base alla deliberazione di C.C. n. 11 del 06/02/2012 e successivi aggiornamenti:

art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. = $750 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = 37.500,00 \text{ €}$

art. 22 L.R. 56/77 s.m.i. = $525 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 13.125,00 \text{ €}$

totale -----
50.625,00 €

Oneri di urbanizzazione primaria per il lotto B) in base alla deliberazione di C.C. n. 11 del 06/02/2012 e successivi aggiornamenti:

- oneri di urbanizzazione primaria = €/mq. 85 x mq. 1.200 = 102.000,00 €
 - oneri di urbanizzazione secondaria = €/mq 65 x mq. 1.200 = 78.000,00 €

 totale 180.000,00 €

LOTTO C): la volumetria totale di progetto ammonta a mc. 3.600 (SLP 1.200 mq x 3 m), gli abitanti insediabili risultano essere 30 (I.U.R. 1 ab. = 120 mc.) e di conseguenza gli standard sono così calcolati:

art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. = 25 mq/ab = 25 x 30 = 750 mq
 art. 22 L.R. 56/77 s.m.i. = 17,5 mq/ab = 17,5 x 30 = 525 mq

L'ambito dell'art. 51 assume per il lotto C) le seguenti caratteristiche dimensionali:
 superficie fondiaria residenziale in edilizia sovvenzionata = 1.900 mq.
 SLP/Sup. fondiaria = 1.200/1.900 = 0,63 < 1,35.

Monetizzazione aree a servizi pubblici per il lotto C) in base alla deliberazione di C.C. n. 11 del 06/02/2012 e successivi aggiornamenti:

art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. = 750 mq x 50 €/mq = 37.500,00 €
 art. 22 L.R. 56/77 s.m.i. = 525 mq x 25 €/mq = 13.125,00 €

 totale 50.625,00 €

Oneri di urbanizzazione primaria per il lotto B) in base alla deliberazione di C.C. n. 11 del 06/02/2012 e successivi aggiornamenti:

- oneri di urbanizzazione primaria = €/mq. 85 x mq. 1.200 = 102.000,00 €
 - oneri di urbanizzazione secondaria = €/mq 65 x mq. 1.200 = 78.000,00 €

 totale 180.000,00 €

La presente "Modifica al Programma di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 – area ex Casermette – approvato con D.C.C. n. 94 del 18/12/09" è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- TAV. 1 Inquadramento urbanistico
- TAV. 2 Servizi e reti tecnologiche
- TAV. 3 Planimetria generale e parametri urbanistici
- TAV. 4 Pianta prospetti e sezioni tipo. Lotti A-B-C