



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI SOCIALI, SOCIO SANITARI E ABITATIVI
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

ATTO N. DEL 180

Torino, 04/04/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Jacopo ROSATELLI
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO "2.6 LAGHETTI FALCHERA". APPROVAZIONE VARIAZIONE LINEE GUIDA HOUSING SOCIALE.

La Città di Torino, con la deliberazione della Giunta Comunale del 5 marzo 2019 n. mecc. 2019 00727/009, come integrata con deliberazione della Giunta Comunale del 30 luglio 2019 n. mecc. 2019 03230/009, ha approvato la riqualificazione dell'area c.d "Laghetti Falchera" ed in particolare l'intervento di una SLP pari a mq 27.995, di cui mq 23.755 a destinazione residenziale per housing sociale e mq 4.200 a destinazione A.S.P.I. di cui 3.470 per terziario/commerciale e mq 730 per attività integrative dell'abitare. Veniva così approvata la proposta finalizzata alla realizzazione di circa n. 340 unità abitative, oltre spazi per lo svolgimento di attività di sostegno e integrazione.

Con rogito Notaio Passone n. repertorio 8254 raccolta n. 4858 del 10 dicembre 2019 veniva stipulata la Convenzione ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5

dicembre 1977 e s.m.i.; in particolare all'art. 4 è previsto che la superficie pari a 23.755 mq sia destinata a edilizia residenziale di housing sociale da disciplinarsi con apposita convenzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., di durata non inferiore ad anni 20, stipulata tra il Proponente, il soggetto gestore e la Città di Torino entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità – SCA - del primo edificio privato, sulla base di quanto previsto nelle “Prime Linee Guida per il progetto sociale”, allegato alla Convenzione medesima.

Nella quota di ASPI, pari a 4.200 mq, una quota minima pari a 250 mq dovrà essere destinata a ricettivo sociale ed essere messa a disposizione della Città per un periodo non inferiore a venti anni per casi di emergenza abitativa.

Nel citato documento “Prime Linee Guida per il progetto sociale”, al punto numero 2, si dettaglia l’offerta di unità abitative quantificandole in 320 da destinarsi integralmente alla locazione. Di questi si prevede che il 25% venga destinato alla locazione per 8 anni con patto di futura vendita, mentre il restante 75% circa alla locazione a tempo determinato per 15 anni a canone calmierato. Si stabilisce ancora che i requisiti reddituali richiesti per i soggetti beneficiari saranno allineati a quelli definiti dalla Regione Piemonte nel bando “10.000 alloggi in locazione” per l’edilizia agevolata e sperimentale.

Il Proponente Investire S.G.R. S.p.A., con propria comunicazione via pec in data 10 ottobre 2022 n. protocollo 7608 del 11 ottobre 2022 (all. 1), ha proposto alla Città di Torino alcune modifiche finalizzate a compensare gli effetti negativi derivanti dall’aumento dei costi al fine di salvaguardare la sostenibilità economica dell’intervento stesso nel suo complesso.

In data 1 dicembre 2020 l’Operatore ha ritirato i due Permessi di Costruire n° 19/c/2020 e n° 20/c/2020 relativi ai due stralci Lotti edilizi del P.E.C e con ultima comunicazione in data 25 agosto 2022 è stata richiesta la proroga della scadenza dei due P.d.C. alla nuova scadenza del 30 novembre 2023.

Allo stato attuale non è ancora stata comunicata la data inizio lavori.

Viene in particolare proposto, in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.E.C. di:

- ridurre la quantità di superficie da destinare al Social Housing entro il 5% della SLP totale, ovvero dai previsti 23.755 mq ad un minimo di 22.357 mq;
- destinare circa il 75% degli alloggi alla locazione a tempo determinato per 15 anni a canone calmierato - in coerenza con le Prime Linee Guida per il Progetto Sociale richiamate nelle premesse;
- destinare il restante 25%, a scelta dell’Operatore – e in parziale modifica di quanto previsto nelle Prime Linee Guida per il Progetto Sociale richiamate nelle premesse - alla locazione a 8 anni con patto di futura vendita, oppure alla vendita immediata a prezzi convenzionati con la Città di Torino oppure in parte alla prima e in parte alla seconda tipologia. Resta altresì inteso che le eventuali vendite immediate avverranno comunque nell’ambito del progetto di social housing, quindi a prezzi convenzionati in base ai dettami degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- presentare appositi titoli abilitativi edilizi in variante ai due PdC citati in premessa relativi alle opere private al fine di consolidare le ottimizzazioni progettuali per una migliore funzionalità dell’iniziativa;
- rinunciare ad eventuali restituzioni derivanti dal ricalcolo del contributo di costruzione;
- non apportare alcuna modifica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- non apportare alcuna riduzione degli spazi destinati alle attività sociali come previsto dal programma di social housing presentato alla Città ai fini del rilascio del primo permesso di

costruire.

Gli impegni del Proponente, come sopra richiamati, verranno formalizzati con apposito atto unilaterale d'obbligo il cui schema viene approvato con il presente provvedimento (all.2), come approvato da Investire S.G.R. S.p.A. con comunicazione del 3 marzo 2023 (acquisita al prot. n. 601 del 6.3.2023 AOO 055).

Le modifiche proposte dall'Operatore risultano condivisibili e coerenti con lo strumento urbanistico esecutivo approvato; a tal fine è stato acquisito parere favorevole della Divisione Urbanistica con nota prot. 498 del 21.2.2023, agli atti della Divisione ERP.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di prendere atto per le motivazioni espresse in narrativa dell'impegno del soggetto attuatore del P.E.C. Laghetti Falchera a realizzare una quota di SLP destinata al Social Housing inferiore al massimo del 5% della SLP totale, da mq 23.755 a mq 22.357 rinunciando alle eventuali restituzioni derivanti dal ricalcolo del contributo di costruzione.;
2. di approvare, come riportato in premessa, le modifiche alle Linee Guida per il progetto sociale allegate alla Convenzione del P.E.C. stipulata con rogito Notaio Passone n. repertorio 8254 raccolta n. 4858 del 10 dicembre al punto numero 2, consentendo per il 25% dei circa 320 alloggi destinati ad housing sociale, la possibilità di vendita convenzionata immediata in alternativa alla locazione per 8 anni con patto di futura vendita;
3. di approvare lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo (allegato 2) che contiene gli impegni che il Proponente Investire S.G.R. S.p.A dovrà sottoscrivere con atto notarile e trasmettere alla Città entro 60 giorni dall'approvazione della presente deliberazione;
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, al fine di consentire al più presto l'avvio dei lavori.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Jacopo Rosatelli

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Filippo Valfre'

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-180-2023-All_1-all_1_Investire-Laghetti_Falchera.pdf
2. DEL-180-2023-All_2-all_2_Atto_unilaterale_d'obbligo.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento