

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

D.L. 70 del 13 maggio 2011

# «**DECRETO SVILUPPO**»

Legge nr. 106 del 12 luglio 2011

----

## **PERMESSI DI COSTRUIRE in DEROGA**

**Silvia Fantino**

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torino

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

Il D.L. **13 maggio 2011 n.70** («cd. **decreto Sviluppo**») – Prime disposizioni urgenti per l'economia convertito in legge n. **106 del 12 luglio 2011.**

*“Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di emanare disposizioni finalizzate alla promozione dello sviluppo economico e della competitività del Paese, anche mediante l'adozione di misure volte alla semplificazione dei procedimenti amministrativi concernenti, in particolare, la disciplina dei contratti pubblici, **dell'attività edilizia, ...**”*

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti italiani

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**IFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

L'articolo 5 della legge:

Dal comma 1 al comma 8/bis, interviene modificando gli articoli del D.P.R. 380/01 relativi al rilascio, alla tempistica ed all'istruttoria del titolo abilitativo edilizio.

Dal comma 9 al comma 14 introduce la novità normativa che verrà successivamente comunemente denominata «**Decreto Sviluppo**».

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professioni, percorsi  
e responsabilità

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

Il comma 9 dell'art.5 della legge 106/2011 recita:

“Al fine di **incentivare** la **razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente** nonché di **promuovere e agevolare** la **riqualificazione di aree urbane degradate** con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, (....)

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI



**CITTA' DI TORINO**

(...) le **Regioni** approvano entro **60 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni **anche con interventi di demolizione e ricostruzione** che prevedano:

- a) il riconoscimento di una **volumetria aggiuntiva** rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la **delocalizzazione** delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle **modifiche di destinazione d'uso**, purché si tratti di destinazioni tra loro **compatibili o complementari**;
- d) le **modifiche della sagoma** necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.”

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



CON IL PATROCINIO



Il comma 10 dell'art.5 della legge 106/2011 recita:

Gli interventi (...) **non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta**, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professioni, paesaggio  
e monumenti storici

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



Il comma 11 dell'art.5 della legge 106/2011 recita:

Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo **14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** anche per il **mutamento delle destinazioni d'uso.**

Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di **sicurezza**, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti italiani

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

Il comma 13 dell'art.5 della legge 106/2011 recita:

Nelle Regioni a statuto ordinario, **oltre a quanto previsto nei commi precedenti**, decorso il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, **si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:**

- a) è ammesso il rilascio del **permesso in deroga** agli strumenti urbanistici ai sensi dell' **articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** anche per il **mutamento delle destinazioni d'uso**, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono **approvati dalla giunta comunale**.

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



CON IL PATROCINIO



CITTA' DI TORINO

Il comma 14 dell'art.5 della legge 106/2011 stabilisce che:

- Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, (...) sono **immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario** che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali.
- Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale **misura premiale**, (...) è realizzata in misura non superiore complessivamente al **20% del volume** dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al **10% della superficie coperta** per gli edifici adibiti ad uso diverso.

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## Decreto Sviluppo in Regione Piemonte

La **Regione Piemonte** non ha approvato una specifica legge in recepimento della legge nazionale ma il 10 maggio 2012 pubblica la **Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9 maggio 2012 n.7/UOL** in cui detta le prime indicazioni interpretative della legge 106/2011.

Da qui in avanti si inizia concretamente a parlare di «Decreto Sviluppo» con i primi interessamenti da parte degli imprenditori intenzionati ad attuare trasformazioni sul territorio in applicazione della nuova normativa.

La principale novità introdotta dalla Legge è l'applicazione del **Permesso di Costruire In Deroga**, applicando l'art. 14 del D.P.R. 380/01 anche per interventi privati, ma soprattutto estendendo la deroga anche al **mutamento di destinazione d'uso**.

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



L'articolo 14 del D.P.R. 380/01 recita:

1. Il **permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali** è rilasciato esclusivamente per **edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa deliberazione del **Consiglio Comunale**, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di **densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati** di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7,8 e 9 del D.M. n. 1444/68.

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti italiani

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

Il permesso di costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011 **non costituisce variante urbanistica**, né procedura accelerata per il conseguimento della variante.

Il permesso di costruire in deroga costituisce un **provvedimento eccezionale** assunto per soddisfare un interesse pubblico specifico, sulla base di **valutazioni contingenti**, che giustificano, solo nella situazione concreta, la inosservanza delle prescrizioni dettate dagli strumenti di programmazione generali.

*Il Consiglio Comunale è chiamato a **comparare** lo specifico interesse pubblico sotteso alla richiesta di deroga e gli interessi collegati alla situazione definita in sede di pianificazione urbanistica.*

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDÌ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



## TAR Piemonte - Sentenza n. 1287/2013

il Giudice ammette l'uso del permesso di costruire in deroga al di fuori delle strette condizioni d'impiego richieste dall'articolo 14 del Testo Unico, **a condizione** che emerga, in concreto, una **convenienza pubblica** in termini di:

- **Riqualficazione e razionalizzazione**
- **Utilità per la collettività.**

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDÌ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti italiani

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## LE DIFFICOLTA' OPERATIVE:

- La norma nazionale appare subito di **difficile interpretazione**
- La norma regionale **non viene approvata**
- La Circolare regionale **non riesce a chiarire** molti aspetti

Per una Città complessa e articolata come Torino occorrono **indirizzi e criteri**



***E' una norma innovativa,  
quindi la situazione è in  
evoluzione***

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



CON IL PATROCINIO



CITTA DI TORINO

## 1^ DELIBERAZIONE INDIRIZZI E CRITERI

Giunta Comunale del 26 febbraio 2013

- Destinazioni «**compatibili e complementari**»: quelle già previste dal PRG senza limiti percentuali e di posizione
- Deroga ai soli **parametri** previsti dalla norma
- Norme sull'*assetto idrogeologico* introdotte dalla variante geologica n. 100 al P.R.G.C costituiscono «**norme di sicurezza**»

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professioni, percorsi  
e responsabilità

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## 2^ DELIBERAZIONE INDIRIZZI E CRITERI

Giunta Comunale del 1 ottobre 2013.

- Indirizzi procedurali:  
Interventi di natura **strettamente edilizia**  
Interventi di valenza **urbanistica ed edilizia**
- Obbligo reperimento aree standard : **come da PRG**  
(cessione, assoggettamento, monetizzazione)
- Interventi su aree a Servizi pubblici: obbligo **compensazione** quota sottratta
- Modalità di calcolo della «premierità»

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

Gli Interventi di natura **strettamente edilizia** riguardano, nella casistica attuale, i cambi di destinazione d'uso di fabbricati esistenti che vengono conservati nella loro consistenza e attraverso interventi, fino alla ristrutturazione edilizia e vengono riqualificati con nuove funzioni.

Ad esclusione dell'avvio del procedimento (*pubblicazione albo pretorio*) ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90 e dell'approvazione della deroga da parte del Consiglio Comunale, l'istruttoria delle istanze segue il percorso di prassi previsto dall'art. 20 del D.P.R. 380/01 per il rilascio di un permesso di costruire.

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



Gli Interventi di **valenza urbanistica ed edilizia** riguardano trasformazioni che vanno a modificare, attraverso demolizioni e ricostruzioni di manufatti esistenti l'assetto urbanistico dell'area su cui si interviene, anche attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il percorso istruttorio è quindi molto più complesso perché comprende:

- La verifica degli aspetti urbanistici
- La predisposizione di una convenzione urbanistico-edilizia
- I progetti delle opere di urbanizzazione che si rendono necessarie/opportune
- Il progetto edilizio completo e verificato sotto tutti i punti di vista
- Il parere della Commissione Edilizia

**L'esito favorevole di queste verifiche è il presupposto della proposta di deliberazione del C.C.**

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



CON IL PATROCINIO



CITTA DI TORINO



## “DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

**ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## 3<sup>a</sup> DELIBERAZIONE INDIRIZZI E CRITERI

Giunta Comunale del 25 marzo 2014

- **Riqualificazione Urbana:**
  - Realizzazione diretta delle opere aggiuntive, a **cura e spese**
  - Versamento di **Contributo** di riqualificazione
- Possibile realizzazione a **scomputo** OO.UU. delle opere su aree **cedute**
- Eventuali opere esclusivamente funzionali all'intervento non sono scomputabili

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



CON IL PATROCINIO



CITTA' DI TORINO

## Il “Contributo di Riqualficazione Urbana” (1)

L'esigenza di riqualficazione del contesto urbano si ritiene possa essere garantita con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e/o dal versamento di un contributo utilizzabile per la realizzazione di opere a cura della Città.

### *Obiettivi:*

- *Omogeneizzare le valutazioni in presenza di situazioni diversificate*
- *Rapportare il contributo ordinario previsto in base al valore immobiliare specifico della zona d'intervento*

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



## Il “Contributo di Riqualficazione Urbana” (1)

Per rendere **omogenee** le valutazioni in presenza di situazioni diversificate ed al fine di bilanciare in termini di proporzionalità il contributo ordinario previsto con il valore immobiliare proprio della zona d'intervento si è ritenuto che la determinazione del contributo suddetto possa essere ordinariamente stabilita facendo riferimento a due fattori:

### A. Ammontare degli oneri di urbanizzazione

 **entità dell'intervento**

### B. Quotazione immobiliare media della zona

 **pregio della zona**

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professioni, progettisti  
e urbanisti torino

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
TORINO



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## Il “Contributo di Riqualficazione Urbana” (2) - segue

### A) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda l'ammontare degli **oneri di urbanizzazione** per rendere omogenei gli interventi ai fini della riqualficazione

- Si assimila l'intervento alla «**nuova costruzione**».
- Si **gradua** in contributo secondo un rapporto percentuale

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

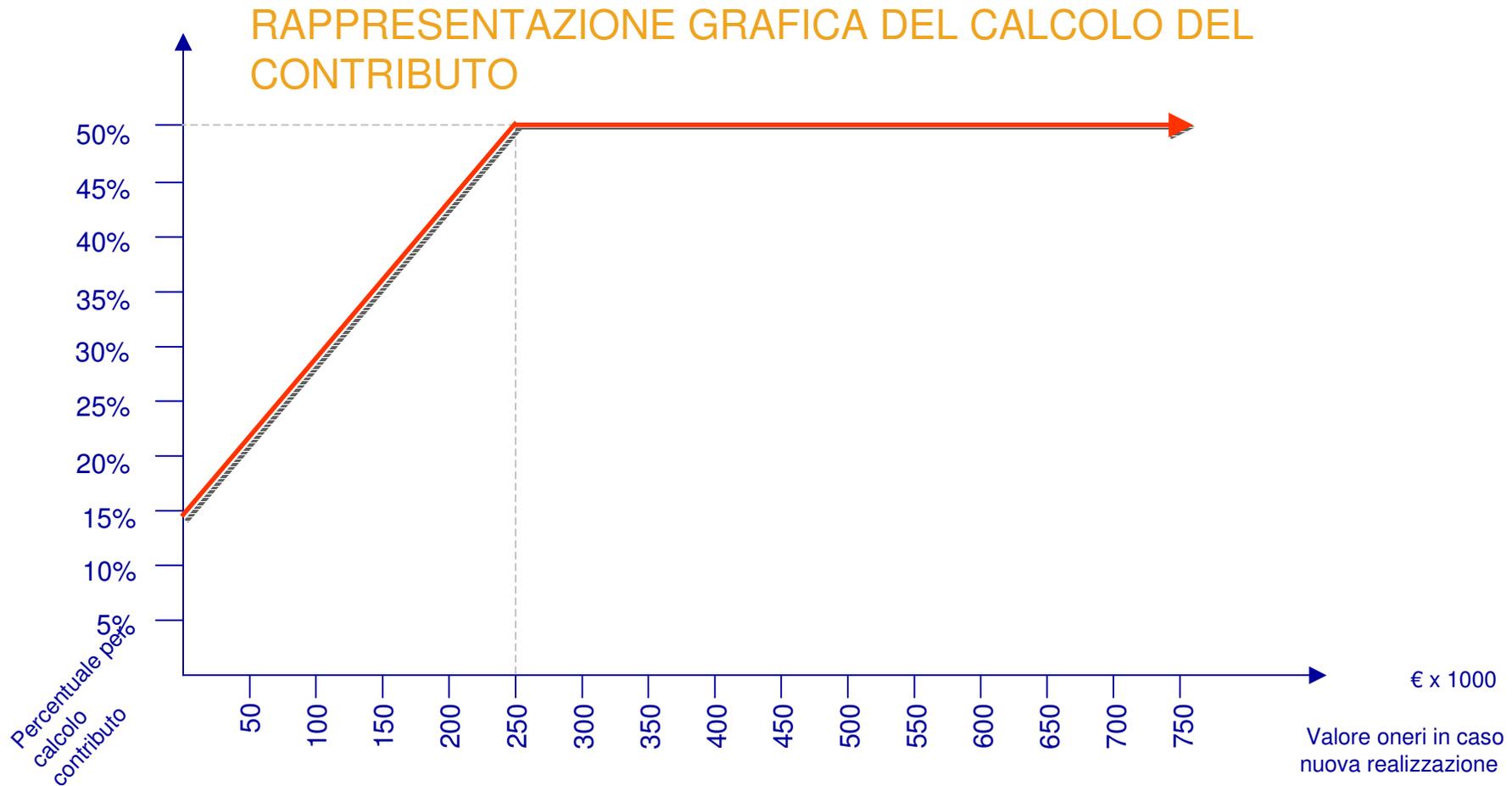
TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA

CON IL PATROCINIO



CITTA DI TORINO



## “DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



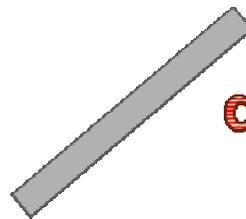
CITTA' DI TORINO

## Il “Contributo di Riqualficazione Urbana” - segue

### B) QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la quotazione immobiliare media di mercato si prende come riferimento l'ultimo aggiornamento disponibile delle tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** redatte dall'Agenzia delle Entrate, prendendo come riferimento:

**Valore Medio della  
singola zona  
omogenea O.M.I.**



**Valore Medio  
dell'intero territorio  
cittadino**

Tale rapporto, in incremento o in decremento, espresso in percentuale, costituirà il **Coefficiente Moltiplicatore dell'importo**, determinando il valore del contributo di riqualficazione urbana.

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA

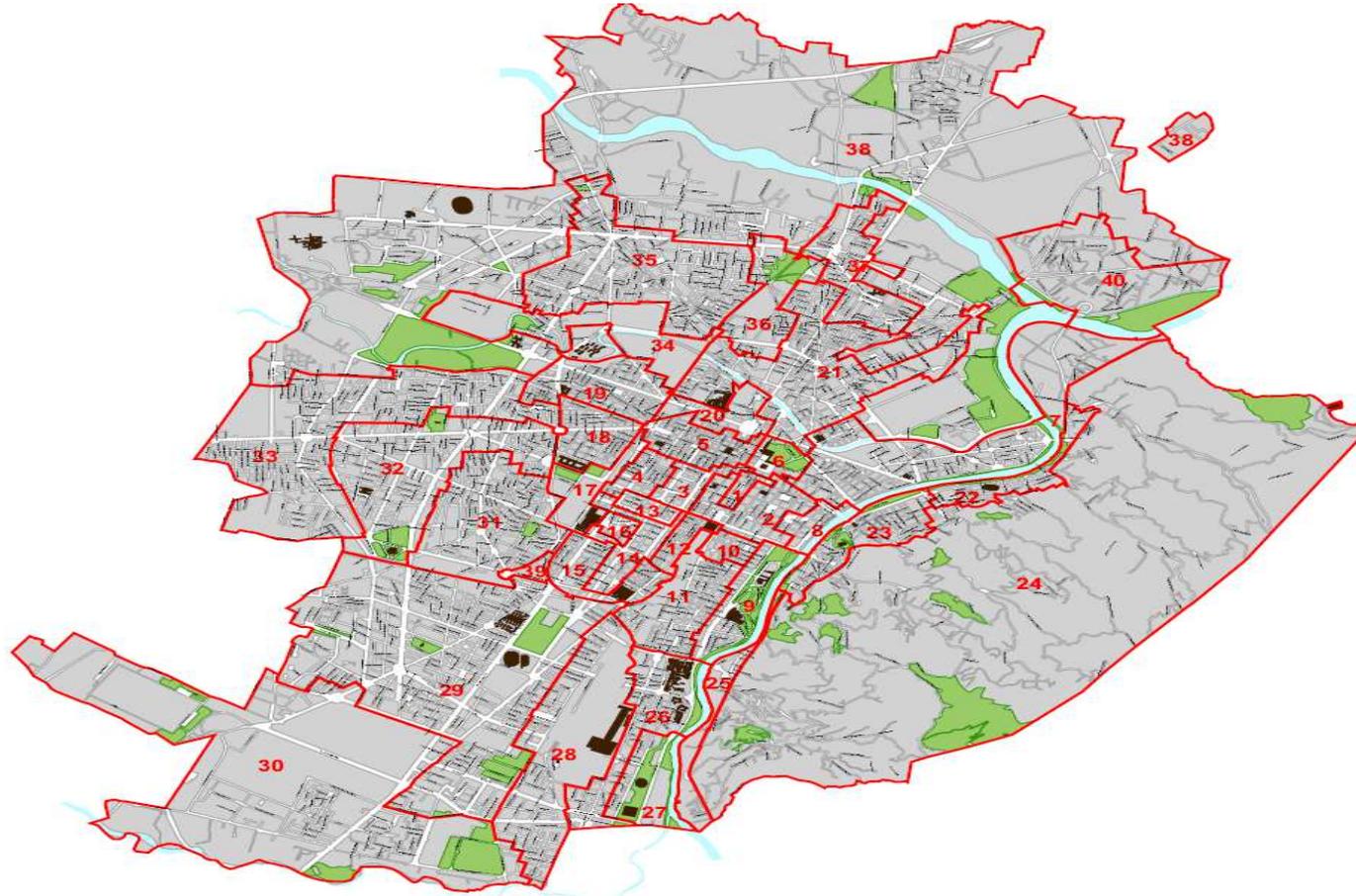


CON IL PATROCINIO



CITTA' DI TORINO

## Mappa delle Zone Omogenee



**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



CITTA DI TORINO

**TIPOLOGIA  
DI IMMOBILI  
RILEVATI:**

- NEGOZI
- UFFICI
- CAPANNONI
- ABITAZIONI

Valori ricavati dalle schede Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - II semestre 2013				
ESEMPIO	Negozii			
Microzona	normale minimo €/mq	normale massimo €/mq	normale medio €/mq	V medio microzona/V. medio città (€ <b>1573,03</b> )
01.Roma	2750	3600	3175	2,02
02.Carlo Emanuele II	1050	1950	1500	0,95
03.Solferino	1850	2750	2300	1,46
04.Vinzaglio	1850	2600	2225	1,41
05.Garibaldi	1300	2600	1950	1,24
06.Castello	1850	3200	2525	1,61
07.Vanchiglia	920	1550	1235	0,79
08.Rocca	1550	2400	1975	1,26
09.Valentino	1550	2000	1775	1,13
10.San Salvario	1300	2500	1900	1,21
11.Dante	1200	2300	1750	1,11
12.San Secondo	1200	2000	1600	1,02

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti italiani

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## Il “Contributo di Riqualficazione Urbana” - segue

Se Importo Oneri (come nuova costruzione) < **250.000 €**

Il Contributo di Riqualficazione Urbana sarà determinato dalla formula:

$$15 + [\text{Oneri di Urbanizzazione} * (50 - 15) / 250.000]$$

Se Importo Oneri (come nuova costruzione) >= **250.000 €**

Il Contributo di Riqualficazione Urbana sarà determinato dalla formula:

$$\text{Oneri di Urbanizzazione} * 50\%$$

Il Contributo di Riqualficazione Urbana determinato con i calcoli di cui sopra, dovrà ancora essere moltiplicato per il **Coefficiente medio O.M.I.** generando l'importo complessivo del Contributo da versare.

Esempio:

Commercio in zona vanchiglia = quota da oneri urbanizzazione \* 79%

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## **Esperienze maturate in 8 anni di applicazione della legge:**

Istanze presentate: Circa 90, di cui:

- **Circa 10 con valenza urbanistica**
- **Provvedimenti rilasciati 44**
- **Rinunce o conversioni in pratiche di diversa natura: Circa 25**
- **Metri quadrati trattati: Circa 80.000**

**Le rimanenti sono in corso di valutazione dell'Amministrazione o in istruttoria**

L'impatto economico della legge è stato il seguente:

- **Circa 10 Milioni di Euro di opere di urbanizzazione realizzate per la Città a cura e spese degli operatori**
- **Circa 30 Milioni di Contributo di costruzione, contributo di valorizzazione, monetizzazioni e contributo aggiuntivo**

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



Piemonte



CITTA' DI TORINO

Decreto Sviluppo Legge 106/2011 (al 29/01/2014)						
Richiedente	Area	Intervento/Richiesta deroghe	Destinazione	Incentivo	Data presentazione	Stato dell'istruttoria
Pratiche presentate (Permesso di Costruire o Parere di Massima)						
S.G.S.	volumi ex telecom di P.zza Pasini	cambio d'uso senza opere	residenza	con premialità	14/09/2012	in attesa nuova soluzione
Soc. DIMAR S.p.A.	Corso U. Sovietica 493 ( ex bowling)	sostituzione con cambio d'uso	commercio	senza premialità	20/12/2012	Permesso di costruire rilasciato
Soc. Varo S.r.l	via Frinco 21	cambio d'uso senza opere	residenza	senza premialità	11/03/2013	Delibera in Cons.
Soc. Elena e Luigi SS.	Via Veronese 260	cambio d'uso con opere	attività ricreativa	senza premialità	19/04/2013	in corso
Percorsi S.p.a	Corso Svizzera, 165 (parere massima)	cambio d'uso senza opere	attività ricreativa	senza premialità	24/04/2013	parere fav. rilasciato
Soc. CA.BO.CA	via Pio VII 151	cambio d'uso con completamento	res. + comm.	senza premialità	03/05/2013	NON ammissibile - NEGATIVO
Grosso Carrado	parco P10 Str. Val Salice 246	recupero fabbricato rurale crollato	residenza	con premialità	08/05/2013	Rinuncia
Edil Ga.ma S.r.L.	via exilles, 29	cambio d'uso senza opere	residenza	senza premialità	24/05/2013	approvato da c.c.
Soc. Imm. Viterbo	via Viterbo 169	Dem./ Ric. e cambio d'uso	produttivo	senza premialità	19/06/2013	in corso + avvio procedimento
Soc. SEI	Str. Cebrosa 86	cambio d'uso	attività ricreativa	senza premialità	20/06/2013	approvato da c.c.
ASEM S.r.L.	via Bravin 10 (parere massima)	cambio d'uso	commerciale/resid.	senza premialità	28/06/2013	parere fav. In fase di rilascio
Peirani	Via Pianezza 210 (parere massima)	cambio d'uso	da artig. A resid. Comm.	senza premialità	01/07/2013	in attesa nuova soluzione
Deagostini Roberta	via elvo 38 ( ex bowling)	sostituzione con cambio d'uso	commercio	senza premialità	10/07/2013	in corso
Soc. DIMAR S.p.A.	Via Valentino Carrera, 68	sostituzione con cambio d'uso	residenza + commerciale	senza premialità	19/07/2013	in corso
Profimm 2009 S.P.A.	Corso Romania	modifica planimetrica lotto 2 Auchan	commercio	senza premialità	03/12/2013	NON ammissibile - NEGATIVO
Bava Carlotta	via Valgioie 138	frazionamento residenziale	residenza	senza premialità	18/12/2013	NON ammissibile - NEGATIVO
Bramatanna Alessandro/Dimar	via sant'Ambrogio	Demolizione/ric. e cambio d'uso	commercio	senza premialità	23/12/2013	in corso
Furini Anna Teresa	via Sansovino 243	frazionamento residenziale	residenza	senza premialità	02/01/2014	NON ammissibile - NEGATIVO
Soc. Edilgestioni S.R.L.	strada del cascino 228	cambio d'uso	attività sportiva/palestra	senza premialità	16/01/2014	in corso
Sappino Francesco	Corso Leone 80	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	senza premialità	04/02/2014	in corso
Soc. Ambra S.p.a.	Via C. Invernizio 22 ( p/massima)	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	residenza	con premialità	04/03/2014	in corso
Soc. Bosco Legnami	Via Somalia	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	con premialità	10/03/2014	in corso
INVEST 2011	Via Principessa Felicità di Savoia 8	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	residenza	con premialità	09/10/2013	in corso
Fornas Carlo	Corso Grosseto 178 ( p/massima)	cambio d'uso	commercio	senza premialità	10/03/2014	in corso
Società Imm. Regio Parco S.r.l.	Strada del Portone Lotto 1	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	con premialità	04/03/2014	in corso
Società Imm. Regio Parco S.r.l.	Strada del Portone Lotto 2	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	con premialità	04/03/2014	in corso
Società Imm. Regio Parco S.r.l.	Strada del Portone Lotto 3	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	con premialità	04/03/2014	in corso
Società Imm. Regio Parco S.r.l.	Strada del Portone Lotto 4	Dem/Ric. Fabbricato dismesso	commercio	con premialità	04/03/2014	in corso
Lidl Italia S.r.l	Via Borgo Ticino 14 ( p/massima)	ampliamento e delocalizzazione	commercio	senza premialità	03/04/2014	in corso
Bertello Giuseppe	Strada d'Harcourt 58	Demolizione/ric. e cambio d'uso	residenza	senza premialità	03/04/2014	in corso
Immobiliare A.F.T	via Sestriere 19 bis	Ristrutturazione/ampliamento	terziario	con premialità	17/04/2014	in corso

## “DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”

TORINO - GIOVEDÌ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO



## «Decreto Sviluppo» o Art.14 L.R.20/2009 Piano Casa ?

L'art. 14 della L.R. 20/2009 (piano casa) recita:

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate i Comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati;

Con tali programmi i Comuni individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. (...)

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35% del volume preesistente (...)

6 bis. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportino variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all'art. 17 bis comma 5 della L.R. 56/77 «**Varianti Semplificate**»

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professionisti, progettisti  
e urbanisti torinesi

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

## **ASPETTI DA DEFINIRE:**

- **DELOCALIZZAZIONI DI VOLUMETRIE**

**“DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI’ 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO

ORGANIZZATO DA



**ANTEL**  
associazione nazionale  
tecnici enti locali



**ordine -**  
architetti  
professioni, progettisti  
e responsabili tecnici

ORDINE DEGLI  
**INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI  
**TORINO**



**iFEL**  
Fondazione ANCI

CON IL PATROCINIO



**CITTA' DI TORINO**

**GRAZIE PER  
L'ATTENZIONE**

**“DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PROCEDURE EDILIZIE E TITOLI ABITATIVI”**

TORINO - GIOVEDI' 5 DICEMBRE 2019 - PALAZZO EX CURIA MAXIMA - SALA BOBBIO