

Data 18/07/2013

Protocollo 0021 180/DB 0800

C.O.P.I.A

Al Dirigente del Settore
Pianificazione Urbanistica
della Città di Moncalieri
piazza Vittorio Emanuele II
10024 MONCALIERI (TO)

Oggetto: Comune di MONCALIERI (TO).

Riscontro a nota comunale prot. n. 29568 del 21 giugno 2013:

"Richiesta parere applicazione del combinato disposto dell'art. 21, comma 1, punto 1) lett. b), e dell'art. 51, comma 3 della L.U.R."

Con la nota pervenuta, il Comune chiede chiarimenti in merito alla possibilità di ritenere l'edilizia sociale destinata alla locazione, di cui all'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, modificata dalla legge regionale 25 marzo 2013, n. 3, come opera di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001, ancorché non richiamata nell'elenco; conseguentemente, viene chiesto se sia legittimo scomputare i costi sostenuti dai soggetti attuatori di strumenti urbanistici esecutivi per la realizzazione di edilizia sociale destinata alla locazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) della l.r. 56/1977, dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sulle questioni segnalate è possibile evidenziare quanto segue:

- l'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, come modificata dalla legge regionale 25 marzo 2013, n. 3, prevede che:

"1. Nel piano regolatore generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

- a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);*
- b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici, e per edilizia sociale destinata esclusivamente alla locazione nei limiti di 2 mq. per abitante); ...omissis...*

L'articolo 51, comma 3, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, come modificata dalla legge regionale 25 marzo 2013, n. 3, rinvia l'individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria a quelle elencate all'articolo 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001, che prevede:

"8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate."

Alla luce delle disposizioni, regionale e statale, sopra riportate, rileva, come anticipato nella nota comunale, la mancata previsione degli interventi di edilizia sociale, anche esclusivamente destinati alla locazione, tra le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla norma nazionale; in effetti, va annotato come la destinazione e le attività svolte nelle strutture previste dalla norma quali urbanizzazioni secondarie (impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali, ecc...) assolvano ad esigenze socialmente diverse da quelle abitative, e si evidenzia come le opere di urbanizzazione siano costantemente legate alle finalità ed alle caratteristiche relative alle attività d'istruzione, sportive e religiose della comunità.

Ancora, va tenuto conto che qualificare l'edilizia sociale di varia tipologia, sovvenzionata o anche agevolata, come opera di urbanizzazione secondaria provocherebbe l'insorgere di pericolose criticità nel vigente sistema, statale e regionale, dei relativi aiuti economici previsti per il settore, per i quali non è possibile assicurare la ragionevole permanenza nel caso in cui l'edilizia sociale venisse qualificata come opere di urbanizzazione.

Pertanto, per le ragioni esposte, non si ritiene possibile che l'edilizia sociale destinata alla locazione, di cui all'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, modificata dalla legge regionale 25 marzo 2013, n. 3, sia determinabile nel quadro delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001, ed il secondo quesito cade di conseguenza.

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Antonio Trifirò