



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIRIGENZA DI COORDINAMENTO EDILIZIA PRIVATA

ORDINE DI SERVIZIO N. 8/2005

LINEE DI INDIRIZZO PER LO SVOLGIMENTO DEL PROGETTO CONDONO
- SANABILITA' - TIPOLOGIE - ONEROSITA' - CRITERI
PROCEDURALI.

o m i s s i s

Si richiamano alcuni indirizzi già diffusi in precedenza.

SANABILITA'

-INTERVENTI AMMESSI SU TUTTO IL TERRITORIO NON INTERESSATO
DA VINCOLI: tipologie 1-2-3-4-5-6

-INTERVENTI AMMESSI SU AREE VINCOLATE - vedasi
deliberazione G.M. in data 14/12/2004 mecc. n. 2004
12280/38 della quale si riporta la parte dispositiva:

- *in aree vincolate, fermo restando quanto disposto*

*tipologie di intervento 4-5-6 di cui all'allegato 1
della L.326/03, conformi agli strumenti urbanistici e
previo parere dell'Ente competente; se il vincolo è
stato istituito dopo l'esecuzione delle opere, sono*



CITTA' DI TORINO

sanabili le tipologie di intervento 4-5-6 anche non conformi agli strumenti urbanistici previo parere dell'Ente competente e nei casi espressamente previsti dal comma 43 dell'art. 32 L.326/03 (aree sismiche, aree destinate a spazi pubblici ed in caso di contrasto con fasce di rispetto stradale o con disposizioni del Codice.della.Strada) alle condizioni ivi previste;

vincolo istituito prima delle opere: tipologie 4-5-6 se **conformi agli strumenti urbanistici** e previo parere Ente competente - per i vincoli paesistico-ambientali è competente il Comune ai sensi della L.R. 10 novembre 2004 n. 33 art. 4 - occorre esame della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 20/89, con redazione di parere formale da trasmettere alla Soprintendenza ed alla Regione; il rilascio del provvedimento di condono può essere effettuato dopo 60 gg. dalla ricezione della documentazione da parte della Soprintendenza.

vincolo istituito dopo le opere : tipologie 4-5-6 anche non conformi agli strumenti urbanistici previo parere dell'Ente competente e nelle seguenti situazioni:

- in zone sismiche se vi è collaudo statico;
- in aree destinate a spazi pubblici o edifici pubblici purché non in contrasto con varianti di recupero degli insediamenti abusivi (caso non ricorrente nel nostro Comune);
- in contrasto con disposizioni relative a fasce di rispetto stradale o del Codice della Strada se non vi è minaccia alla sicurezza stradale (valutazione rimessa al parere dei nostri uffici competenti o degli altri enti esterni competenti);
- fermo restando quanto disposto dall'art. 33 L. 47/85 (non sanabilità in caso di vincolo di inedificabilità assoluta imposto prima dell'esecuzione delle opere).

LIMITI DIMENSIONALI

Alle istanze presentate **prima del 01/08/04** si applica la legge statale: sanabili **nuove costruzioni residenziali** con i limiti volumetrici massimi di 750 mc per singola richiesta e sempre che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc e gli ampliamenti (residenziali e non) che non superino il 30% della volumetria esistente o in alternativa 750 mc.



CITTA' DI TORINO

Ai sensi della L.R. 33/04 **dopo il 01/08/04** sono sanabili **solo nuove costruzioni residenziali** con i limiti volumetrici massimi di 600 mc per singola richiesta e sempre che la nuova costruzione non superi complessivamente i 2400 mc. Per gli ampliamenti valgono le stesse disposizioni della legge statale relativamente ai limiti dimensionali (30% della volumetria esistente o in alternativa 750 mc).

L'art.2 della suddetta L.R. 33/2004 definisce come **nuova costruzione** il manufatto realizzato in forma autonoma non connesso o pertinente ad altro manufatto esistente.

Pertanto può considerarsi **ampliamento** la creazione di manufatti anche costituenti corpo di fabbrica staccato da quelli esistenti purché realizzati all'interno dell'area di pertinenza dei medesimi e mantenuti entro i limiti di ampliamento volumetrico massimi fissati dalla disciplina statale (es. nuovo capannone all'interno di complesso produttivo esistente).

Tale criterio di ampliamento, costantemente seguito dagli uffici già in passato, è applicabile a tutte le istanze.

TIPOLOGIE

Sottotetti: a differenza dei condoni precedenti nei quali erano stati considerati ampliamenti (coerentemente con i criteri applicati dagli uffici nei confronti delle pratiche ordinarie) sono ora da qualificare quali interventi di restauro e ristrutturazione ai sensi della L.R. 21/98, tipologie 3-4-5 valutato il peso dell'intervento edilizio.

Es. RESTAURO: modeste modificazioni della quota di colmo e imposta tetto nei limiti di cui art. 4 punto c) u.c. var. 37 al PRG (+/- 40 cm.) - tipologia 4 e 5; apertura lucernari nella falda del tetto.

Es. RISTRUTTURAZIONE: modificazioni della quota di colmo e imposta tetto eccedenti i limiti di cui sopra; rifacimento del solaio di calpestio con variazione della quota pavimento oltre 5 cm.; formazione di abbaini o terrazzini (max. 1,80) - tipologia 3.

Oneri calcolati per entrambe le richiamate tipologie come da L.R. 21/98 (rif. Legge 326/2003 art. 32 comma 40 "Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le medesime fattispecie di opere edilizie").



CITTA' DI TORINO

Cambi di destinazione d'uso: tipologie 3-4-5 valutato il peso dell'intervento edilizio.

Verande: non abitative = tipologia 3 (ristrutturazione di superficie accessoria) indipendentemente dalle loro dimensioni - oblazione calcolata sul 60% della superficie - solo oneri di costruzione calcolati con i valori parametrali medi della tabella allegata;
abitative = tipologia 1 e 2 - oneri pieni.

Soppalchi: non comportanti incremento di S.l.p. secondo le norme in vigore nel 2004 = restauro - tipologia 4 e 5; in altri casi = ristrutturazione - tipologia 3

ONEROSITA'

Alle istanze presentate **prima del 01/08/04** si applicano gli oneri secondo le tabelle del 2004 (in vigore alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande).

Le scadenze delle rate (maggio 2004 e settembre 2004) rimangono valide per l'oblazione e per gli oneri.

Ai sensi della L.R. 33/04 **dopo il 01/08/04** si applicano gli oneri secondo le tabelle del 2003 con incremento del 30% per le **nuove costruzioni** (tipologie 1-2); deve essere versata un'anticipazione pari ad almeno il 30% degli oneri determinati secondo il calcolo di cui sopra.

Il saldo sarà versato a richiesta del Comune non essendo prevista rateizzazione.

Le scadenze delle rate (maggio 2004 e settembre 2004) rimangono valide per l'oblazione.

Ai sensi della citata deliberazione G.M. in data 14/12/2004 mecc. n. 2004 12280/38 si applica la deliberazione del C.C. del 22/03/2004 n. mecc. 2004 01514/114 in relazione agli interventi caratterizzati da modesta entità e frammentarietà **anche alle tabelle 2003** ed inoltre **per le opere realizzate ante 1967 gli oneri sono dovuti.**

".....

c) nella determinazione degli oneri di urbanizzazione secondo le tabelle comunali in vigore al 31/03/2003 si applica la deliberazione del C.C. del 22/03/2004 n. mecc. 2004 01514/114 in relazione agli interventi caratterizzati da modesta entità e frammentarietà ;



CITTA DI TORINO

d) il contributo di costruzione deve essere determinato anche per gli abusi realizzati prima del 1° settembre 1967;

Al fine di accelerare la definizione delle pratiche, nei casi in cui necessiti conoscere il costo dell'intervento per la determinazione del contributo dovuto, si potrà far riferimento ai seguenti valori parametrici già applicati nel precedente condono ed ora atualizzati sulla base delle intervenute variazioni dell'indice ISTAT (17,98% tra il periodo ottobre 1996 e settembre 2003), senza pertanto dover richiedere il computo metrico estimativo delle opere. In caso di contestazione le sopraddette valutazioni potranno essere confrontate con computi metrici estimativi prodotti dagli interessati e redatti da professionisti abilitati sulla scorta dei prezziari della C.C.I.A. di Milano.

DESTINAZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE

- 1) Ampliamenti e nuove costruzioni €/mq. $723.04 \times 1.179 =$
852.46 €/mq = 852.00 €/mq
- 2) Ristrutturazioni con interventi consistenti anche sulle strutture €/mq. $671.39 \times 1.179 =$
791.57 €/mq = 792.00 €/mq
- 3) Interventi di recupero onerosi senza significative opere strutturali €/mq. $413.16 \times 1.179 =$
487.11 €/mq = 487.00 €/mq
- 4) Soppalchi e tettoie €/mq. $206.58 \times 1.179 =$
243.56 €/mq = 244.00 €/mq
- 5) Boxes e magazzini €/mq. $413.16 \times 1.179 =$
487.11 €/mq = 487.00 €/mq
- 6) Verande **250.00 €/mq** di superficie vetrata

IMPIANTI SPORTIVI

- 7) Piscine €/mq. $309.87 \times 1.179 =$
365.34 €/mq = 365.00 €/mq
- 8) Campi da tennis €/mq. $30.99 \times 1.179 =$
36.54 €/mq = 37.00 €/mq
- 9) Campi di calcio €/mq. $15.49 \times 1.179 =$
18.26 €/mq = 18.00 €/mq

FABBRICATI INDUSTRIALI

- 10) Capannoni - ampliamenti o nuove costruzioni €/mq.
 $516.46 \times 1.179 =$
608.91 €/mq = 609.00 €/mq



CITTA' DI TORINO

11) Uffici e altre tipologie assimilabili a costruzioni residenziali o terziarie: valori sopra indicati.

CONGUAGIO OBLAZIONE

Il 50% del conguaglio oblazione eventualmente dovuto deve essere versato direttamente al Comune di Torino sul **C.C.P. N. 43501220 intestato a COMUNE DI TORINO - SERVIZI PER L'EDILIZIA.**

Torino, 26 settembre 2005

Il Dirigente Coordinatore
Edilizia Privata
Ing. Gianni Brogolino