

LOTTO N. 11**TERRENO SITO IN TORINO, STRADA CASTELLO DI MIRAFIORI ANGOLO GIARDINO GUSTAVO COLONNETTI****CONSISTENZA**

Trattasi di terreno ubicato in Strada Castello di Mirafiori, nella Circostrizione 10 (Mirafiori Sud) – in area ricompresa tra la Strada delle Cacce e il Parco Colonnetti - avente una superficie catastale di mq. 30.709. Il terreno è libero da fabbricati.

PREZZO

Prezzo a base d'asta: euro 9.744.926,00

(novemilionesettecentoquarantaquattromilionesettecentoventisei/00). E' data facoltà di pagamento rateizzato del corrispettivo di aggiudicazione, come meglio dettagliato nel Disciplinare Integrato d'Asta.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni al Foglio 1484 particella 45, Ente Urbano, ettari 2, are 33 centiare 85; particella 46, seminativo di classe 2, are 57, centiare 92, reddito dominicale euro 59,83, reddito agrario euro 44,87; particella 47, seminativo di classe 2, are 7 e centiare 37, reddito dominicale euro 7,61, reddito agrario euro 5,71 nonché al foglio 1485 particella 10, Ente Urbano, are 7 e centiare 95.

COERENZE

Terreno posto alle seguenti coerenze:

Sud: area censita al C.T. fg. 1484 part. 48.

Est: area censita al C.T. fg. 1484 part. 48 e area identificata al C.T. fg. 1485 part. 8.

Nord: area con soprastanti fabbricati censita al C.T. fg. 1484 part. 40 e area censita al C.T. fg. 1485 part. 8

Ovest: terreno con sovrastanti fabbricati censito al C.T. foglio 1484 part. 40 e part. 12, area censita al C.T. fg. 1484 part. 48.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione C.C. in data 15 novembre 2010 (mecc. n. 2010 00977/009) è stata adottata la variante parziale al PRG n. 176 che destina l'ambito a Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.32 Castello di Mirafiori" con indice 0,7 mq. SLP/mq. ST e con previsione di una capacità edificatoria destinata per l'80% (min) a residenza e per il restante 20% (max) ad Aspi. Tale variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 marzo 2011 n. mecc. 2011 01076/009 "...dandosi atto che gli elaborati che la costituiscono sono gli stessi della deliberazione di adozione"

Si riporta di seguito parte del testo della relativa scheda urbanistica:

"Le capacità edificatorie, generate dall'ambito, si attuano nell' "Ambito 16.31 ex Tecumseh". La progettazione in sede di S.U.E. dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parco lungo il torrente Sangone. Dovrà essere coerente con la limitrofa Zona Urbana di Trasformazione a ovest dell'ambito nonché con la presenza dell'INRIM (ex Istituto Galileo Ferraris).

Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico come da

variante.

PRESCRIZIONI:

I progetti degli interventi devono ottenere il parere del competente Ente di Gestione del Parco fluviale del Po ed essere coerenti con le prescrizioni derivanti dalla determinazione dirigenziale n. cron. 248 approvata il 13 agosto 2010 (mecc. n. 2010 42175/126), del Settore Ambiente e Territorio e della nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), con prot. n. 90464 del 12/08/2010".

PROVENIENZA

L'area è pervenuta in proprietà della Città in forza dei seguenti atti a rogito notaio Cassinis: in data 6 dicembre 1922 registrato a Torino in data 13 dicembre 1922 al n°3869; in data 9 marzo 1923 rep. n°8086; in data 27 marzo 1924 rep. n°8451 nonc hé in forza di atto a rogito Segretario Generale della Città dr. Fubini rep. 143 del 2 febbraio 1925 registrato a Torino il 7 marzo 1925 al n°7238 (visto Pref. in data 21 febbraio 1925 n°6187). L'area della superficie di mq. 29.972 circa, identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1484, particelle 45 e 46 e al Foglio n. 1485, particella 10, costituente la maggior parte del presente lotto, è ritornata in piena proprietà della Città a seguito di atto di recesso parziale (formalizzato in data 15.12.2010 a rogito del Segretario Generale Reggente dr.ssa Piccolini, rep. APA 4031, registrato a Torino presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 22 dicembre 2010, n. 30 Serie 1V e trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino, Circoscrizione 1, in data 23 dicembre 2010 ai numeri 47251/32159), dal contratto rogito Grassi Reverdini rep. 7119 in data 6 dicembre 1978, avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie a favore dell'Istituto Nazionale di Ricerca Metrologica (avente causa dell'Istituto Elettrotecnico Nazionale Galileo Ferraris).

STATO OCCUPAZIONALE

La porzione di area censita al C.T. al foglio 1484 particelle 45 e 46 ed al foglio 1485 particella 10, dell'estensione complessiva di mq. 29.972, è concessa in comodato gratuito all'Istituto Nazionale di Ricerca Metrologica, in forza di contratto sottoscritto il 28 settembre 2011 rep. A.P. 321. L'art. 2 di tale contratto prevede che ..."la sua efficacia cesserà al momento del posizionamento della nuova recinzione sul confine e comunque non oltre il trasferimento di proprietà del lotto a terzi....In ogni caso decorsi due anni dalla sottoscrizione del presente comodato, il comodato si intenderà prorogato tacitamente per pari durata, fatta salva la volontà di una delle Parti o suoi aventi causa di risolvere il medesimo". Al successivo articolo 3 la custodia dell'area, come pure la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono poste a carico dell'ente comodatario che può utilizzare l'area esclusivamente come area verde.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

L'Amministrazione ha attivato il procedimento volto alla verifica dell'eventuale interesse culturale ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Lotto libero da fabbricati

NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il lotto si presenta per la maggior parte recintato sul fronte di strada Castello di Mirafiori e all'angolo con il Giardino Colonnati. Una porzione del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto stradale. All'interno dell'area sono presenti quattro alberi d'alto fusto, per i quali dovrà essere rispettato il vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 marzo 2006 mecc. n°2005 10310/046 esecutiva dal 20 marzo 2006.

Nella limitrofa area identificata al C.T. fg. 1484 particella 40 sono ubicati due bassi fabbricati di proprietà superficaria di I.N.R.I.M., a favore dei quali si intendono costituite per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono costituite tutte le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio e luce. Inoltre, l'area, nella zona posta al confine con la limitrofa area ex Tecumseh è percorsa in sottosuolo da un cavo di conduttura di elettrodotto, per il quale si intende costituita la relativa servitù.

A carico dell'area distinta al C.T. 1484 part. 45 l'acquirente dovrà costituire una servitù gratuita a favore dell'area – a tutt'oggi oggetto di diritto di superficie - identificata al C.T. 1484 part. 40, per tutta la residua durata del diritto di superficie a favore di INRIM (concesso con atto 6 dicembre 1978 rep. 7119 rogito Grassi Reverdini). Tale servitù dovrà essere costituita al fine di consentire all'INRIM il passaggio pedonale e carraio per accedere alla rampa di accesso ai propri locali interrati nonché per realizzare eventuali interventi manutentivi nei medesimi.

In sede attuativa della trasformazione urbanistica dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di inedificabilità assoluta lungo l'intero perimetro a confine con l'area gravata dal diritto di superficie dell'INRIM, censita al C.T. fg. 1484 part. 40 e fg. 1485 part. 8. Sempre lungo tale perimetro, è fatto obbligo all'acquirente di realizzare una recinzione.

Il lotto è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a favore di C.C.T. s.r.l. (società di cartolarizzazione interamente partecipata dalla Città) stipulato a rogito notaio Andrea Ganelli in data 30 dicembre 2010 rep. 20443/13325, nel quale è previsto - conformemente al dettato del contratto di finanziamento assunto da C.C.T. con le Banche Finanziatrici nell'ambito della vendita del secondo portafoglio dell'operazione di cartolarizzazione e stipulato in pari data - che il contratto definitivo di trasferimento della proprietà debba sottoscrivere entro il 31 dicembre 2011. Peraltro le Banche Finanziatrici e la società promissaria acquirente hanno riconosciuto la possibilità, per la Città, di individuare un terzo acquirente, diverso da C.C.T. s.r.l., disponibile ad acquistare e a sottoscrivere, prima del 31 dicembre 2011, il contratto di acquisto definitivo di detto immobile, a condizioni economiche almeno equivalenti. Pertanto l'atto definitivo di acquisto del presente lotto dovrà essere stipulato entro il 31.12.2011.