

LOTTO N. 20**TERRENO SITO IN TORINO, C.SO FRANCIA N. 430.****CONSISTENZA**

Il Lotto è costituito da un terreno inedificato avente una superficie catastale totale di circa mq 14.972, ubicato in Torino, corso Francia, all'altezza del civico n. 430. La superficie fondiaria è pari a circa mq. 8.507, mentre la restante porzione, destinata a viabilità, dovrà essere ceduta alla Città a fine lavori.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 3.500.000,00= (euro tremilionicinquecentomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1231:

- mappale 453, Ente Urbano, superficie 4.837 mq;
- mappale 454, Ente Urbano, superficie 10.135 mq.

COERENZE

Nord: Comune di Collegno

Est: CT foglio 1165, mappale 54, foglio 1231, mappali 457

Sud: via Messina, via Pasteur, foglio 1231, mappale 457

Ovest : Comune di Collegno e via Pasteur

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è destinato dal vigente PRG in maggior parte ad Area Normativa "R1" ed in minor parte ad Area per viabilità VI; lo stesso rientra nel Programma Integrato (in variante al PRG) relativo all'area Alenia di corso Marche, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 maggio 2011 (mecc. n. 2011 01822/009).

In particolare la suddetta variante di PRG, che, come detto, ha classificato detta area in parte in area normativa R1, individua un intervento mirato alla realizzazione di edilizia pubblica e privata, con indice di edificabilità 1 mq. SLP/1 mq. SF. Poiché in sede di redazione del Pr.I.N. non è stata determinata la quota di edilizia pubblica da realizzarsi in loco (ammontare della SLP da realizzare), con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°20 12 03879/131 del 1° ottobre 2012 è stato stabilito che la quantità della SLP da destinarsi ad edilizia pubblica sia pari al 30% della SLP complessiva.

Per quanto attiene alla realizzazione di tale quota di "edilizia pubblica", si veda il successivo paragrafo "Note e prescrizioni a carico dell'acquirente".

La realizzazione della viabilità in progetto è a carico dell'aggiudicatario o suoi aventi causa; la porzione di area destinata a viabilità dovrà essere ceduta alla Città a fine lavori.

PROVENIENZA

L'area è pervenuta alla Città in forza di atto a rogito dott. Adolfo Repice, Segretario Generale della Città, in data 28 novembre 2008, rep. APA n. 3412, registrato a Torino in data 16 dicembre 2008 al n. 124, serie IV APA e trascritto a Torino 1 in data 23 dicembre 2008 ai nn. 53681/35210.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'area verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte, con gli eventuali sottoservizi nonché con eventuali macerie, masserizie o materiali ivi depositati, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse e con l'obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

Si precisa che a seguito dell'esame dei documenti relativi alle indagini ambientali, eseguite nel mese di marzo 2003 da società privata all'uopo incaricata per verificare l'eventuale stato di contaminazione del suolo e del sottosuolo, la Provincia di Torino ha ritenuto non sussistenti i presupposti per l'avvio del procedimento di bonifica ai sensi del D.M. 471/99, rilevando, tuttavia, la necessità di definire un valore di riferimento anche per il parametro stagno, relativamente al quale era stato rilevato un superamento dei valori di concentrazione limite accettabili nel suolo e sottosuolo riferiti a siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale. A tal riguardo, con nota in data 7 luglio 2006 il Settore Ambiente e Territorio della Città ha definito quale limite sito specifico per lo stagno la concentrazione di 11 mg/kg (cioè quella presente nell'area di cui trattasi in base al riscontro delle indagini ambientali sopra richiamate), in quanto in linea con i valori di fondo tipici dell'area torinese.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 1° ottobre 2012, mecc. n. 2012 03879/131 è stato stabilito che l'obbligo di realizzazione della quota di SLP da destinarsi ad edilizia pubblica si intenderà assolto - in analogia con quanto disposto dall'art. 6 comma 10 bis e dall'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. così come risultanti dalla variante n. 37 al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 25 marzo 2002 mecc. n°2001 11925/09, nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 21 febbraio 2005 mecc. n°2005 00529/104 di rettifica della deliberazione del Consiglio Comunale del 6 maggio 1996 mecc. n°9602388/12 n. 119 - mediante sottoscrizione, da parte dell'acquirente, contestualmente all'atto di acquisto, di apposita convenzione con la Città, demandando alla competenza della Giunta Comunale l'individuazione degli obblighi da inserire nell'atto di convenzionamento.

In esecuzione del citato provvedimento consiliare, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2012 05002/131 del 2 ottobre 2012, sono stati previsti, quali obblighi da inserire nell'atto di convenzionamento, quelli qui di seguito descritti:

(a) l'acquirente dovrà impegnarsi a proporre alla Città, entro 6 mesi dal rilascio del titolo abilitativo, mediante raccomandata R/R da indirizzarsi alla "Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, via Corte d'Appello n. 10", l'acquisto di unità abitative la cui superficie complessiva corrisponda al 30% della SLP realizzanda/realizzata, al prezzo che sarà determinato con stima del Servizio Valutazioni, entro il limite massimo di costo per l'acquisizione di alloggi stabilito dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale D.G.R. n. 13-28573 in data 15 novembre 1999 ed aggiornato con D.D. n. 14 del 19 dicembre 2011 e s.m.i.; la comunicazione dovrà contenere tutti gli elementi necessari all'individuazione delle unità proposte (ubicazione, tipologia, superficie, etc.); richiamata la deliberazione regionale sopra citata, gli alloggi dovranno avere una superficie utile abitativa che, di norma, non potrà essere inferiore a mq. 45 nè superiore a mq. 110; la Città,

entro i successivi 6 mesi dal ricevimento della comunicazione, potrà esercitare il diritto di acquisto per l'intera SLP o per parte di essa; tale termine sarà sospeso nel caso la Città richieda all'acquirente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l'idoneità degli alloggi alla loro destinazione;

(b) l'acquirente dovrà assumere l'impegno, anche per i suoi aventi causa, a dare in locazione – in applicazione analogica dell'art. 32 della legge 457/78 – la quota di SLP per la quale la Città non si è avvalsa dell'opzione di acquisto di cui alla precedente lettera (a), a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, come meglio dettagliato al punto successivo;

(c) l'acquirente dovrà accettare, per sé ed aventi causa, di vincolare alla locazione la SLP non oggetto di acquisto da parte della Città per 8 anni, riservandosi di individuare le singole unità alla data di ultimazione dei lavori. Tale individuazione sarà effettuata con lettera raccomandata diretta alla "Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, via Corte d'Appello n. 10"; non è concessa la messa a disposizione di alloggi esterni all'area di intervento;

(d) relativamente agli alloggi che saranno vincolati alla locazione, l'acquirente dovrà impegnarsi alla realizzazione degli stessi secondo i seguenti requisiti minimi, al fine di ottenere il benessere della Città: i) gli alloggi dovranno essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica; ii) gli alloggi dovranno essere in normale stato di manutenzione;

(e) l'acquirente dovrà accettare che la determinazione del canone, i termini e la durata contrattuale relativa agli alloggi di cui sopra vengano normati dall'art. 2 comma 3 della legge 9.12.1998 n. 431, applicando i valori massimi al metro quadrato previsti in sede di accordo territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, con una durata contrattuale di 6 anni più 2;

(f) l'acquirente dovrà assumere l'impegno, anche per i suoi aventi causa, relativamente agli alloggi soggetti ai vincoli di cui ai punti precedenti, ad offrire gli stessi in locazione a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo, ricompresi in uno specifico elenco trasmesso dalla Città; i soggetti inseriti in detto elenco supereranno di non più di 5 volte il numero degli alloggi da locare e saranno stati preventivamente selezionati dalle graduatorie comunali in essere, con attenzione alla sostenibilità dei canoni previsti, in rapporto ai redditi fruiti nonché all'adeguata composizione dei nuclei familiari rispetto alla tipologia degli alloggi offerti;

(g) l'acquirente dovrà impegnarsi, per sé ed aventi causa, ad individuare i soggetti locatari, entro 30 giorni dal ricevimento dell'elenco di cui al punto (f) e indipendentemente dall'eventuale ordine di elencazione nell'elenco stesso; entro 15 giorni dall'individuazione dovrà trasmettere ai competenti Uffici comunali l'elenco dei soggetti individuati come locatari e copia dei relativi contratti stipulati o la dichiarazione che è stata espletata, senza esito, la procedura dell'offerta, avendo interpellato tutti i soggetti ricompresi nell'elenco comunale. Espletate senza esito le procedure previste per garantire l'offerta degli alloggi ai soggetti indicati, l'acquirente potrà offrire detti alloggi a libero mercato in locazione per la durata prevista in convenzione; è in ogni caso ammessa l'offerta dell'alloggio a riscatto;

(h) l'acquirente dovrà impegnarsi, in caso di compravendita degli alloggi convenzionati ai sensi delle disposizioni precedenti, a trasmettere al Comune copia dei relativi atti, nei quali si dovrà inserire l'obbligo di osservare i presenti obblighi. Il Comune avrà diritto, durante il periodo di durata dell'impegno, di effettuare verifiche della situazione occupazionale degli alloggi. Qualora il contratto di locazione si interrompa per motivi legittimi prima della scadenza del vincolo, l'acquirente o suoi aventi causa provvederanno a stipulare un nuovo contratto di locazione con le modalità di cui sopra. Il vincolo stesso decade qualora la durata residua sia inferiore a 4 anni;

(i) l'acquirente dovrà accettare che il mancato rispetto degli obblighi previsti dalla convenzione sarà sanzionato con una penale a favore della Città pari a tre mensilità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, per ogni anno di mancata locazione rispetto ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in dipendenza dell'inottemperanza. La Città dovrà dare comunicazione scritta al proponente dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni;

(l) l'acquirente avrà l'obbligo di farsi carico delle spese per la formalizzazione della convenzione.