



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI SOCIALI, SOCIO SANITARI E ABITATIVI
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

ATTO N. DEL 368

Torino, 20/06/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Michela FAVARO, sono presenti gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Chiara FOGLIETTA

Gabriella NARDELLI

Giovanna PENTENERO

Jacopo ROSATELLI

Rosanna PURCHIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre il Sindaco Stefano LO RUSSO, gli Assessori:
Paolo CHIAVARINO - Paolo MAZZOLENI - Carlotta SALERNO - Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: PR.IN. AREA BOTTICELLI. ATTUAZIONE OBBLIGHI DI EDILIZIA CONVENZIONATA DERIVANTI DALLA CONVENZIONE INTEGRATIVA DEL 24 LUGLIO 2019 REPERTORIO N. 27561/20268. APPROVAZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D.P.R. 380/2001 E DELL'ART. 32 L. 457/1978

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 14 maggio 2012, successivamente modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 88 del 15 ottobre 2018 e n. 26 del 4 marzo 2019 è stato approvato e successivamente modificato il Programma Integrato in variante al P.R.G. (PR.IN.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione dell'Ambito "5.25 Botticelli".

La Convenzione a rogito Notaio Paolo Reviglione in data 24 luglio 2019 repertorio n. 27561/20268, di modifica e integrazione della Convenzione sempre a rogito Notaio Paolo Reviglione in data 22 maggio 2013 repertorio n. 23918/17571, prevede agli artt. 27, 28 e 29 gli obblighi in materia di edilizia convenzionata a carico di Nova Coop Società Cooperativa, localizzati sull'area identificata a Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100 mappale 189.

L'art. 5 della Convenzione integrativa citata disciplina, inoltre, le modalità di restituzione alla Città del controvalore dei diritti edificatori a suo tempo ceduti per l'intervento immobiliare e quantificati in Euro 123.450,00, demandando alle Parti la ridefinizione congiunta delle "modalità di pagamento del credito" nel caso in cui la Città non intenda esercitare l'opzione di acquisto.

All'art. 31 della medesima Convenzione è previsto il trasferimento degli obblighi ai successivi aventi causa a qualsiasi titolo.

Con atto a rogito Notaio Francesca Morotti Astore del 12 dicembre 2019 repertorio n. 1933/1325, la Nova Coop ha trasferito alla CO.GE.FA Spa il diritto di proprietà di porzione dell'area interessata dal PR.IN., identificata con la U.M.I. E., per la realizzazione della S.L.P. con destinazione residenziale.

La Co.GE.FA Spa, con nota del 18.9.2020, acquisita dall'Area Edilizia Residenziale Pubblica al prot. n. 6433 del 24/09/2020, individuava come soggetti coinvolti nella progettualità, oltre a se stessa proprietaria dell'area, la Eco-LOGICA Progetti srl come promissario acquirente dell'area in questione, REAM Sgr come promissaria acquirente di un più ampio compendio immobiliare in costruendo da parte di Eco-LOGICA Progetti srl ed IN.COOP CASA SOC COOP come promissario locatario e futuro soggetto gestore dell'intero compendio proprietà di REAM Sgr destinata ad occuparsi della locazione successiva degli alloggi di edilizia convenzionata ai propri soci.

Con la medesima nota CO.GE.FA ed ECO-LOGICA PROGETTI srl si rendevano disponibili, in caso di rinuncia all'opzione di acquisto da parte dell'Amministrazione Comunale, a procedere ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R 380/2001 con un convenzionamento ventennale e vincolo minimo di locazione di 8 anni per un totale di 2500 mq SLP di edilizia convenzionata mediante la realizzazione di un intervento di *social housing*, con notevole incremento della metratura oggetto di vincolo di convenzionamento (da originari 456,55 mq oggetto di obbligo).

Con nota prot. n. 6481 del 28/09/2020 l'Area Edilizia Residenziale Pubblica esprimeva il proprio parere favorevole alla linee guida della proposta di Co.GE.FA Spa, da recepire in apposito atto di convenzionamento ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/2001 e dell'art 32 L. 457/1978.

Con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli del 26 marzo 2021 repertorio n. 49141/31854 la CO.GE.FA Spa vendeva e trasferiva a ECO-LOGICA PROGETTI srl il diritto di proprietà dell'area edificabile sopra indicata.

In data 16.6.2021 la Divisione Urbanistica e Territorio rilasciava a ECO-LOGICA PROGETTI srl, subentrata a CO.GE.FA Spa con apposita istanza di voltura, il permesso a costruire convenzionato n. 12/C/2021 per la realizzazione di edificio da destinarsi a *social housing*.

Con nota prot. n. 9277 del 28.9.2021 l'Area Edilizia Residenziale Pubblica confermava il parere già espresso con la nota prot n. 6481 del 28/09/2020, avviando la negoziazione con Eco-LOGICA Progetti srl per addivenire al convenzionamento, sulla base di analogo intervento di *housing sociale* (richiamato peraltro nella stessa nota) che aveva già coinvolto tale soggetto in Via Desana/Via Rivarossa in attuazione dell'atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Giorgio Gili in Asti del 18/04/2019 rep. n. 52165/27062 approvato successivamente con deliberazione di Giunta Comunale n. 2019 02982/104 del 23/07/2019, della cui conclusione con relativo adempimento degli obblighi convenzionali si è preso atto con determina dirigenziale n. 4202 del 23/09/2021.

Occorre pertanto procedere all'approvazione dell'atto unilaterale d'obbligo che recepisce i seguenti accordi tra le parti:

- Estensione dell'obbligo del convenzionamento a 2.500,00 mq SLP rispetto all'obbligo originario di 456,55 mq;
- Intervento di *social housing* della durata di 28 anni con obbligo di locazione per i primi 8 anni e possibile cessione successiva a prezzi convenzionati nel limite dei prezzi di prima cessione, opportunamente rivalutati;
- Possibilità di adempiere all'obbligo di locazione avvalendosi di Cooperativa a proprietà indivisa mediante contratti di assegnazioni in godimento con durata minima di 8 anni, da intendersi equivalenti ai contratti di locazione ai sensi dell'art. 2 c 3 della L. 431/1998;

- Corresponsione alla Città del controvalore dei diritti edificatori a suo tempo ceduti per l'intervento immobiliare e quantificati in Euro 123.450,00 in un'unica soluzione quale condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.);
- In assenza di recenti convenzionamenti negli ultimi 5 anni (utili per definire il prezzo massimo di prima cessione ai sensi dall'allegato B della deliberazione del Consiglio Comunale di Torino del 27/03/1985 n. mecc 8504536/20) ad eccezione dell'intervento in Via Desana/Via Rivarossa sopra citato, definizione del prezzo massimo di prima cessione in Euro 2.154,00 al mq per gli alloggi e in Euro 877,00 per i box, come già applicato per tale intervento, mutuando tale valore dalla Determinazione Dirigenziale n. 203 codice A1507A del 4.3.2019 della Regione Piemonte che definisce il limite massimo dei costi per gli interventi di Edilizia Sociale Agevolata e Sovvenzionata a decorrere dal 30 giugno 2018 (ad oggi non oggetto di revisione).

Si ritiene pertanto opportuno procedere all'approvazione dell'allegato atto unilaterale d'obbligo, da stipularsi a carico del proponente Eco-LOGICA Progetti srl, in attuazione della convenzione integrativa a rogito Notaio Paolo Reviglione in data 24 luglio 2019 repertorio n. 27561/20268, e nel rispetto di quanto disposto, per quanto applicabile, dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 714 C.R 6794 del 21/06/1984 e dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Torino del 27/03/1985 n. mecc 8504536/20 per ciò che concerne il convenzionamento ex. artt. 17 e 18 del D.P.R 380/2001, ed inoltre dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 n. mecc. 02388/12 e n. 26 del 21 febbraio 2005 n. mecc. 00529/104, attuate con la determinazione dirigenziale n. 50/06/CC approvata il 20/02/2006, per ciò che concerne il convenzionamento ex. art. 32 L. 457/1978.

Con successivo atto si provvederà ad accertare la somma dovuta a favore della Città nell'esercizio 2023 del bilancio pluriennale 2023-2025.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di prendere atto di quanto riportato in premessa in merito agli adempimenti di edilizia convenzionata derivanti dalla convenzione integrativa a rogito Notaio Paolo Reviglione in data 24 luglio 2019 repertorio n. 27561/20268, con estensione del convenzionamento a 2.500,00 mq SLP rispetto all'obbligo originario di 456,55 mq, con realizzazione di un intervento di social housing e durata dell'obbligo per l'intera metratura di 28 anni;
2. di approvare lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 32 L. 457/1978 (allegato 1) che contiene gli impegni che il Proponente dovrà sottoscrivere con atto notarile e trasmettere alla Città entro 60 giorni dall'approvazione della presente deliberazione;
3. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico

approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, al fine di accelerare l'attuazione dell'intervento di *social housing*.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Jacopo Rosatelli

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Filippo Valfre'

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

LA VICESINDACA
Firmato digitalmente
Michela Favaro

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-368-2023-All_1-Atto_unilaterale_d'obbligo.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento