



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
e
Settore Servizi alla Persona e Patrimonio

BANDO ESPLORATIVO

**PER LA VALUTAZIONE ALL'ACQUISTO DA PARTE DEL
COMUNE DI AREE UBICATE IN CENTRO ABITATO,
POSTE NELLE FASCE FLUVIALI A E B E/O IN DIRETTA
CONTIGUITA' CON ESSE**

I DIRIGENTI DEI SETTORI

- Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 14 Maggio 2020 con la quale l'Amministrazione ha stabilito di indire una manifestazione di interesse rivolta ai proprietari di immobili finalizzata all'acquisto da parte del Comune di aree edificate o edificabili ubicate in Centro Abitato e localizzate nelle fasce fluviali A e B dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio moncalierese e/o in diretta contiguità con esse;
- Richiamata la D.D. n. 1185 del 10.07.2020 con la quale è stato approvato il presente "*Bando Esplorativo*" e il modello di "*Istanza per la valutazione di acquisto di aree, in centro abitato, poste nelle fasce fluviali A e B*";

AVVISANO

Che sono aperti i termini per la presentazione delle proposte di vendita di cui al punto A) e delle proposte di decostruzione di cui al punto B);

Al termine del periodo per la presentazione delle proposte, in considerazione delle domande pervenute, con separati e successivi provvedimenti del competente organo collegiale, saranno fornite indicazioni procedurali agli uffici e saranno stanziati le necessarie dotazioni finanziarie.

A) PROPOSTA DI VENDITA

- Che sono aperti i termini per la presentazione delle proposte, finalizzate all'acquisto da parte del Comune di aree edificate e/o edificabili, poste all'interno del centro abitato, localizzate nelle fasce fluviali A e B dei principali corsi d'acqua (Torrenti Sangone,

Chisola e fiume Po) che attraversano il territorio moncalierese e/o in diretta contiguità con esse;

- Le aree di cui al presente bando, ancorché potenzialmente e/o eventualmente dotate di diritti edificatori, sono gravate da vincoli di pericolosità geomorfologica derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico che impediscono o limitano fortemente il loro impiego per attività economiche remunerative o di interesse per i privati. In tali aree le trasformazioni edilizie, ove non vietate, sono sospese fino alla realizzazione di idonee opere di mitigazione del rischio, tali aspetti concorrono in modo rilevante alla determinazione delle loro valore economico in caso di cessione;
- La determinazione del valore delle suddette aree di eventuale futura acquisizione a titolo oneroso al patrimonio comunale sarà determinata in via provvisoria pari al valore venale secondo quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i., al netto del valore di eventuali edifici e manufatti esistenti e di tutti gli eventuali costi di demolizione, bonifica, ecc, in capo al venditore; in via definitiva secondo quanto disposto dalla L. 15 luglio 2011 n. 111 e s.m.i.;
- L'area edificabile/edificata di futura eventuale acquisizione da parte del Comune, sarà destinata, previa specifica variante urbanistica, a verde ecologico pubblico (ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977 e s.m.i.) con finalità di laminazione delle piene e/o compensazione idraulica ovvero comporterà la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione della medesima con equipaggiamenti naturalistico-fruttivi, da trasformare, dove è possibile, in "greenways (o green corridors)";
- Potranno essere presi in considerazione terreni conformi alla Tabella A del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i., ovvero terreni che previa bonifica ambientale ai sensi del citato D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. garantiscano il raggiungimento di concentrazioni soglia di rischio compatibili con la destinazione d'uso verde pubblico collettivo;
- I proprietari d'immobili aventi i requisiti sopradescritti potranno manifestare all'Amministrazione Comunale il proprio interesse alla vendita inviando la propria istanza in carta libera ed utilizzando il modello di domanda allegato al presente Avviso e denominato "Allegato A";
- Le domande dovranno essere presentate e/o trasmesse al Protocollo generale di questo Comune entro il termine di 90 giorni dal **13.07.2020** data di pubblicazione del presente avviso, ovvero entro il giorno **10.10.2020**.

B) PROPOSTA DI DECOSTRUZIONE

- Che sono aperti i termini per la presentazione della manifestazione d'interesse alla redazione di una variante urbanistica che preveda il decollo, in tutto o in parte, dei volumi edificati sui terreni di cui al punto A) e conseguente atterraggio dei diritti edificatori in tutto o in parte sui terreni di cui al presente punto B) nei termini di seguito illustrati;
- Le manifestazioni d'interesse di cui al presente punto B) potranno essere presentate esclusivamente da persone fisiche/giuridiche con entrambi i seguenti requisiti:
 - Piena proprietà dei terreni già edificati di cui al precedente punto A) oggetto di decostruzione e decollo di diritti edificatori;
 - Piena proprietà dei terreni di cui al presente punto B) oggetto di atterraggio dei diritti edificatori, che ricadono in centro e/o nucleo edificato del territorio.

- Le manifestazioni d'interesse di cui al presente punto B) potranno essere presentate esclusivamente per terreni aventi i seguenti requisiti:
 - Le aree di decollo di cui al precedente punto A) oltre ai requisiti indispensabili alla proposta di vendita dovranno altresì essere edificate legittimamente;
 - Le aree di atterraggio di cui al presente punto B) dovranno ricadere in centro e/o nucleo edificato del territorio comunale, su aree già edificate o edificabili. Per le finalità di cui alla Giunta Comunale n. 154 del 14 Maggio 2020 non potranno essere prese in considerazione proposte di atterraggio su terreni coltivati, in naturalità o seminaturalità, non idonee sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, non conformi alle Tabelle A o B del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. (ovvero con concentrazioni soglia di rischio non compatibili) in relazione alle specifiche destinazione d'uso oggetto di atterraggio.

- L'Amministrazione comunale valuterà le proposte dei proprietari degli immobili che abbiano manifestato anche l'interesse al decollo ed atterraggio dei diritti edificatori su altre aree in proprietà;

- Ove in esito alle proposte l'Amministrazione Comunale ritenga d'interesse pubblico avviare una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per le finalità di cui sopra, la normativa sui terreni in oggetto riguarderà indicativamente i seguenti aspetti:
 - L'area edificabile/edificata di decollo sarà destinata, a verde ecologico pubblico (ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977 e s.m.i.) con attrezzamenti compatibili con le finalità di laminazione delle piene e/o compensazione idraulica, determinerà la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione della medesima con ampi equipaggiamenti naturalistico-fruttivi, da trasformare, dove è possibile, in "greenways (o green corridors)";
 - Sarà introdotto l'istituto della decostruzione, ovvero la facoltà di demolire e recuperare (decollo) una percentuale da stabilirsi della superficie (s.l.p.) esistente legittima (con esclusione di quella legittimata e non conteggiando eventuali parti crollate) delle aree di cui al punto A) da utilizzare sulle aree di cui al presente punto B) già urbanizzate (atterraggio) che ricade in centro e/o nucleo edificato del territorio comunale;
 - La dismissione delle aree di decollo all'Amministrazione Comunale contestualmente all'intervento di trasformazione urbanistica delle aree di atterraggio avverrà a titolo gratuito per la quota da impiegarsi a soddisfacimento degli standard a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. afferenti gli interventi privati;
 - L'eventuale porzione eccedente gli standard urbanistici di cui al precedente punto, potrà essere eventualmente acquisita a titolo oneroso e/o a compensazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

- I proprietari d'immobili aventi i requisiti sopradescritti potranno manifestare all'Amministrazione Comunale il proprio interesse all'applicazione dell'istituto della decostruzione inviando la propria istanza in carta libera ed utilizzando il modello di domanda allegato al presente Avviso e denominato "Allegato D";

- Le domande dovranno essere presentate e/o trasmesse al Protocollo generale di questo Comune entro il termine di 90 giorni dal **13.07.2020** data di pubblicazione del presente avviso, ovvero entro il giorno **10.10.2020**.

I N F O R M A

Che il presente bando, il modello per l'istanza e gli allegati per la presentazione delle domande sono disponibili:

- sul sito informatico della Città di Moncalieri, in Aree Tematiche/Edilizia Privata e Urbanistica/Urbanistica/Avvisi/Atti di governo del territorio e procedimenti di trasformazione urbanistica/Provvedimenti anno 2020/, alla seguente pagina web: <https://www.comune.moncalieri.to.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/5106>;
- potranno essere altresì richiesti inviando una mail all'indirizzo e-mail: ufficio.patrimonio@comune.moncalieri.to.it;
- potranno essere altresì richiesti inviando una mail all'indirizzo e-mail: ufficio.urbanistica@comune.moncalieri.to.it o contattando il recapito 011-6401415 dalle h. 9,00 alle h. 12,00 il martedì e il giovedì;
- in ottemperanza alle misure adottate volte a contrastare e contenere il diffondersi del COVID-19, il personale presta servizio in lavoro agile, per informazioni e chiarimenti, e/o fissare un appuntamento si invita ad inviare una richiesta all'indirizzo e-mail ufficio.urbanistica@comune.moncalieri.to.it e/o ufficio.patrimonio@comune.moncalieri.to.it;
- al fine di agevolare la presentazione delle istanze, di richiesta di chiarimenti ed informazioni, potranno essere adottate ulteriori misure di ricevimento al pubblico in coerenza con la situazione emergenziale COVID-19 vigente a tale data, volte ad ampliare il servizio all'utenza, compatibilmente con la tutela della salute e sicurezza.

Che le istanze per manifestare l'interesse alla vendita di cui al punto A) del presente Bando, redatte in carta libera, secondo il modello predisposto "Allegato A", dovranno pervenire, entro e non oltre il giorno **10.10.2020**, al protocollo generale della Città di Moncalieri - via Principessa Clotilde n. 10 - 10024 Moncalieri (TO) - su appuntamento allo 011-6401325 oppure tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo: protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it

Alla domanda dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti :

- Copia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445), redatta sul modello predisposto "Allegato B" dei terreni proposti in vendita e/o oggetto di decollo dei diritti edificatori;
- Copia documento d'identità in corso di validità di tutti i proprietari richiedenti;
- Estratto di mappa catasto terreni in cui siano individuati/evidenziati chiaramente i terreni;

La disponibilità al decollo ed atterraggio dei diritti edificatori su altre aree di cui al punto B) del presente Bando, in subordine alla vendita, dovrà essere manifestata con la trasmissione dei seguenti documenti :

- Istanza redatta in carta libera, secondo il modello predisposto "Allegato D";
- Copia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445), redatta sul modello predisposto "Allegato B" dei terreni oggetto di atterraggio dei diritti edificatori;
- Estratto di mappa catasto terreni in cui siano individuati/evidenziati chiaramente i terreni;

Nel caso le domande di cui ai modelli "A" e "D" congiuntamente o disgiuntamente siano presentata a cura di una terza persona delegata, dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti :

- Delega sottoscritta dal delegante redatta sul modello predisposto "Allegato C";
- Copia documento d'identità in corso di validità del delegato;

COMUNICA CHE

- La presentazione dell'istanza, non attribuisce alcun diritto all'accoglimento della proposta, non comporta il mutamento del regime giuridico o fiscale e/o l'impegno del Comune all'acquisto e/o alla modifica del P.R.G.C., che resta condizionato alle valutazioni e risultanze dell'istruttoria tecnica, all'approvazione da parte del competente organo comunale, all'emanazione di tutti gli atti propedeutici e conseguenti.
- Al fine di acquisire la maggior superficie possibile, a parità di risorse impiegate, le istanze pervenute saranno valutate in funzione del valore unitario al mq proposto dal proprietario, in ordine dal minore al maggiore. Il Servizio Urbanistica verificherà la congruità del valore del terreno proposto, determinando in via provvisoria il valore venale secondo quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dalla D.C.C. 107/1999 e s.m.i., al netto del valore di eventuali edifici e manufatti esistenti e di tutti gli eventuali costi in capo al venditore (non potrà essere determinato in via provvisoria un valore unitario superiore a quello indicato nell'istanza).
- La determinazione definitiva del valore di acquisto del terreno proposto a cura del Servizio Patrimonio avverrà in ottemperanza alla L. 15 luglio 2011 n. 111 e s.m.i..
- I costi per la demolizione e rimozione di tutti i manufatti insistenti, per le bonifiche ambientali necessarie a garantire il raggiungimento di concentrazioni soglia di rischio compatibili con la destinazione d'uso verde pubblico collettivo, ove i terreni non siano già conformi alla Tabella A del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i., opere e spese accessorie e conseguenti, da realizzarsi anteriormente alla cessione all'Amministrazione Comunale sono e saranno in capo ai soggetti venditori.
- Non potranno essere presi in considerazione terreni che a seguito della bonifica non garantiscano i requisiti sopra esposti.
- Non potranno essere emanati ed assunti impegni vincolanti per il Comune inerenti le proposte di acquisizioni di aree e/o di varianti urbanistiche sulle medesime anteriormente alla quantificazione degli effetti diretti ed indiretti sull'Ente, e dei costi che sarà tenuto a sostenere il soggetto venditore, quali a titolo esemplificativo, i costi di bonifica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i. e/o demolizione e rimozione dei manufatti.
- La valutazione terrà altresì conto dei tempi occorrenti alla cantierabilità delle opere di cui alla Giunta Comunale n. 154 del 14 Maggio 2020, ivi compresi gli atti di assenso e nulla osta comunque denominati e gli atti di pianificazione e programmazione preordinati.
- La condizione ambientale dei terreni proposti potrà essere dichiarata dalla proprietà in sede di presentazione dell'istanza esclusivamente nel caso in cui sia supportata da analisi ed indagini esperite secondo le disposizioni del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i..
- I richiedenti che presenteranno le istanze di cui al punto A) del presente Bando potranno essere contattati dal competente Servizio Patrimonio.
- I richiedenti che presenteranno le istanze manifestando altresì la disponibilità al decollo ed atterraggio dei diritti edificatori su altre aree in proprietà di cui al punto B) del presente Bando, ove il competente Servizio Patrimonio esprima la volontà di non procedere all'acquisizione, potranno essere contattati dal competente Servizio Urbanistica per gli approfondimenti del caso.

Informativa ai sensi dell'art. 13 e 14 del Reg. UE n. 679/2016 e della normativa nazionale in materia di protezione dei dati personali

I dati personali forniti sono utilizzati dal Comune di Moncalieri, Titolare del trattamento, con sede legale in Piazza Vittorio Emanuele II, n° 2 -10024- Moncalieri (TO). PEC: protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it . Telefono: 011 64.01.411. Il trattamento dei dati personali avviene mediante modalità cartacea e informatica da parte di personale autorizzato ed istruito a tal fine. I dati sono raccolti al fine di perseguire le finalità proprie del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio e del Settore Servizio alla Persona e Patrimonio. Per l'esercizio dei suoi diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione o per opporsi al trattamento può contattare direttamente il Titolare del trattamento o il DPO, Acta Consulting S.r.l. contattabile all'indirizzo e-mail: dpo@actaconsulting.it . Informativa completa disponibile sul sito <https://www.comune.moncalieri.to.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/819> .

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Cristina ROMAGNOLLI - Dirigente del Settore Servizi alla Persona e Patrimonio.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Nicola PALLA - Dirigente del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio.

Il presente bando verrà pubblicato per estratto a mezzo stampa e tramite manifesti murali, in copia integrale all'Albo Pretorio e sul sito web comunale.

Moncalieri, 13.07.2020

Il Dirigente del
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Arch. Nicola PALLA

Il Dirigente del
Settore Servizio alla Persona e Patrimonio
Dott.ssa Cristina ROMAGNOLLI