

COMUNE DI TORINO

AMBITO 16.34 Mirafiori – A
“Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T.”

A.1 SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Unità Minime di Intervento A1-A2-A3

PROPRIETÀ: Torino Nuova Economia S.p.A.
Sede: via Livorno, 60 – 10144 Torino
C.F./P.IVA: 09219460012

INDICE

Premesse

ARTICOLO 1 – Generalità

ARTICOLO 2 - Aree oggetto della presente Convenzione - Proprietà degli immobili

ARTICOLO 3 -Elaborati costituenti la Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato

ARTICOLO 4 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

ARTICOLO 5- Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità al Comune di Torino

U.M.I. A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3

ARTICOLO 6 - Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a servizi pubblici

ARTICOLO 7 - Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

ARTICOLO 8 - Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

ARTICOLO 9 - Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

ARTICOLO 10 - Opere di urbanizzazione a scemputo degli oneri su aree da cedere

ARTICOLO 11 - Opere di urbanizzazione a cura e spese dei Soggetti Proponenti

ARTICOLO 12- Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

ARTICOLO 13- Programma Edilizio - Articolazione operativa

ARTICOLO 14- Garanzie finanziarie

ARTICOLO 15- Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi

ARTICOLO 16 - Usi Temporanei

ARTICOLO 17- Sanzioni convenzionali

ARTICOLO 18 - Trasferimento degli obblighi

ARTICOLO 19 – Spese

ARTICOLO 20 – Allegati

ARTICOLO 21 – Controversie

ARTICOLO 22 - Rinvio a norme di legge

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

Convenzione ai sensi dell'articolo 43, V comma, della Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977 e s.m.i.

TRA

Il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da nato a il domiciliato per la carica in via..... a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per brevità "Comune" o "Città"

E

la Società Torino Nuova Economia S.p.A. – TNE S.p.A., con sede in Torino, via n., c.f.:, in questo atto rappresentata dal signor, nato a il, domiciliato per la carica in Torino, via, che interviene nella sua qualità di, autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione del, che in copia certificata conforme si allega al presente atto con "Allegato A", in seguito denominato per brevità "Proponente" o "TNE S.p.A."

PREMESSO CHE

1) TNE S.p.A., società oggi costituita da Regione Piemonte per il tramite di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., Città di Torino per il tramite di Finanziaria Città di Torino e Fiat Chrysler Automobiles S.p.A. per il tramite di FCA Partecipazioni S.p.A., nel 2005 ha acquisito parte delle aree del Comprensorio Mirafiori, situato nel Comune di Torino, per una superficie complessiva di circa 300.000 (trecentomila) metri quadrati, al fine di valorizzarle e riqualificarle secondo gli indirizzi programmatici definiti dagli Enti Locali;

- 2) TNE S.p.A. è un “organismo di diritto pubblico” ai sensi della Direttiva Comunitaria 2004/18/CE in materia di appalti pubblici di lavori, di servizi e di forniture, nonché del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.;
- 3) le aree del Comprensorio Mirafiori, in origine di totale proprietà di TNE S.p.A., sono individuate come “Zona A”, “Zona B”, “Zona C”;
- 4) al fine di valorizzare la “Zona A”, in data 12 luglio 2007, è stato sottoscritto l’Accordo di Programma tra TNE S.p.A., la Regione Piemonte, la Città, la Provincia ed il Politecnico di Torino finalizzato alla realizzazione della Cittadella del Design e della Mobilità sull’area Mirafiori;
- 5) in data 16 marzo 2011 i medesimi soggetti hanno sottoscritto l’Accordo di Programma in Variante Urbanistica che prevede l’individuazione della nuova “Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T.” (Ambito 16.34 Mirafiori – A);
- 6) in data 30 luglio 2012, con atto rogito Notaio Ganelli rep. N. 25561/16801, veniva stipulata la Convenzione attuativa dell’Accordo di Programma sottoscritto in data 12 luglio del 2007 per l’assoggettamento all’uso pubblico e la gestione del parcheggio di corso Settembrini, afferente al Centro del Design;
- 7) in data 19 giugno 2015 (protocollo edilizio n. 2015-14-11095 del 18 giugno 2015), TNE S.p.A. ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del vigente P.R.G, articolandolo in quattro Unità Minime di Intervento U.M.I., come meglio oltre specificato, denominate U.M.I. A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3, comprese nel Settore II, e U.M.I. A4, compresa nel Settore I;
- 8) in data 22 novembre 2016 il P.E.C. è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione mecc. n. 2016 05336/009 unitamente allo schema della relativa Convenzione e al Masterplan;
- 9) le aree oggetto del suddetto P.E.C. sono classificate dal P.R.G. come Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 16.34 Mirafiori – A” con destinazione Eurotorino, Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese, Attrezzature di Interesse Generale;
- 10) l’Ambito di cui sopra, composto dalle UMI A1, A2, A3, A4, è descritto in Catasto Terreni come segue:
 - Foglio 1437, particella 48 – superficie 85.112 mq;
 - Foglio 1437, particella 49 – superficie 5.426 mq;
 - Foglio 1437, particella 50 – superficie 67 mq;
 - Foglio 1437, particella 51 – superficie 11.011 mq;
 - Foglio 1437, particella 52 – superficie 23 mq.
 - Foglio 1437, particella 53 – superficie 7.291 mq;
 - Foglio 1437, particella 54 – superficie 18.388 mq;

- Foglio 1437, particella 55 – superficie 4.158 mq;
- Foglio 1437, particella 56 – superficie 279mq;
- Foglio 1437, particella 58 – superficie 1.597 mq;
- Foglio 1437, particella 59 – superficie 78 mq;
- Foglio 1437, particella 60 – superficie 96 mq;
- Foglio 1437, particella 61 – superficie 674 mq;
- Foglio 1437, particella 62 – superficie 1.150 mq;
- Foglio 1437, particella 63 – superficie 2.321 mq;
- Foglio 1437, particella 64 – superficie 1.436 mq;
- Foglio 1437, particella 65 – superficie 2.568 mq;
- Foglio 1437, particella 66 – superficie 430 mq;
- Foglio 1437, particella 67 – superficie 22 mq;
- Foglio 1437, particella 68 – superficie 13 mq;
- Foglio 1437, particella 69 – superficie 153 mq;

La superficie complessiva è pari a 142.293 metri quadrati;

- 11) Novacoop s.c. ha acquistato, a seguito di gara e con atto in data 29 dicembre 2016, da TNE S.p.A. la maggior parte delle proprietà comprese nella U.M.I. A4 con l'intento di dare seguito alle previsioni del P.E.C. per l'U.M.I. stessa, assumendo ogni obbligo dal P.E.C. stesso previsto;
- 12) in data 30 marzo 2017 T.N.E. S.p.A. ha presentato istanza di variante al progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente, come autorizzato con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 301 del 30 novembre 2016; successivamente, in data 6 ottobre 2017, T.N.E. S.p.a. ha presentato un'ipotesi progettuale di revisione parziale del P.E.C. sul Settore II (UMI A1 E A2), in coerenza con il progetto operativo di bonifica;
- 13) con Deliberazione della Giunta Comunale del 21 novembre 2017 mecc. n. 2017 05020/009, la Città di Torino ha preso atto della proposta di revisione parziale del Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito "16.34 Mirafiori A", che definisce, per le UMI A1 e A2, lievi modifiche alla conformazione della viabilità, così da escludere vincoli ambientali sulle aree pubbliche, lasciando inalterato il progetto relativo alla UMIA4;
- 14) in data 22 dicembre 2017 la Città di Torino ha approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 267 protocollo mecc. n. 2017 45509/126, la variante al progetto di messa in sicurezza permanente del ballast proveniente dalla UMI A4 e di quello del fabbricato Ex Gommaturo;
- 15) a seguito dell'istanza, da parte di Novacoop s.c., di attivazione del procedimento di

riconoscimento della Localizzazione Commerciale Urbano Periferica non Addensata L2 propedeutica al rilascio dell'autorizzazione commerciale, è in corso l'istruttoria della relativa variante urbanistica di recepimento della stessa;

- 16) al termine dell'iter di cui alla precedente Premessa 14), verrà aggiornato lo schema di Convenzione relativo alla U.M.I. A4., da ultimo approvato con Determinazione Dirigenziale della Divisione Urbanistica e Territorio mecc. n. 2018 41971/009 del 24 aprile 2018, e si procederà alla stipula della Convenzione medesima;
- 17) con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 05377/009 del 20 novembre 2018 è stata accordata una proroga alla presentazione della revisione parziale del P.E.C. per le U.M.I. A1, A2 e A3;
- 18) in data 5 dicembre 2019 (protocollo edilizio n. 2019-14-25565) TNE S.p.A. ha presentato istanza di modifica al Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., approvato con Deliberazione mecc. n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016 con la revisione delle U.M.I. A1, A2 e A3, lasciando inalterato il progetto della U.M.I. A4;
- 19) In data 9 settembre 2020 Novacoop s.c. ha presentato apposita dichiarazione di non voler intervenire nella richiesta di modifica del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) avanzata dalla Società TNE S.p.A., non sussistendone motivi ostativi;
- 20) la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato, di cui alla presente Convenzione, interessa le UMI A1, A2, e A3 (c.d. Settore II) di proprietà di TNE S.p.A., descritte al Catasto Terreni come segue:
 - Foglio 1437, particella 48 – superficie 85.112 mq;
 - Foglio 1437, particella 49 – superficie 5.426 mq;
 - Foglio 1437, particella 50 – superficie 67 mq;
 - Foglio 1437, particella 51 – superficie 11.011 mq;
 - Foglio 1437, particella 53 – superficie 7.291 mq;
 - Foglio 1437, particella 63 parte – superficie 295mq;
 - Foglio 1437, particella 64 – superficie 1.436 mq;

La superficie complessiva è pari a 110.638 mq.

- 21) la proposta del Piano Esecutivo Convenzionato presentata dal Proponente:
 - ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 23 febbraio 2021;
 - è stata esaminata nella seduta del 6 ottobre 2020 dall'Organo Tecnico Comunale per la verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione presentata dal Proponente;
 - ha acquisito in data 25 marzo 2021 (prot. arr. 1019) parere favorevole con prescrizioni in

merito al Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Urbanizzazione a seguito della Riunione dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 27 ottobre 2020;

- ha acquisito, con Determinazione Dirigenziale n. 3431 del 7 ottobre 2020 dell'Area Ambiente, parere in merito alla verifica di Assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale strategica e Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica;

22) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

- impegno alla cessione gratuita e all'assoggettamento all'uso pubblico, da parte del Proponente a favore della Città, delle aree destinate a servizi pubblici e viabilità;
- impegno da parte del Proponente o aventi causa alla corresponsione del contributo di costruzione relativo ai titoli abilitativi edilizi afferenti all'intervento;
- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere previste dalla modifica al Piano Esecutivo Convenzionato su aree pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- impegno da parte del Proponente alla realizzazione a propria cura e spese delle opere previste dalla modifica al Piano Esecutivo Convenzionato su aree assoggettate all'uso pubblico;
- caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

23) il Consiglio Circostrizionale n. 2, con deliberazione del _____, mecc. n. _____ ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

24) a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato e dello schema della presente Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dalal compresi, nel periodo tra il ed il non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);

25) in data è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ., a rogito notaio Rep. n. raccolta n. registrato a Torino il al n. a garanzia della stipulazione della presente Convenzione;

26) in data è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. dell'importo di Euro, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa daa garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della

presente Convenzione;

27) la Giunta Comunale in data _____, con deliberazione mecc. n. _____, ha approvato la modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all' "Ambito 16.34 Mirafiori – A" con lo schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Direttore competente per la stipula della medesima.

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Proponente, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti, dichiara che nei propri confronti non sono in corso di applicazione e non sono state applicate misure che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 2- Aree oggetto della presente Convenzione - Proprietà degli immobili

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto 20) delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq. 110.638, ricompresi nell'Ambito "16.34 Mirafiori A" nelle U.M.I. A1, A2 e A3, descritti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1437, particella 48 – superficie 85.112 mq;
- Foglio 1437, particella 49 – superficie 5.426 mq;
- Foglio 1437, particella 50 – superficie 67 mq;
- Foglio 1437, particella 51 – superficie 11.011 mq;
- Foglio 1437, particella 53 – superficie 7.291 mq;
- Foglio 1437, particella 63 parte – superficie 295mq;
- Foglio 1437, particella 64 – superficie 1.436 mq;

I suddetti immobili sono rappresentati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

ARTICOLO 3 - Elaborati costituenti la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato

Formano parte integrante e sostanziale della modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale del, mecc. n., quali parti integranti della stessa che ha approvato la suddetta modifica del P.E.C..

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le Parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Con riguardo alla U.M.I A4 si rimanda agli elaborati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 05336 del 22 novembre 2016.

ARTICOLO 4 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

Il P.E.C. approvato con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016 prevede l'attuazione della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori – A" in coerenza con le previsioni della Variante Urbanistica al Piano Regolatore Vigente approvata in sede di Accordo di Programma sottoscritto in data 16 marzo 2011, approvato con D.P.G.R. n.43 del 10/05/2011 (B.U.R. n. 20 del 19/05/2011).

I dati quantitativi **complessivi** relativi alla suddetta Z.U.T. sono i seguenti:

- S.T. = 142.293 mq
- Indice territoriale max = 0,8 mq/mq
- SLP max = 113.834 mq così ripartita:
 - Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale (art. 3 punto 7 lett. u),z),cr),s),b),f))
min 65% = 73.992 mq
 - ASPI
max 35%= 39.842 mq

Il calcolo del fabbisogno per Servizi Pubblici della Z.U.T. è così determinato:

- Eurotorino- Attività produttive e innovative = 20% ST
- ASPI = 80% SLP

- Attrezzature di Interesse Generale = 10% Volume Virtuale (art. 19 comma 7 delle NUEA e art.2 Legge n.122/89)

al quale si aggiunge la seguente dotazione:

- Servizi per la Città = 10% S.T.

Ne risulta che il fabbisogno di aree per Servizi Pubblici dell'intero Ambito è pari a 70.135 mq, di cui minimo mq. 31.504 per parcheggi pubblici.

La modifica al Piano Esecutivo Convenzionato riguarda le tre Unità Minime di Intervento (U.M.I. A1, A2, A3) del Settore II (definite nell'elaborato "Tavola A.12v – Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard"), ciascuna delle quali potrà attivarsi autonomamente mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., di cui parte della U.M.I. A3 è già stata attuata. Per ogni U.M.I. deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. afferente alla U.M.I. stessa. Qualora gli interventi o le attività insediate richiedano standard funzionali aggiuntivi, gli stessi dovranno essere verificati in conformità alle normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e ceduti o assoggettati all'uso pubblico attraverso distinti e separati atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo, senza che ciò comporti modifica al P.E.C.

Il fabbisogno suddiviso per UMI è pari a:

UMI A1 - aree per Servizi Pubblici mq 7.035 di cui a parcheggi pubblici mq 2.814.

UMI A2 - aree per Servizi Pubblici mq 8.547 di cui a parcheggi pubblici mq 3.566.

UMI A3 - aree per Servizi Pubblici mq 9.924 di cui a parcheggi pubblici mq 9.924.

Totale A1-A2-A3

- aree per Servizi Pubblici mq **25.506** di cui a parcheggi pubblici mq **16.304**.

UMI A4 - aree per Servizi Pubblici mq 30.400 di cui a parcheggi pubblici mq 15.200.

Totale Z.U.T.

- aree per Servizi Pubblici mq **55.906** di cui a parcheggi pubblici mq **31.504**.

- Servizi per la Città 10% ST mq **14.229**.

Totale Fabbisogno Servizi mq 70.135.

Come evidenziato nella citata Tavola A.12v, il predetto fabbisogno delle U.M.I. A1, A2, A3, A4 è garantito attraverso la cessione gratuita di aree alla Città/assoggettamento all'uso pubblico, come di seguito specificato:

- aree a servizi pubblici in **cessione** gratuita alla Città mq **33.322** di cui mq **8.860** per parcheggi

- aree a servizi pubblici **assoggettate** all'uso pubblico mq **36.991** di cui mq **34.541** per parcheggi
- aree a viabilità in **cessione** gratuita alla Città mq **11.700**

Dati quantitativi suddivisi per U.M.I.:

All'interno delle Unità Minime di Intervento UMI A1, A2, A3 sono previsti i seguenti dati di SLP, destinazioni d'uso e aree per servizi pubblici e viabilità.

U.M.I. A1:

Destinazioni Eurotorino, SLP mq. 25.840

Fabbisogno Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 7.035

Offerta Aree per servizi all'uso pubblico mq. **15.265** di cui:

- aree da cedere per servizi all'uso pubblico mq 12.338;
- aree da cedere destinate a parcheggi pubblici mq 2.927;

U.M.I. A2:

Destinazioni Eurotorino - ASPI, SLP mq. 21.638

Fabbisogno Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 8.547

Offerta Aree per servizi all'uso pubblico mq. **8.744** di cui:

- aree da cedere per servizi all'uso pubblico mq 4.974;
- aree da cedere destinate a parcheggi pubblici mq 2.496;
- aree da assoggettare destinate a parcheggi pubblici mq 1.274;

Offerta Aree per viabilità da cedere mq. **5.149**

U.M.I. A3:

Destinazione Attrezzature Interesse Generale, SLP mq. 7.356 esistente e SLP mq 21.000 in progetto

Fabbisogno Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 9.924

Offerta Aree per servizi all'uso pubblico mq. **13.063** di cui:

- aree da cedere per servizi all'uso pubblico mq 511;
- aree da cedere destinate a parcheggi pubblici mq 3.437;
- aree da assoggettare per servizi all'uso pubblico mq 2.450;
- aree da assoggettare destinate a parcheggi pubblici mq 6.665 di cui mq. 5.426 già assoggettati all'uso pubblico a seguito di atto rogito Notaio Ganelli rep. N. 25561/16801 stipulato in data 30 luglio 2012 in attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 12 luglio del 2007;

Offerta Aree per viabilità da cedere mq. **3.389**

Totale U.M.I. A1-A2-A3:

SLP mq 75.834 mq.

Fabbisogno Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq 25.506, di cui mq 16.304 di parcheggi pubblici;

Offerta Aree per servizi all'uso pubblico mq. **37.072** di cui:

- aree da cedere per servizi all'uso pubblico mq **17.823**;
- aree da cedere destinate a parcheggi pubblici mq **8.860**;
- aree da assoggettare per servizi all'uso pubblico **2.450**
- aree da assoggettare destinate a parcheggi pubblici mq; **7.939**

Offerta Aree per viabilità da cedere mq.**8.538**.

Si riportano, per completezza, i dati quantitativi relativi alla **U.M.I. A4**:

Destinazione ASPI, SLP mq. 38.000

Fabbisogno Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 30.400

Offerta Aree per servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 33.241:

- aree da cedere per servizi all'uso pubblico mq. 6.639
- aree da assoggettare destinate a parcheggi pubblici mq. 26.602

Offerta Aree per viabilità da cedere mq. 3.162

Le U.M.I. A1, A2 e A3 potranno essere ulteriormente articolate in Lotti edilizi di Intervento. L'attività edificatoria afferente al P.E.C. così come modificato troverà concreta attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi alle UMI di intervento o ai predetti Lotti.

I titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti dal Proponente con scadenze tali da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui all'art. 15.

Al fine di garantire unitarietà formale e funzionale agli interventi, la richiesta del primo titolo abilitativo edilizio riferito a ciascuna U.M.I. per la realizzazione dei fabbricati (ad esclusione dei titoli abilitativi relativi a demolizioni, scavi ed opere propedeutiche ed accessorie), dovrà essere corredata da un "Progetto Unitario di Fase Attuativa ", esteso all'intera U.M.I. o alle eventuali altre U.M.I. interessate, che definisca i Lotti edilizi di Intervento e gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n. di piani, fili edilizi, mix funzionali, Superficie Lorda di Pavimento e relativa conseguente quantità di parcheggi, ecc.), coerentemente con le indicazioni e prescrizioni individuate nella Modifica al P.E.C. e nel rispetto delle quantità minime di standard generate dal Lotto di intervento, da cedere o assoggettare all'uso pubblico. Nell'ambito di tale Progetto Unitario, sono ammesse variazioni, di modesta entità, della perimetrazione delle Unità Minime di intervento senza che ciò comporti modifica

al P.E.C. a condizione che rimanga invariata l'offerta originaria dei servizi e siano rispettate le indicazioni ambientali sotto richiamate.

Fermo restando l'importo del progetto di fattibilità tecnico economica approvato, nel corso dell'attuazione per fasi successive del Piano Esecutivo Convenzionato, ciascun "Progetto Unitario di Fase Attuativa" dovrà contenere anche un Quadro riepilogativo di raffronto tra a) l'Importo complessivo delle Opere di urbanizzazione a scomputo, determinato come sommatoria di tutti gli importi desunti da ogni singolo precedente Progetto Esecutivo e b) gli Oneri di Urbanizzazione Tabellari, progressivamente determinati dalla Città di Torino in sede di rilascio dei Titoli Abilitativi Edilizi afferenti ai pregressi singoli Lotti di Intervento proposti.

Ciò al fine di verificare che, in ogni fase attuativa, il saldo tra questi due importi sia necessariamente sempre positivo e che conseguentemente non occorra compensare con monetizzazione.

Nel Progetto Unitario di fase Attuativa dovrà essere rispettato quanto previsto dal monitoraggio ambientale in esito della procedura di V.A.S. (Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 267 del 3 novembre 2016 - mecc. 2016 44043/126) e dalla documentazione relativa alla verifica di ottemperanza delle prescrizioni individuate della procedura di esclusione dalla fase di valutazione relativa alla successiva Modifica al P.E.C. (Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 3431 del 07/10/2020). Il suddetto "Progetto Unitario di Fase Attuativa" dovrà, inoltre, contenere le opere di urbanizzazione funzionali al Lotto edilizio di intervento e l'eventuale quota parte delle opere comuni a tutte le UMI A1, A2 e A3 (viabilità, sottoservizi, etc.) necessarie a garantire la funzionalità del Lotto stesso, in coerenza con il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C., nonché la verifica del soddisfacimento di quanto richiesto dalle succitate Determinazioni Dirigenziali dell'Area Ambiente n. 267 del 3 novembre 2016 e n. 3431 del 07 ottobre 2020 relativamente al monitoraggio ambientale e alla verifica di ottemperanza.

E' ammessa la realizzazione di interventi provvisori, da realizzarsi a cura e spese del Proponente e/o suoi aventi causa, esclusivamente nel caso in cui non sia possibile completare l'intera opera di urbanizzazione prevista nel Progetto di Fattibilità Tecnica Economica.

Tali opere provvisorie, da garantirsi con apposita fideiussione, dovranno essere demolite a cura e spese del Proponente e/o suoi aventi causa, al termine della fase transitoria, per consentirne il completamento secondo quanto previsto dalla modifica al P.E.C.; le stesse dovranno essere attuate nei limiti e secondo le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Tale Progetto Unitario sarà concordato preventivamente con il Servizio competente al coordinamento delle opere di urbanizzazione della Città che rilascerà il parere favorevole circa l'individuazione delle

aree e delle opere funzionali al Lotto edilizio di intervento e con il competente Servizio dell'Area Ambiente per la parte relativa alla verifica del monitoraggio ambientale ed al rispetto delle prescrizioni formulate relativamente ai suindicati procedimenti di V.A.S. (D.D. cronologico n. 267 del 3 novembre 2016 - mecc. 2016 44043/126) e di verifica di assoggettabilità (D.D. n. 3431 del 07 ottobre 2020), con particolare riferimento ai temi di sostenibilità, di adattamento e resilienza ai cambiamenti climatici, di corretta gestione delle acque meteoriche, di ricorso ai CAM, di posa di asfalto fonoassorbente.

Gli importi delle opere così individuate, anche se eccedenti il valore relativo agli oneri di urbanizzazione calcolati dal corrispondente intervento edilizio, dovranno essere approvati in sede di progetto esecutivo prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al Lotto edilizio, come puntualmente disciplinato ai successivi articoli 10 e 11.

Il "Progetto Unitario di Fase Attuativa" sarà costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala adeguata estesi a tutti i volumi e opere da realizzare nei Lotti di Intervento di ciascuna U.M.I.: in tale fase dovrà essere anche verificato il rispetto del Regolamento Edilizio. Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra per un max pari al 20% della SLP della U.M.I. di atterraggio. Dalla U.M.I. A4 è ammesso il trasferimento di un massimo di 8.000 mq di SLP verso le altre U.M.I., anche in deroga al suddetto limite del 20%, senza che ciò comporti modifica del P.E.C.

La UMI A1 ricomprende, all'interno della sua perimetrazione, l'area - ubicata a nord lungo il confine con FCA - ove insistono i binari ferroviari dismessi, oggetto del progetto operativo di bonifica mediante messa in sicurezza permanente già approvato dalla Città di Torino con Determinazione Dirigenziale n. 267 mecc. n. 2017 45509/126 del 22 dicembre 2017. Come prescritto nel provvedimento autorizzativo del progetto di bonifica e dei correlati pareri, tale area dovrà restare di proprietà privata, aperta al pubblico e sistemata a verde. Le modalità di fruizione pubblica saranno disciplinate in accordo con la Città prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa agli interventi sull'area e quale condizione della stessa.

ARTICOLO 5 - Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità al Comune di Torino U.M.I.A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3

TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a cedere senza corrispettivo in denaro alla Città, che si riserva di accettare, le aree destinate a servizi pubblici e viabilità (Allegato n. 3 - Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere), indicate nell'elaborato del P.E.C. "Tavola A.12v – Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard", e individuate al Catasto Terreni come segue:

U.M.I. A1:

Aree per servizi all'uso pubblico mq. **15.265** di cui:

- Foglio 1437, particella 48E1 mq 1.758 e particella 48F1 mq 1.169 per un totale di mq 2.927 da cedere destinate a parcheggi pubblici
- Foglio 1437, particella 48D1 mq 12.338 da cedere per altri servizi di uso pubblico;

U.M.I. A2:

Aree per servizi all'uso pubblico mq. **7.470** di cui:

- Foglio 1437, particella 48F2 mq 562 e particella 48N mq 1.934 per un totale di mq 2.496 da cedere destinate a parcheggi pubblici;
- Foglio 1437, particella 48D2 mq 4.974 da cedere per altri servizi pubblici;

Aree per viabilità mq **5.149**:

- Foglio 1437, particella 48M1 mq 5.149 da cedere per viabilità.

U.M.I. A3:

Aree per servizi all'uso pubblico mq. **3.948** di cui:

- Foglio 1437, particella 48E2 mq 1.597, particella 64E2 mq 60, particella 48L mq 1.664 e particella 51L mq 166 per un totale di mq 3.437 da cedere destinate a parcheggi pubblici;
- Foglio 1437, particella 48G mq 226 e particella 64G mq 285 per un totale di mq 511 da cedere per altri servizi pubblici.

Aree per viabilità mq **3.389**:

- Foglio 1437, particella 48M2 mq 2.230, particella 63M2 mq 171 e particella 64M2 mq 988 per un totale di mq 3.389 da cedere per viabilità.

La cessione delle aree per servizi e viabilità avverrà, previo frazionamento a cura e spese del Proponente, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna U.M.I., ad avvenute demolizioni e bonifiche come di seguito descritto.

A tal fine, TNE S.p.A. dichiara sin d'ora e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 Cod. Civ., ad eccezione dei vincoli e servitù relativi alla U.M.I. A4 e disciplinati nella rispettiva Convenzione.

TNE S.p.A. dichiara che l'intero Ambito è oggetto del Progetto Operativo di Bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con Determinazione Dirigenziale cron. n. 301 (mecc. n. 2016 44520/126) in data 30 novembre 2016 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, e di una successiva variante approvata con Determinazione Dirigenziale n. 267 mecc. n. 2017 45509/126 del 22 dicembre 2017 e con Determinazione Dirigenziale n.140 mecc. n.2019 42635/126 del 13/06/2019, che qui integralmente si richiamano e che TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a rispettare.

Prima della cessione delle aree a servizi e viabilità di cui sopra, TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa dovranno, a propria cura e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, sempre a cura e spese del Proponente, gli interventi di bonifica previsti e già autorizzati con i relativi monitoraggi, nonché gli eventuali ulteriori interventi di bonifica che risultassero necessari in funzione delle destinazioni d'uso che saranno definite dalla Modifica del P.E.C., a seguito di approvazione nel procedimento di bonifica. La cessione potrà avvenire a seguito di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino ovvero a seguito del rilascio, da parte di Arpa Piemonte, della relazione tecnica di cui all'art. 248, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 che attesti la conformità degli interventi al progetto di bonifica approvato.

Qualora, anche a cessione avvenuta, dovessero comunque rendersi necessarie ulteriori opere di bonifica o conferimento in discarica di eventuali rifiuti sulle aree in oggetto, le stesse verranno realizzate a cura e spese di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa.

Ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti e successiva presa in carico, la gestione e la manutenzione delle aree cedute per viabilità e le relative reti dei sottoservizi e impianti di illuminazione saranno a totale carico della Città di Torino.

Ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia delle aree cedute per servizi pubblici individuate nell'Allegato n. 4 della presente Convenzione (denominato "Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità") saranno poste in perpetuo in carico a TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa, fatta eccezione per le reti idriche e fognarie e per gli impianti di illuminazione pubblica, che saranno posti in carico alla Città attraverso i suoi Enti gestori.

In sede di frazionamenti ed atti di cessione, le aree saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna U.M.I e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 6 -Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a servizi

U.M.I.A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3

Con il presente atto, TNE S.p.A. e/o loro aventi causa, si impegna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., ad assoggettare all'uso pubblico le aree destinate a servizi pubblici per complessivi mq. 36.991 (Allegato n. 3):

U.M.I. A2:

Aree per servizi all'uso pubblico mq. **1.274**:

- Foglio 1437, particella 48Q mq 1.274 da assoggettare per parcheggi pubblici

U.M.I. A3:

Aree per servizi all'uso pubblico mq. **9.115 di cui**:

- Foglio 1437, particella 51I mq 1.239 e particella 49 mq 5.426 per un totale di mq 6.665 da assoggettare per parcheggi pubblici;

- Foglio 1437, particella 48H1 mq 401, particella 51H1 mq 537, particella 63H1 mq 124, particella 64H1 mq 103 e particella 51H2 mq 1.285 per un totale di mq 2.450 da assoggettare per altri servizi pubblici.

L'assoggettamento definitivo di tali aree interverrà, previo frazionamento a cura e spese del Proponente, entro 60 giorni dall'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste e disciplinate al successivo art. 10.

Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantita da evizioni, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

A tal fine, TNE S.p.A. dichiara sin d'ora e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità degli immobili da assoggettare e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni,

liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; T.N.E. e suoi aventi causa garantiscono il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 Cod. Civ., ad eccezione dei seguenti vincoli e servitù individuati nella Tavola allegata alla presente Convenzione (Allegato n.2):

1. Cabina elettrica a servizio della Cittadella del Design e della Mobilità (Catasto Fabbricati - Foglio 1437, particella 50 sub 2);
2. Centrale Tecnologica Interrata a servizio della Cittadella del Design e della Mobilità. (Catasto Fabbricati -Foglio 1437 particella 50 sub. 12 TAV 1);
3. Vasche antincendio interrata a servizio della Cittadella del Design e della Mobilità. (Catasto Fabbricati – Foglio 1437 particella 50 sub. 12 TAV 2).

Le servitù, correlate ai vincoli sopra citati, saranno puntualmente individuate e costituite in sede di perfezionamento degli atti di assoggettamento delle aree.

TNE S.p.A. dichiara che l'intero Ambito è oggetto del Progetto Operativo di Bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., approvato con Determinazione Dirigenziale cron. n. 301 (mecc. n. 2016 44520/126) in data 30 novembre 2016 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, e di una successiva variante approvata con Determinazione Dirigenziale n. 267 mecc. n. 2017 45509/126 del 22 dicembre 2017 e con Determinazione Dirigenziale n.140 mecc. n.2019 42635/126 del 13/06/2019, che qui integralmente si richiamano e che TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a rispettare.

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa dovranno, a propria cura e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, sempre a cura e spese del Proponente, gli interventi di bonifica previsti e già autorizzati con i relativi monitoraggi, nonché gli eventuali ulteriori interventi di bonifica che risultassero necessari in funzione delle destinazioni d'uso che saranno definite dalla Modifica del P.E.C., a seguito di approvazione nel procedimento di bonifica. L'assoggettamento all'uso pubblico potrà avvenire a seguito di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino ovvero a seguito del rilascio da parte di Arpa Piemonte della relazione tecnica di cui all'art. 248, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 che attesti la conformità degli interventi al progetto di bonifica approvato.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Il Proponente si impegna sin d'ora, sull'area assoggettata all'uso pubblico, ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

Il Comune e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra, così come risultante da perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente e/o aventi causa.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del Proponente e/o aventi causa; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto.

In sede di frazionamento e di atti di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

ARTICOLO 7- Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati ancora insistenti sull'area da cedere e/o assoggettare ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, la Società Proponente si impegna a rilasciare, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna Unità Minima di Intervento, apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città di importo pari al costo di demolizione, come stimato con apposita perizia asseverata, incrementato del 10% a copertura della penale sopra specificata, come precisato al successivo art.14 (Garanzie Finanziarie). La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

ARTICOLO 8 - Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Le aree cedute alla Città vengono conservate in detenzione in capo al Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città.

Le eventuali esenzioni dall'applicazione del canone sulle occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per le opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città a seguito di approvazione del relativo progetto esecutivo, sono disciplinate nel Regolamento Comunale vigente al momento della realizzazione di tali opere.

Il Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

ARTICOLO 9- Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

Con Determinazione Dirigenziale n. 301 del 30 novembre 2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Direzione Territorio e Ambiente è stato approvato il Progetto operativo di Bonifica con prescrizioni che TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegna a rispettare.

T.N.E. S.p.a. e/o i suoi aventi causa, si impegna sin d'ora al rispetto delle ulteriori prescrizioni ambientali derivanti dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 267 del 22/12/2017 (mecc. n. 2017 045509/126) e successiva Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 140 del 13/06/2019 (mecc. n. 2019 042635/126).

Si richiama quanto previsto al precedente art. 4 in merito all'obbligo di conservare in proprietà privata, aperta al pubblico e sistemata a verde l'area, ubicata nell'U.M.I. A1 a nord lungo il confine con FCA - ove insistono i binari ferroviari dismessi, oggetto del progetto operativo di bonifica mediante messa in sicurezza permanente già approvato dalla Città di Torino con Determinazioni Dirigenziali sopra richiamate.

Il monitoraggio delle acque sotterranee avviene mediante 4 piezometri, individuati nel Progetto Operativo di Bonifica di cui sopra e riportati negli elaborati grafici del P.E.C. in adempimento a quanto previsto dall'art. 5 comma 20 delle NUBA del vigente P.R.G., modificate ai sensi della Variante geologica n. 100 approvata il 06/11/2008.

Il monitoraggio e la manutenzione dei Piezometri PZ1, PZ2, PZ3 individuati, per le U.M.I. A1, A2 e A3, nell'elaborato A.7v "Tavola vincoli e ubicazione piezometri" allegato alla modifica di P.E.C. sono a carico di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa.

Il P.E.C. originario è stato sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che si è concluso con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - Direzione Territorio e Ambiente n. 267 del 3 novembre 2016 (mecc. 2016 44043/126), con prescrizioni che TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a rispettare con riguardo alle U.M.I. A1, A2 e A3.

La presente modifica al P.E.C. è stata esclusa dalla fase di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica con Determinazione Dirigenziale della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile - Area Ambiente n.3431 del 07/10/2020, con ulteriori prescrizioni che il Proponente e/o suoi aventi causa si impegnano, altresì, a rispettare puntualmente.

ARTICOLO 10 - Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri su aree da cedere

L'art. 1 comma 2 lettera e) del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. stabilisce, in linea con le previgenti disposizioni normative, che il medesimo si applichi per i "...lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione.".

Con particolare riguardo ai lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'art. 36 del "Codice" prevede al comma 3 che "Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia

comunitaria, si fa ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara.” e al comma 4 che: “Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 35, funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l’articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.

Tale articolo 16, comma 2-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 prevede che : “Nell’ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”.

Ai fini dell’esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il Proponente e suoi aventi causa dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- affidamento delle opere,
- esecuzione delle opere,
- collaudo.

a) Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo;
- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario di Fase Attuativa, comprese le eventuali opere provvisorie a totale cura e spese del Proponente e/o aventi causa, da approvarsi prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio riferito al Lotto di Intervento dell’UMI di riferimento. Il progetto esecutivo dovrà essere oggetto di verifica e di validazione, a cura e spese dei Proponenti, in coerenza con quanto previsto ai sensi dell’art. 26 del “Codice Appalti”.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicate come “spese tecniche”, si intendono a totale carico del Proponente e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione delle opere deve essere elaborata a cura, spese e nella esclusiva responsabilità del Proponente e/o aventi causa, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e i loro importi, individuati con il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto dell'intervento attuativo.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso e sulla base di elaborati che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Nel caso di opere da realizzare a scomputo degli oneri, il relativo valore deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi di cui sopra, ridotto del coefficiente pari al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010; tale importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo, definitivamente individuato in sede di collaudo.

Nel caso di opere realizzate direttamente dagli Enti Gestori, non si applicherà il predetto coefficiente di riduzione.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, l'importo del Progetto Esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente con un cronoprogramma che indichi puntualmente la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 15, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 14, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e

disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Proponente.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Il Proponente e suoi aventi causa si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in concomitanza all'intervento edilizio privato corrispondente, nel rispetto del Codice e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

Il Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in sede di approvazione del progetto esecutivo individuate nel Progetto Unitario di Fase Attuativa, comprese le eventuali opere provvisorie a totale cura e spese del Proponente e/o aventi causa, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, valore da approvarsi prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio riferito a ciascuna U.M.I. o Lotto edilizio di intervento.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

Tutte le opere di urbanizzazione afferenti a ciascuna U.M.I. ovvero Lotto edilizio di intervento dovranno essere ultimate entro 3 anni dall'approvazione dei relativi progetti esecutivi e comunque entro il termine temporale di cui al successivo art. 15

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree da cedere alla Città da TNE S.p.A. e/o aventi causa, come puntualmente individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

U.M.I. A1 - A2 - A3

- Viabilità
- aree parcheggi a raso
- pista ciclabile
- opere a verde
- sacrifiche, scavi e riempimenti

- reti tecnologiche (quota ammessa a scomputo)
- rete MT/BT
- illuminazione pubblica
- rete idropotabile
- rete smaltimento acque meteoriche
- fognatura nera.

Extra ambito

- marciapiede e pista ciclabile su C.so Settembrini

per un importo complessivo pari ad € 3.182.430,47 (€ 2.545.944,38 ridotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010)

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario di Fase Attuativa verranno determinati i valori finali delle medesime opere, da garantire con apposite polizze fideiussorie (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 14.

Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le indicazioni contenute nel Parere espresso in sede di valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica.

b) Affidamento delle opere

Essendo il Proponente T.N.E. S.p.A. una Società soggetta a "controllo pubblico", ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, lo stesso è tenuto all'affidamento tramite le ordinarie procedure di gara previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria in attuazione di strumento urbanistico esecutivo e funzionali all'intervento, gli eventuali aventi causa da T.N.E. S.p.A. potranno procedere all'esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città anche con riguardo alla Direzione Lavori e Collaudo.

c) Svolgimento delle procedure di affidamento

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, TNE S.p.A. in qualità di Stazione Appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva.

Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra TNE S.p.A. e l'impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

TNE S.p.A. è tenuta ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la impercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione, nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera saranno resi pubblici sul sito web della Città.

TNE S.p.A. si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale farà fronte con proprie risorse ai connessi e conseguenti oneri, derivanti da eventuali imprevisti di natura tecnico – economica.

TNE S.p.A. è la sola responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

TNE S.p.A. è, inoltre, esclusiva responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente Convenzione.

d) Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato da TNE S.p.A. e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il Proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; gli eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultimo nel caso in cui le varianti non siano espressamente richieste dalla Città. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese del Proponente. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate a TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, e poste sotto contatori dedicati.

Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

Il Proponente e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

e) Collaudo delle opere

Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. e le deliberazioni appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

I collaudi tecnico-amministrativo-contabili delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, iscritti al competente collegio o ordine professionale, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente e/o aventi causa.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Proponente e/o aventi causa.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Proponente per gli opportuni provvedimenti. Il Proponente e/o avente causa assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da lui realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.

Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e/o suoi aventi causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

ARTICOLO 11 - Opere di urbanizzazione a cura e spese del Soggetto Proponente

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.

Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.

Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà

essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, anche superiore al 10% ammesso per le opere a scomputo degli oneri. Tali modifiche, che comportano incremento al quadro economico originariamente approvato, dovranno essere concordate preventivamente con gli Uffici competenti e approvate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e saranno poste a totale carico del Proponente. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei soggetti Proponenti, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 10.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata i Proponenti si impegnano alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere interne all'Ambito:

U.M.I. A1 - A2 - A3

- parcheggio a raso
- illuminazione pubblica
- opere a verde

per un valore di Euro **281.784,45**.

A cura e spese è altresì prevista la posa di un manto fonoassorbente, come previsto dalla Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 3431 del 7 ottobre 2020, il cui valore verrà quantificato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nonché le eventuali opere provvisorie necessarie in una prima fase transitoria per rendere funzionale l'insediamento.

Tutte le suddette opere individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riferite a ciascuna U.M.I., da sottoporre alla Riunione dei servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città, nel quale verranno determinati i valori finali delle medesime opere di urbanizzazione, da garantire con le polizze fideiussorie incrementate del 10%, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 14.

ARTICOLO 12 - Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegna per se stessa, suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e ad oggi stimati in circa Euro 1.847.863,00, così articolati:

- **U.M.I. A1** Euro 743.158,00
- **U.M.I. A2** Euro 882.944,88
- **U.M.I. A3** Euro 221.760,00

Gli oneri relativi alla U.M.I. A4 sono a carico di Novacoop s.c. e definiti secondo quanto previsto nella specifica e distinta Convenzione urbanistica ad essa riferita.

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente articolo 10 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.

Il Proponente corrisponderà la prima rata del contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione/contributo smaltimento rifiuti quale determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro del relativo Permesso di Costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 14, cui si rimanda.

ARTICOLO 13 - Programma Edilizio - Articolazione operativa

L'intervento edilizio previsto nella Modifica al P.E.C. si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 110.638 mq. che genera una S.L.P. massima realizzabile di 75.834 mq su un'area di concentrazione edificatoria di 65.028 mq.

Sarà possibile realizzare le attività edificatorie per singole UMI o per Lotti edilizi all'interno delle singole UMI, trovando attuazione concreta mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, di cui al precedente articolo 10, dovranno essere eseguite - anche per fasi successive e lotti funzionali correlati individuati nel Progetto Unitario di Fase Attuativa di cui al precedente art. 4 - entro tre anni dall'approvazione dell'ultimo progetto esecutivo, comunque non oltre 10 anni dall'approvazione della Modifica del P.E.C.

ARTICOLO 14 - Garanzie finanziarie

Prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna Unità Minima di Intervento o Lotto edilizio di intervento, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) Fideiussione, dell'importo approvato in sede di Progetto Esecutivo, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, come individuate nel Progetto Unitario di Fase Attuativa, relative al Lotto Edilizio all'interno della singola UMI comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dei precedenti artt. 4 e 10. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- b) fideiussione, dell'importo approvato in sede di Progetto Esecutivo, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, come individuate nel Progetto Unitario di Fase Attuativa, a cura e spese relative al Lotto Edilizio all'interno della singola UMI comprese le eventuali opere provvisorie, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dei precedenti artt. 4 e 11. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione. Tale polizza garantirà altresì il valore del manto fonoassorbente, come previsto dalla Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 3431 del 7 ottobre 2020, il cui valore verrà altresì quantificato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- c) fideiussione n. del emessa da, dell'importo complessivo di euro.....desumibile da apposita perizia asseverata,comprensivo di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art.7, a garanzia dell'impegno alla puntuale demolizione dei manufatti insistenti sulle aree da cedere e assoggettare all'uso pubblico relative al Lotto Edilizio all'interno della singola UMI, e successiva pulizia;
- d) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione/contributo smaltimento rifiuti ai sensi dell'articolo 12 della presente Convenzione;
- f) il Proponente ha già attivato apposita fidejussione n 50/2018/2469428 del 26/04/2018 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni a garanzia della realizzazione degli interventi di bonifica ambientale come previsto dalla Determinazione Dirigenziale n. 167 del 04/07/2016 e fidejussione n. 50/2018/2468668 del 20/04/2018 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni a garanzia della realizzazione degli interventi di bonifica ambientale come previsto dalla Determinazione Dirigenziale n. 267 del 22/12/2017.

Le garanzie sopra indicate saranno emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito.

Le fideiussioni di cui al punto a), b), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti ai precedenti artt. 5 e 6.

La fideiussione di cui al punto c) verrà svincolata ad avvenuta verifica della demolizione dei manufatti e pulizia dell'area.

Le fideiussioni di cui ai punti d) - e) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

Le fideiussioni di cui al punto f) verranno svincolate a seguito di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

ARTICOLO 15 - Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi

L'ultimazione complessiva degli interventi previsti dalla Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione del P.E.C. con Deliberazione della Giunta Comunale n... del ..., ovvero entro il.....

I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C..

Le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 10 e 11 dovranno essere ultimate entro tre anni dall'approvazione del relativo progetto esecutivo nel rispetto del Cronoprogramma allegato alla Modifica al P.E.C. e comunque non oltre il termine di validità del P.E.C.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun Lotto edilizio è subordinata all'avvenuta ultimazione e approvazione del collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione relative al Lotto stesso e della quota parte delle opere comuni alle UMI A1,A2 e A3 (viabilità, sottoservizi, etc.) individuate nel Progetto Unitario di Fase Attuativa di cui all'art. 4 come necessarie per garantirne la sua funzionalità.

Il Comune, su richiesta motivata da parte di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa presentata anteriormente alla scadenza, potrà accordare proroghe a detti termini qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa.

ARTICOLO 16 - Usi Temporanei

In considerazione della complessità della trasformazione e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, tenuto conto del percorso avviato da TNE S.p.A. con il Concorso Internazionale "MRF – Idee per il riuso delle ex aree industriali Mirafiori a Torino", la Città potrà consentire, in coerenza con l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'utilizzazione temporanea (temporary use), in tutto o in parte, degli edifici dismessi e delle aree in disuso, sia di proprietà privata che da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico, per usi diversi da quelli previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo.

La Città valuterà proposte di insediamento temporaneo (temporary use) da presentare all'Assessorato competente per materia in base agli usi ipotizzati, che in via preliminare valuterà le proposte sulla

base della coerenza delle stesse con le politiche di competenza e in base agli indirizzi di seguito descritti.

Gli usi temporanei possono essere consentiti per iniziative di rilevante interesse pubblico e generale, correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali al fine di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi e favorire, al contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e di recupero ambientale.

In particolare è consentito l'utilizzo temporaneo finalizzato all'insediamento di attività ed eventi di tipo artistico e culturale, ludico, sociale, per il tempo libero, associazionistico, attività innovative e artigianali e relative attività strumentali (tra cui pubblici esercizi, vendita di prodotti e servizi correlati).

Sulla base dei criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale, l'uso temporaneo di aree e fabbricati nelle more della trasformazione prevista, non costituisce cambio della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

L'uso temporaneo dovrà essere disciplinato da apposita Convenzione, con schema da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. In assenza dell'atto consiliare sopra richiamato che approva i criteri e gli indirizzi per l'utilizzo temporaneo, qualora le destinazioni d'uso previste non siano conformi a quelle vigenti per l'area, lo schema di convenzione dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La Convenzione dovrà esplicitare il progetto di uso temporaneo, evidenziandone la coerenza con le finalità sopra descritte; regolare le modalità di utilizzo e gestione dello stesso, degli immobili e delle aree; garantire la verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico ed il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza; stabilire sia la durata dell'uso temporaneo, che dovrà essere rapportata al progetto proposto, agli interventi previsti ed al rispetto delle scadenze stabilite dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, sia le eventuali modalità di proroga.

Dovranno, inoltre, essere determinate le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche di eventuale ripristino alla scadenza della convenzione per l'uso temporaneo per le parti in contrasto con il progetto definitivo di trasformazione previsto dal P.E.C., le garanzie fideiussorie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

In merito all'uso temporaneo degli spazi della porzione del fabbricato ex DAI esterna alla Cittadella del Design e della Mobilità per mostre ed eventi, dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni ambientali riportate nella Determinazione Dirigenziale n.167 del 4/07/2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del Comune di Torino, che ne autorizzava l'uso temporaneo esclusivamente per gli aspetti ambientali.

Sono altresì ammesse attività temporanee di breve durata (comunque non superiore a 15 giorni) e non caratterizzate da periodicità prestabilita, per finalità di tipo culturale, ricreativo, di sostegno e di

inclusione sociale, o promozionale, da autorizzarsi da parte dei competenti Servizi della Città, con le modalità ordinariamente previste.

ARTICOLO 17 - Sanzioni convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità della Modifica al P.E.C per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'effettuati oltre il periodo di validità della Modifica al P.E.C seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 18 - Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nella Modifica al Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa dai Proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 19 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 20 - Allegati

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

- Allegato 1 – Planimetria catastale delle aree oggetto di modifica al P.E.C.;
- Allegato 2 – Planimetria vincoli, servitù e ubicazione piezometri UMI A1, A2 e A3;
- Allegato 3 – Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere;
- Allegato 4 – Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità.

ARTICOLO 21 -Controversie

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

ARTICOLO 22 - Rinvio a norme di legge

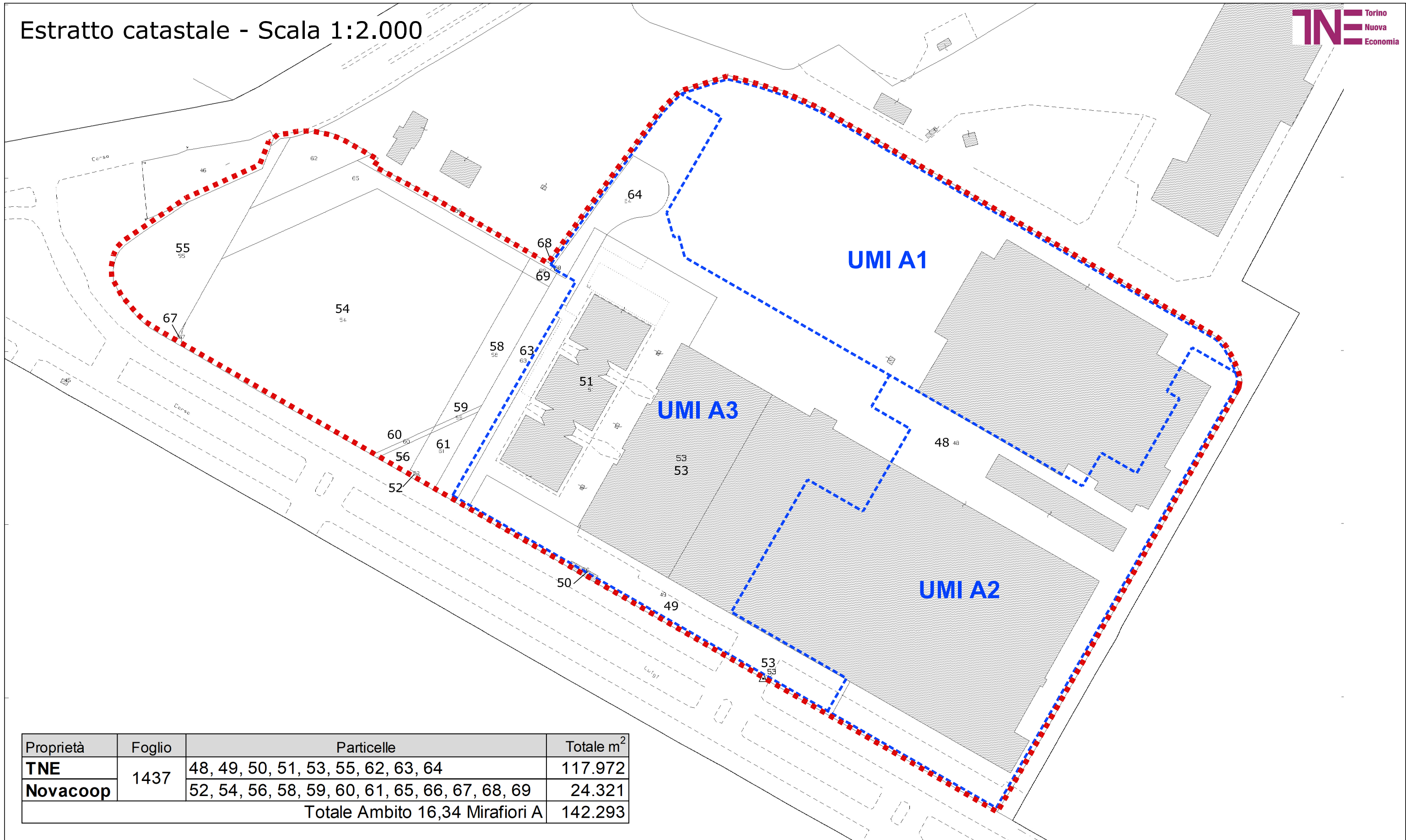
Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- legge 7 agosto 2012, n. 134 e s.m.i. - Conversione in legge del Decreto Sviluppo;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e

2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56 e dalla legge 14 giugno 2019 n. 55 di conversione del Decreto Legge 18 aprile 2019 n. 32;



- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

ed ogni altra norma vigente in materia.



Proprietà	Foglio	Particelle	Totale m ²
TNE	1437	48, 49, 50, 51, 53, 55, 62, 63, 64	117.972
Novacoop		52, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69	24.321
Totale Ambito 16,34 Mirafiori A			142.293

LEGENDA

-  PERIMETRO AMBITO 16.34 MIRAFIORI A
-  AREE OGGETTO DI MODIFICA AL P.E.C.

Città di Torino - Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A
MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

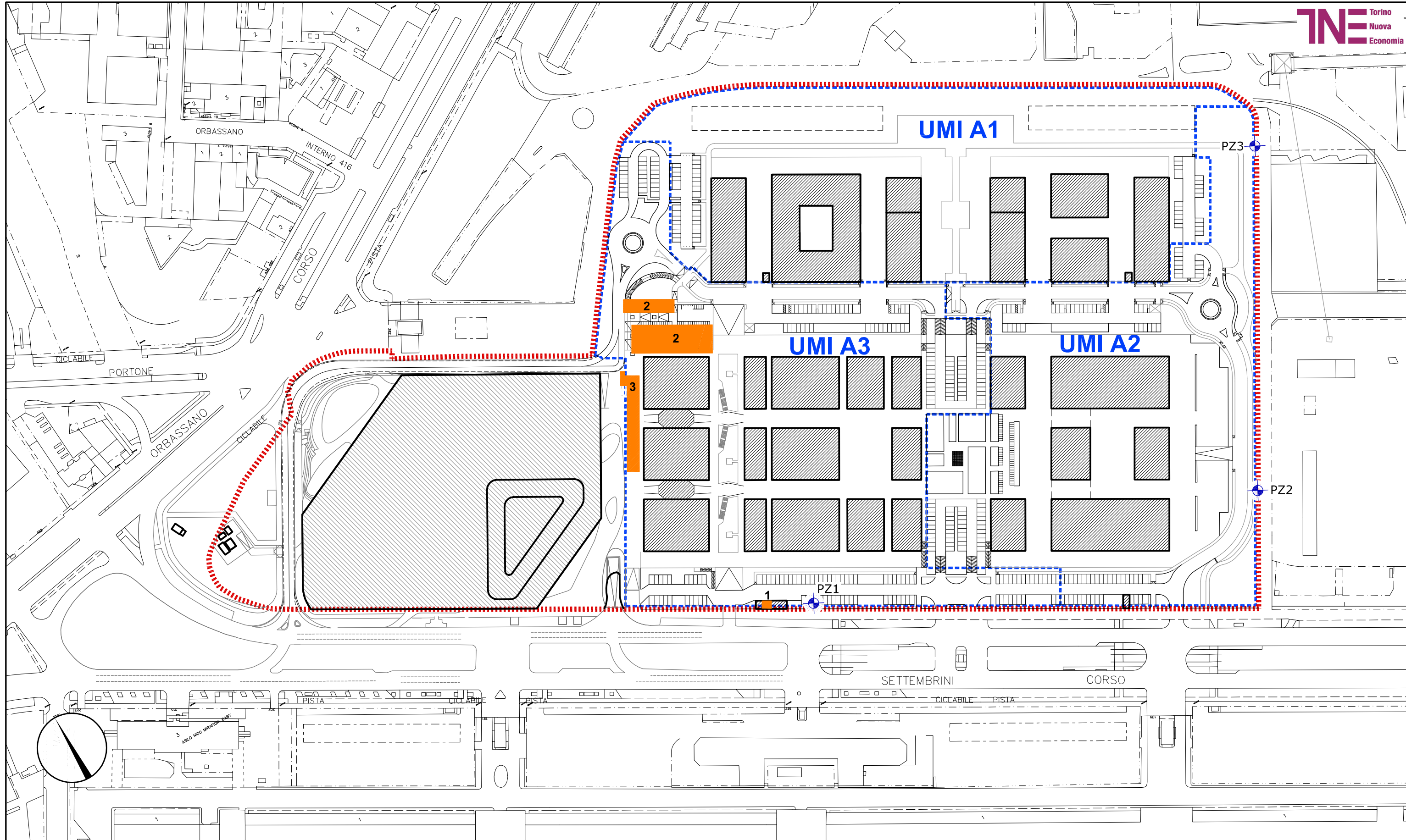
Schema di Convenzione
Allegato 1 - Planimetria catastale delle aree oggetto di modifica al P.E.C.

TAVOLA

AI. 01

SCALA

1:2.000



LEGENDA

	PERIMETRO AMBITO 16.34 MIRAFIORI A		CABINA ELETTRICA		PIEZOMETRO
	AREE OGGETTO DI MODIFICA AL P.E.C.		CENTRALE TECNOLOGICA INTERRATA		
			VASCHE ANTINCENDIO INTERRATE		

Città di Torino - Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A
MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
Schema di Convenzione
Allegato 2 - Planimetria vincoli, servitù e ubicazione piezometri
UMI A1, A2 e A3

TAVOLA
AI. 02
 SCALA
1:2.000

AREE CEDUTE ALLA CITTA'

VIABILITA'

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
U1	5.149
U2	3.389
U3 (ex U10)	1.712
U4 (ex U11)	1.450
totale viabilità	11.700

PARCHEGGIO

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
P1	1.169
P2	1.758
P3	562
P4	1.934
P6	1.657
P8	1.780
totale parcheggio	8.860

VERDE

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
V1	12.338
V2	4.974
V3	511
V4 (exV8)	2.841
totale verde	20.664

PIAZZE

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
C3(exC1)	2.130
C4(ex C2)	1.668
totale piazze	3.798

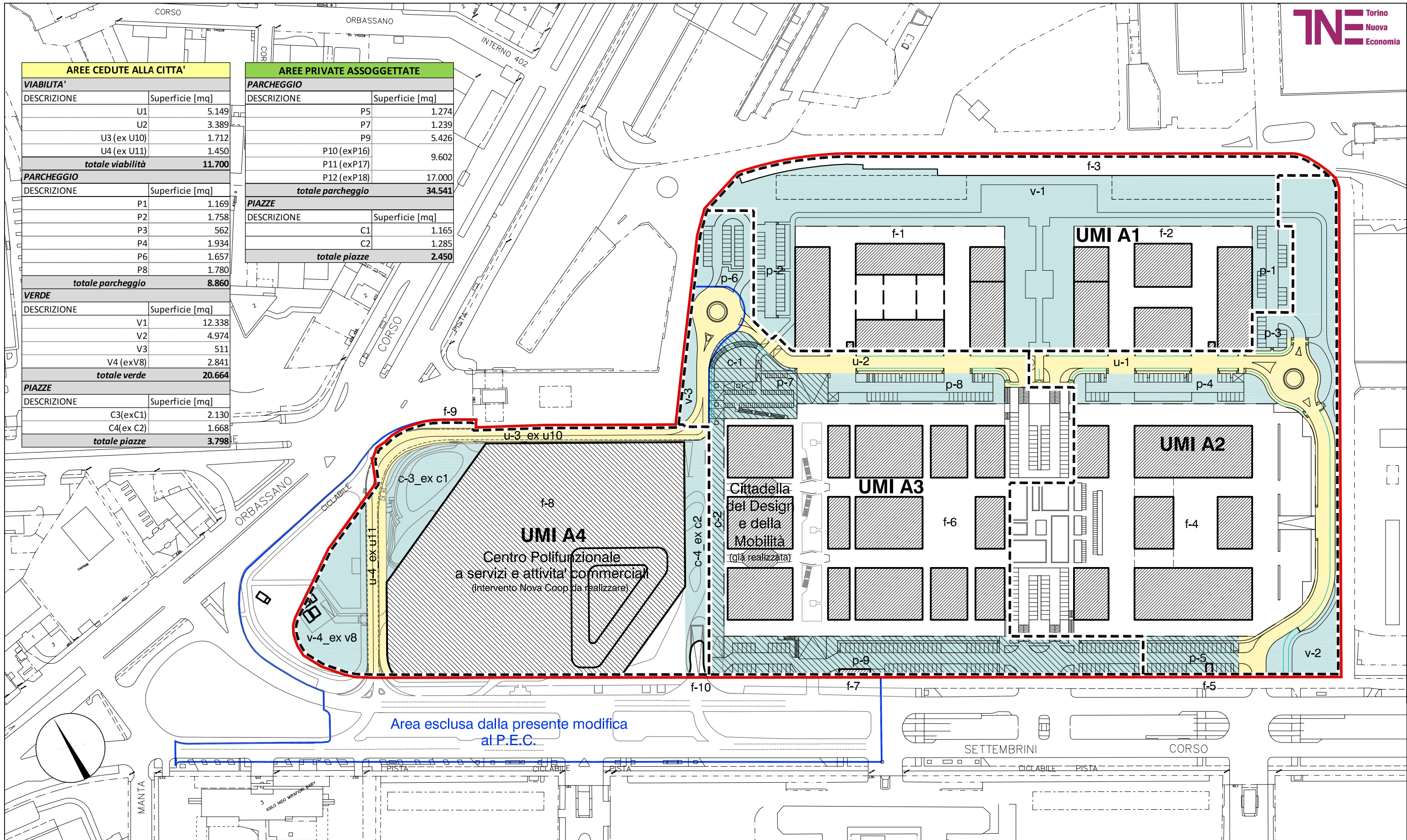
AREE PRIVATE ASSOGETTATE

PARCHEGGIO

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
P5	1.274
P7	1.239
P9	5.426
P10 (exP16)	9.602
P11 (exP17)	17.000
P12 (exP18)	17.000
totale parcheggio	34.541

PIAZZE

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
C1	1.165
C2	1.285
totale piazze	2.450

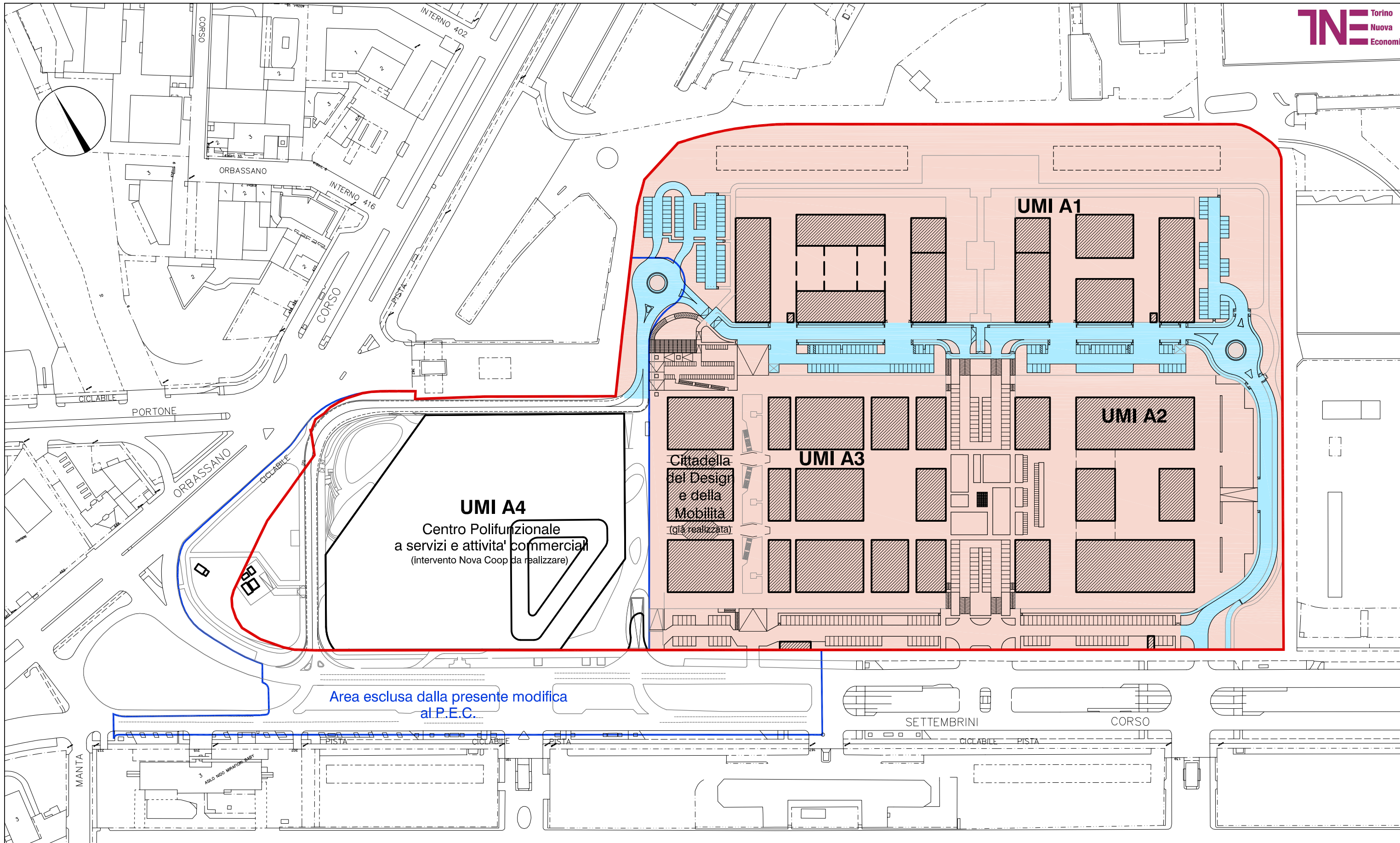


LEGENDA

	PERIMETRO AMBITO 16.34 MIRAFIORI A		AREE PER SERVIZI DA ASSOGETTARE ALL'USO PUBBLICO
	PERIMETRO UNITA' MINIME DI INTERVENTO		AREE PER SERVIZI PUBBLICI A RASO DA CEDERE
A1	NUMERO DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO		AREE PER VIABILITA' DA CEDERE

Città di Torino - Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A
MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
Schema di Convenzione
Allegato 3 - Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere

TAVOLA
AI. 03
 SCALA
1:2.000



LEGENDA

- PERIMETRO AMBITO 16.34 MIRAFIORI A
- AREA CON MANUTENZIONE E GESTIONE A CARICO DEL PROPONENTE
- AREA CON MANUTENZIONE E GESTIONE A CARICO DELLA CITTA' DI TORINO

Città di Torino - Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A
MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
Schema di Convenzione
Allegato 4 - Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità

TAVOLA
AII. 04
 SCALA
1:2.000