

CITTA' DI TORINO

Z.U.T. 8.25 - "AMBITO BARD"

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO 8.25 BARD

(Art. 43 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)

Proprietà:

URBE SANA S.R.L.

Galleria San Federico 54

10121 TORINO (TO)

Progettista:

Arch. Marco Pecchio Chiariglione

Via Baudenile n.3 – 10040 Leinì (TO)

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
Z.U.T. AMBITO 8.25 "BARD"

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(Art. 43 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)

REALIZZAZIONE RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE
(R.S.A.)

CONVENZIONE

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., nel seguito denominato per brevità "Comune" o "Città"

E

- la società Urbe Sana S.r.l. con sede in Torino, Galleria San Federico n. 54, Codice Fiscale 11932090019, nella persona del Legale Rappresentante, nato a il Codice fiscale, nel seguito denominato per brevità "Proponente"

PREMESSO

A. la società Urbe Sana S.r.l. è proprietaria, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alberto VADALA' in data 31 luglio 2019, Repertorio numero 71/29, registrato a Torino 1 il 2 agosto 2019 al numero 10309/1T, dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Torino, censiti al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1294, Mappali 405, 461 (ex 388 parte) e 462 (ex 388 parte), come indicato nella planimetria catastale che,

previo esame e sottoscrizione, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1) in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021);

B. che la Città di Torino è proprietaria delle seguenti aree descritte al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1294 mappali 383, 384, 421, 424, 426 parte, 343, 456 (ex 407 soppressa), 408, 459 (ex 387 parte), 460 (ex 387 parte), 457 (ex 374 parte), 458 (ex 374 parte), 463 (ex 409 parte) e 464 (ex 409 parte) come indicato nella citata planimetria catastale (Allegato 1) in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021);

C. che l'Ambito "8.25 Bard" è stato introdotto dalla variante urbanistica n. 258 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 02331/009 del 25/06/2012. La variante prevede che tale Ambito accolga parte della SLP del Piano Esecutivo Convenzionato presentato nel territorio del Comune di Grugliasco e denominato "Cascina Armano". In sede di variante urbanistica, con atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Giuseppe Molino in data 24 aprile 2012 repertorio 2992 raccolta 2206 registrato a Rivoli il 04/05/2012 con numero 2522 serie 17 e trascritto a Torino 1 il 07/05/2012 ai numeri 14620/11048, l'allora proprietario Consorzio ACLI Casa Società Cooperativa, si era impegnato a:

- cedere a titolo gratuito alla Città un'unità immobiliare di almeno 70 (settanta) mq di superficie o, in alternativa, corrispondere l'importo equivalente al valore del suddetto immobile, pari ad € 192.500,00 (centonovantaduemilacinquecento) come previsto al successivo art. 9;
- eseguire la demolizione di fabbricati e manufatti insistenti su Catasto Terreni foglio 1294 mappale 456 (ex 407 soppressa) destinata a viabilità e di proprietà della Città come disciplinato al successivo art. 9. Tale adempimento è stato verificato dalla Città anche con visura al catasto urbano e terreni con il nuovo identificativo al foglio 1294 particella 456.

D. che, con istanza del 02/02/2018 Prot. n. 391, registrata al Protocollo Edilizio 2018-14-002146 in data 02/02/2018 con progetto a firma dell'Architetto Marco Pecchio Chiariglione con studio in Leinì in via Baudenile n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 5934, codice fiscale PCCMRC71H20C722S, veniva presentato il P.E.C. relativo all'Ambito "8.25 Bard", che prevede la realizzazione di una R.S.A. in parte convenzionata sull'area di concentrazione edificatoria con apposito vincolo edilizio come previsto al successivo art. 6;

E. che, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali;

- impegno alla cessione gratuita, da parte del Proponente a favore della Città, delle aree destinate a viabilità;
- impegno del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativo al titolo abilitativo edilizio afferente l'intervento;
- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere previste dal Piano Esecutivo Convenzionato su aree pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

F. che, con Determinazione dirigenziale n. 121 del 19/02/2019 della Regione Piemonte - Direzione Sanità - Settore Assistenza Sanitaria e Socio-Sanitaria Territoriale, veniva dato parere favorevole alla richiesta di verifica di compatibilità, ai sensi dell'art. 8 ter del D.Lgs. 502/92 e s.m.i., relativa alla realizzazione della nuova R.S.A. in via Bard a Torino, avente la capienza di n. 120 posti letto per anziani non autosufficienti (suddivisi in 6 nuclei da 20 posti letto ciascuno) di cui n. 61 posti letto autorizzabili ed accreditabili e n. 59 autorizzabili e non accreditabili;

G. che la proposta di P.E.C.:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/09/2019;
- ha acquisito il parere favorevole in data 07/10/2019, Prot. arr. n. 3729, in merito al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione, nella apposita riunione dei Servizi presso il Servizio Urbanizzazioni;
- ha acquisito in data 05/08/2019 (Prot. arr. n. 3114) il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata;
- risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010), come da determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente della Città di Torino in data 18/03/2020 n. 849. Con la medesima determinazione è stata altresì esclusa dalla fase di verifica della V.A.S. nonché prevista la corresponsione, prima della stipula della presenta Convenzione, di euro 137.420,24 a titolo di compensazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. in data, che si è espressa con il parere citato al successivo punto H.;
- è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al successivo punto I.;
- è stata approvata dalla Giunta Comunale in data, di cui al successivo punto L.;

H. che il Consiglio Circostrizionale, con deliberazione n./2019 del, mecc. n. 2019, allegata al provvedimento di cui al successivo punto, ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

I. che la documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal al compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

J. che in data è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor, repertorio n. - atti n., registrato a Torino il al n. serie, sottoscritto dal Proponente;

K. che in data è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. dell'importo di Euro 8.365,50 (Euro ottomilatrescentosessantacinque/50) pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da a garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della presente Convenzione;

L. che la Giunta Comunale in data, con deliberazione mecc. n., ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito 8.25 Bard con lo Schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Direttore competente per la stipula della medesima;

M. che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, sono state approvate dalla Città le Linee Guida per la realizzazione dei presidi socio-sanitari per persone anziane non autosufficienti.

CIÒ 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.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà del Proponente e della Città

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto A. delle Premesse e la Città di quelli indicati al punto B. delle Premesse, come indicati nella planimetria catastale allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il P.E.C.

Formano parte integrante e sostanziale del P.E.C., oltre allo Schema della presente Convenzione, anche gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. del, quali parti integranti della stessa che ha approvato il citato Piano Esecutivo Convenzionato.

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 la Società 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.

ARTICOLO 4

Programma edilizio - Articolazione operativa

L'intervento edilizio previsto nel P.E.C., di Superficie Territoriale pari a 8.689 mq, comporta una SLP di 5.500 mq per la realizzazione di una Residenza Socio Sanitaria -Assistenziale.

L'attività edificatoria troverà concreta attuazione mediante il rilascio di n. 1 titolo abilitativo edilizio che dovrà essere richiesto con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui al successivo art. 14.

ARTICOLO 5

Cessione delle aree della Città al Proponente

Con il presente atto, la Città cede al Proponente, a fronte del corrispettivo stimato in euro 7.689,00 dal competente Ufficio Valutazioni e Accatastamenti dell'Area Patrimonio, di cui alla nota del 10/06/2019 Prot. n. 5798 (Prot. arrivo n. 2334 del 12/06/2019), la proprietà delle aree di complessivi mq 233, destinate ad accogliere la concentrazione edificatoria privata, identificate a Catasto Terreni al Foglio 1294 particelle 459 (ex 387 parte) di mq. 40, 457 (ex 374 parte) di mq. 61, 463 (ex 409 parte) di mq. 132, in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021) (Allegato n. 2).

Le suddette aree di superficie pari a complessivi mq 233, vengono cedute dalla Città nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali rifiuti da rimuovere e bonifiche che si rendessero necessarie, accollandosi il Proponente gli oneri relativi.

Gli atti verranno rogati da notaio/a incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali, relative e conseguenti; si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

ARTICOLO 6

Vincolo di destinazione a servizio pubblico

Sulle aree di proprietà privata di complessivi mq. 2.550, alcune delle quali acquisite a seguito di cessione da parte della Città in forza del precedente articolo 5, descritte a Catasto Terreni al Foglio 1294 particelle 457 (ex 374 parte), 459 (ex 387 parte), 461(ex 388 parte), 405 e 463 (ex 409 parte), individuate nella planimetria allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2) in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021), verrà edificata una Residenza Socio Assistenziale (R.S.A.) per 5.500 mq. di SLP da 120 posti letto, di cui 61 posti letto autorizzabili e accreditabili, secondo quanto dettagliato al successivo articolo 7, e 59 posti letto autorizzabili ma non accreditabili.

In coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, con il riconoscimento delle R.S.A. in regime di convenzionamento come servizio pubblico, le strutture medesime costituiscono di per sé standard urbanistico.

Con il presente atto i Proponenti, quali proprietari dell'area su cui verrà realizzato il fabbricato in oggetto, vincolano a servizio pubblico a favore del Comune di TORINO, il realizzando fabbricato a Residenza Socio Assistenziale.

In conseguenza del qui costituito vincolo di destinazione, i Proponenti:

dichiarano che il presente vincolo, stipulato nell'interesse pubblico edilizio a favore del Comune di Torino, non potrà mai essere revocato o modificato né potrà rinunciare ad esso senza il consenso scritto del Comune di Torino;

richiedono la trascrizione del vincolo a favore del Comune di Torino con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

A tal fine, l'immobile suindicato è esclusivamente destinato al presidio socio-assistenziale, il cui servizio sarà attuato secondo le vigenti norme in materia sanitaria, nonché in conformità alle Linee Guida approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021 ed alle destinazioni e modalità di utilizzazione stabilite nella presente Convenzione.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private saranno a totale carico dei Proponenti; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree vincolate a servizio pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti relativi alla R.S.A.

ARTICOLO 7

Convenzionamento della Residenza Socio Assistenziale (R.S.A.)

Il Proponente e/o suoi aventi causa, in solido con il successivo gestore della R.S.A., cui tali obblighi dovranno essere trasferiti, si impegna ad accreditarsi e convenzionarsi con l'ASL "Città di Torino" e con i Servizi Sociali della Città per 61 posti letto (requisito necessario per la successiva stipula di accordi contrattuali ai sensi della D.G.R. n. 25-12129 del 14 settembre 2009), sulla scorta della Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 121 del 19 febbraio 2019 che, ai sensi dell'art. 8 ter D.Lgs. 502/923 e s.m.i., ha dato parere favorevole per la realizzazione della Nuova RSA Bard a Torino, avente capienza pari a 120 posti (di cui 61 autorizzabili e accreditabili e 59 autorizzabili ma non accreditabili), nel rispetto delle soglie fissate dalla programmazione regionale.

A garanzia dell'espletamento del servizio pubblico, in conformità alle Linee Guida approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, il Proponente e/o suoi aventi causa e/o il soggetto gestore si obbligano, per i 61 posti letto accreditabili, pertanto, a fornire per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, annualmente e gratuitamente, le prestazioni alberghiere a due anziani segnalati dai Servizi Sociali della Città di Torino non in grado di provvedere autonomamente in tutto o in parte al pagamento della quota alberghiera o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente.

In coerenza con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale, per la parte residua relativa ai 59 posti letto non accreditabili, il Proponente e/o suoi aventi causa, in solido con il soggetto gestore, si obbligano, inoltre, a fornire annualmente e gratuitamente le prestazioni alberghiere ad un ulteriore anziano segnalato dai Servizi Sociali della Città di Torino non in grado di provvedere autonomamente in tutto o in parte al pagamento della quota alberghiera o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente. Per quota alberghiera si intende il valore economico corrispondente alla parte di retta sociosanitaria a carico del cittadino/Comune, fermo restando la corresponsione, per i 61 posti letto, da parte dell'ASL, della quota sanitaria sempre dovuta, in presenza di una contrattualizzazione dei posti letto, secondo le tariffe regionali vigenti.

Dovranno, quindi, essere messi a disposizione della Città, annualmente e gratuitamente e per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, un totale di tre prestazioni alberghiere.

In presenza di soggetti ricoverati, segnalati dalla Città, che possano coprire con risorse proprie parte della retta alberghiera, il beneficio dovrà essere trasferito su altre persone in condizioni simili fino a totale copertura dell'importo previsto.

Data l'impossibilità di predeterminare il valore economico della prestazione resa gratuitamente (anche in relazione al variare nel tempo delle tariffe sulla scorta della maggiore o minore gravità delle persone ricoverate), si utilizza convenzionalmente, per le situazioni sopra richiamate, la tariffa riferita ad una media intensità assistenziale (sola quota alberghiera), come da Piano Tariffario Regionale vigente al momento della stipula della Convenzione (ad oggi approvato con la D.G.R. n. 85-6287 del 2 agosto 2013 e prorogato dalla D.G.R. n. 21-3331 del 23 maggio 2016), da utilizzare come valore economico di riferimento, per tutto il periodo di durata del servizio pubblico, per ogni caso, sulla scorta del numero dei posti gratuiti messi a disposizione dal Proponente e del loro corrispondente valore

economico, a decorrere dalla data di autorizzazione al funzionamento e accreditamento del Presidio, ovvero dalla data di ingresso delle situazioni rientranti nella casistica declinata.

I Proponenti e/o suoi aventi causa e/o il soggetto gestore si impegnano, altresì, ad applicare a tutti i 120 posti letto della RSA tariffe, per ogni livello di intensità, non superiori a quelle massime regionali con i relativi successivi adeguamenti.

E' facoltà della Città, previo accordo integrativo da stipularsi con i Servizi Sociali del Comune di Torino, richiedere ai Proponenti/o suoi aventi causa e/o al soggetto gestore prestazioni diverse ed alternative a quelle sopra indicate e di valore almeno corrispondente, non necessariamente rivolte unicamente agli ospiti della RSA.

Il monitoraggio relativo al puntuale rispetto degli adempimenti convenzionali di cui al presente articolo sarà effettuato dai competenti Uffici Comunali della Città, previa definizione con il contraente dei servizi/prestazioni da realizzarsi.

Qualsiasi variazione di tipologia abitativa, in toto o in parte, del Presidio già accreditato o da accreditare, richiesta dal gestore e/o dal Proponente e/o suoi aventi causa, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione e approvazione della Città.

Nei seguenti casi di inadempimento:

- mancata ottemperanza all'impegno di accreditamento da parte del Proponente e/o del gestore;
- revoca dell'autorizzazione al funzionamento del Presidio disposta dai competenti Organi;
- esclusione dall'Albo dei Presidi accreditati per reiterati provvedimenti della Commissione competente;
- mancata offerta delle prestazioni alberghiere annuali e gratuite come sopra specificato;
- grave e reiterata violazione degli obblighi stabiliti nella presente Convenzione,

a fronte del persistere dell'inadempimento rilevato con apposita diffida, la Città inviterà i Proponenti e/o suoi aventi causa a proporre un nuovo uso a servizio pubblico (che l'Amministrazione si riserva di valutare), oppure una nuova destinazione dell'area conforme alle previsioni urbanistiche di P.R.G. Laddove tale proposta sia compatibile con le previsioni di P.R.G., l'eventuale nuova destinazione ad usi privati comporterà il conseguente obbligo di corrispondere il relativo fabbisogno di servizi a standard (ovvero una corrispondente compensazione economica) e l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione per la nuova destinazione, nonché tutti gli oneri aggiuntivi in caso di permesso in deroga al P.R.G.

Qualora non siano attivate od attivabili le proposte di cui sopra, l'attività esercitata e l'immobile risulteranno oggetto di variazione essenziale in contrasto con il P.R.G. e i Proponenti e/o aventi causa dovranno cessare l'attività in atto e demolire il fabbricato a propria cura e spese. In assenza di demolizione spontanea, l'Amministrazione procederà ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

A garanzia degli adempimenti di cui sopra, viene prevista una penale convenzionale pari al valore annuale complessivo delle prestazioni alberghiere o del servizio alternativo dovuto, garantita con polizza fideiussoria di pari importo, come previsto al successivo articolo 15.

ARTICOLO 8

Cessione di aree per viabilità

In virtù del vincolo di destinazione a servizi pubblici di cui al precedente art. 6 e in coerenza con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 22 marzo 2021, l'intervento oggetto del P.E.C. non genera fabbisogno di aree a standard urbanistico.

Con il presente atto, il Proponente cede a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà dell'area di complessivi mq 31, destinata a viabilità, identificata a Catasto Terreni al Foglio 1294 particella 462 (ex 388 parte), (Allegato n. 3) in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021).

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'immobile ceduto.

L'area viene ceduta "a nuda terra", spianata al filo dei marciapiedi, libera da qualsivoglia rifiuto, franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene.

Il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c..

Con atto del 29/04/2009 a rogito notaio Luigi Mazzucco, Repertorio n. 30209/15543 inoltre il Consorzio Casa Torino Società Cooperativa ha già ceduto alla Città le aree a viabilità di complessivi metri quadrati 6.108, identificate a Catasto Terreni al Foglio 1294 particelle 426 parte di mq. 2.649, 384 di mq. 74, 424 di mq. 240, 383 di mq. 764, 421 di mq. 956, 460 (ex 387 parte) di mq. 244, 458 (ex 374 parte) di mq. 161, 464 (ex 409 parte) di mq. 362, 343 di mq. 287, 408 di mq. 14 e 456 (ex 407) di mq. 357, (Allegato n. 4) in forza del frazionamento del 16/03/2021 protocollo n. TO0045391 in atti dal 16/03/2021 presentato il 16/03/2021 (n. 45391.1/2021).

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con nota del 28/10/2013, ha espresso parere favorevole all'acquisizione anche di tali aree.

Ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., nel caso si accertasse l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

ARTICOLO 9

Impegni derivanti dalla variante n. 258 al P.R.G.

In adempimento degli obblighi di cui alla variante n. 258 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25/06/2012, mecc. n. 2012 02331/009 richiamata al punto C. delle Premesse, entro il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla R.S.A., il Proponente dovrà, con apposito atto unilaterale condiviso con il competente Servizio della Città, individuare in Torino l'unità immobiliare di almeno 70 mq. da cedere gratuitamente alla Città ovvero, in alternativa, corrispondere l'importo di euro 192.500,00, stimati dal Servizio Valutazioni della Città in sede di variante. Nel caso di cessione, l'atto unilaterale costituirà contratto

preliminare di compravendita che verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il contratto definitivo della predetta unità immobiliare verrà stipulato entro l'agibilità della R.S.A.

In adempimento della predetta variante n. 258, il Proponente ha demolito il fabbricato di proprietà della Città insistente sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1294 particella 456 (ex 407 soppressa), assumendosi i relativi aggiornamenti catastali. Tale adempimento è stato verificato dalla Città con visura al catasto urbano e terreni con il nuovo identificativo al foglio 1294 particella 456.

ARTICOLO 10

Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

Con determinazione dirigenziale n. 849 del 18 marzo 2020 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, il P.E.C. è stata escluso dalla fase di valutazione della VAS subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni ivi elencate ed integralmente richiamate, che il Proponente si impegna a rispettare puntualmente.

A titolo di compensazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo, nel rispetto della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 06078/126 del 10 dicembre 2019, in sede di stipula della Convenzione Urbanistica, il Proponente corrisponde alla Città euro 137. 420,24.

Con riferimento al monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico del Proponente e/o aventi causa.

ARTICOLO 11

Utilizzo temporaneo da parte del Proponente delle aree della Città

Le aree della Città destinate a viabilità vengono concesse in comodato gratuito al Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e riconsegna 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 12

Opere di urbanizzazione

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. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza."*

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, 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:

- a) progettazione e quadro economico,
- b) affidamento delle opere,
- c) esecuzione delle opere,
- d) 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 con l'eventuale articolazione in lotti correlati agli interventi edilizi privati;
- progetto esecutivo.

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 scapito 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 il loro importo, 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 scapito 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 scapito, 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. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 14, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 15, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

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 dello strumento urbanistico esecutivo, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

Il P.E.C. prevede sulle aree cedute alla Città di Torino e su aree già di proprietà della Città la realizzazione di Opere di Urbanizzazione in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese.

Parte delle predette opere di Urbanizzazione sono a servizio anche dell'Ambito "8.22 Pronda Marche" e il relativo progetto esecutivo è stato approvato dalla Città con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 05540/052 del 03/12/2019.

In particolare con la predetta Deliberazione sono state approvate opere di viabilità, fognature e illuminazione pubblica in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese del PR.IN. Pronda Marche (parte del Lotto A Extra Ambito), per un importo di euro 627.775,00 (seicentoventisettemilasettecentosettantacinque/00), già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009. Tali opere sono altresì comprese nel P.E.C. Ambito "8.25 Bard", nella versione B del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, per un importo di euro 819.407,00 (ottocentodiciannovemilaquattrocentosette/00), già dedotto del coefficiente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009.

Le opere sopra descritte sono già state realizzate dai Proponenti del PR.IN. Pronda Marche e, in data 12/01/2021, con Determinazione Dirigenziale n. 62/2021, sono stati approvati i Certificati di Collaudo in corso d'opera dei Lotti A e A extrambito. Tali opere sono relative alla completa sistemazione di strada della Pronda nel tratto prospiciente all'Ambito del PRIN, alla nuova viabilità di collegamento alla via Bard e al nuovo percorso ciclopedonale di collegamento a corso Brunelleschi.

Si dà atto, pertanto, che il Proponente del P.E.C. Bard realizzerà, a scomputo degli oneri, unicamente le opere di cui alla versione A del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per un importo di euro 191.632,00 (centonavantunomilaseicentotrentadue/00), già dedotto del coefficiente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010, mecc. n. 2010 02469/009.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento edilizio del P.E.C. Bard è comunque condizionata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione relative all'intera ZUT "8.25 Bard".

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri da parte dei Proponenti e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica – versione A, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- realizzazione della nuova viabilità;
- realizzazione dei sottoservizi;
- sistemazione delle aree verdi;
- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica sulle aree pubbliche,

per un valore complessivo stimato pari ad euro 191.632,00 (centonavantunomilaseicentotrentadue/00) già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010.

Tutte le opere di urbanizzazione, comprese quelle insistenti su parte del Lotto A extra Ambito del PRIN Pronda Marche, dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine della richiesta della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio. Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (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%, come dettagliato nel successivo articolo 15.

b) Affidamento delle opere

Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, prevede che il Proponente e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

c) Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata dal Proponente e/o avente causa.

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.

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.

d) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche 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, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico Proponente e/o avente causa.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Proponente e/o avente 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 avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

ARTICOLO 13

Contributo di costruzione

Il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il Contributo di Costruzione, ricondotto agli interventi per attività produttive nel rispetto dell'art. 12 del Regolamento comunale n. 314/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione e delle Linee Guida approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 214 del 22 marzo 2021, ad oggi stimato in circa euro 278.850,00 (duecentosettantottomilaottococinquanta/00) relativi agli oneri di urbanizzazione e circa euro 139.425,00 (centotrentanovemilaquattrocentoventicinque/00) relativi al contributo destinato al trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Dall'importo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scemputo di cui al precedente articolo 12.

Detto contributo sarà corrisposto alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata 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 15, cui si rimanda.

Detti importi saranno definitivamente calcolati al momento del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 14

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi

L'ultimazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione dovranno avvenire entro il termine di 10 (dieci) anni dall'approvazione del P.E.C. avvenuta con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. del...., ovvero entro il....., corrispondente al termine di validità del P.E.C.

La Città, a seguito di motivata richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori di cui sopra qualora siano sopravvenuti fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

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 è subordinata all'avvenuta ultimazione e approvazione del collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 12.

ARTICOLO 15

Garanzie finanziarie

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, ha rilasciato e rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- prima della stipulazione della presente Convenzione:

a) fideiussione n. del dell'importo complessivo di euro 263.494,00, emessa da, ai sensi del precedente art. 12 (versione A del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri dovuti e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere determinato in euro 239.540,00 (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), incrementato del 10% pari ad euro 23.954,00 a copertura anche della suddetta penale; tale 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 n. del dell'importo complessivo di euro 42.354,60, emessa da, ai sensi del precedente art. 7 a garanzia degli impegni assunti per il convenzionamento della RSA con la Città, pari al valore di un'annualità delle tre prestazioni alberghiere dovute, determinato in euro 42.354,60, in applicazione di quanto previsto dalle Linee Guida approvate con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 approvata in data 22 marzo 2021.

- al momento del ritiro del Permesso di Costruire:

c) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scapito, ai sensi del precedente art. 12; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal Proponente non copra interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;

d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione e del contributo smaltimento rifiuti, ai sensi del precedente art. 13;

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

Le fideiussioni bancarie o assicurative dovranno 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 all'art. 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplemento di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito.

La fideiussione di cui al punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Il restante 20% sarà svincolato entro sessanta giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al punto b) dovrà essere automaticamente rinnovata di anno in anno e aggiornata in caso di aumento tariffario e verrà conservata per tutto il periodo di durata del servizio pubblico a cura dei Servizi Sociali della Città.

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

ARTICOLO 16

Allegati

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

- Allegato 1) Planimetria catastale aree di proprietà del Proponente e della Città;
- Allegato 2) Planimetria catastale aree di proprietà del Proponente, su cui verrà edificata una R.S.A., con vincolo di destinazione a servizio pubblico e aree da cedere dalla Città al Proponente per la concentrazione edificatoria privata;
- Allegato 3) Planimetria catastale aree da cedere dal Proponente alla Città per viabilità;
- Allegato 4) Planimetria catastale aree già cedute dal Consorzio Casa Torino alla Città per viabilità;

ARTICOLO 17

Sanzioni convenzionali

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

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del 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 nel Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per sé 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 del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie 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

Controversie

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

ARTICOLO 21

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 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

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

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, ed ogni altra norma vigente in materia.

Allegato 1) Planimetria catastale aree di proprietà del Proponente e della Città



Legenda

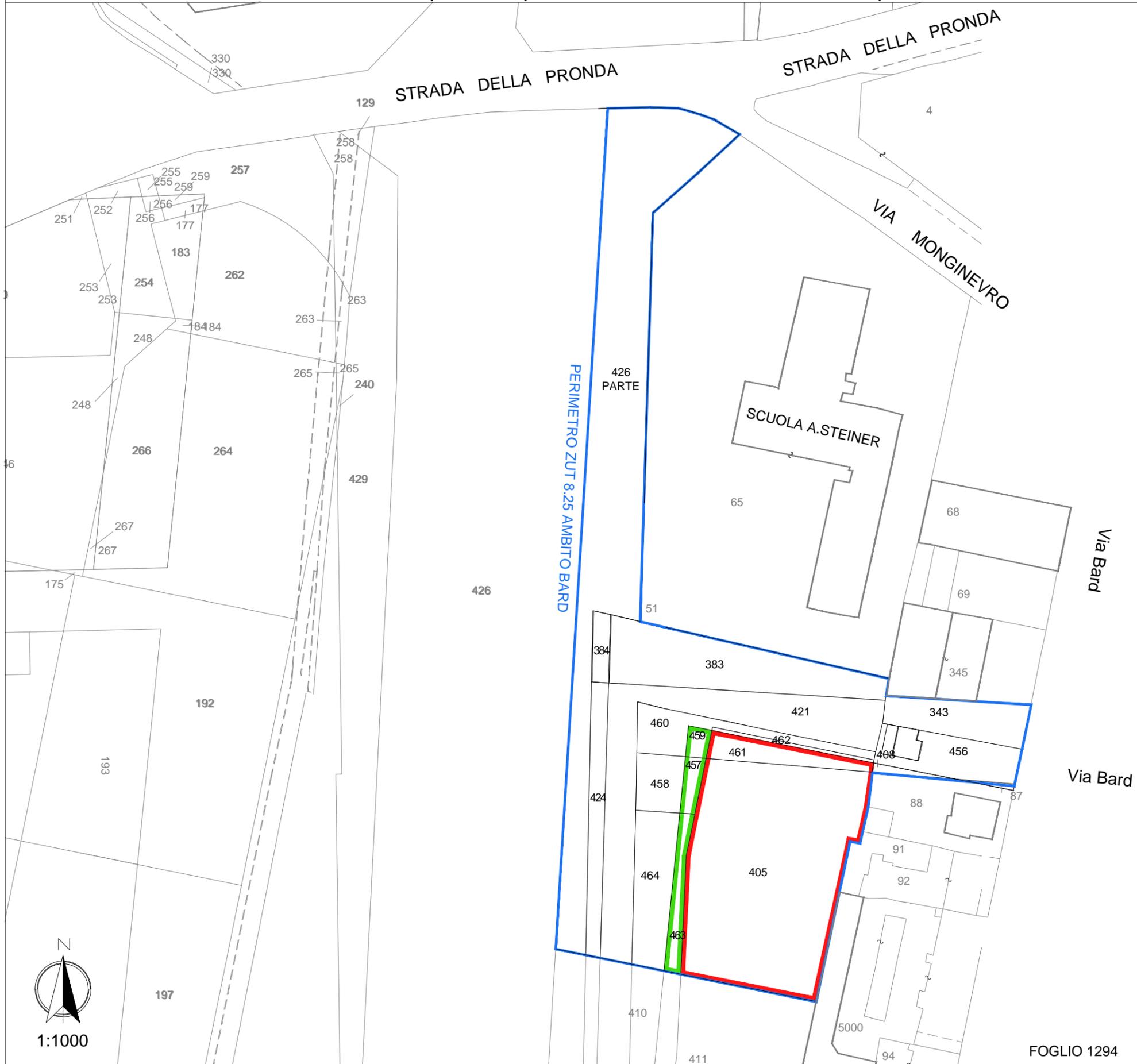
- Perimetro ZUT 8.25 Bard
- Aree di proprietà del Proponente
- Aree di proprietà della Città

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	343	Città di Torino	287 mq
1294	457	Città di Torino	61 mq
1294	458	Città di Torino	161 mq
1294	383	Città di Torino	764 mq
1294	384	Città di Torino	74 mq
1294	459	Città di Torino	40 mq
1294	460	Città di Torino	244 mq
1294	461	Proponente	191 mq
1294	462	Proponente	31 mq
1294	405	Proponente	2.126 mq
1294	456	Città di Torino	357 mq
1294	408	Città di Torino	14 mq
1294	463	Città di Torino	132 mq
1294	464	Città di Torino	362 mq
1294	421	Città di Torino	956 mq
1294	424	Città di Torino	240 mq
1294	426 parte	Città di Torino	2.649 mq
TOTALE			8.689 mq



1:1000

Allegato 2) Planimetria catastale aree di proprietà del Proponente, su cui verrà edificata una R.S.A., con vincolo di destinazione a servizio pubblico e aree da cedere dalla Città al Proponente per la concentrazione edificatoria privata



Legenda

- Perimetro ZUT 8.25 Bard
- Aree di proprietà del Proponente, su cui verrà edificata una R.S.A., con vincolo di destinazione a servizio pubblico
- Aree da cedere dalla Città al Proponente per la concentrazione edificatoria privata

Aree di proprietà del Proponente, su cui verrà edificata una R.S.A., con vincolo di destinazione a servizio pubblico			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	461	Proponente	191 mq
1294	405	Proponente	2.126 mq
TOTALE			2.317 mq

Aree da cedere dalla Città al Proponente per la concentrazione edificatoria privata			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	457	Città di Torino	61 mq
1294	459	Città di Torino	40 mq
1294	463	Città di Torino	132 mq
TOTALE			233 mq

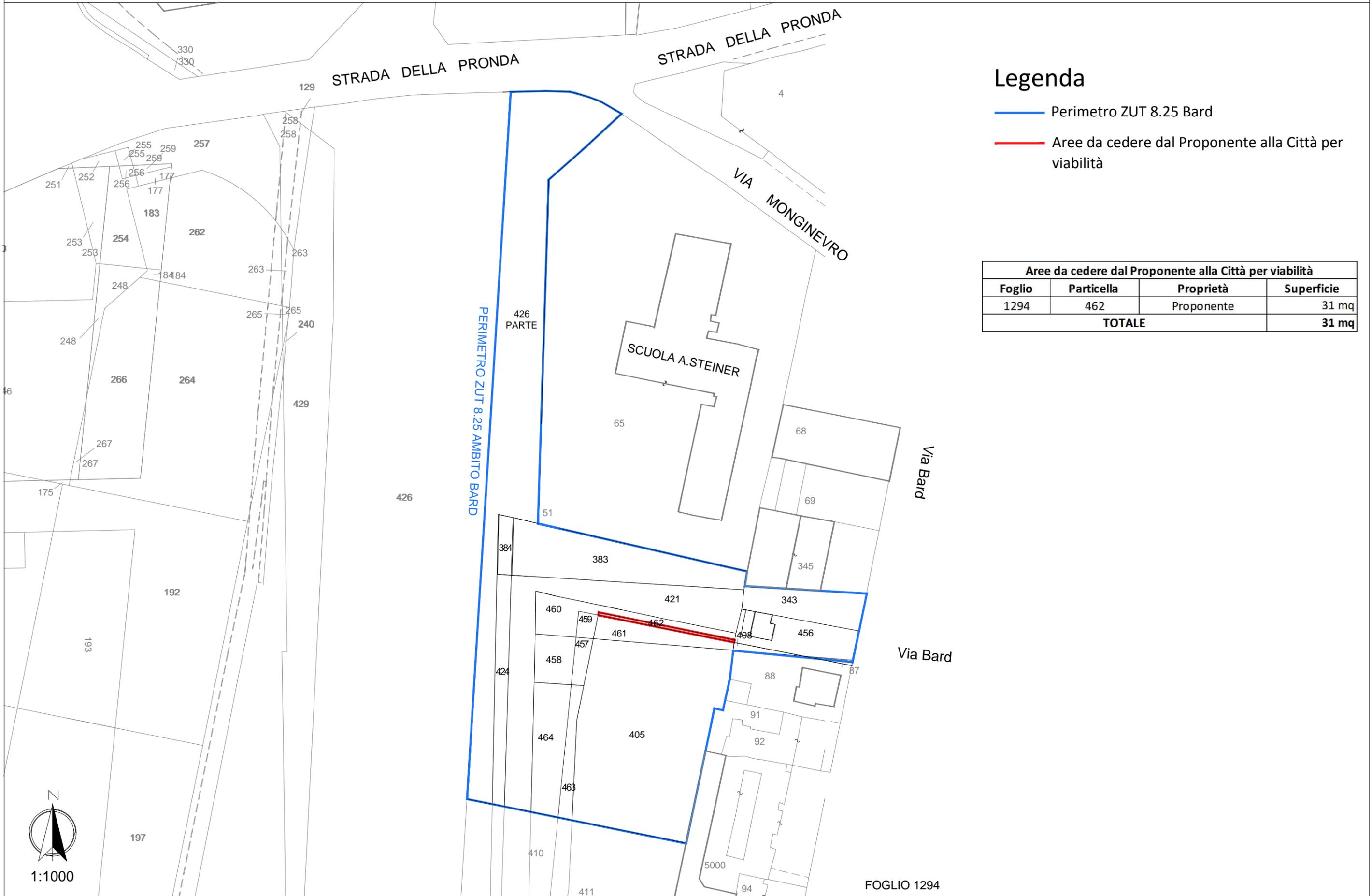


1:1000

FOGLIO 1294

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000957 del 18/03/2021

Allegato 3) Planimetria catastale aree da cedere dal Proponente alla Città per viabilità



Legenda

- Perimetro ZUT 8.25 Bard
- Aree da cedere dal Proponente alla Città per viabilità

Aree da cedere dal Proponente alla Città per viabilità			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie
1294	462	Proponente	31 mq
TOTALE			31 mq



1:1000

