



CITTA' DI TORINO

AREA COMAU

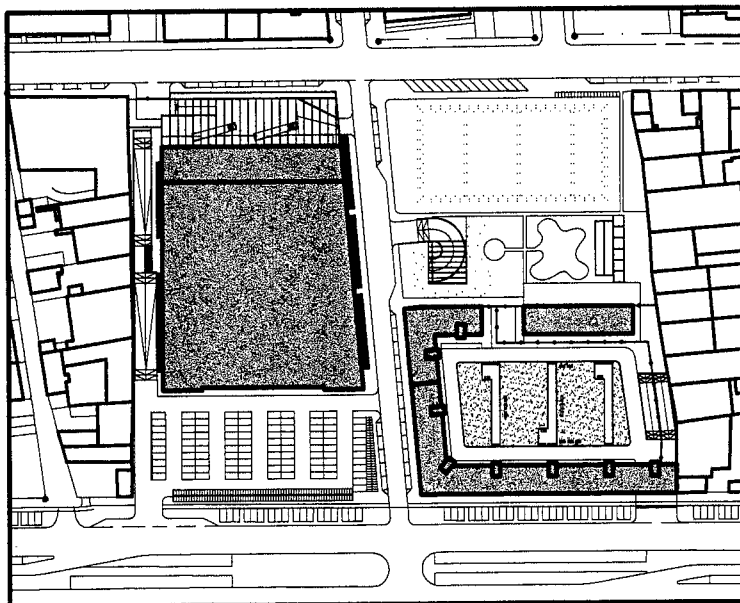
CORSO TRAIANO

Ambito 16.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO

ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996,
in attuazione dell'art. 16 della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992

Progetto Definitivo



Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
Corso Moncalieri 56 - Torino

Proprieta': **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato:

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Meucci 4

Prot. Edilizio n. 2003-14-1263A

Date 28-05-2007

Elaborato: 10
Schema di Convenzione

**REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO**

Convenzione ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e dell'articolo 49, V comma, della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.

TRA

la Città di Torino, in questo atto rappresentata dal Sig. ... nato a ... il ... domiciliato a ... in via, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i.

E

la società "Sviluppo 2001 S.r.l.", con sede in Milano, piazzale Cadorna n. 10, cod. fiscale e partita iva 13436340155, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore, sig. Marco Trotter, nato a Monza il 19 aprile 1972, codice fiscale TRTMRC72D19F704Q, domiciliato per la carica presso la sede della società

PREMESSO

1. che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
2. che il P.R.G. vigente individua l'"Ambito 16.6 Comau" come Zona Urbana di Trasformazione con indice territoriale massimo 0,7 (mq. S.L.P./mq. ST) e con destinazione d'uso Residenza (min 80%) e A.S.P.I. (max 20%), considerando l'Ambito stesso di categoria B, secondo il D.M. 24/01/1968 n°1444.
Su tale Ambito ogni intervento di trasformazione può avvenire tramite Concessione Convenzionata se si rispettano le indicazioni progettuali contenute nella scheda di P.R.G. o negli elaborati della Variante di anticipazione n. 61 al P.R.G. stesso (estendendo l'attenzione agli Ambiti contigui 16.5 e 16.7) oppure tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo;
3. che la Variante n. 31 al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15/2002 in data 04/02/2002 (mecc. n. 2001 11496/009) concernente i "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private nel Comune di Torino", ai sensi del

D.lgs. 114/98, aveva individuato nell'area oggetto della presente convenzione, ricomprendente l'"Ambito 16.6 Comau", un addensamento commerciale di tipo A3;

4. che la disciplina regionale sul commercio (D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003) ha, fra l'altro, previsto un'esplicita facoltà di deroga da parte dei Comuni dei parametri per l'individuazione delle localizzazioni L2 ed in particolare in caso di individuazione di L2 riguardanti "un'area industriale dismessa oggetto di un piano di recupero urbano". Pertanto il presente Programma Integrato in variante al P.R.G. riconosce l'ambito del Programma stesso come localizzazione di tipo L2 in deroga ai criteri generali di Piano Regolatore. Quanto sopra è conforme all'ultimo comma dell'art. 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 59-10831 (approvata il 24 marzo 2006) e all'art. 12 dei criteri comunali, primo comma, punto c) (approvati con deliberazione del Consiglio Comunale il 12 marzo 2007) secondo i quali è previsto il riconoscimento di nuove localizzazioni L2 in aree produttive dismesse da almeno 10 anni, purché l'intero ambito sia oggetto di un Piano di Recupero o di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato ai sensi della L.R. 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179), prevedendo, in tal caso, una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50% della SLP complessiva dell'intervento;
5. che la Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-2495 in data 3 aprile 2006 ha approvato, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., la Variante strutturale n. 38 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Torino, così come adottata e modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 37/2003 in data 10 marzo 2003 (mecc. n. 2002 11600/009), n. 187/2003 in data 15 dicembre 2003 (mecc. n. 2003 10163/009) e n. 138/2005 in data 26 settembre 2005 (mecc. n. 2005 05869/009);
6. che l'articolo 16 comma 1° della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, integrato dalla Legge Regionale 9 aprile 1996 n. 18, prevede che, "al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati";
7. che, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 5 della L.R. 18/96 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrati dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:

- a) impegno di cessione gratuita e/o assoggettamento a favore della Città delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica nonché impegno all'assoggettamento all'uso pubblico di aree destinate a servizi;
 - b) impegno da parte del Proponente, società "Sviluppo 2001 S.r.l.", alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PRIN e delle ulteriori opere da realizzare con risorse aggiuntive private;
 - c) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione;
 - d) impegno, da parte del Proponente, società "Sviluppo 2001 S.r.l.", al versamento degli oneri relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
 - e) impegno, da parte del Proponente, società "Sviluppo 2001 S.r.l.", a cedere alla Città un numero di alloggi pari a 2.485 mq. di S.L.P., corrispondente al 15% (% individuata nella "variante di anticipazione" al P.R.G. n. 61 approvata con D.G.R. n. 6-43162 in data 14/2/1995) del totale della S.L.P. realizzabile, al netto di una eventuale franchigia pari alla differenza tra 4.000 mq. e la S.L.P. non residenziale totale prevista, a fronte del prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136/99 e comunque nel limite del prezzo determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di S.L.P. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. 20, 21 e 22 della presente Convenzione;
8. che il Proponente, società "Sviluppo 2001 S.r.l.", ha presentato, ai sensi della L.R. 09/04/1996 n. 18, il Programma Integrato, in variante al vigente P.R.G., riguardante un'area della superficie complessiva pari a 49.696 mq. che comprende, al proprio interno, l'"Ambito 16.6 Comau";
 9. che il Proponente, società "Sviluppo 2001 S.r.l.", è proprietario di terreni della superficie di 28.969 mq., siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nella Tavola 2 del PRIN, descritti al Catasto Terreni al Foglio n° 1443, particelle n° 133, 134, 135, 136, 137, 138 parte e 222 meglio descritti nell'Allegato A) alla presente Convenzione;
 10. che, all'interno del Programma Integrato, il Comune di Torino è proprietario di aree della superficie di 20.727 mq. (di cui 404 mq. interni alla Z.U.T. "16.6 Comau" e 20.323 mq. esterni alla stessa), indicati nella planimetria catastale e descritti al Catasto Terreni, Foglio 1443, particella 138 parte e viabilità pubblica, così come meglio evidenziato nella Tavola 2 del Programma Integrato e nell'Allegato A) alla presente Convenzione;
 11. che la società "Sviluppo 2001 S.r.l." e la "Città di Torino" sono proprietari di immobili corrispondenti al 100% della proprietà catastale e che il Comune, in quanto proprietario dell'area di 404 mq. di cui al punto 10. delle premesse, è anche Soggetto Proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato e, in quanto tale, aderisce e partecipa alla proposta e mette a disposizione le proprie aree per l'attuazione degli interventi previsti;

12. che i contenuti della variante urbanistica di cui al Programma Integrato sono nello specifico i seguenti:
- modifica del mix funzionale delle destinazioni d'uso previste nell'Ambito 16.6 (corrispondente a circa 62% di residenza e 38% di ASPI-commerciale);
 - eliminazione delle Tavole 16.6a e 16.6b allegate alla scheda normativa che individuano le regole edilizie e le destinazioni d'uso;
 - riformulazione della scheda normativa dell'"Ambito 16.6 Comau" con riferimento ai contenuti specifici del PRIN (allegato della variante urbanistica);
 - integrazione dell'art. 13 e relativa modifica cartografica della Tav. 1 di cui all'all. C delle N.U.E.A. di P.R.G. (Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio);
13. che, nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento della proposta di Programma Integrato, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circoscrizionale n. 9, alle quali si è controdedotto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 51/2005 del 20 febbraio 2005 (mecc. n. 2005 12243/009) di adozione del Programma Integrato "Ambito 16.6 Comau";
14. che, a seguito della pubblicazione per affissione all'Albo Pretorio del Comune della proposta di adozione del Programma Integrato, avvenuta dal 18/04/2006 al 17/05/2006 compreso, nei successivi 30 giorni, ovvero dal 18/05/2006 al 16/06/2006 compreso, a disposizione di chiunque abbia interesse per inoltrare eventuali note e proposte scritte, sono pervenute le osservazioni da parte della società "Sviluppo 2001 s.r.l." e della Provincia di Torino, alle quali si è controdedotto con la deliberazione di approvazione del Programma Integrato "Ambito 16.6 Comau";
15. che è stata data notizia del suddetto Programma Integrato, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano "La Repubblica" del 21 aprile 2006;
16. che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale del 23 maggio 2006 (n. 493-154579 2006) ha pronunciato la compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291 – 26243 del 1° agosto 2003;
17. che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°.... del, esecutiva in data...., ha approvato il presente schema di convenzione e la proposta di Programma Integrato, nonché la variante contestuale, controdeducendo alle osservazioni presentate dando mandato al dirigente competente per la stipula della Convenzione;

18. che, in data ... , è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio registrato il repertorio n° a garanzia della puntuale stipulazione della presente convenzione;
19. che, in data ... , è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipulazione della presente convenzione di euro, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
20. che l'art. 13 comma 2 lett. D) del Regolamento COSAP, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 1999 (mecc. 199909914/13), 7 febbraio 2000 (mecc. 200000275/13), 5 marzo 2001 (mecc. 200100571/13), 18 febbraio 2002 (mecc. 200200276/013), 31 marzo 2003 (mecc. 200301582/013), 15 marzo 2004 (mecc. 200400443/013), 26 luglio 2004 (mecc. 200404534/013) e 7 marzo 2005 (mecc. 200500223/013), disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Soggetti Attuatori necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;
21. che il Comune di Torino, dal canto suo, rilascerà i Permessi di Costruire per gli interventi previsti dal Programma Integrato, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato;
22. che si definiscono Soggetti Proponenti degli interventi oggetto del presente Programma Integrato:
 - società "Sviluppo 2001 S.r.l." e suoi aventi causa;
 - "Città di Torino".

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto e, di seguito, denominate la Città di Torino "Città" e la società Sviluppo 2001 S.r.l. "Proponente",

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2

Proprietà degli immobili

Il Proponente è proprietario dei terreni e fabbricati indicati al punto 9 delle premesse.

La Città è proprietaria delle aree indicate al punto 10 delle premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Programma Integrato.

Formano parte integrante e sostanziale del Programma Integrato, oltre al presente schema di convenzione (Elaborato 10) e l'elaborato di variante al P.R.G., i seguenti elaborati:

- Elaborato 1 Relazione illustrativa, comprensiva di apposito fascicolo contenente "Analisi dell'impatto sulla viabilità del nuovo supermercato di corso Traiano a Torino"
- Tavola 2 Stato di fatto - Estratto di mappa catastale
- Tavola 3 Stato di fatto – Estratto di PRG, schede normative
- Tavola 4 Stato di fatto – Individuazione dell'intervento su carta tecnica
- Tavola 5 Progetto – Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati
- Tavola 6 Progetto – Regole urbanistiche ed edilizie
- Tavola 7 Progetto - Planovolumetria
- Tavola 8 Progetto – Profili e sezioni
- Elaborato 9 Norme tecniche di attuazione
- Elaborato 11 Cronoprogramma
- Elaborato 12 Opere di urbanizzazione – Relazione illustrativa
- Tavola 13 Opere di urbanizzazione – Reti fognarie, acquedotto e illuminazione pubblica
- Tavola 14 Opere di urbanizzazione – Sistemazioni superficiali
- Tavola 15 Opere di urbanizzazione – Sezioni stradali, particolari ed elementi di arredo urbano

ARTICOLO 4

Cessione di diritti edificatori dal Comune di Torino al Proponente

Nell'"Ambito 16.6" di P.R.G. è compresa un'area pari a 404 mq., di proprietà del Comune di Torino, come rappresentato nella Tavola 2 del PR.IN. e nell'allegato A alla presente convenzione.

Tale porzione di area genera una quantità di SLP pari a 282,8 mq. che non consente la realizzazione, da parte della Città, di un intervento autonomo.

Al fine di consentire la trasformazione unitaria dell'Ambito stesso, con il presente atto, il Comune di Torino cede al Proponente che accetta, i diritti edificatori generati dall'area di cui sopra.

A tal fine i competenti uffici comunali hanno determinato un valore di alienazione di tali diritti edificatori in 600 Euro/mq. di SLP.

Il valore complessivo della suddetta cessione risulta essere, pertanto, di 169.680 Euro che il Proponente corrisponde in un'unica soluzione contestualmente alla stipula della presente convenzione.

La Città resta nella piena ed esclusiva proprietà della porzione di area di mq. 404, di cui all'allegato A, destinata dal PRIN a viabilità.

ARTICOLO 5

Preliminare di cessione di aree per servizi e viabilità al Comune di Torino

Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi e della viabilità dell'"Ambito 16.6 Comau" nei termini di seguito indicati.

Precedentemente al rilascio del primo permesso di costruire di ciascuna UMI dovranno essere cedute le aree per servizi e viabilità (che insistono su terrapieno) relative alla UMI di pertinenza, fatta eccezione per quelle ricomprese nel perimetro tratteggiato in verde nella Tavola 5 del PRIN che potranno essere cedute all'ultimazione della UMI di riferimento; le suddette aree per viabilità e servizi potranno subire lievi modifiche (nella ripartizione tra le singole UMI tra aree cedute e assoggettate all'uso pubblico), in funzione degli approfondimenti progettuali, fermo restando il valore complessivo delle aree per servizi pari a 23.600 mq. (di cui circa 7.795 mq. ceduti e 15.805 mq. privati assoggettati all'uso pubblico).

Dovranno essere, altresì, ceduti 2.273 mq. destinati a viabilità di cui all'all. B del presente atto; in particolare, al di sotto della via pubblica di progetto sono previste due servitù di passaggio che dovranno garantire:

- al I piano interrato, il collegamento tra il parcheggio del centro commerciale e la rampa circolare, assoggettato all'uso pubblico;
- al II piano interrato, il collegamento tra il parcheggio del centro commerciale e la rampa circolare, di proprietà privata,

come evidenziate nell'allegato C alla presente convenzione.

Le aree oggetto della cessione dovranno essere libere da manufatti, il tutto come rappresentato nella Tavola 5 del PRIN e nell'allegato B alla presente Convenzione.

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà demolire, a propria cura e spese, i manufatti esistenti sulle aree così come previsto al successivo articolo 6 e dovrà, altresì, eseguire a propria cura e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G.

Il Proponente si obbliga, inoltre, a realizzare parcheggi pubblici nel sottosuolo e in soprasuolo nelle aree private assoggettate all'uso pubblico, secondo le modalità e con le garanzie indicate nel successivo art. 7, per complessivi mq. 15.805, di cui mq. 4.984 a raso e mq. 10.821 in sottosuolo –

I piano interrato, come meglio evidenziato nella Tavola 5 del PRIN e nell'allegato alla presente Convenzione (Allegato C).

ARTICOLO 6

Obbligo di demolizione dei manufatti

Considerato che le aree a servizi dovranno essere cedute libere da manufatti, il Proponente dovrà, a propria cura e spese, provvedere alla demolizione di tutti i manufatti esistenti entro e fuori terra sull'area da cedere ed eseguire, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G..

E' posto, altresì, a carico del Proponente ogni onere afferente ai manufatti da demolire con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

La demolizione dovrà avvenire prima della cessione di cui al precedente art. 5.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e all'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula del presente atto, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città per un importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30%, a copertura della suddetta penale. La garanzia sopraindicata, 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 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento a tale obbligo verrà sanzionato con una penale pari al 30% del costo di demolizione dei manufatti quale stimato con perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatto a cura e spese dello stesso Proponente.

ARTICOLO 7

Aree e parcheggio interrato da assoggettare all'uso pubblico

Modalità di realizzazione

Con il presente atto le parti convengono l'assoggettamento all'uso pubblico, previo frazionamento catastale, di aree di proprietà del Proponente destinate a servizi di complessivi 15.805 mq., di cui:

- parcheggi pubblici e spazi attrezzati in superficie 4.984 mq.;
- parcheggi pubblici in sottosuolo 10.821 mq.;

il tutto come rappresentato nella Tavola 5 del PR.IN. e nell'allegato C al presente atto, ed a tal fine trascrivono l'atto nei pubblici registri immobiliari.

Il Proponente si impegna, pertanto, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire con apposito atto notarile, servitù di uso pubblico sui parcheggi e sugli spazi aperti sopraccitati entro 3 anni dal rilascio del primo permesso di costruire della UMI 1.

Tale costituzione dovrà intervenire entro 6 mesi dal collaudo dei suddetti parcheggi e delle suddette aree che verrà effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.15.

Il Proponente si impegna a realizzare il parcheggio pubblico interrato della UMI 1 per una superficie complessiva di 10.821 mq., entro 3 anni dal rilascio del primo permesso di costruire della UMI 1, il tutto come rappresentato nella Tavola 5 del PR.IN. e nell'allegato C alla presente convenzione, con le modalità stabilite nel successivo articolo 10.

Il Proponente si obbliga, con il presente atto, ad assoggettare il parcheggio interrato con vincolo di destinazione a servizio pubblico a favore della Città di Torino, che si riserva di accettare, secondo le modalità concordate.

In particolare, il parcheggio viene assoggettato all'uso pubblico ai sensi per gli effetti dell'art. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1997 n. 56 e s.m.i., libero da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantito da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

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

Il regime giuridico-patrimoniale dell'area a parcheggio interrato resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

L'area potrà essere contabilizzata dalla società Proponente come bene di proprietà, fermo restando che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la sua destinazione a servizio pubblico.

L'effettiva messa a disposizione alla Città del parcheggio avverrà a seguito dell'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo tecnico dell'opera.

Lo svincolo delle fidejussioni a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle superfici private assoggettate all'uso pubblico destinate a parcheggio, avverrà al momento della costituzione di servitù di uso pubblico da attuarsi, come sopra descritto, con apposito atto notarile.

Le opere relative ai parcheggi pubblici in sottosuolo saranno eseguite secondo il programma edilizio e l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 13.

ARTICOLO 8

Gestione e manutenzione del parcheggio pubblico interrato assoggettato all'uso pubblico

Il Proponente si impegna a provvedere a propria cura e spese alla gestione del parcheggio nonché alla manutenzione ordinaria, straordinaria e alla relativa pulizia, avvalendosi eventualmente di altro soggetto specializzato, con le modalità di seguito indicate.

Le modalità di gestione del parcheggio, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, verranno successivamente concordate e disciplinate con apposito provvedimento. La gestione del parcheggio decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo. Il parcheggio interrato dovrà essere aperto gratuitamente al pubblico tutti i giorni feriali dalle ore 8,00 alle ore 21,00.

La Città 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 soggetto Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà a inviare motivata diffida ad adempiere al Proponente medesimo.

Qualora lo stesso Proponente non provvedesse a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnato, lo stesso sarà tenuto 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.

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

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; il Proponente entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Il Proponente assume la gestione del parcheggio e dei servizi a proprio rischio e la Città non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti del Proponente con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, gestori, fruitori di servizio e terzi in genere.

Dovrà, inoltre, essere garantita alla Città l'apertura gratuita al pubblico, sia diurna che notturna, del parcheggio pubblico nei giorni di domenica e negli altri giorni festivi in concomitanza di manifestazioni, spettacoli ed ogni altro genere di evento destinato a richiamare un numero elevato di persone.

Tale impegno è subordinato alla richiesta scritta della Città che dovrà pervenire al Proponente con congruo preavviso comunque non inferiore a sette giorni.

Ai fini di garantire lo svolgimento delle operazioni di sorveglianza e la sicurezza nell'ambito dell'autorimessa interrata, il Proponente è fin d'ora autorizzato ad installare, nei modi e nelle forme che riterrà opportune, impianti di videosorveglianza, etc., nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di "Privacy".

Qualora dovesse emergere nel tempo l'esigenza di regolamentare l'utilizzo del parcheggio con l'applicazione di una tariffa, quest'ultima dovrà essere concordata con la Città in relazione alle tariffe ordinariamente applicate a parcheggi di analoghe caratteristiche e, in tal caso, il Proponente sarà tenuto a corrispondere alla Città il relativo canone per la gestione del servizio.

ARTICOLO 9

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

La Città si obbliga a consentire al Proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

Il Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute e dei fabbricati ivi insistenti.

ARTICOLO 10

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicata al punto 5. delle premesse.

L'intervento edilizio, secondo le previsioni del PR.IN. con relativa variante al P.R.G. vigente, è destinato per 12.661 mq. (valore minimo) di S.L.P. a residenza, per 7.900 mq. (valore massimo) di S.L.P. ad ASPI, ed è finalizzato alla realizzazione di fabbricati mediante il rilascio di permesso di costruire. L'esatta definizione della S.L.P., suddivisa nelle varie destinazioni d'uso, verrà fissata in sede di permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive dell'Ambito e dei limiti minimi e massimi sopra indicati.

Le destinazioni d'uso previste possono, pertanto, essere modificate, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle Norme di Attuazione del PR.IN., senza che tale circostanza costituisca variante alla presente convenzione.

Le aree di proprietà comunale comprese nel PR.IN. vedono confermata la propria destinazione d'uso a viabilità pubblica.

In sede di progettazione, il Soggetto Proponente dovrà predisporre una documentazione di impatto acustico ex lege n. 447/1995 mentre, prima del rilascio del primo permesso di costruire, produrrà al Settore Ambiente e Territorio del Comune di Torino una valutazione previsionale del clima acustico, così come previsto dalla medesima legge.

ARTICOLO 11

Durata del Programma e tempi di realizzazione dell'intervento

Il termine di validità del Programma Integrato è di 7 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione inerenti alle aree destinate a servizi pubblici dovranno essere eseguite nel rispetto delle seguenti tempistiche:

- entro 5 anni dalla stipula della presente Convenzione: realizzazione per tutte le UMI delle reti di fognatura bianca e nera, della rete acquedotto, della rete gas e della rete energetica; realizzazione degli impianti per l'illuminazione pubblica, realizzazione della nuova viabilità pubblica e sistemazione di quella esistente (in particolare del sedime di corso Traiano) realizzazione del verde pubblico, realizzazioni dei percorsi pedonali attrezzati e dell'area a verde attrezzata al gioco bimbi;
- entro i termini specificati nel successivo art. 14, la realizzazione del nuovo edificio destinato ad ospitare le attrezzature di interesse comune (UMI 2);
- entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi privati della UMI 1 e in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della presente Convenzione: realizzazione del parcheggio interrato, della sistemazione del parcheggio a raso su soletta (UMI 1).

Inoltre, qualora si verificasse la possibilità di utilizzare a scomputo il contributo aggiuntivo di cui al successivo art. 14 per la realizzazione di opere a tutela e a sostegno del commercio esistente, lo stesso verrà impiegato per la riqualificazione e rivitalizzazione delle aree commerciali limitrofe,

interventi che dovranno essere eseguiti entro 3 anni dall'approvazione dei progetti esecutivi che ne prevedono la realizzazione.

La Città, a seguito di richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora, durante l'esecuzione, siano sopravvenuti fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione eseguite in parte a scomputo degli oneri ed in parte a cura e spese del Proponente

In conformità al disposto di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione previste nell'area del PRIN in oggetto e nelle aree adiacenti con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere, nei termini e con l'articolazione operativa di cui agli articoli 13, 15 e 16.

Il Proponente si impegna comunque ad eseguire, senza ulteriori oneri per la Città, tutte le opere di urbanizzazione necessarie previste nei progetti esecutivi, comprese quelle esterne quali individuate nell'articolo 13.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo sulle aree a servizi cedute alla Città sono:

- realizzazione delle reti di fognatura bianca e nera, della rete acquedotto e della rete energetica;
- realizzazione degli impianti per l'illuminazione pubblica;
- realizzazione della nuova viabilità pubblica e risistemazione di quella esistente;
- realizzazione dell'impianto semaforico;
- realizzazione del verde pubblico;
- realizzazioni dei percorsi pedonali attrezzati e dell'area a verde attrezzata al gioco bimbi;
- risistemazione di c.so Traiano.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente, relativamente a tutte le aree assoggettate all'uso pubblico (servizi, viabilità e parcheggio interrato) consistono in:

- realizzazione dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico a raso e in interrato con relative rampe e impiantistica necessaria al funzionamento;
- realizzazione rete gas.

Inoltre, sull'area individuata nell'allegato B, il Proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese con risorse aggiuntive private, un edificio di circa 1.000 mq. di superficie destinato ad ospitare attività di interesse comune, secondo quanto stabilito dal successivo art. 14, cui si rimanda. I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

I Soggetti Proponenti potranno richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

La progettazione di tali opere sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare;

- progetto esecutivo come di seguito specificato.

Il primo progetto preliminare, relativo al primo lotto funzionale, dovrà essere presentato entro 12 mesi dalla stipulazione della presente convenzione al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti al momento della stipula della convenzione. Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Il valore delle opere da realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi. I lavori saranno eseguiti "a misura" con specifica contabilizzazione da parte dei Direttore dei Lavori.

L'importo dei lavori non potrà eccedere quello preventivato a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali maggiori opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico dei Soggetti Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali ulteriori oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Nel caso in cui il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale, fosse inferiore al prezzo definito, la Città valuterà se chiedere la corresponsione in denaro di detta differenza o, in alternativa, la realizzazione di opere pubbliche pertinenti all'intervento sino alla concorrenza del costo deliberato.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati entro 120 (centoventi) giorni dall'approvazione dei progetti preliminari al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità, che nei successivi 90 (novanta) giorni, espletate le verifiche tecniche ed economiche di competenza, provvederà alla formulazione della relativa deliberazione di Giunta Comunale. Il termine di 90 (novanta) giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dai Soggetti Proponenti per adeguare i progetti alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti preliminari ed esecutivi, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico dei Soggetti Proponenti e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

La valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare, che è legata ad ogni permesso di costruire, deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente al momento della stipulazione della presente convenzione, ridotto del coefficiente di cui alla deliberazione della Giunta Comunale 24/02/98 (n. mecc. 9801268/57).

Le fidejussioni di cui all'articolo 18 della presente convenzione verranno rilasciate anche a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 13

Programma Edilizio - Articolazione operativa

I permessi di costruire relativi agli interventi previsti verranno richiesti, dopo la stipula della presente convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato dagli artt. 11 e 12.

Le opere di urbanizzazione che risultano essere funzionali a ciascuna UMI sono suddivise nel seguente modo:

Unità Minima di Intervento 1:

- reti di fognatura bianca, nera, reti di acquedotto, gas, energetiche e illuminazione pubblica in tutte le aree interne alla UMI 1, nonché nelle aree relative al nuovo tratto di viabilità in progetto (apertura di via Palma di Cesnola);
- realizzazione e risistemazione della viabilità pubblica relativa a via Palma di Cesnola e di corso Traiano (con il completamento, in ciascuna via, della rete di raccolta delle acque superficiali e delle relative reti infrastrutturali); adeguamento dei marciapiedi di via Carolina Invernizio nel tratto adiacente alla UMI 1;
- realizzazione ed attrezzaggio del parcheggio interrato assoggettato all'uso pubblico (primo piano interrato) e delle relative rampe;
- realizzazione del parcheggio a raso su soletta interno alla UMI 1;
- eventuali opere da realizzarsi con oneri aggiuntivi del Commercio di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Unità Minima di Intervento 2:

- reti di fognatura bianca, nera, reti di acquedotto, gas, energetiche e illuminazione pubblica in tutte le aree interne alla UMI 2;
- realizzazione del giardino pubblico compreso all'interno della UMI 2 con la sistemazione degli spazi attrezzati per il gioco bimbi, giochi bocce, creazione delle aree verdi con relativo sistema di irrigazione automatica;

Per quanto concerne la realizzazione del fabbricato destinato ad attività di interesse comune localizzato all'interno della UMI 2 adiacente al giardino pubblico, restano fermi i particolari termini di cui all'art. 14 che segue.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini previsti all'art. 12.

Fermo restando i termini previsti all'art. 11, resta inteso che, per il rilascio del certificato di agibilità relativo alle singole Unità Minime di Intervento, dovranno comunque essere completate le opere di Urbanizzazione funzionali a ciascuna UMI.

ARTICOLO 14

Edificio per attività di interesse comune realizzato con il contributo di risorse aggiuntive private

In attuazione del PR.IN., il Proponente si impegna a realizzare, entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione, a propria cura e spese, quale contributo di risorse aggiuntive private pari a complessivi 700.000,00 Euro (comprensivo delle spese di progettazione, sicurezza, direzione

lavori e collaudo), nell'area ceduta alla Città nell'Unità Minima di Intervento n. 2, un fabbricato di circa 1.000 mq. di superficie per "attività di interesse comune", a condizione che l'Amministrazione individui l'utilizzo entro 1 anno dalla sigla del presente atto.

I progetti relativi al fabbricato dovranno essere redatti a cura e spese del Proponente, nei termini e con le modalità indicate nei precedenti articoli 11, 12 e 13.

Terminata la realizzazione dell'edificio e a seguito di collaudo favorevole ai sensi del successivo art. 15, lo stesso verrà acquisito gratuitamente dalla Città.

Qualora la Città, entro il termine sopra indicato di 1 anno, non individui la specifica destinazione del fabbricato, il Proponente si obbliga a versare il predetto contributo, pari a 700.000,00 Euro, entro i successivi 6 mesi.

ARTICOLO 15

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione

Abitabilità/Agibilità

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Le opere realizzate dal Proponente a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti saranno soggette al previsto collaudo tecnico-amministrativo-contabile, mentre quelle realizzate a cura e spese del Proponente saranno soggette al solo collaudo tecnico.

Al momento della consegna dei lavori dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta a misura e secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità delle opere eseguite.

Il professionista incaricato della Direzione lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici, ai sensi del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativi 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 del Proponente.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente convenzione sarà a carico del Proponente.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione e delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di

urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; nel caso siano rilevate inadempienze, od errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione al Proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Proponente deposita presso la Città la dichiarazione di fine lavori, sempreché la Città non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva la Città da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori, il Proponente potrà, su richiesta specifica della Città, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento della Commissione di collaudo (o del collaudatore).

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Sino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico del Proponente gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità (agibilità) relativi agli interventi edilizi l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

ARTICOLO 16

Oneri di Urbanizzazione per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita

Secondo le disposizioni regionali in materia di commercio contenute all'art. 15, comma 11bis dell'Allegato A alla D.C.R. 24 marzo 2006, n. 59-10831, che riprende quanto già indicato al comma 4 ter dell'art. 17 dell'Allegato A alla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003, il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno del Proponente alla corresponsione di un onere aggiuntivo computato nella percentuale compresa tra il 30% e il 50%-degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli edifici destinati alla media e grande distribuzione e finalizzato a contribuire alla riqualificazione ed alla rivitalizzazione delle zone di insediamento commerciale urbano.

Il Proponente, pertanto, si impegnerà con specifico atto d'obbligo a versare tali oneri aggiuntivi, stimabili in un importo compreso tra 344.932 Euro e 574.887 Euro, e, secondo i criteri, le modalità operative e i parametri nel frattempo formalizzati dalla Regione, ad utilizzarli prioritariamente, ove possibile, per la realizzazione di opere di riqualificazione e rivitalizzazione delle aree commerciali in aree limitrofe all'ambito di intervento, predisponendo, a tal fine, anche i relativi progetti, secondo le modalità previste ai precedenti articoli.

ARTICOLO 17

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Detto onere potrà essere corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il pagamento degli oneri residui oltre la prima rata dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei permessi di costruire.

ARTICOLO 18

Garanzie finanziarie

In sede di stipulazione del presente atto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, rilascerà, a favore della Città, garanzie fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione di tutti i manufatti esistenti entro e fuori terra sull'area da cedere e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'art. 6 della presente Convenzione;
- b) a garanzia delle opere realizzate con risorse aggiuntive private o dell'eventuale versamento di tali risorse ai sensi dell'art. 14 del presente atto;

al momento del rilascio dei permessi di costruire:

- c) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle superfici private assoggettate all'uso pubblico destinate a parcheggio sia interrate che a raso, così come descritti all'art. 7 della presente convenzione;
- d) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto, nonché delle opere realizzate a cura e spese del Proponente, indicati all'art. 12 della presente convenzione;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione.

Le garanzie sopra indicate, 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.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà 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.

La fideiussione di cui al punto a) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni e delle eventuali bonifiche.

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti b), c), d) 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 dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

La fidejussione di cui al punto e) relativa al pagamento delle rate del costo di costruzione verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 19

Sanzioni convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del Programma Integrato per 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 Programma Integrato seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 20

Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale

all'interno dell'ambito di intervento

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'"Ambito 16.6 Comau" e la S.L.P. realizzabile, il Proponente si impegna all'obbligazione di concessione alla Città di alloggi nella misura prevista al punto 7 lettera e) delle premesse.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città.

Con comunicazione scritta da parte del Proponente la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipulazione del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta in tal senso della Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio tecnico Comunale, ai sensi dell'art.13 della Legge n.136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380 /2001.

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Foglio 1443, Particelle 133, 134, 135, 136, 137, 138 parte, e 222.

Gli edifici residenziali, comprendenti le suddette unità immobiliari, sono indicati nell'allegato della presente Convenzione (Allegato D) e sono compresi nella UMI II; la S.L.P. della porzione degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 2.485 mq (rispetto alla SLP complessiva prevista nella UMI II pari a 13.461 mq.), sita ai vari piani dell'edificio in progetto localizzato nella UMI II stessa, e rappresenta i 180 millesimi rapportati all'intera SLP del fabbricato realizzato nella UMI II.

In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione è contenuta e potrebbe variare entro i limiti di 1/20 rispetto a quanto indicato nel presente contratto preliminare.

Il contratto preliminare costituente parte della presente convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1355 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 21. L'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente.

In tal caso il Proponente, e/o suoi eventuali aventi causa, dovrà provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 21

Opzione all'acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale all'esterno dell'ambito di intervento.

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente convenzione, a individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte al di fuori della zona di intervento, e a darne comunicazione alla Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

La comunicazione, a cura del Proponente, da farsi in forma scritta, della messa a disposizione delle unità abitative dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla loro individuazione (ubicazione, tipologia, superficie, ecc.) nonché gli elementi che dovranno valutarsi in sede di stima per la determinazione del prezzo.

Gli alloggi devono avere caratteristiche che siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata-convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili.

Entro il termine di mesi 6 dal ricevimento della suddetta comunicazione da parte del Proponente, la Città potrà esercitare il diritto all'opzione di acquisto delle unità abitative individuate. Tale termine sarà sospeso nel caso la Città dovesse chiedere al Proponente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l'idoneità degli alloggi alla loro destinazione.

Il contratto d'acquisto si intende concluso nel momento in cui la Città eserciterà il diritto d'opzione con comunicazione in forma scritta al Proponente.

Ai fini della trascrizione dell'acquisto della proprietà degli alloggi in capo alla Città, ai sensi dell'art. 2643 e seguenti del Codice Civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico.

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 20.

ARTICOLO 22

Locazioni unità immobiliari ad uso residenziale all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento.

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 20 e 21, il Proponente, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 paragrafo 16 delle N.U.E.A. del P.R.G., assume l'impegno per sé, per i suoi successori e aventi causa, di dare in locazione un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al punto 7 lettera e) delle premesse, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica;
- non essere posti oltre il piano terzo (quarto fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore;
- essere in normale stato di manutenzione.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Settore Convenzione e Contratti).

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 96 02338/12) ed alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre mensilità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza.

La Città dovrà dare comunicazione scritta al Proponente dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 23

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel PR.IN. sono assunti dalla Città e dal Proponente per se stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, si dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. Gli aventi causa dei Soggetti Proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, i Soggetti Proponenti ed i loro successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 24

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 25

Allegati

- A) Estratto di mappa catastale;
- B) Aree da cedere;
- C) Aree private assoggettate all'uso pubblico;
- D) Individuazione degli edifici comprendenti le unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata

ARTICOLO 26

Controversie

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

ARTICOLO 27

Rinvio a norme di legge

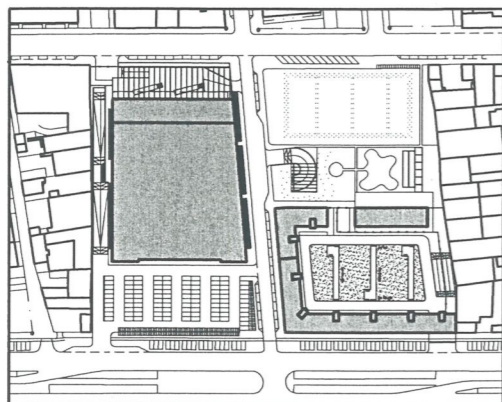
Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n° 10 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n° 56, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n° 47, 4 dicembre 1993 n° 493, 7 agosto 1990 n° 241, al d.lgs. 18 agosto 2000 n° 267, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e d.lgs. n. 163/2006 e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra norma vigente in materia.



CITTA' DI TORINO
AREA COMAU
CORSO TRAIANO
 Ambito 16.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO
 ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996,
 in attuazione dell'art. 16 della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992

Progetto Definitivo



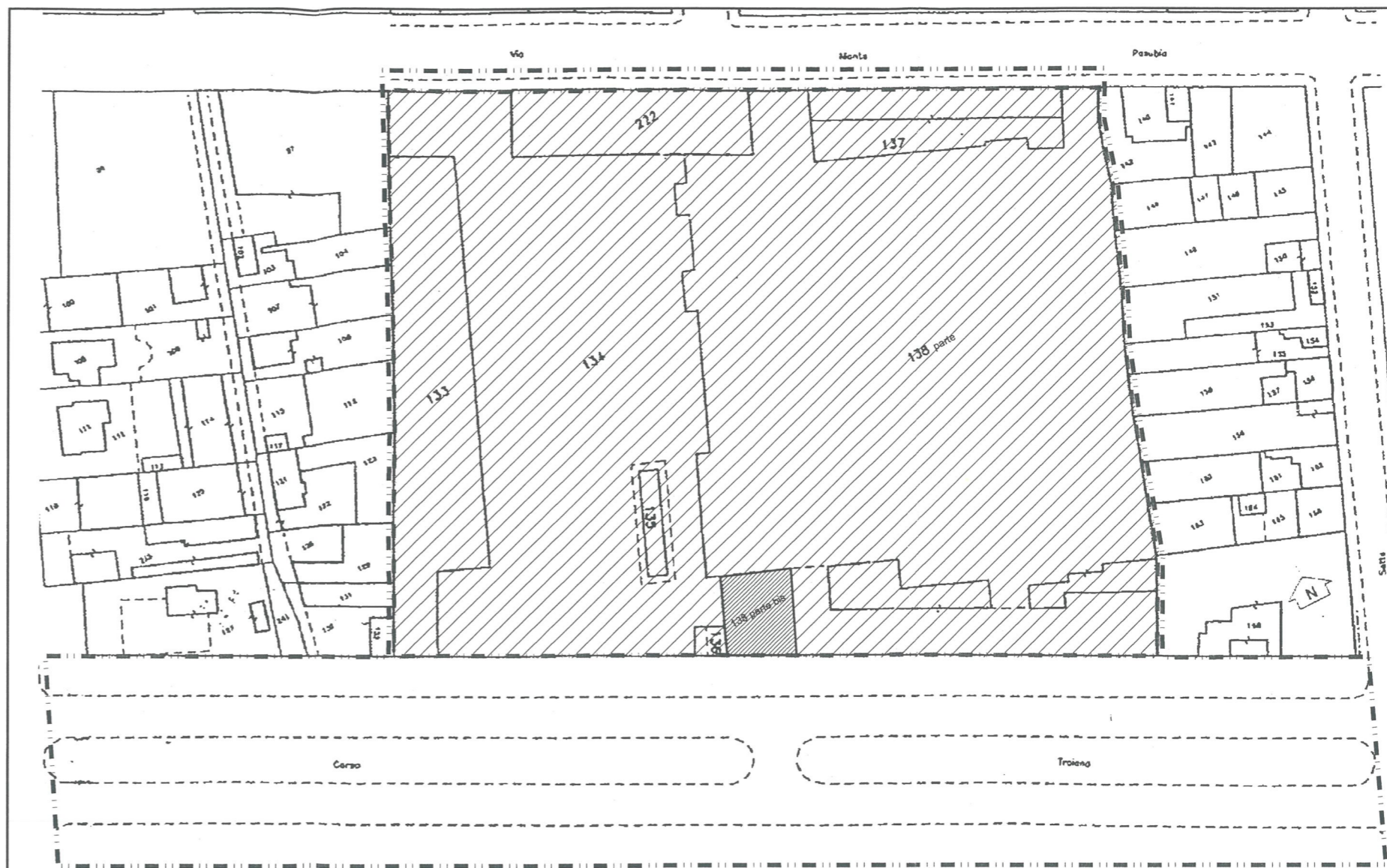
Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
 Corso Moncalieri 56 - Torino

Proprieta': **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
 Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato:

[Handwritten signatures]

Allegato A
Estratto di mappa catastale



LEGENDA



Perimetro del PRIN



Perimetro della Z.U.T. 16.6 - COMAU



Aree di proprieta' della Sviluppo 2001 S.r.l.



Aree di proprieta' del Comune di Torino

0 10 25 50 M

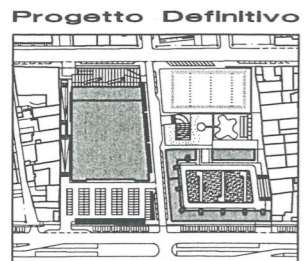


Elenco proprieta' catastali

Foglio	Particella	Proprieta'	Superficie
1443	133	Sviluppo 2001 S.r.l.	2.600 mq
1443	134	Sviluppo 2001 S.r.l.	8.650 mq
1443	135	Sviluppo 2001 S.r.l.	140 mq
1443	136	Sviluppo 2001 S.r.l.	63 mq
1443	137	Sviluppo 2001 S.r.l.	1.080 mq
1443	138 parte	Sviluppo 2001 S.r.l.	15.356 mq
1443	222	Sviluppo 2001 S.r.l.	1.080 mq
Totale Sviluppo 2001 S.r.l.			28.969 mq
1443	138 parte bis	Comune di Torino	404 mq
SUPERFICIE TOTALE della Z.U.T. 16.6 - COMAU			29.373 mq
Aree esterne alla Z.U.T. 16.6 - COMAU			20.323 mq
SUPERFICIE TOTALE del Programma Integrato			49.696 mq

CITTA' DI TORINO
AREA COMAU
CORSO TRAIANO
 Ambito 18.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO
 ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1995,
 in attuazione dell'art. 15 della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992



Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
 Corso Moncalieri 56 - Torino

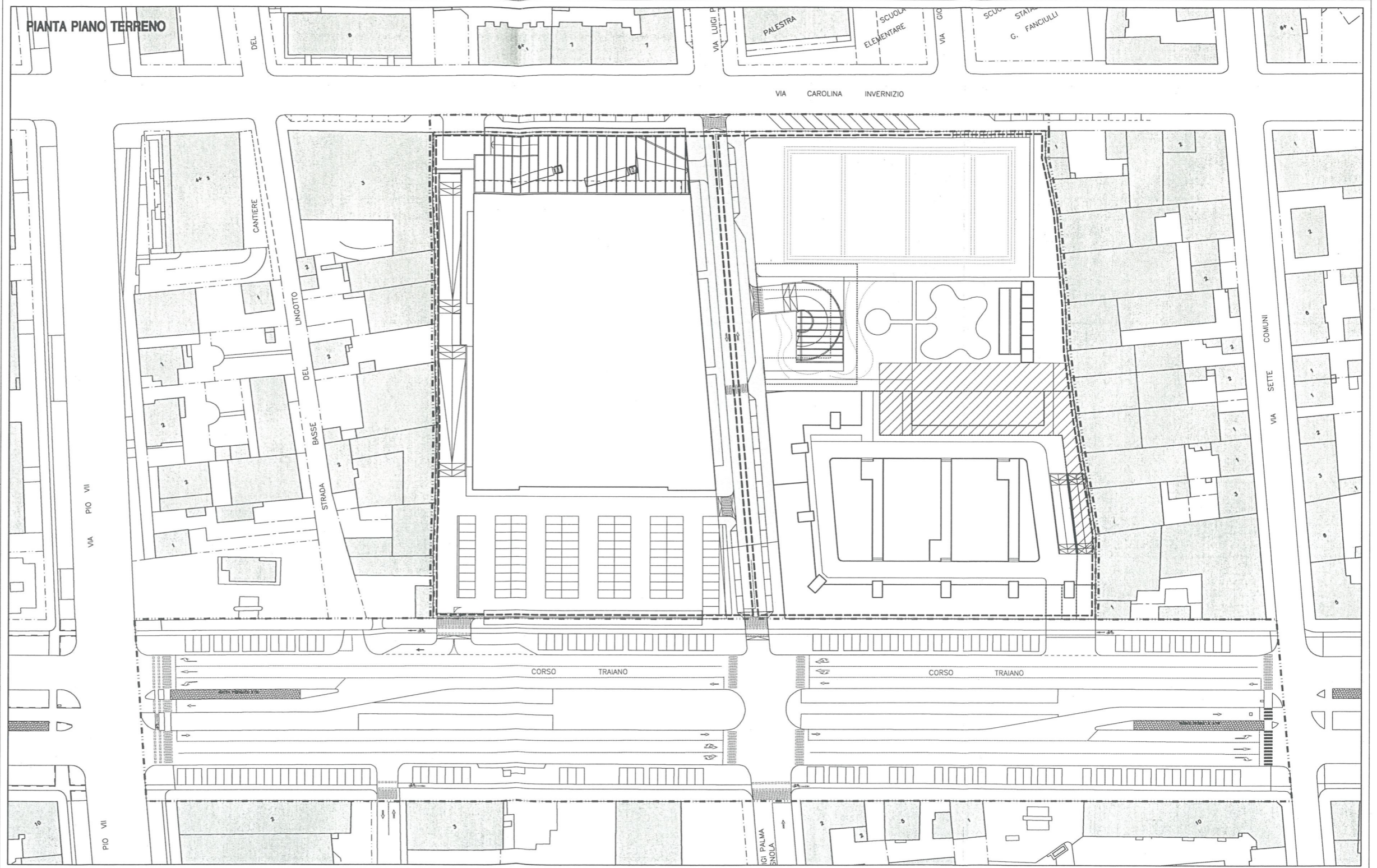
Proprieta': **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
 Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato:

Allegato B
Aree da cedere



PIANTA PIANO TERRENO



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
(Corrispondente all'individuazione della Localizzazione L2)
- Perimetro della Z.U.T. 16.6 - COMAU
- Aree a verde pubblico da cedere
- Aree per attrezzature di interesse comune da cedere
La sagoma dell'edificio destinato ad ospitare l'attrezzatura di interesse comune e' puramente indicativa
- Ambito all'interno del quale puo' variare il limite dell'area per pubblici servizi e che sara' definito esattamente all'atto di cessione e/o asservimento, garantendo la quantita' minima complessiva
- Aree per viabilita' pubblica da cedere

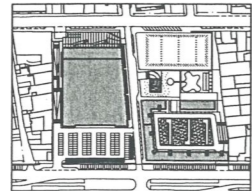
0 10 25 50 M



CITTA' DI TORINO
AREA COMAU
CORSO TRAIANO
 Ambito 16.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO
 ai sensi della Legge Regionale n. 30 del 9 aprile 1990,
 in attuazione dell'art. 30 della Legge n. 170 del 17 febbraio 1992

Progetto Definitivo



Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
 Corso Moncalieri 68 - Torino

Proprietà: **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
 Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato:

Allegato C
Aree private assoggettate
all'uso pubblico

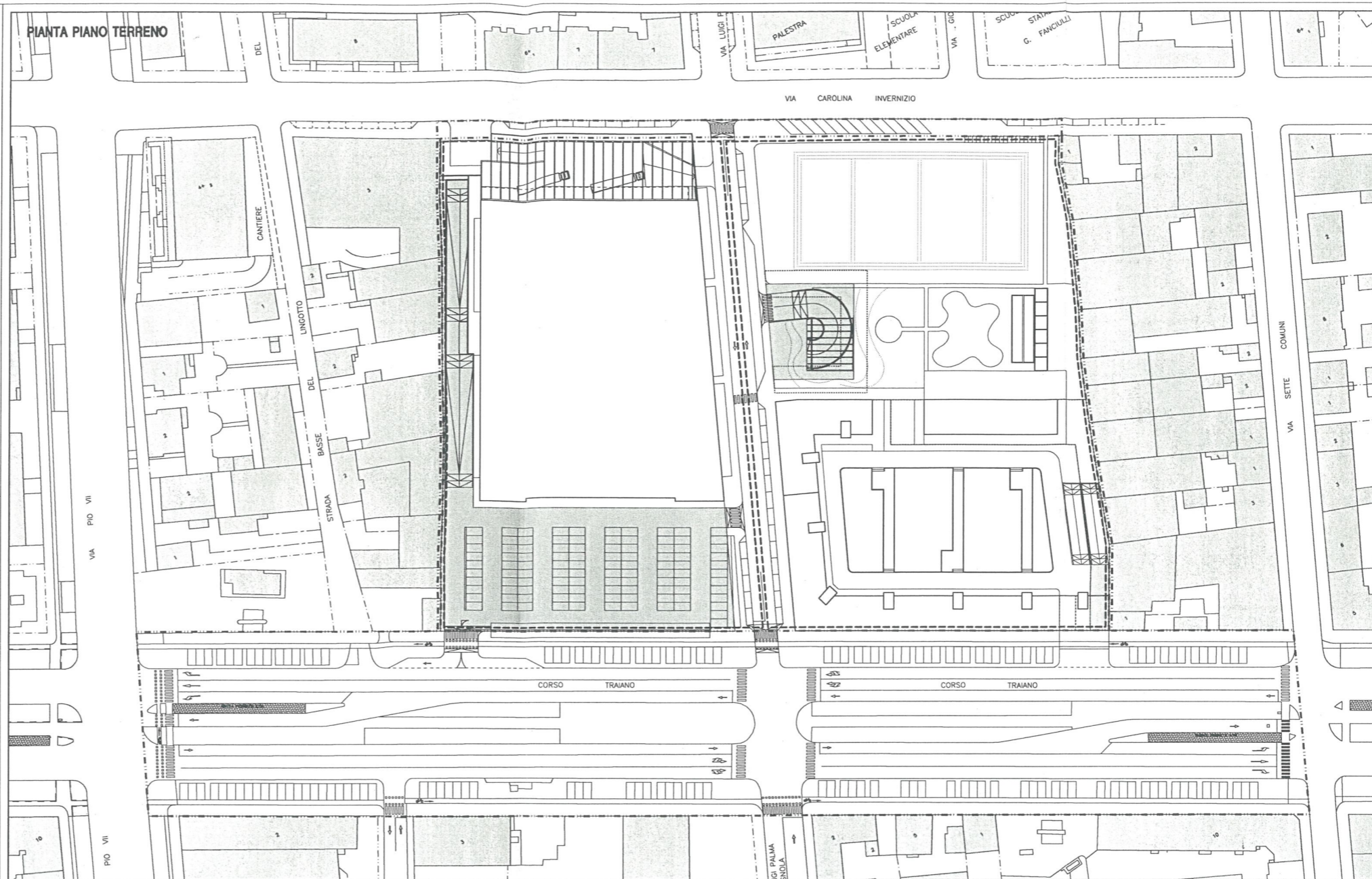
[Handwritten signatures]

LEGENDA

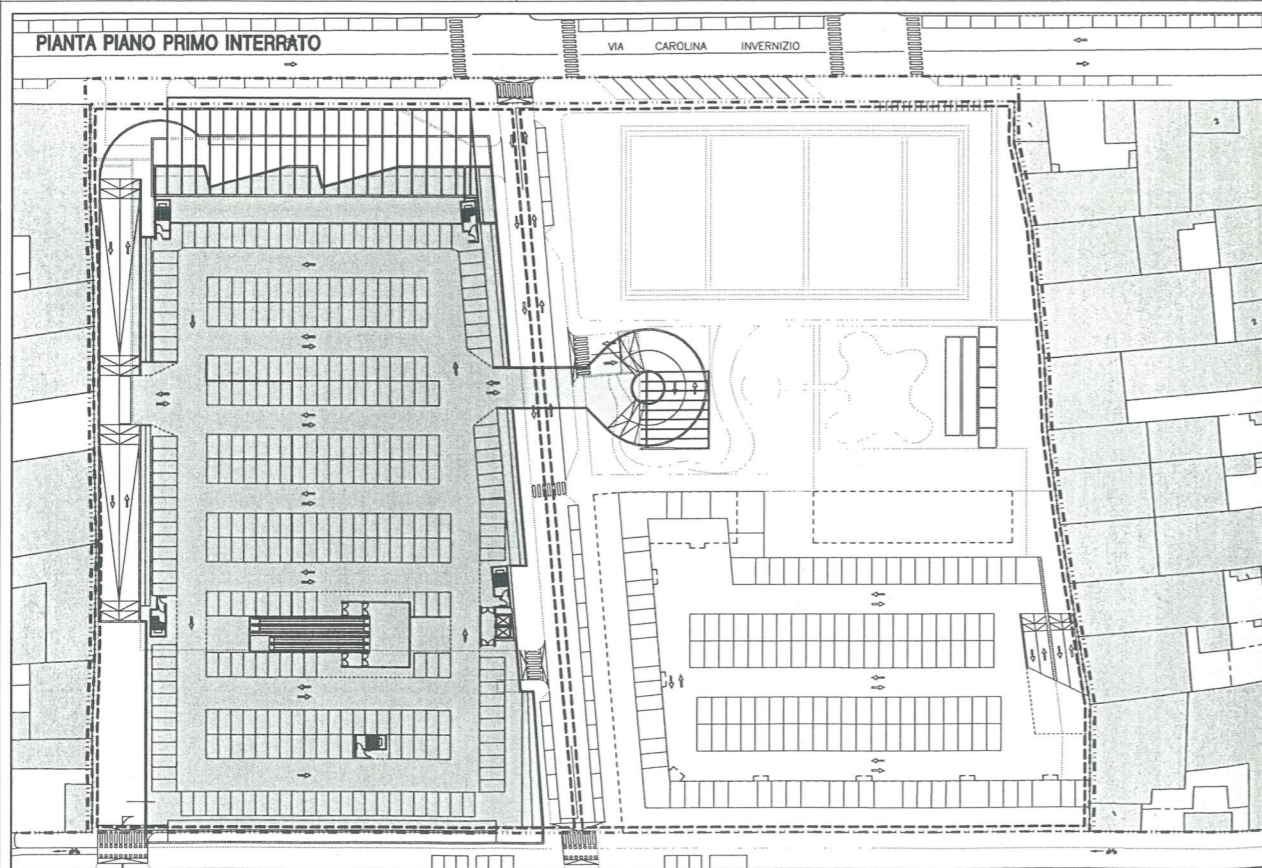
- Perimetro del PRIN
 (Corrispondente all'individuazione della Localizzazione L2)
- Perimetro della Z.U.T. 16.6 - COMAU
- Aree private assoggettate all'uso pubblico
- Ambito all'interno del quale può variare il limite dell'area per pubblici servizi e che sarà dotato esclusivamente all'atto di cessione e/o trasferimento, garantendo la qualità minima complessiva

0 10 25 50 M

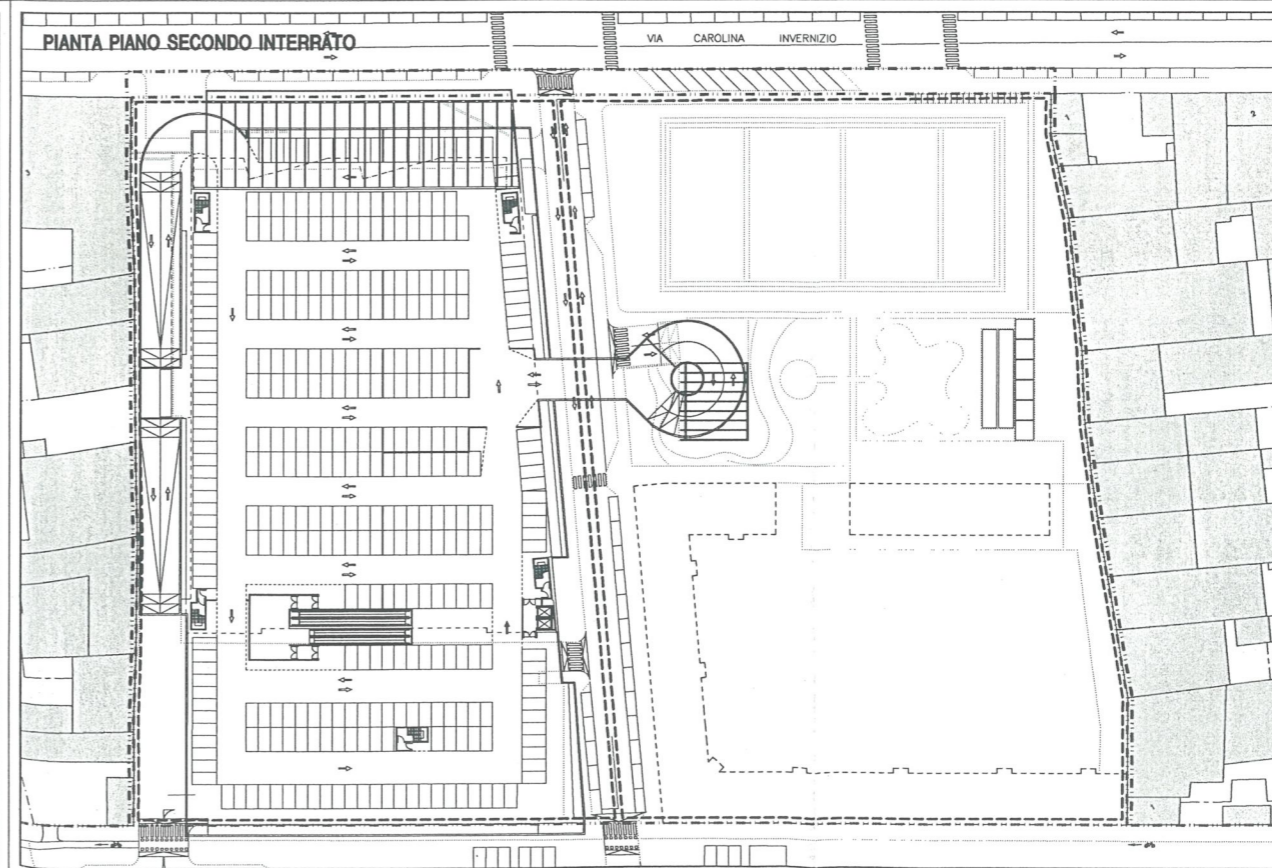
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO



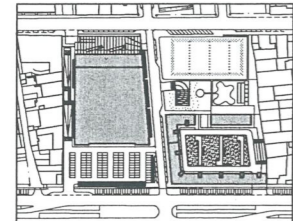
PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO



CITTA' DI TORINO
AREA COMAU
CORSO TRAIANO
 Ambito 16.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO
 al sensi della Legge Regionale n. 16 del 9 aprile 1996,
 in attuazione dell'art. 16 della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992

Progetto Definitivo



Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
 Corso Moncalieri 58 - Torino

Proprietà: **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
 Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato:

Allegato D

**Individuazione edifici comprendenti
 le unita' immobiliari da destinare
 ad edilizia convenzionata**



LEGENDA

- Perimetro del PRIN
 (Corrispondente all'individuazione della Localizzazione L2)
- Perimetro della Z.U.T. 16.6 - COMAU
- Quota parte di edificio in cui sono localizzate le unita'
 immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata

0 10 25 50 M



PIANTA PIANO TERRENO

