

COMUNE DI TORINO
AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.
AMBITI “12.e ARBE” e “12.v MONFALCONE”

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DEL SUB AMBITO 2

(Individuato nello Studio Unitario d'Ambito approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25,
prot. n. 2000 00571/57, del 21 Febbraio 2000)

PROPRIETA' : IMMOBILIARE BOGINO 23 S.r.l.

Sede: via Andrea Doria n. 15 - Torino

C.F.: 02412140010, legale rappresentante Pier Paolo Porporato.

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

**AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.
AMBITI 12.e ARBE e 12.v MONFALCONE**

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

TRA

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

E

La società IMMOBILIARE BOGINO 23 S.r.l. con sede in Torino in via Andrea Doria n. 15 C.F.: 02412140010, legale rappresentante Pier Paolo Porporato, nato a Torino il 1° novembre 1963, in seguito denominato per brevità "Proponente"

PREMESSO

- 1) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2000 del 21 Febbraio 2000, mecc. n. 2000 00571/57, è stato approvato lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) e la relativa Convenzione Programma degli Ambiti 12.e Arbe e 12.v Monfalcone, che ha suddiviso l'intera superficie interessata in tre distinti sub-ambiti di intervento denominati: sub-ambito 1, sub-ambito 2 e sub-ambito 3;
- 2) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26/2000 del 21 Febbraio 2000, mecc. n. 2000 00572/57, è stata approvata la Concessione Convenzionata, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m.i. per l'attuazione del sub-ambito 1, determinata dallo Studio Unitario d'Ambito di cui al precedente punto 1);
- 3) che in data 5 settembre 2000 con atto rogito notaio Silvana Castiglione, repertorio n.

49853/19550, è stata stipulata la Convenzione Programma relativa allo SUA di cui al punto 1) e che in data 11 dicembre 2000 con atto rogito notaio Silvana Castiglione, repertorio n. 50567/19899 è stata stipulata la Convenzione relativa alla Concessione Convenzionata attuativa del sub-ambito 1 di cui al precedente punto 2) e sono altresì state cedute le aree per servizi pubblici;

- 4) che le aree oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono classificate nel PRG come "Aree da trasformare per Servizi" denominate Ambiti "12.e Arbe" e "12.v Monfalcone", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinate dagli artt. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle NUEA del PRG;
- 5) che nelle aree da trasformare per servizi del PRG, nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità su lotti già edificati è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di mq 0,50 mq SLP/mq ST nonché elevabile, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (art. 21 NUEA di PRG) e parchi collinari (art. 22 NUEA di PRG), fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq/ST;
- 6) che in ogni Ambito deve essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità urbana (qualora prevista dal PRG) una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art. 21 della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;
- 7) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, la quantità minima di aree da cedere per servizi nel sub-ambito 2 è di mq. 6.397 e che con l'atto notarile di cui al precedente punto 3) sono già state cedute aree a servizi relative al sub-ambito 2 pari a complessivi mq. 807; pertanto, l'area da cedere con la presente Convenzione attuativa del sub-ambito 2 è pari a mq. 5.590 (mq. 6.397 – mq. 807);
- 8) che ai sensi dell'art. 5 della Convenzione Programma relativa allo SUA, i progetti esecutivi delle opere di deviazione delle Bealere intubate Becchia e Cossola dovevano far parte della convenzione attuativa del sub-ambito 2. In data 24/11/2010 il Settore Ponti e Vie d'Acqua ha espresso parere (prot. n. 25234/T06.8.11), in merito alla situazione attuale delle suddette bealere precisando che " i tratti di canale in argomento sono ormai da molti anni intercettati in collettori fognari in corrispondenza di parco Ruffini, quindi a monte dell'attraversamento ferroviario, pertanto, svolgono oggi esclusivamente la funzione di canali di fognatura bianca raccogliendo solo l'acqua piovana nell'area di drenaggio in occasione di eventi meteorici. " E' quindi necessario che gli interventi edilizi oggetto del P.E.C. non interferiscano con la continuità idraulica dei canali intubati posto che, per la situazione oggi esistente, è opportuno non deviarne il percorso, stante il buon funzionamento nello scorrimento delle acque;

- 9) che il Proponente è proprietario di immobili (terreni con sovrastanti fabbricati) della superficie di mq 7.996 mq, compresi nell'ambito 12.v Monfalcone e indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), descritti in Catasto Terreni al foglio n. 1342 particelle 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113;
- 10) che il Comune di Torino è proprietario di terreni della superficie di mq 860, compresi nell'ambito 12.v Monfalcone e indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), descritti in Catasto Terreni al foglio n. 1342 particella 166. Tale area, unitamente agli immobili di proprietà del Proponente di cui al precedente punto 9), rappresenta la superficie complessiva del sub-ambito 2 pari a mq 8.856, individuata nello Studio Unitario d'Ambito di cui al punto 1);
- 11) che il P.R.G. vigente considera gli Ambiti "12.e Arbe" e "12.v Monfalcone" di categoria B, secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i. e consente interventi di trasformazione per utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle NUEA;
- 12) che, secondo l'art.45 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrato dalle NUEA del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- preliminare di cessione gratuita a favore della Città delle aree per servizi pubblici;
 - cessione gratuita a favore della Città delle aree a parco collinare P2 Superga;
 - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C.;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- 13) che, ai sensi del precedente punto 5), al fine di incrementare la S.L.P., con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 10 maggio 2011, repertorio numero 21754, atti n. 14281, registrato a Torino in data 8 giugno 2011 al numero 14526 serie 1T , stipulato tra il Proponente e la società TENUTA PALLOTTA s.r.l., sono pervenute alla Città le aree destinate dal P.R.G. vigente a parco collinare P2 Superga, di superficie complessiva pari a 100.003 mq., situate in Strada Traforo del Pino e distinte al Catasto Terreni, a seguito di frazionamento del 17 marzo 2010 n. 146359.1/2010 protocollo n. TO0146359, come segue:
Comune di TORINO
Foglio 1322 - particella 17 di mq 17.226;
Foglio 1322 - particella 63 (già 57 parte) di mq 82.777.
Tali aree sono rappresentate nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**).

La Città, in sede di stipula della presente Convenzione, dovrà dichiarare di voler profittare del citato procurato acquisto del Proponente a proprio favore, ai sensi dell'art. 1411, comma 2° del c.c., rendendo così irrevocabile l'acquisto stesso. Si rimanda, in tal senso, al successivo articolo 6;

14) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 , della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. a firma dell' Arch. Adolfo Balma con studio in Torino, C.so Racconigi n. 23, codice fiscale c.f. BLMDLF36M14L219Q;

15) che l'art. 13 Titolo II del Regolamento COSAP n. 257, 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), 7 marzo 2005 (mecc. 200500223/013), 28 marzo 2007 (mecc. 200701313/013), 2 aprile 2008 (mecc. 200709629/013), 23 marzo 2009 (mecc. 200901070/013), 27 aprile 2010 (mecc. 2010 01898/013) e 21 marzo 2011 (mecc. 2010 08855/013) disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esclusione dall'applicazione del canone;

16) 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.;

17) che in data è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione di Euro 16.521,63, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

18) che la presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato sub-ambito 2:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/02/2011;
- ha acquisito il parere favorevole del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 22 marzo 2012, in merito alla valutazione della qualità ambientale delle aree a Parco P2 in cessione gratuita alla Città;
- 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 parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 12 giugno 2012; a seguito di tale parere, sono state introdotte, per quanto concerne gli oneri di risanamento acustico, apposite prescrizioni evidenziate nell'art. 11bis della presente Convenzione, cui si rimanda;

- ha acquisito il parere favorevole del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 10 luglio 2012, in merito alla valutazione della qualità ambientale delle aree destinate a servizi pubblici in cessione gratuita alla Città con la condizione che prima della stipula della Convenzione sia concluso il procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e assunti i relativi impegni e oneri;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 2 in data 22 marzo 2011 e riesaminata dalla stessa in data, di cui ai pareri espressi con deliberazioni del 28 marzo 2011 e del 2012, come riportato nel successivo punto 19);
- è stata pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune di Torino dal 25 marzo 2011 al 23 aprile 2011 e presso l'Albo Pretorio on-line dal al, come descritto nel successivo punto 20);
- è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data ed approvata dalla Giunta Comunale in data, come riportato al successivo punto 21);

19) che il Consiglio Circostrizionale II, con deliberazioni del 28 marzo 2011, mecc. n. 201101800/085 e del, mecc. n., ha espresso i pareri di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, circa la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato sub-ambito 2; tali provvedimenti sono stati recepiti dalla deliberazione della Giunta Comunale di cui al successivo punto 21) ed allegati alla stessa;

20) che, a seguito delle pubblicazioni all'Albo Pretorio del Comune di Torino e all'Albo Pretorio on-line, del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi allegati e dello Schema di Convenzione, per la durata di trenta giorni consecutivi:

- a decorrere dal 25/03/2011 al 23/04/2011 compresi, nel periodo tra il 09/04/2011 e il 23/04/2011 non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse;
- a decorrere dal al compresi, nel periodo tra il e il non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse;

21) che la Giunta Comunale, con deliberazione n./..... del, mecc. n., esecutiva dal, ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 2 (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.), relativo alle Aree da Trasformare per Servizi del P.R.G. denominate Ambiti "12.e Arbe" e "12.v Monfalcone", con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

22) che il Comune di Torino rilascerà il permesso di costruire per gli interventi previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato, 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 es.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;

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 del Comune di Torino oggetto della presente Convenzione

Il Proponente è proprietario degli immobili (terreni e fabbricati) indicati al punto 9) delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq.7.996, ricompresi nel sub-ambito 2, descritti al Catasto Terreni al Foglio 1342 particelle n.106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113.

Il Comune di Torino è proprietario del terreno indicato al punto 10) delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq. 860, ricompreso nell'ambito 12.v Monfalcone, descritto al Catasto Terreni al Foglio 1342 particella 166.

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

Inoltre, sono pervenute alla Città di Torino, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 10 maggio 2011, repertorio numero 21754, atti n. 14281, registrato a Torino in data 8 giugno 2011 al numero 14526 serie 1T, stipulato tra il Proponente e la società TENUTA PALLOTTA s.r.l., le aree indicate al punto 13) delle Premesse, di superficie complessiva pari a 100.003 mq., ricomprese nel parco collinare P2 Superga, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1322 particelle n. 17 e 63 (già 57 parte), rappresentate nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**). La Città, in sede di stipula della presente Convenzione, dovrà dichiarare di voler profittare del citato procurato acquisto del Proponente a proprio favore, ai sensi dell'art. 1411, comma 2° del c.c., rendendo così irrevocabile l'acquisto stesso, come descritto nel successivo Articolo 6.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

Formano parte integrante e sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 2, oltre al presente schema di Convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale in data, mecc. n., quale parte integrante della stessa, che ha approvato il suddetto PEC.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione

e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

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

ARTICOLO 4

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

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente Convenzione, e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, la proprietà delle aree destinate a servizi pubblici, di complessivi mq. 5.590, descritte a Catasto Terreni al Foglio 1342, particelle n. 106 parte, 107 parte, 112 parte, 113 parte, il tutto come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**).

Le suddette aree in cessione pari a mq. 5.590 sono inferiori di 807 mq. rispetto allo standard dovuto di mq. 6.397, in quanto sono state già cedute anticipatamente con l'attuazione del Sub-Ambito 1.

Le suddette aree dovranno essere cedute "a nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi, franche e libere 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 del C.C..

Prima della cessione delle citate aree a servizi e viabilità, il Proponente dovrà demolire a proprie cure e spese i fabbricati ed i manufatti ivi esistenti prestando idonea garanzia fideiussoria, come previsto ai successivi articoli 5 e 18.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Il Settore Ambiente e Territorio con determinazione del 23 marzo 2009 n. 136 ha approvato con prescrizioni il piano di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/06, e con determinazione n. 165 del 31/05/2010 e determinazione n.413 del 20/12/2010 ha prorogato il termine di presentazione dell'analisi del rischio. Pertanto, al momento della cessione, le aree sopra descritte dovranno essere bonificate a cura e spese del Proponente, ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G., così come richiesto dal Settore competente della Città.

ARTICOLO 5

Obbligo di demolizione e bonifica dei fabbricati e dei manufatti

Considerato che le aree a servizi di cui al precedente articolo 4 dovranno essere cedute, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente Convenzione, libere, ovvero "a nuda terra" e spianata al filo dei marciapiedi, il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, provvedere alla demolizione di tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti ed eseguire le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G., così come richiesto dal Settore

competente della Città.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 10 luglio 2012 ha espresso parere favorevole in merito all'approvazione in Giunta Comunale del presente P.E.C., a condizione che prima della stipula della Convenzione sia concluso il procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e assunti i relativi impegni e oneri a carico del Proponente.

E' posto, altresì, a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati e 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. 4.

L'inadempimento dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 30% dei relativi costi di demolizione, come risultanti da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta, a cura e spese dei Proponenti, da professionista iscritto al competente ordine professionale.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città per un importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30% a copertura anche 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.

ARTICOLO 6

Cessione delle aree a Parco P2 al Comune di Torino e costituzione di servitù

Con atto a rogito notaio dott. Andrea Ganelli del 10/05/2011 (repertorio n. 21754 – atti n. 14281), tra la società TENUTA PALLOTTA s.r.l. e la società IMMOBILIARE BOGINO 23 s.r.l., il Proponente ha procurato l'acquisto a favore del Comune di Torino (contratto a favore di terzi ai sensi dell'art. 1411 c.c.) dei terreni di cui al punto 13) delle Premesse, siti in Torino, in Strada Traforo del Pino, destinati dal PRG vigente a parco collinare P2 Superga, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 100.003. Tali aree sono distinte al Catasto Terreni, a seguito di frazionamento del 17 marzo 2010 n. 146359.1/2010 protocollo n. TO0146359, come segue:

Comune di TORINO

Foglio 1322 - particella 17 di mq 17.226;

Foglio 1322 - particella 63 (già 57 parte) di mq 82.777.

Il Comune di Torino, preso atto del citato contratto a proprio favore, dichiarerà, in sede di stipula della presente Convenzione, di volerne profittare, ai sensi dell'art. 1411, comma 2, del codice civile, rendendolo irrevocabile e definitivo. Le aree predette entreranno così nella piena disponibilità della Città e verranno iscritte nel patrimonio della stessa.

Le citate aree sono altresì rappresentate nelle Tavv. n. 6 e 7 del PEC sub-ambito 2 e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**).

Le aree cedute sono dotate di una capacità edificatoria di mq SLP/mq ST 0,01, per un totale di mq. 1.000 di SLP da realizzare da parte del Proponente nell'Ambito 12.v Monfalcone.

Tali aree sono state cedute franche e libere da debiti, locazioni, privilegi, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni.

Il cedente ha prestato la più ampia garanzia da evizione e molestie nel possesso, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Con la stipula della presente Convenzione, verranno costituite tutte le necessarie, utili e anche solo opportune servitù al fine di consentire alla proprietà dei mappali 64 – 58 – 66 e 65 l'accesso dalla strada Traforo del Pino, secondo l'attuale tracciato esistente in loco, come altresì rappresentato nel succitato allegato 3 alla presente Convenzione. Pertanto, viene individuata quale fondo servente la particella 63 parte del foglio 1322 del Catasto Terreni per circa complessivi mq. 4.000, quale servitù a favore dei succitati fondi individuati come mappali 64 – 58 – 66 e 65.

In merito alla cessione delle predette aree a Parco P2, in data 22 marzo 2012 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha espresso parere favorevole.

Il Proponente dichiara che non sono necessarie opere di bonifica ambientale sulle aree destinate a Parco P2 in cessione. Tuttavia, qualora le stesse si rendessero necessarie, a seguito delle indagini effettuate a cura del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali e del responso delle relative analisi, lo stesso Proponente si impegna ad effettuarle a semplice richiesta della Città. Il Settore Grandi Opere del Verde Pubblico, con nota del 08/11/2010 ha prescritto alcuni interventi a carico del Proponente, da effettuarsi prima della cessione delle aree a parco P2 di cui al presente articolo, regolarmente riscontrati con successiva nota del 07/06/2011.

In particolare, la nota dell'otto novembre 2010 riporta:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interna di accesso ai fabbricati resta in carico agli attuali proprietari così come il decespugliamento dei bordi stradali per la larghezza di circa 3 metri per lato da effettuarsi un paio di volte all'anno;
- la Città si farà carico del taglio selettivo delle piante morte e pericolanti che potenzialmente insistono sulla strada di accesso ai fabbricati oltre che l'abbattimento delle piante in gestione alla Città potenzialmente ricadenti sulla strada del traforo per Pino Torinese;
- la proprietà del fondo in cessione provvederà alla pulizia del rio ispezionato con sopralluogo del 13 ottobre 2010 da tutta la vegetazione arborea/arbustiva presente nell'impluvio con esbosco del legname di risulta, dove è possibile, o il suo accatastamento in zona sicura lontano da rischi di scivolamento dovuto alle precipitazioni meteoriche.

La nota del 7 giugno 2011 prescrive nuovamente l'importanza della pulizia della strada di accesso alle abitazioni private due volte l'anno per una lunghezza di mt. 2/3 e il controllo dell'impluvio ovest in erosione con l'eventuale eliminazione di materiale legnoso ribaltato e/o schiantato.

Il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune è subordinato, oltre alla cessione delle

aree a parco collinare P2 Superga di cui al presente articolo, già avvenuta, come detto, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 10/05/2011 (repertorio n. 21754 – atti n. 14281), anche alla bonifica e cessione delle aree destinate a servizi pubblici, di cui al preliminare descritto nel precedente art. 4.

ARTICOLO 7

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Il Comune acconsente all'utilizzazione temporanea da parte del Proponente soggetto attuatore, delle aree cedute alla Città per servizi e viabilità pubblici, 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 soggetto attuatore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

ARTICOLO 8

Mantenimento delle attuali bealere Becchia e Cossola

Ai sensi del punto 8) delle Premesse e con riferimento ai due canali presenti nell'area dei sub-Ambiti 2-3 riferiti allo SUA, denominati bealere Becchia e Cossola, si precisa che, come da parere del Settore Ponti e Vie d'Acqua del 24/11/2010 prot. n. 25234/T06.8.11, in quanto intubati, sono oramai da molti anni intercettati in collettori fognari sia prima nel parco Rignon che a monte dell'attraversamento ferroviario e quindi svolgono oggi esclusivamente la funzione di canali, di fognature bianca raccogliendo solo acqua piovana nell'area di drenaggio in occasione degli eventi meteorici.

Alla luce di questa situazione, il percorso dei canali non sarà modificato, a differenza di quanto previsto all'art. 5 della Convenzione Programma dello Studio Unitario d'Ambito approvato dal C.C. in data 21/02/2000 mecc. n. 2000 00571/57.

Nell'area, oggetto dell'intervento, non verranno comunque immesse acque bianche nei suddetti canali ma verranno convogliate nei collettori di fognatura bianca e nera presenti sulla Via Guido Reni.

ARTICOLO 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in Premessa.

L'intervento edilizio, in attuazione del P.R.G. vigente e secondo le previsioni del PEC sub-Ambito 2, è destinato per mq. 2.898,36 di SLP a residenza, incrementato di mq. 1.000 quale SLP proveniente dalla cessione di aree a Parco P2 di cui al precedente articolo 6, pertanto per complessivi mq. 3.898,36 di SLP, ed è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato mediante il rilascio di un permesso di costruire.

ARTICOLO 10

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato, tempi di realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, degli interventi edilizi privati e relative penali

L'ultimazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse e comunque non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

Il permesso di costruire dovrà essere richiesto al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

ARTICOLO 11

Piezometri

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare 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.

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

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città.

ARTICOLO 11bis

Oneri per il risanamento acustico - prescrizioni

A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 12 giugno 2012 Prot. n. 7946, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente rilascia fideiussione pari ad euro 29.912,00 a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico sulla via Guido Reni.

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, detta garanzia potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città qualora gli interventi siano realizzabili da parte della Città.

ARTICOLO 12

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 550.721,31

calcolati secondo il metodo tabellare ed in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 13 della presente Convenzione) dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le consuete modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC, i suddetti oneri sono così determinati:

1) Opere di urbanizzazione a scomputo (vedi computo metrico progetto preliminare):

€688.462,97 - 20% coefficiente di riduzione = €550.770,38

2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:

(RES. €mc. 22,55 x 11.695,08 mc. = € 263.724,05)

3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:

(RES. €mc. 24,54 x 11.695,08 mc. = € 286.997,26)

Con riguardo ai suddetti oneri di urbanizzazione, gli stessi, pari ad euro 550.721,31, in ogni caso saranno da adeguarsi in sede di rilascio del permesso di costruire, a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010 mecc. 2010 02469/009 e dei successivi provvedimenti attuativi.

ARTICOLO 13

Opere di urbanizzazione secondaria sottosoglia a scomputo degli oneri di urbanizzazione

In conformità al D.Lgs. n. 152/2008 (c.d. Terzo Decreto Correttivo), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, le opere di urbanizzazione secondaria previste dal PEC sub-ambito 2, di importo inferiore alla soglia comunitaria, secondo le indicazioni fornite dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e sulla base del relativo computo metrico, sono ricondotte al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici).

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lett. c) del citato Codice.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a base di gara è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento dell'approvazione del progetto. A questo valore verrà quindi applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201002469/009 del 27 settembre 2010: tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

Per tali opere si applica, pertanto, la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6 e art. 122 comma 8 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 con invito rivolto ad almeno cinque soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire. Trovano pertanto applicazione le relative modalità di espletamento di procedura negoziata indicate nella Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 201002469/009 del 27 settembre 2010.

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità del Proponente privato, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dello stesso Proponente.

Il Proponente si impegna, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Le opere di urbanizzazione secondaria in questione, specificate nel progetto preliminare, consistono nella realizzazione della Gipsoteca con laboratori annessi.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione sia a scomputo che realizzate con risorse aggiuntive private consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 18.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il Proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- affidamento delle opere,
- modalità e svolgimento delle procedure di affidamento,
- esecuzione,
- collaudo.

Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e del loro importo, individuate attraverso il progetto preliminare redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, va effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei soggetti proponenti, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale,

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

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scapito degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di 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 edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

Affidamento delle opere

L'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese del soggetto privato, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta al prezzo più basso salvo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga concordato con la Città il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Modalità e svolgimento delle procedure di affidamento

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, il soggetto privato, in qualità di stazione appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui

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

La stipulazione del contratto tra privato ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

La parte privata è tenuta ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

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

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

Il soggetto privato si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse, assumendosi il rischio del progetto da essa predisposto.

La parte privata è la sola responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

La parte privata è inoltre esclusiva responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente convenzione.

Nel caso di ricorso a procedura negoziata, a gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dal soggetto titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

Esecuzione delle opere

Il Direttore dei lavori è nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il soggetto 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.

Il Responsabile del Procedimento, su indicazione del Direttore dei lavori, deve comunicare lo stato di avanzamento dei lavori alla Amministrazione (cronoprogramma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

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; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto 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 solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile 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 certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del 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 Settori 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.

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Settori 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 Settori 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 dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo-contabile positivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 14

Opere da realizzare con risorse aggiuntive private

Su una porzione dell'area ceduta alla Città di cui all'art. 4 della presente Convenzione, è prevista la sistemazione del sedime della via Barletta e la realizzazione di un parcheggio nonché di un giardino pubblico, a cura e spese della Circoscrizione 2.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, la Circoscrizione non fosse in grado di far fronte a tali previsioni, il Proponente si impegna ad effettuare a proprie cura e spese, a titolo di risorse aggiuntive private, la posa di uno strato di ghiaia sull'area del futuro parcheggio, a realizzare le recinzioni necessarie a proteggere le aree e la gipsoteca, oltre la semina a prato nell'area da dedicare al museo all'aperto. L'importo di tali opere è ad oggi stimato in complessivi 24.200,00 euro, risultante da stima del 27 marzo 2012 del professionista incaricato dal Proponente, sottoposta al Servizio Urbanizzazioni che in data 8 maggio 2012 ha espresso parere favorevole.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

La disciplina prevista dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai privati proponenti a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, in coerenza con quanto precisato nella già citata Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto proponente, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto proponente, a titolo di liberalità, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, il proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 13.

ARTICOLO 15

Gestione della Gipsoteca

Le modalità di gestione ed i futuri impegni relativi alla manutenzione della struttura pubblica inerente la Gipsoteca, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del precedente articolo 13, verranno puntualmente disciplinati con separato provvedimento da parte della Città.

ARTICOLO 16

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

ARTICOLO 17

Programma Edilizio - Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del Sub-ambito 2 troverà attuazione concreta mediante un permesso di costruire.

Il permesso di costruire verrà richiesto dal Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 10.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti e con risorse aggiuntive private, di cui ai precedenti articoli 13 e 14, dovranno essere eseguite entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 18

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

al momento della stipula della presente Convenzione:

a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 5 della presente Convenzione, pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;

b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e delle opere da realizzare con risorse aggiuntive private e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli articoli 13 e 14 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;

c) a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico sulla via Guido Reni, ai sensi dell'articolo 11bis della presente Convenzione, pari a euro 29.912,00;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

d) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;

e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 della presente convenzione.

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 al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.

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

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

La fideiussione di cui al punto b), 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. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la garanzia di cui al punto c) potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città qualora gli interventi siano realizzabili da parte della Città.

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

ARTICOLO 19

Sanzioni convenzionali

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

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'effettuati oltre il periodo di validità del PEC seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 20

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 se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

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

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

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

ARTICOLO 21

Spese

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

ARTICOLO 22

Allegati

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

Allegato 1 Planimetria catastale con l'individuazione delle proprietà del Proponente e del Comune di Torino;

Allegato 2 Planimetria catastale con l'individuazione delle aree da cedere per servizi a titolo gratuito alla Città;

Allegato 3 Planimetria catastale con l'individuazione delle aree localizzate nel Parco P2, cedute a titolo gratuito alla Città e pervenute alla stessa con atto a favore di terzo (art. 1411 c.c.), a rogito notaio dott. Andrea Ganelli del 10/05/2011, repertorio n. 21754, atti n. 14281.

ARTICOLO 23

Controversie

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

ARTICOLO 24

Rinvio a norme di legge

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

legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;

legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;

legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;

legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

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

legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;

legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge

13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;

legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;

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

D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;

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

D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226);

ed ogni altra norma vigente in materia.

ALLEGATO 1

Aree da
Trasformare per Servizi
Ambiti:
12e Arbe
12v Monfalcone
sub ambito 2

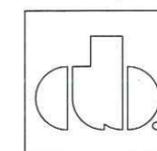
 Perimetro Ambito di
Trasformazione sub ambito 2

 Proprietà
SOC. IMMOBILIARE
BOGINO 23 s.r.l.

foglio 1342 part. 106 = mq 2.000
foglio 1342 part. 107 = mq 1.670
foglio 1342 part. 108 = mq 140
foglio 1342 part. 109 = mq 140
foglio 1342 part. 110 = mq 47
foglio 1342 part. 111 = mq 15
foglio 1342 part. 112 = mq 84
foglio 1342 part. 113 = mq 3.900
totale = mq 7.996

 Proprietà
Comune di Torino

foglio 1342 part. 166 = mq 860



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
ARCHITETTO ROBERTA BALMA
ARCHITETTO EUGENIO CRISTINI
Corso Racconigi, 23 - 10139 Torino
Tel 0114345689 - Fax 0114345747
e-mail: info@studio-balma.it

PLANIMETRIA CATASTALE CON
L'INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'

SCALA 1:1000

ALLEGATO 2

Aree da
Trasformare per Servizi
Ambiti:
12e Arbe
12v Monfalcone
sub ambito 2



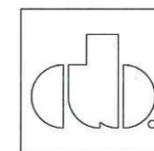
 Perimetro Ambito di
Trasformazione sub ambito 2
mq 8.856

 Area di proprieta' del
Comune di Torino
mq 860

 Area in cessione al Comune
di Torino per verde e parcheggi
mq 3.940

 Area in cessione al Comune
di Torino per Gipsoteca
mq 1.650

 Area di concentrazione
Soc. Immobiliare Bogino 23
mq 2.406



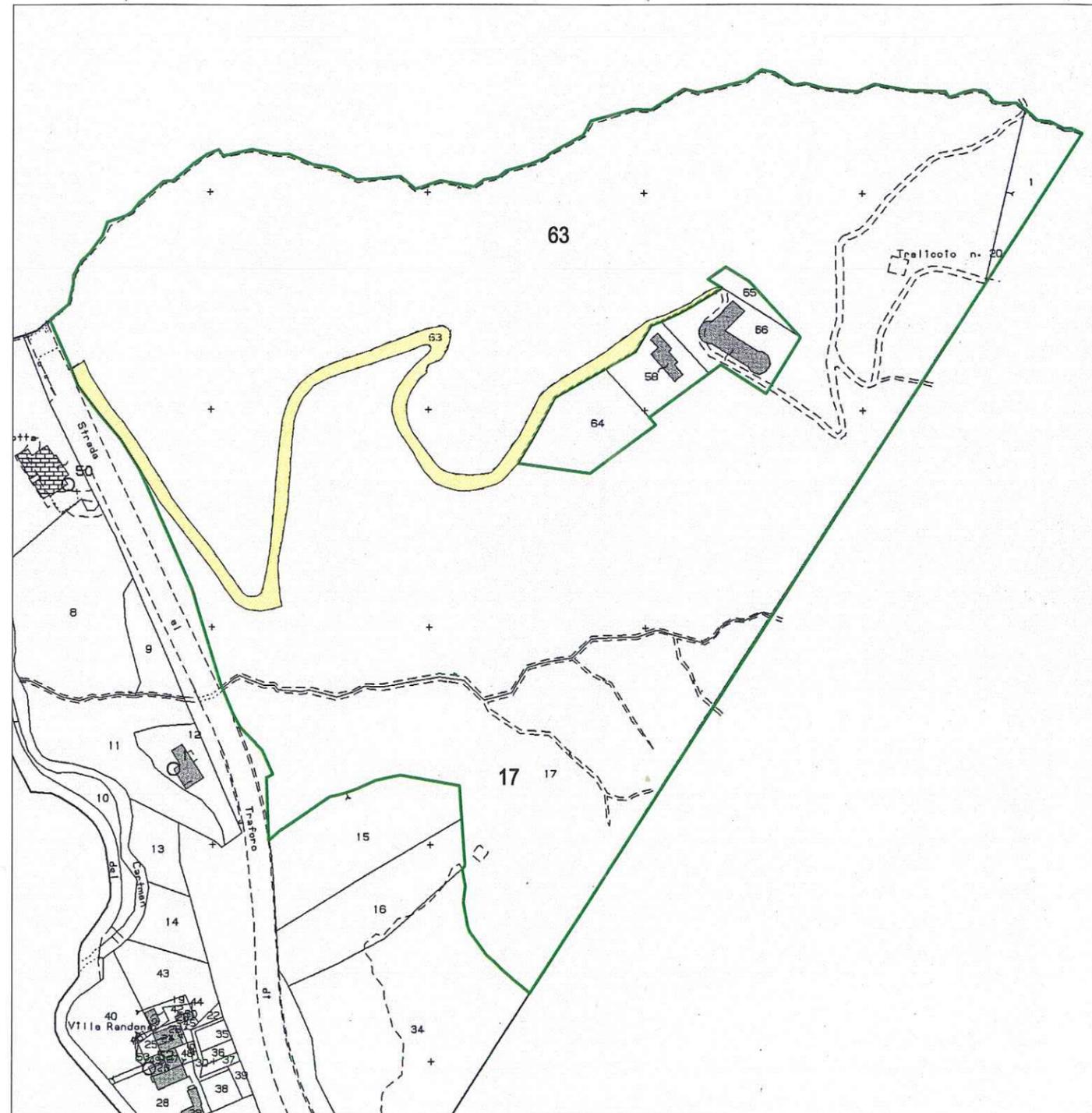
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
ARCHITETTO ROBERTA BALMA
ARCHITETTO EUGENIO CRISTINI
Corso Racconigi, 23 - 10139 Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: info@studio-balma.it

**PLANIMETRIA CATASTALE:
AREE DA CEDERE PER SERVIZI
A TITOLO GRATUITO ALLA CITTA'**

SCALA 1:1000

ALLEGATO 3

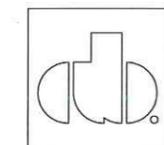
Aree da
Trasformare per Servizi
Ambiti:
12e Arbe
12v Monfalcone
sub ambito 2



 **AREA IN CESSIONE**
foglio 1322 part 17 mq 17.226
foglio 1322 part 63 mq 82.777
totale mq 100.003

 **AREA OGGETTO DI SERVITU'**
circa mq 4000

ESTRATTO MAPPA CATASTALE fg. 1322 - part. 17 - 63



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
ARCHITETTO ROBERTA BALMA
ARCHITETTO EUGENIO CRISTINI
Corso Racconigi, 23 - 10139 Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: info@studio-balma.it

PLANIMETRIA CATASTALE:
AREA DA CEDERE A TITOLO
GRATUITO ALLA CITTA' LOCALIZZATE
NEL PARCO P2.
SCALA 1:2000