

CC 24/7/88

88 5112/57

ALL. 1

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
IL DIRIGENTE SETTORE
Arch. Adriano SIMONETTI

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
=====

SOC. RIVOIRA S.P.A.
=====

TORINO - C.SO BELGIO N° 107
ANG. C.SO BRIANZA

AMBITO 9.21 RIVOIRA

**SCHEMA DI CONVENZIONE
CON OPERE DI URBANIZZAZIONE
REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

SETTORE TECNICO XX
Nuovo P.T.G.
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Avallone, 6 - Torino

ATTIVO

Prot N° 1768 - X - 9.801

Data 10 NOV. 1997

I PROGETTISTI:

MARIO VAY
FRANCESCO MALAVENDA
ARCHITETTI

P.zza Vittorio Veneto n° 14

TORINO

Tel. 011/812.66.84

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA
DI TRASFORMAZIONE - AMBITO 9.21

ai sensi dell'articolo 43 Legge Urbanistica Regionale n° 56 del 5.12.1977 e s.m.i. ed ai sensi dell'articolo 32 della Legge 457/78 e s.m.i.

TRA

Il Comune di Torino, in questo atto rappresentato dal nato/a il _____ a _____ domiciliato in Via _____, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., nel seguito denominato per brevità "Comune"

E

la Società RIVOIRA S.P.A., con sede legale in Via Durini n° 7 - 20122 - MILANO, sede amministrativa in C.so Belgio n° 107, 10153 - TORINO, partita I.V.A. 08675600152, iscritta al Tribunale di Milano al n° 267757/6937/7 ed alla CCIAA di Milano al n° 1193059, in persona dell'Amministratore delegato Ing. Franco MAZZALI, nato a Milano il 06/04/1941, codice fiscale MZZ FNC 41D06 F205S, nel seguito denominata per brevità "Proponente"

PREMESSO

- A) che il Proponente Soc. Rivoira S.p.A. è proprietario di terreni della superficie di mq. 11.514 siti in Torino, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n° 1, parte colorata in blu), descritti al Catasto Terreni al Foglio n° 1.254 particelle n° 3-4-13 nonchè dei fabbricati e manufatti insistenti sugli stessi terreni censiti al N.C.E.U.; alla partita n° 35149 foglio 45 n° 17 sub. 2-5-6-7-8 (ALL. 1 bis).
- B) che detti immobili, in gran parte occupati da edifici attualmente vuoti, rappresentano l'intera superficie del Sub-Ambito 1, determinato in sede dello Studio Unitario d'Ambito 9.21 proposto dalla proprietà ai sensi dell'art. 7, punto B delle N.U.E.A. al P.R.G. ed approvato con delibera del C.C. n° 278/97 del 29/09/97

(n° mecc. 9704792/57) per l'area individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21/04/1995 n° 3-45091) come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.21 RIVOIRA" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 delle N.U.E.A.

- C) che il P.R.G. vigente considera l'ambito 9.21 di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.
- C1) che in data 10/11/1997 è stata stipulata la Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito 9.21 Rivoira con atto rogito notaio TRAVOSTINO repertorio n° 149949/9444 registrato a Torino il 20/11/1997 al n° 30573.
- D) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale è di 0,7 mq. SLP/mq. S.T., e che la quantità di aree da cedere gratuitamente è di mq. 5.999,84.
- E) che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata qualora si intenda modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- F) che avendo lo Studio Unitario d'Ambito (di cui ai precedenti punti B, C e C1) introdotto modifiche alle indicazioni di azionamento contenute nel P.R.G., in applicazione alle modalità previste dall'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attuazione dei sub-ambiti individuati è oggetto di trasformazione mediante Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata.
- G) che, secondo le N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:
- cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
 - assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi nella quantità prevista ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. e s.m.i.;
 - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PEC a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di concessione;
 - impegno, in attuazione dell'art. 32 L. 457/78 e s.m.i., da parte del Proponente, a dare in locazione per un periodo di 8 anni una quota della SLP residenziale a soggetti appartenenti a categorie indicate dall'Amministrazione Comunale;

- H) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è per il 80% (minimo) destinata ad uso residenziale e per il 20% (massimo) ad attività di servizio alle persone ed alle imprese, in osservanza delle disposizioni del PRG vigente;
- I) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i. a firma degli Architetti Mario Vay, codice fiscale VYA MRA 43H24 G719K, e Francesco Malavenda, codice fiscale MLV FNC 52P05 I566J, iscritti all' Albo degli Architetti della Provincia di Torino, al n° 1356 ed al n° 1795, con studio in Torino, P.zza Vittorio Veneto n° 14, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;
- L) che la proposta di P.E.C.:
- 1) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia in data
 - 2) è stata inviata alla Circostrizione n. 7 - AURORA, VANCHIGLIA, MADONNA DEL PILONE in data
 - 3) è stata depositata presso la Segreteria Generale a far tempo dal e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio del Comune dal per quindici giorni consecutivi;
- M) che nel termine di trenta giorni stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale a favore della Circostrizione ed in quello di quindici giorni dalla scadenza del termine di deposito, stabilito a favore di chiunque vi abbia interesse, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- N) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del 29/09/1997 (esecutiva dal 13/10/1997) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di P.E.C. con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;
- O) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi previsti dal Piano Esecutivo, 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 (articolo 4 della legge 493/93 e s.m.i. come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23/12/96 n° 662 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente convenzione

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

ARTICOLO 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- 1 - Schema di convenzione;
- 2 - Relazione illustrativa;
 - Progetto planivolumetrico;
 - Norme tecniche di attuazione;
- 3 - Progetti preliminari delle opere di urbanizzazione costituiti da:
 - verde pubblico e relativi spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
 - rete di fognatura;
 - illuminazione pubblica delle aree pubbliche e degli spazi assoggettati ad uso pubblico;
 - sistemazione delle aree a parcheggio comprensive delle aree di manovra.

I sopracitati elaborati 2-3 in quanto parte integrante della deliberazione C.C. n° del che ha approvato lo strumento urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

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

ARTICOLO 4 Cessione al Comune di Torino

Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito, al Comune di Torino che accetta, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi di complessivi mq. 5.999,84, (mappali 3-4 e 13 parte foglio 1254), nonchè dei fabbricati attualmente esistenti sulle aree stesse, il tutto come rappresentato nella planimetria e nel

certificato catastale che si allegano al presente atto per farne parte integrale e sostanziale (Allegato n° 2, parti colorate in giallo).

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 di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso. Il Proponente dichiara altresì di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. Se nel corso della demolizione di cui al successivo art. 5 della presente convenzione si verificasse l'esigenza di effettuare delle opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente con le modalità ed i tempi che gli stessi definiranno in sede di richiesta della prima concessione edilizia.

ARTICOLO 5

Costituzione del diritto di uso sui fabbricati ceduti e obbligo di demolizioni

Il Comune di Torino costituisce a titolo gratuito a favore del Proponente, che accetta, un diritto all'utilizzazione temporanea dei fabbricati esistenti sulle aree cedute. Tale diritto avrà la durata di un anno a far data dalla stipulazione della presente convenzione. Viene fatto espresso divieto al Proponente di locare gli immobili oggetto del diritto di uso con obbligo per lo stesso di provvederne alla custodia.

E' posto altresì a carico dello stesso Proponente ogni altro onere afferente ai fabbricati con manleva generale per il Comune di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante. Prima della scadenza del termine di un anno, il Proponente dovrà provvedere alla demolizione di detti fabbricati a proprie cura e spese.

L'inadempimento di tale obbligo viene sanzionato con una penale pari al 30% del costo di demolizione dei fabbricati come risultante da computo metrico estimativo di perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatto a cura e spese dello stesso Proponente.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra (demolizione fabbricati) e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascerà al momento della stipulazione della presente convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per l'ammontare del costo di demolizione, comprensiva altresì dell'ammontare della penale di cui al terzo comma del presente articolo. La garanzia sopra indicata, emessa da primari istituti bancari o assicurativi, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fidejussione 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 dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di escussione di cui all'art. 1944 c.c.

ARTICOLO 6

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Il Comune di Torino si obbliga a consentire al Proponente l'utilizzazione temporanea, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori, delle aree cedute alla Città al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza la corresponsione di oneri a qualsiasi titolo (TOSAP, ecc).

Il Comune si obbliga altresì a consentire, senza corresponsione di oneri, l'occupazione temporanea da parte del Proponente di aree cedute alla Città nella misura strettamente necessaria all'impianto del cantiere inerente ai fabbricati da realizzare e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

ARTICOLO 7

Aree da assoggettare ad uso pubblico

Con il presente atto le parti convengono l'assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà del Proponente destinate dal PEC ai pubblici servizi per complessivi mq. 1.563,80, il tutto come rappresentato nell'allegato n° 2, parti colorate in rosso) al presente atto.

Rimane a carico del Proponente la manutenzione dei servizi realizzati sulle aree assoggettate all'uso pubblico.

Gli interventi sulle strutture private sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove interessassero la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comportano l'obbligo di totale ripristino dello stesso a cura e spese di chi effettua l'intervento.

ARTICOLO 8

Disciplina delle aree cedute

Disciplina delle aree assoggettate all'uso pubblico

Con separato provvedimento ed alle condizioni da concordare, il Comune consentirà, a cura e spese del Proponente:

- la recinzione delle aree cedute e di quelle assoggettate all'uso pubblico;
- la manutenzione delle stesse;
- la loro chiusura, ad orari stabiliti, ferma restando la pubblica fruibilità diurna.

Le modalità di uso nonché la gestione del servizio, saranno disposte dal Comune che con il medesimo atto provvederà a stabilire le sanzioni amministrative in caso di inosservanza degli obblighi assunti dal Proponente.

ARTICOLO 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in premessa.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G. vigente relative all'Ambito 9.21 e nelle quantità determinate nello Studio Unitario è destinato per mq. di SLP 7.209,80 a residenza e per mq. di SLP 850 ad attività di servizio alle persone ed alle imprese, come consentito dalle norme del PRG, ed è finalizzato alla realizzazione di nuovi fabbricati mediante il rilascio di una concessione edilizia, quale risulta rappresentata nell'elaborato presente nel PEC. L'esatta definizione delle S.L.P. residenziali e ASPI verrà effettuata con la successiva richiesta di concessione, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra, che potranno subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del PEC stesso (artt. 1 e 2).

ARTICOLO 10

Durata del PEC, e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 5 anni dalla avvenuta esecutività della Deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

La concessione edilizia dovrà essere richiesta al Comune entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione.

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

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

In conformità al disposto di cui all'articolo 11 della Legge 10/77 e s.m.i., il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 14.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità della Legge 216/95 e s.m.i.

Le opere da eseguire a scomputo sono sommariamente indicate come segue:

- realizzazione del verde pubblico, dei parcheggi;
- realizzazione dei servizi sulle aree private assoggettate ad uso pubblico;
- reti di fognatura bianca e nera;
- illuminazione pubblica relativa al verde, ai parcheggi ed agli spazi assoggettati ad uso pubblico;

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

Il Proponente potrà richiedere al Comune l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purchè non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

La progettazione di tali opere sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare (parte integrante della deliberazione C.C. del , che ha approvato la presente convenzione);
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

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.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere approvati tecnicamente dai competenti Settori Tecnici del Comune e da tutti gli altri Enti competenti entro i successivi 90 (novanta) giorni.

Tali progetti esecutivi saranno approvati dalla Giunta Comunale.

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

La valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, sarà quella che scaturirà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente, maggiorato dall'aliquota IVA in vigore. A definizione della transazione verrà emessa regolare fattura.

Per elenco prezzi vigente è da intendersi quello utilizzato dal Comune per gli appalti di opere consimili, effettuati antecedentemente al rilascio della concessione in cui si articola la trasformazione dell'ambito oggetto del presente piano esecutivo.

Le fidejussioni di cui all'articolo 16 della presente convenzione, verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 12 Oneri di urbanizzazione

Il Proponente si impegna per sè stesso, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione da valutare in conformità alla Deliberazione C.C. del 21/7/1997 (mecc. n° 9702560/09) "Integrazione dei criteri e delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in sede di PEC previste dalla Deliberazione C.C. 12-2-1990 n° mecc. 8915274/38".
Detti oneri, salvo quanto sarà meglio precisato al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, anche in

relazione al costo delle opere di urbanizzazione definito nel progetto esecutivo delle stesse, sono oggi così determinati:

- 1) Calcolo analitico del costo delle opere di urbanizzazione primaria corrispondente alla sistemazione di tutte le aree destinate a servizi (riferimento Progetto Preliminare)
£. 1.264.667.230 + IVA 10% : £. 1.391.133.953
Costo unitario medio al mq. (£. 1.391.133.953/mq. 7563,64): £. 183.923,870
- 2) Quota oneri per urbanizzazione primaria relativa alla superficie teorica per servizi a carico dell'intervento (nei limiti dello standard di cui all'art. 21 LUR) (mq. 5981,25x £/mq. 183.923,870) : £. 1.100.094.647
- 3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:
£. 155.261x1,2xmq.850 = £. 158.366.220 x ASPI e a
£. 24.976xmc.21.629 = £. 540.205.904 per la residenza
per un totale di £. 698.572.124
- 4) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:
£. 37.316x1,2xmq.850 = £. 38.062.320 x ASPI e a
£. 34.712xmc.21.629 = £. 750.785.840 per la residenza
per un totale di £. 788.848.168

La somma degli importi relativi ai punti 2 e 4), pari a £. 1.888.942.807 costituirà il contributo a carico del privato per urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale contributo, al quale dovrà essere sottratto l'importo di cui al punto 1) relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 11 della presente convenzione), verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino: quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 13

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio della concessione edilizia. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 14

Programma Edilizio - Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante una concessione edilizia. La concessione verrà richiesta, dopo la stipula della presente convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 10.

Entro lo stesso termine dovranno essere completate anche tutte le opere di urbanizzazione che il Proponente eseguirà a scomputo degli oneri.

ARTICOLO 15

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione-Abitabilità/Usabilità

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di uno (o più) tecnici, iscritti al competente collegio o ordine professionale, nominati a cura e spese del Proponente e comunicati al Comune.

Il Direttore dei lavori, nello svolgimento delle sue funzioni, si atterrà alla normativa di cui al R.D. 25 maggio 1895 n° 350 e s.m.i.

I collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo dovranno essere effettuati in corso d'opera da un tecnico iscritto al competente collegio od ordine professionale; il relativo compenso sarà posto 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 dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla data di ultimazione lavori.

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

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità che potesse derivare dall'esecuzione delle opere.

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

Copia autentica dei certificati di collaudo nonchè di tutte le autorizzazioni relative all'agibilità dei locali e delle certificazioni di prevenzione incendi dovrà essere depositata presso il Civico Ufficio Tecnico (nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici in sottosuolo o in elevazione).

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 (usabilità) relativi agli interventi edilizi l'opera si

intende ultimata quando al singolo immobile sarà 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 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 al momento del ritiro della concessione edilizia a favore del Comune, polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare.

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo;
- b) a garanzia del pagamento delle rate degli oneri di urbanizzazione previsti;
- c) 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 al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle polizze stesse.

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 C.C. e s.m.i., con esclusione altresì del beneficio di escussione di cui all'art. 1944 C.C. e s.m.i.

La fidejussione di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80%, verrà via via automaticamente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore in corso d'opera.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo il collaudo definitivo delle opere.

ARTICOLO 17 Sanzioni Convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 7 Legge 28/02/85 n° 47 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 8 Legge 47/85 e s.m.i.

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

ARTICOLO 18
Trasferimento degli obblighi

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree e dei fabbricati oggetto della presente convenzione, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa, incluse le garanzie fidejussorie. In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri sopracitati, il Proponente ed i suoi aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 19
Locazioni unità immobiliari ad uso residenziale

Considerata la classificazione di P.R.G. dell'area (Ambito 9.21) e la SLP residenziale realizzabile (mq.8.531,60) il Proponente si adegua, per gli effetti dell'art. 7 delle NUA del vigente PRG, al contenuto della deliberazione C.C. di Torino n° 119 del 06/05/1996 mecc. 9602388/12 esecutiva il 31/05/1996 nei seguenti termini:

1) Il Proponente, tenuto conto delle possibili opzioni previste dalla citata deliberazione Consiglio Comunale n° 119, accetta di vincolare alla locazione la S.L.P. di mq. 45 (pari al 4% della SLP residenziale, eccedente la quota di franchigia di mq. 8000) per 8 anni.

Assume tale vincolo per sè e i suoi aventi causa, in adempimento di quanto previsto ai punti 2 e 3 della narrativa della deliberazione predetta.

Ai sensi del punto 4) della narrativa medesima, il proponente dichiara di optare per la messa a disposizione di alloggi esterni all'area di intervento, rendendoli disponibili alla data del rilascio del certificato di abitabilità relativo all'intervento convenzionato. In tal caso il Proponente accetta che le S.L.P. vincolate siano maggiorate del 20%, gli alloggi dovranno essere individuati alla data di fine lavori. E pertanto nel caso specifico si avrà:

- S.L.P. residenziale di progetto = mq. 8.531,60;
- superficie eccedente la franchigia pari al 4% = mq. 21,28;
- maggiorazione del 20% = S.L.P. vincolata complessiva
= mq. 25,56;
- il vincolo è assunto per la durata di anni 8 e per il minimo di mq. 45.

La dichiarazione di disponibilità dovrà essere comunicata all'ultimazione dei lavori con lettera raccomandata diretta al Comune di Torino, Settore Amm.vo XXI Edilizia Abitativa.

2) Gli alloggi che saranno vincolati alla locazione secondo le previsioni del punto 1, al fine di ottenere il benessere della Città, devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica;
- non essere posti oltre il piano 3° (4° fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore;

- essere in normale stato di manutenzione.

3) Il canone di locazione degli alloggi convenzionati non potrà essere superiore a quello calcolato per l'abitazione non di natura transitoria in base alle disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n° 392 e s.m.i., con espressa rinuncia da parte del locatore a pattuizioni in deroga anche se consentite dalla legge. In alternativa, a scelta del Proponente, potrà essere applicato un canone annuo calcolato in base ad un rendimento del 4,5% della rendita catastale rivalutata ai sensi dell'art. 5 D.L. 30 dicembre 1992 n° 504 e s.m.i.

4) Gli alloggi soggetti ai vincoli di cui ai punti precedenti devono essere offerti in locazione agli occupanti degli alloggi da demolire o ristrutturare interni all'area dell'intervento. Qualora l'offerta non esaurisca gli alloggi, i residui sono offerti alle seguenti categorie:

a) almeno il 30% a nuclei familiari scelti dall'operatore ma inclusi nelle graduatorie comunali di aventi titolo all'assegnazione di E.R.P.S.;

b) almeno il 10% a pensionati con soli redditi da pensione;

c) nubendi e famiglie con soggetti disabili.

Per le categorie b) e c) il limite di reddito è quello previsto per l'accesso all'edilizia agevolata.

La pubblicizzazione dell'offerta degli alloggi in locazione deve essere effettuata con avviso pubblico su un quotidiano di rilevanza nazionale a spese del Proponente. L'avviso deve riguardare la categoria prioritaria a) e potrà dare indicazioni anche sui restanti alloggi disponibili per le categorie b) e c).

Il proprietario degli alloggi oggetto di convenzione dovrà trasmettere al Sindaco, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione dell'avviso pubblico, copia delle bozze dei contratti di locazione da stipulare ed indicare il computo dettagliato del canone di locazione iniziale, aggiornabile annualmente (ex Legge 392/78 e s.m.i.). Il Comune si riserva di far pervenire al proprietario eventuali osservazioni scritte entro 15 giorni dal ricevimento della bozza di contratto di locazione. Decorso tale periodo in mancanza di comunicazione scritta da parte del Comune il Proponente potrà dare corso alla pubblicazione dell'avviso.

I soggetti interessati all'assegnazione degli alloggi in locazione dovranno inoltrare domanda scritta con raccomandata con avviso di ricevimento entro 20 giorni dalla pubblicazione dell'avviso suddetto; la domanda, corredata della eventuale documentazione prevista dall'avviso, dovrà essere indirizzata all'operatore Proponente.

Successivamente il Proponente, entro 15 giorni dalla scadenza prevista per la presentazione delle domande, dovrà individuare i locatari (tra i candidati aventi titolo per formulare la domanda) indipendentemente dall'eventuale ordine di elencazione di tali soggetti nelle liste comunali; entro 15 giorni dall'individuazione dovrà trasmettere ai competenti uffici comunali l'elenco dei soggetti individuati come locatari con l'indicazione del titolo posseduto e copia dei relativi contratti stipulati o la dichiarazione documentata che è stata espletata senza esito la procedura dell'offerta.

Espletate senza esito le procedure previste dalla

convenzione per garantire l'offerta degli alloggi ai soggetti ricompresi nelle categorie a) b) e c) sopra indicate, il Proponente potrà offrire detti alloggi a libero mercato in locazione per la durata prevista in convenzione; è in ogni caso ammessa l'offerta dell'alloggio a riscatto.

5) In caso di compravendita degli alloggi convenzionati la parte venditrice dovrà inoltre trasmettere al Comune copia dei relativi atti nei quali si dovrà inserire l'obbligo di osservare la presente convenzione. Il Comune avrà il diritto, durante il periodo di durata dell'impegno, ad effettuare verifiche della situazione occupazionale degli alloggi. Qualora il contratto di locazione si interrompa per motivi legittimi prima della scadenza del vincolo, il vincolo stesso decade, sempre che la durata residua sia inferiore a 4 anni.

6) 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 corrisondersi 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 20

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 21

Allegati

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

- Allegato n° 1 - Planimetria Catastale;
- Allegato n° 2 - Planimetria delle aree da dismettere e delle aree da assoggettare ad uso pubblico;

ARTICOLO 22

Clausola arbitrale

Le parti si obbligano a deferire qualsiasi controversia dovesse tra loro insorgere in relazione alla presente convenzione ad un Collegio arbitrale costituito da tre membri, dei quali due scelti dalle parti, uno per ciascuna, ed il terzo in funzione di Presidente del Collegio, scelto dai primi due di comune accordo, o in difetto dal Presidente del Tribunale di Torino su istanza della parte più diligente.

La nomina degli arbitri sarà effettuata nei modi e con il rispetto dei termini previsti dall'articolo 810 c.p.c. e s.m.i. Il Collegio avrà sede in Torino, presso l'ufficio del Presidente come sopra designato.

Gli arbitri avranno l'obbligo di tentare la conciliazione delle parti.

L'arbitrato sarà rituale e, pertanto, il Collegio applicherà le norme di stretto diritto sostanziale e processuale.

La presente clausola compromissoria, suscettibile di declinatoria da parte della Città, comporta l'applicazione delle norme di cui agli articoli 816 e seguenti c.p.c. e s.m.i.

Il lodo dovrà essere deliberato e depositato nei termini e nei modi previsti dagli articoli 820 e seguenti c.p.c. e s.m.i.

Con lo stesso, il Collegio pronunzierà condanna al risarcimento dei danni, quantificando e ponendo poi a carico della parte soccombente le spese di procedura (compreso il corrispettivo della prestazione svolta dagli arbitri) e la rifusione di quelle della parte vittoriosa.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente clausola le parti fanno espresso richiamo al Libro IV, Titolo VIII, Cap. 1-5 del vigente Codice di Procedura Civile.

ARTICOLO 23

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 ed alla legge regionale 5/12/77 n° 56, nonchè alle leggi 28 febbraio 1985 n° 47, 4 dicembre 1993 n° 493, 8 giugno 1990 n° 142, 7 agosto 1990 n° 241 e 2 giugno 1995 n° 216 e loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.

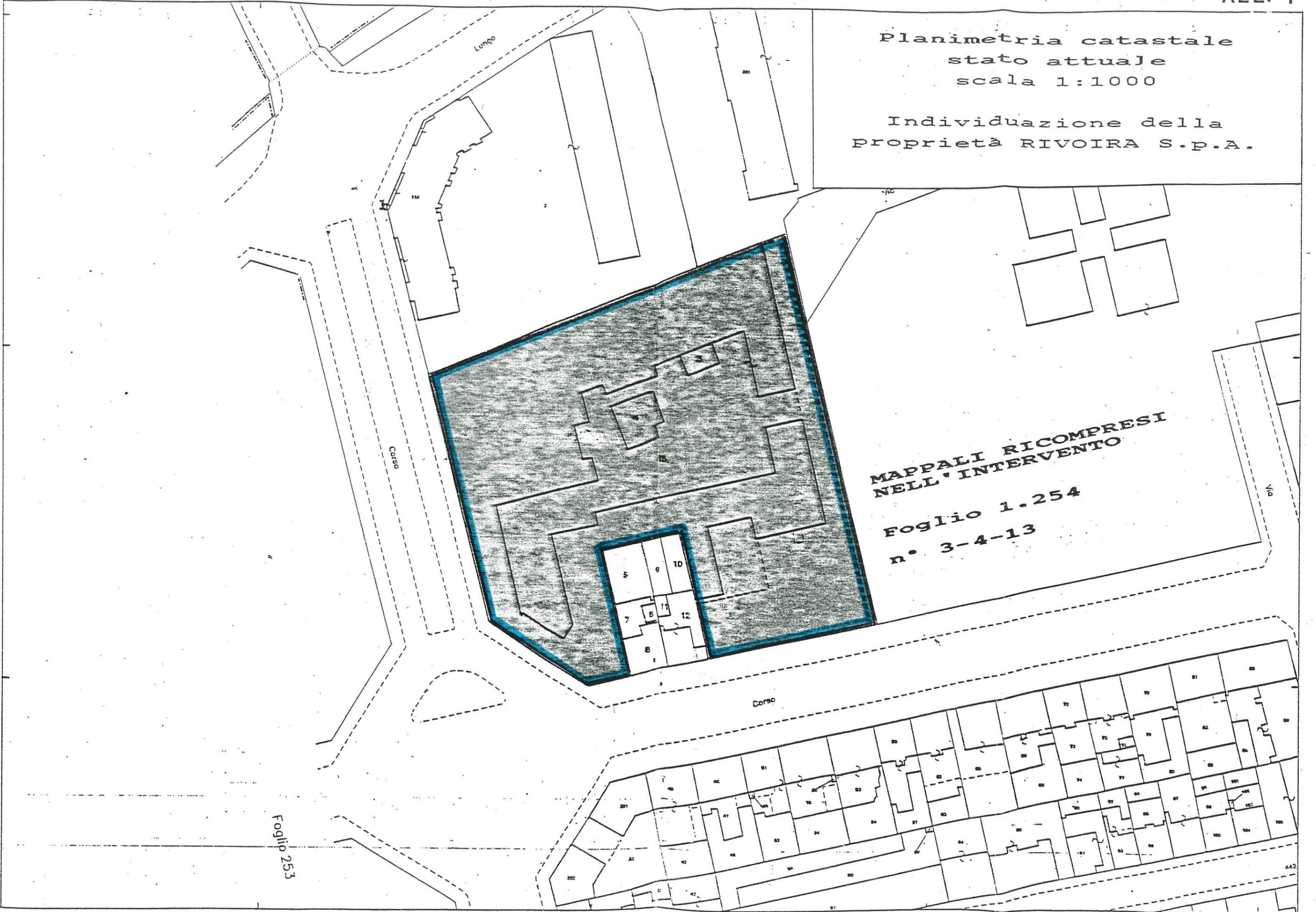
Planimetria catastale
stato attuale
scala 1:1000

Individuazione della
Proprietà RIVOIRA S.p.A.

MAPPALI RICOMPRESI
NELL'INTERVENTO

Foglio 1.254
n° 3-4-13

Foglio 253





MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTI

- CATASTO TERRENI -

UFFICIO TECNICO ERARIALE : TORINO

COMUNE CENSUARIO : TORINO - AIAA

DATA : 26/10/95 ORA : 12:19:45 NUMERO : 759

OPERATORE : TOGCL24

ALL. 1

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
ATTUALE

Foglio : 1254 Numero : 3



PARTITA n. : 1

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

. AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

PARTICELLA

Superficie : 00.00.64

Qualita' : ENTE URBANO

Reddito Dominicale : 0

Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

Dati della nota : impianto meccanografico del 88/08/26

Codice 1 : 17 - codice 2 : 2 - codice 3 : 1

71 - FINE



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTI

- CATASTO TERRENI -

UFFICIO TECNICO ERARIALE : TORINO

COMUNE CENSUARIO : TORINO - A1AA

DATA : 26/10/95 ORA : 12:19:52 NUMERO : 760

OPERATORE : TOGCL24

ALL. 1

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA

ATTUALE

Foglio : 1254 Numero : 4



PARTITA n. : 1

INTESTAZIONE - TITOLO

. AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

C. F.

PARTICELLA

Superficie : 00.01.40

Qualita' : ENTE URBANO

Reddito Dominicale : 0

Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

Dati della nota : impianto meccanografico del 28/08/26

Bonus Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - 8 N

Codice 1 : 17 - codice 2 : 2 - codice 3 : 1

1 - FINE



CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
ATTUALE

Foglio : 1254 Numero : 13

PARTITA n. : 1

INTESTAZIONE - TITOLO

. AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI



PARTICELLA

Superficie : 01.13.10
Qualita' : ENTE URBANO
Reddito Dominicale : 0 Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

Dati della nota : impianto meccanografico del 88/08/26

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - 8 H

Codice 1 : 17 - codice 2 : 2 - codice 3 : 1

1 - FINE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTI
- CATASTO URBANO -

UFFICIO TECNICO ERARIALE : TORINO
COMUNE CENSUARIO : TORINO - A1AA
DATA : 29/10/97 .ORA : 11:46:33 NUMERO : 965
OPERATORE : TOVSL7

CONSULTAZIONE PER PARTITA

ATTUALE

Partita n. : 35149

TOTALI DI PARTITA

Intestati : 1 Mq. : 0
U.i.u. : 9 Mc. : 0
Vani : 15,0 Rendita : 110.750.000

INTESIAZIONE - TIPOLO

C. E.

RIVOIRA. SOCIETA' PER AZIONI

UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO			P.TA		U B I C A Z I O N E			ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
SEZ	EGL	NUM	SUB	VAR	MUT	PROV						
	39	92		3	A	35149	VIA BOTTICELLI n. 63, p. T	3	D/1			48.300.000
		153		3								
		154	2	3								
		160		3								
	39	154	1	2	A	35149	VIA C. BOTTICELLI n. 63, p. T	3	A/4	2	2,5	312.500
	39	154	3	2	A	35149	VIA BOTTICELLI n. 63, p. 1	3	A/3	2	5,0	525.000
	39	154	4	2	A	35149	VIA BOTTICELLI n. 63, p. 2	3	A/4	2	2,5	312.500
	45	17	2	3	B	35149	CORSO BELGIO n. 107, p. T-1	2	A/4	3	5,0	800.000 R
	45	17	5	1	C		CORSO BELGIO n. 107, p. T	2	D/1			31.500.000 R
	45	17	6	1	C		CORSO BELGIO n. 107, p. T	2	D/1			13.100.000 R
	45	17	7	1	C		CORSO BELGIO n. 107, p. T-1-SI	2	D/1			1.700.000 R
	45	17	8	1	C		CORSO BELGIO n. 107, p. T	2	D/1			14.200.000 R

DESCRIZIONE, RISERVE, UTILITA' COMUNI

SEZ	EGL	NUM	SUB	VAR	
	45	17	2	3	DA VERIFICARE
	45	17	5	1	Rendita catastale proposta D.M. 701/94
	45	17	6	1	Rendita catastale proposta D.M. 701/94
	45	17	7	1	Rendita catastale proposta D.M. 701/94
	45	17	8	1	Rendita catastale proposta D.M. 701/94

MUTAZIONI

A Dati della nota : Variazione n. 3897.81 del 17/07/81 in atti dal 30/05/94
AMPLIAMEN, FRAZIONAM,
B Dati della nota : Variazione n. 28251.86 del 21/06/86 in atti dal 16/12/88
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTI

- CATASTO URBANO -

UFFICIO TECNICO ERARIALE : TORINO

COMUNE CENSUARIO : TORINO - A1AA

DATA : 29/10/97 ORA : 11:46:33 NUMERO : 965

OPERATORE : TOVSL7

CONSULTAZIONE PER PARTITA
ATTUALE

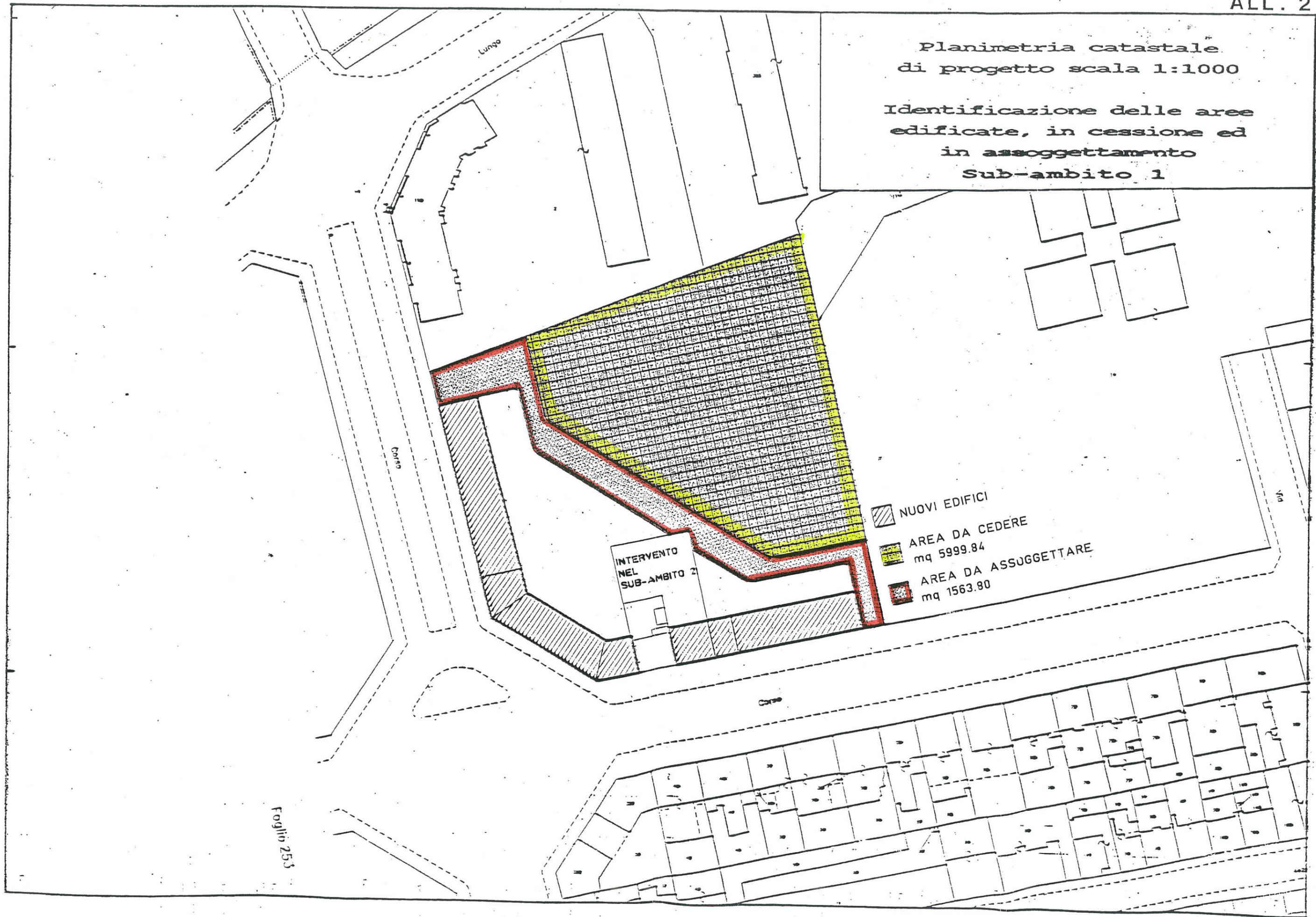
Partita n. : 35149

MUTAZIONI

C Dati della nota : Variazione n. L06282.001.97 del 29/10/97 in atti dal 29/10/97
ERAZIONAMENTO
ERAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Planimetria catastale
di progetto scala 1:1000

Identificazione delle aree
edificate, in cessione ed
in assoggettamento
Sub-ambito 1



-  NUOVI EDIFICI
-  AREA DA CEDERE
mq 5999.84
-  AREA DA ASSUGGETTARE
mq 1563.80

INTERVENTO
NEL
SUB-AMBITO 2