

CITTA' DI TORINO

CONCESSIONE CONVENZIONATA SUB-AMBITO 1

relativa allo Studio Unitario d'Ambito delle

Aree da Trasformare per Servizi

Ambiti "12.e - Arbe" e "12.v - Monfalcone"

BOZZA DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietà: IMMOBILIARE ARBE 2000 S.r.l.
Via Buonarroti n. 1 - Collegno (TO)

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

RENICA S.S.
via Fossati n. 5 - Torino

[Handwritten signature]

L'IMMOBILIARE DEL PARCO S.r.l.
via Lamarmora, 9 - Torino

[Handwritten signature]

BECCHIO Ercole
C.so Brunelleschi n.105 - Torino

[Handwritten signature]

Progettista: Arch. Ubaldo BOSSOLONO
C.so F. Turati n. 43 - Torino



SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE Via Avellino 6 Prot. Edilizio n° 1999-14-8299 Data 15-10-99
--

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

Concessione Convenzionata relativa alle aree da trasformare per servizi ambiti "12.e -Arbe" e "12.v - Monfalcone" - sub-ambito 1
Convenzione ai sensi dell'articolo 49, V° comma, della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.

TRA

La Città di Torino, in questo atto rappresentato dal Sig. nato a il domiciliato in via, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., nel seguito denominato per brevità "Comune"

E

- IMMOBILIARE ARBE 2000 S.r.l. con sede in Collegno (TO) via Buonarroti, 1 C.F. 06138966005 legali rappresentanti BECCHIO Piergiacomo nato a Torino il 19 agosto 1939, residente in Torino Via Cavour n. 46, C.F. BCC PGC 39M19 L219D, Arch. CORAZZA Francesco nato a Torre di Mosto il 30 novembre 1950, residente in Collegno, Via Buonarroti n. 1, C.F. CRZ FNC 50S30 L267K, iscritta al Tribunale di Torino al n. 2468/91 di società e fascicolo ;
- RENICA S.S. con sede in Torino via Fossati n. 5 c.f. 06285720014 legale rappresentante RUBATTO Cesare nato a Torino il 27/07/1938 residente in Brosso Via Bora n. 14 C.F. RBT CSR 38L27 L219A;
- L'IMMOBILIARE DEL PARCO con sede in Torino Via Lamarmora n. 9 C.F. 06178060015 legale rappresentante geom. Luciano CAREGLIO nato a Corneliano d'Alba il 06/07/1944 residente in Torino Via Monti n. 45 C.F. CRG LCN 44L06 D022F;
- BECCHIO Ercole nato a Torino il 03/01/1931 residente in Torino C.so Brunelleschi n.105 C.F. BCC RCL 31A03 L219Q;

nel seguito denominate per brevità il "Proponente";

PREMESSO

- 1) che il Proponente, è proprietario di terreni della superficie di mq 34668, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A parte colorata in rosso), descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1342 particelle n. 21 parte, 5, 8 parte, 10, 11 parte, 12, 145, 13 parte, 144 parte, 155, 156, 154 parte, 22, 142, 146, 147, 148, 157, 158, 47 parte, 46, 159, 160, 149, 143, 151, 150, 14 (vedi tav. n. 4);
- 2) che detti immobili, rappresentano la superficie del Sub-Ambito 1 compresa tra la Vie Tirreno, Monfalcone, Guido Reni, individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21/04/1995 n. 3-45091) come area da trasformare per Servizi "Ambito 12.e - Arbe", che

consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti degli Artt. 7 e 20 delle N.U.E.A.;

- 3) che in data è stata stipulata la Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario degli Ambiti "12.e - Arbe" e "12.v - Monfalcone" con atto rogito Notaio registrato a il al n. Raccolta n. Repertorio n.;
- 4) 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;
- 5) che la perimetrazione dell'ambito "12.e - Arbe" è stata variata ai sensi dell'Art. 17 Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. ed approvata con deliberazione dal C.C. in data 30 marzo 1998 n. mecc. 9801832/09 esecutiva il 14 aprile 1998 (vedi Allegato C tav. n. 2);
- 6) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dinanzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito è di 0,7/3 mq SLP/mq ST sui lotti liberi + 1/3 mq SLP esistente fino ad un limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST sui lotti già edificati, e che la quantità minima di aree da cedere gratuitamente per servizi è di mq 27.617 pari all'80% dell'intera S.T. di proprietà privata del Sub-Ambito;
- 7) che le N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono che il rilascio delle concessioni edilizie, per il relativo intervento edilizio ammesso, sia subordinato alla stipula di una convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, V° comma, della L.U.R. 5 dicembre 1977 numero 56 e s.m.i.;
- 8) che, secondo le N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:
 - a) cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
 - b) requisiti e tempi di realizzazione degli interventi;
 - c) impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri concessori;
 - d) termine per la stipula della presente convenzione;
- 9) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui S.L.P. complessiva è per l'80% minimo destinata ad uso residenziale e per il 20% massimo destinata ad attività di servizio alle persone ed alle imprese in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente;
- 10) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare le concessioni edilizie per l'intervento di cui sopra 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 23/12/1996 n. 662 e s.m.i.);
- 11) che l'occupazione di aree pubbliche da parte del Proponente sarà disciplinata dal Regolamento del Canone per la concessione degli spazi ed aree pubbliche approvato dal

Consiglio Comunale in data 21/12/1998 in attuazione del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446;

- 12) che in data è stato presentato atto d'obbligo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 Cod. Civ., a rogito notaio registrato il rep. n.;
- 13) che in data è stata costituita a favore della Città una fidejussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di £. 47.593.000 (EURO 24.579,73) pari al 3% di £. 1.586.431.000 (EURO 819.323,23) della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- 14) che la bozza della presente convenzione è stata approvata formalmente dal Comune di Torino, con delibera del C.C. n. del, esecutiva in data (n. mecc.);

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 dei Proponenti oggetto della presente convenzione.

Il Proponente è proprietario dei terreni e fabbricati indicati al punto 1 delle premesse.

ARTICOLO 3

Cessione al Comune di Torino.

Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà dell'88,35% dell'intera proprietà privata dell'ambito pari a complessivi mq 30630 (Foglio n. 1342 particelle n. 5, 8 parte, 10, 11 parte, 12, 145, 13 parte, 144 parte, 155, 156, 154 parte, 22, 142, 146, 147, 148, 157, 158, 47 parte, 160, 14, 21a, 46a, 159a, 143a, 151a, 150a), il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegato B). Le aree dovranno essere cedute a nuda terra e spianate a filo dei marciapiedi.

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 evizione e molestie nel possesso.

Il Proponente dichiara altresì che sulle aree cedute sono stati demoliti i fabbricati esistenti e che sono state eseguite le necessarie opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

ARTICOLO 4

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle Aree cedute.

Il Comune di Torino consente al Proponente l'utilizzazione temporanea delle 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 lavori.

Il Proponente si obbliga a restituire libere e sgombrare le aree comunali messe a disposizione. Il Proponente soggetto attuatore solleva la Città di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

ARTICOLO 5

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'area, è destinato per l'80% minimo di S.L.P. residenziale e per il 20% massimo di S.L.P. ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese per un totale di 8.207 mq di S.L.P., ed è finalizzato alla realizzazione di due fabbricati mediante il rilascio di n. 2 distinte concessioni edilizie relative ad altrettanti "lotti" quali risultano rappresentati nella planimetria - Tav. 7 (Allegato C della presente convenzione).

L'esatta definizione della S.L.P. verrà effettuata per ogni singola concessione fermo restando il rispetto delle quantità complessive del sub-ambito.

Le destinazioni d'uso previste, possono essere modificate, previa richiesta, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di P.R.G., senza che tale circostanza costituisca variante alla presente convenzione.

Considerato che, ai sensi dell'art. 15 capoverso 9 delle N.U.E.A. di PRG, è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti anche sull'area che la trasformazione destina a servizi pubblici, tale area si intende sottoposta a vincolo di inedificabilità, non oneroso, per la profondità stabilita dal Regolamento Edilizio, ai fini delle verifiche dello spazio libero necessario per garantire la confrontanza interna (ribaltamento) e la verifica del "quarto delle fronti" (art. 41 R.E.).

Conseguentemente, anche il muro posto al confine tra il cortile privato del nuovo edificio previsto nel lotto 1 e l'area pubblica (indicato con le lettere A e B - tav. 14 - progetto planivolumetrico), si intenderà vincolato in altezza a mt 4,50.

ARTICOLO 6

Tempi di realizzazione dell'intervento.

L'ultimazione dell'intervento edilizio avverrà entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione.

La prima delle concessioni edilizie dovrà essere richiesta al Comune entro 1 anno dalla stipula della convenzione.

Tutte le concessioni edilizie dovranno essere richieste al Comune di Torino nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale della Convenzione.

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

ARTICOLO 7

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere i contributi concessori inerenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati con le tariffe in vigore al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie.

ARTICOLO 8

Disposizioni specifiche.

In sede attuativa del sub-ambito 3 i Proponenti privati della presente Concessione Convenzionata, concorreranno solidalmente, in proporzione alla SLP realizzata, nelle spese relative alle opere di deviazione dei canali denominati Becchia e Cossola ed all'acquisizione degli alvei dismessi attualmente di proprietà della Città di Torino.

L'obbligo al concorso spese di cui sopra, dovrà essere richiamato negli atti di vendita relativi alle singole unità immobiliari del sub-ambito (art. 5 - della Convenzione Programma dello Studio Unitario d'Ambito).

ARTICOLO 9

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, in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 10

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 n. 2 concessioni edilizie specificatamente individuate nella Tav. 7 (Allegato C della presente convenzione). Le concessioni verranno richieste, dopo la stipula della presente convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 6.

ARTICOLO 11

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 delle concessioni edilizie, a favore del Comune, polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- b) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione;

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza fideiussoria medesima.

La fideiussione 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 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile.

Le fideiussioni di cui sopra, verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 12

Trasferimento degli obblighi.

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi compresi nella Concessione Convenzionata sono assunti dal Proponente per sé, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

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

ARTICOLO 13

Termine per la stipula della Convenzione

La stipulazione della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine massimo di 1 anno dalla avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La mancata stipulazione entro il termine indicato comporterà la decadenza della presente Concessione Convenzionata, fatta salva la possibilità di proroga del termine previa valutazione, da parte della Città, delle circostanze che l'hanno determinata. La Città può sospendere il decorso del termine e pertanto l'effetto decadenziale, qualora il ritardo nella stipula non sia imputabile al Proponente.

La fidejussione di cui al punto 13) delle premesse sarà svincolata al momento della stipula, nei termini previsti, dalla presente convenzione.

ARTICOLO 14

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 15

Allegati.

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i sottoelencati allegati (dei quali A-B sono ad essa materialmente uniti e C costituisce un fascicolo separato):

- Allegato A - Planimetria catastale con perimetrazione del sub-ambito di intervento
(scala 1:1000);
- Allegato B - Planimetria delle aree da dismettere individuate su planimetria catastale
(scala 1:1000);
- Allegato C - Relazione illustrativa;
- Progetto planivolumetrico costituito da:

TAV. N. 1 ESTRATTO PLANIMETRICO DI P.R.G.C E SCHEDE N.U.E.A.
(SCALA 1:5000)

TAV. N. 2 PLANIMETRIA CON VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO "12.e - Arbe"
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 3 PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUB-AMBITO 1
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 4 ESTRATTO CATASTALE N.C.T.- RIEPILOGO ESTRATTI DI PARTITA
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 5 URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 6 S.L.P. ESISTENTE
(SCALA 1:200)

TAV. N. 7 AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA ED AREE PER SPAZI PUBBLICI
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 8 PROGETTO DELLA SISTEMAZIONE DI VIA ARBE' COME DA PROGETTO REDATTO DAL SETTORE VIABILITA'
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 9 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE DA DISMETTERE ALL' USO PUBBLICO E DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA: FRAZIONAMENTI
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 11 TIPOLOGIA EDILIZIA DI MASSIMA - SCHEMA DISTRIBUTIVO DEL PIANO
TERRENO - (TAVOLA ILLUSTRATIVA)
(SCALA 1:500)

TAV. N. 12 TIPOLOGIA EDILIZIA DI MASSIMA - SCHEMA DISTRIBUTIVO DEL PIANO
TIPO (TAVOLA ILLUSTRATIVA)
(SCALA 1:500)

TAV. N. 13 TIPOLOGIA EDILIZIA DI MASSIMA - PROFILI E SEZIONE
(SCALA 1:500)

TAV. N. 14 REGOLE EDILIZIE
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 15 INQUADRAMENTO URBANISTICO
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 16 SCHEMA ASSONOMETRICO D'INSERIMENTO AMBIENTALE
(SCALA 1:1000)

TAV. N. 17 FOTOGRAFIE

L'allegato C in quanto parte integrante della deliberazione C.C. n. ...del ... che ha approvato la presente Convenzione, ha già acquisito natura di atto pubblico.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerlo in ogni aspetto per averlo il Proponente sottoscritto ed il Comune approvato.

L'allegato è depositato agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 16

Controversie.

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

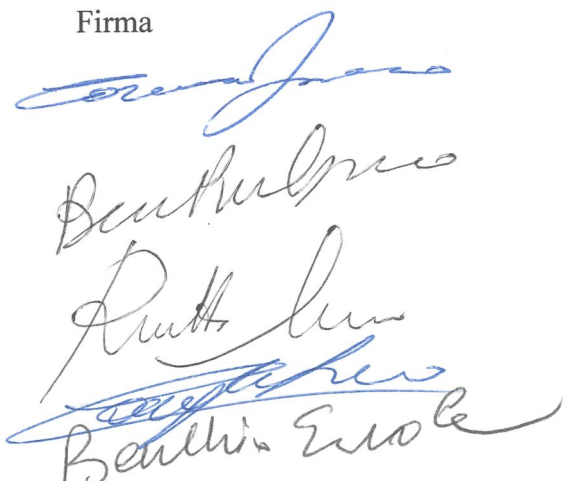
ARTICOLO 17

Rinvio e 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 05/12/1977 n. 56, nonché 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firma



Four handwritten signatures in blue ink are present. The top signature is the most legible, appearing to read 'C. J. ...'. Below it are three more signatures, which are more stylized and difficult to decipher, but they appear to be 'Bentivoglio', 'Ruth ...', and 'Bentivoglio'.

ALLEGATO A

Planimetria catastale con
perimetrazione del
sub-ambito d'intervento
Scala 1 : 1000

----- Perimetrazione
Sub-Ambito 1

----- Perimetrazione
proprietà privata



ALLEGATO B

Planimetria delle aree da dismettere individuate su planimetria catastale

Scala 1 : 1000

----- Perimetrazione Sub-Ambito 1

▨ Aree da dismettere

▨ Aree di concentrazione edificatoria

