

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1
relativo allo Studio Unitario d'Ambito
della Zona Urbana di Trasformazione Ambito
"16.17 - Somalia 1" e dell'Area da trasformare per Servizi
Ambito "16.g - Somalia 2"

BOZZA DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietà: **PARISI Costruzioni s.r.l.**

C.so Tassoni n°31/a - Torino



Progettista: **Arch. Ubaldo BOSSOLONO**

C.so F. Turati n. 43 - Torino



SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE Via Avellino 6 Prot. Edilizio n° 2000-14-8277 Data 30 - 7 - 2001

all. 1)

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA
DI TRASFORMAZIONE - AMBITO "16.17 - Somalia 1"
E IN AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI -
AMBITO "16.g - Somalia 2"

ai sensi dell'articolo 43, Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.

TRA

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

E

La Società PARISI Costruzioni s.r.l., con sede in Torino C.so Tassoni n°31/a P.IVA 06533930019 nella persona del legale rappresentante Geom. Giovanni Parisi, nato a Condofuri (RC) il 08/04/1938 C.F. PRS GNN 38D08C954T, residente in Nichelino (TO) via Fratelli Cervi n. 9, iscritta nel Registro delle Imprese - Ufficio di Torino al n. nel seguito denominata per brevità "Proponente"

PREMESSO

- A) che il Proponente, è proprietario di terreni della superficie di mq 3948 in ambito "16.g" e di mq 4760 in ambito "16.17" per complessivi mq 8708 siti in Torino, indicato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (allegato A) descritto al Catasto Terreni al foglio n. 1489, particella n. 416 e 438 (parte).
- B) che detti immobili rappresentano l'intera superficie del sub-ambito 1 (individuante anche l'unità di intervento) determinato in sede di Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'art. 7 punto B delle NUEA del PRG) approvato con deliberazione del C.C. n.....del (n. mecc.) per le aree individuate nel PRG vigente (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/95) come "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "Ambito 16.17 Somalia 1" che consente

interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art.15 delle NUEA, e come "Area da Trasformare per Servizi Ambito 16g Somalia 2" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle NUEA;

C) che in data.....è stata stipulata la Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito : Ambiti "16.17 Somalia 1 – 16g Somalia 2" – con atto rogito NotaioRep. n..... registrato a Torino il.....;

D) che le modalità previste dall'Art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (PEC ex art. 43 LUR) qualora si intenda modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;

E) che lo Studio Unitario d'Ambito di cui al punto B delle premesse, ha introdotto modifiche secondo quanto descritto al precedente punto D e pertanto l'attuazione del sub-ambito 1 avviene mediante Piano Esecutivo Convenzionato;

F) che il P.R.G. vigente considera gli ambiti "16.17 – Somalia 1" e "16.g – Somalia 2" di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n.1444 e s.m.i.;

G) che in riferimento alle modalità d'attuazione delle previsioni urbanistiche dinanzi citate, l'indice di edificabilità territoriale:

nell'ambito "16.17 - Somalia 1" 0.7 mqSLP/mqST, (Art. 15 N.U.E.A.) e che la quantità di aree da cedere gratuitamente è di mq 2137.75;

nell'ambito "16.g - Somalia 2" 0.7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente, fino al limite massimo totale 0.5 mq SLP/mq ST, sui lotti già edificati e che la quantità di aree da cedere gratuitamente è di mq 3948 pari al 100% dell'intera S.T. di proprietà privata dell'ambito per complessivi mq. 6085,75;

H) 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;

- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione più le opere non a scomputo.
- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- impegno da parte del Proponenti a cedere alla Città un numero di alloggi per mq ¹¹⁰ ~~70~~ di SLP, corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, ^{SULL'INTERO AMBITO} eccedenti i 4000 mq, verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'art.13 legge 136/1999 comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28/01/1997, n°10 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione una quantità di SLP, pari a mq. ¹¹⁰ ~~70~~ corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, ^{SULL'INTERO AMBITO} eccedenti i 4000 mq.

Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificati negli articoli 16- 17 e 18 della presente Convenzione.

- I) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui S.L.P. complessiva è per il 100% destinata ad uso residenziale, in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente;
- L) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. a firma dell'Arch. Ubaldo BOSSOLONO con studio in Torino Corso Filippo Turati n. 43 iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 1155 C.F. BSS BLD 50P21 L219Q P. IVA 03895670010, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;
- M) che la proposta di P.E.C.:
- 1 -ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15/06/2000;
 - 2 - è stata inviata alla Circoscrizione n. ... 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;

N) che nel termine di trenta giorni stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale a favore della Circoscrizione 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);

O) che l'art. 13 comma 2° lett.D) del Regolamento COSAP, approvato con D.C.C. n.257 in data 21 dicembre 1998, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Proponenti necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;

P) 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.;

Q) che in data è stata costituita a favore della Città una fidejussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di £. (EURO), pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti (di £.....);

R) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del (esecutiva dal) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di P.E.C. con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;

S) 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 (art. 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.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;

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 della premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- 1 - Schema di convenzione;**
- 2 - Relazione illustrativa;**
- 3 - Progetto planivolumetrico;**
- 4 - Norme tecniche di attuazione;**
- 5 - Dichiarazione asseverata della SLP esistente**
- 6 - Progetti di massima delle opere di urbanizzazione costituito da:**

Tav. A - Planimetria generale;

(Scala 1:1000)

Tav. B - Suolo pubblico

(Scala 1:500;1:20)

Tav. C - Sistemazione dell'Area a Verde Pubblico;

(Scala 1:500)

Tav. D - Impianto d'illuminazione;

(Scala 1:500)

Tav. E - Fognatura

(Scala 1:1000)

Computo Metrico.

I sopraelencati elaborati **2, 3, 4, 5, 6** riuniti in un unico fascicolo 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 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

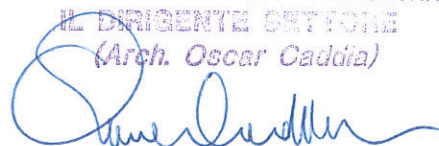
Cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

Il Proponente, con il presente atto cede, a titolo gratuito, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. ~~6.805,75~~^{6085,75} di cui mq. 3.948 (foglio 1489 part. 416 – 438 parte) nell'Ambito "16g Somalia 2" e mq. 2.137,75 (foglio 1489 part. 438 parte) nell'Ambito "16.17 Somalia 1", nonché i fabbricati, attualmente esistenti compresi nell'Ambito 16g, il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegato B)

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, vincoli e pesi, 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 necessità di eseguire opere di bonifica ambientale a 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 e, ove occorra, con le modalità e i tempi che gli stessi definiranno in sede di richiesta della prima concessione edilizia.

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
IL DIRIGENTE SETTORE
(Arch. Oscar Caddia)



* INSERIRE : Inoltre, il Proponente, al fine di permettere la realizzazione della viabilità pubblica, considerato che l'ultimo tratto della via stessa non è di sua proprietà, mette a disposizione della Città le risorse necessarie per procedere all'acquisizione coattiva della medesima.

ARTICOLO 4bis

Cessione dell'area destinata a viabilità pubblica esterna agli ambiti

Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà dell'area destinata dal P.R.G. a viabilità pubblica esterna agli ambiti, corrispondenti a mq. 952 (F.1489 n. 438 parte), necessaria per realizzare il lato ovest del nuovo tratto di Via Somalia.

La realizzazione della stessa, essendo di carattere provvisorio, sarà eseguita a cura e spese del proponente secondo il progetto di sistemazione dell'area a servizi.

* Le aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, vincoli e pesi, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

Il Proponente dichiara altresì che sulle aree cedute non esistono fabbricati e 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.

ARTICOLO 5

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

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 compresi nell'Ambito "16g Somalia 2"

. 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 d'uso con obbligo per lo stesso di provvederne alla custodia. E' posto 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 propria cura e spese.

L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento verrà 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 rilascia una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per l'ammontare del costo di costruzione, comprensiva altresì dell'ammontare della penale di cui al precedente comma del presente articolo. La garanzia sopra indicata, emessa da primari istituti bancari o assicurativi, deve essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione deve contenere la espressa condizione che il fideiussore 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 preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

ARTICOLO 6

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

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

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

ARTICOLO 7

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 mq di S.L.P. 4458,95 a residenza, come definito dalle norme del P.R.G., ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 nuovo fabbricato mediante il rilascio di n. 1 concessione edilizia relativa ad un unico "lotto", quale risulta rappresentato nell'elaborato presente nel P.E.C.

La S.L.P. prevista potrà subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C. stesso (artt. 1 e 2).

ARTICOLO 8

Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento

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

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 9

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.

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

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità della Legge 109/94 e s.m.i.

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

- realizzazione del verde pubblico;
- rete di fognatura bianca e nera afferente le aree pubbliche;
- illuminazione pubblica relativa al verde.

*

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;
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

I progetti preliminari dovranno essere presentati entro 30 giorni dalla stipulazione della Convenzione Urbanistica al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, asseverato con perizia di stima redatta da Professionista abilitato, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti al momento della stipula della convenzione.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Il valore delle opere da realizzarsi a scomputo viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi.

I lavori saranno eseguiti "a misura" con specifica contabilizzazione da parte del Direttore dei Lavori.

* INSERIRE : Il Proponente si impegna, altresì, ad effettuare la manutenzione del giardino antistante il fronte principale del fabbricato.

L'importo dei lavori non potrà eccedere quello preventivato a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione.

Tali maggiori opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dalla Amministrazione Comunale.

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

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

I progetti esecutivi dovranno essere presentati, entro 60 (sessanta) giorni dalla cessione delle aree, al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità, che nei successivi 90 (novanta) giorni, espletate le verifiche tecniche ed economiche di competenza, provvederà alla formulazione della relativa deliberazione di Giunta Comunale.

Il termine di 90 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dai Proponenti per adeguare i progetti alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

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, deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente, ridotto del coefficiente di cui alla deliberazione G. C. 24/02/1998 (n. mecc. 9801268/57). A definizione della transazione verrà emessa regolare fattura.

Le fidejussioni di cui all'articolo 14 della presente convenzione verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 10

Oneri di urbanizzazione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità alla Deliberazione C.C. del 21/07/1997 (mecc. N. 9702560/09) "Integrazione dei criteri e delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in sede di P.E.C. previste dalla Deliberazione C.C. 12-02-1990 n. mecc. 8915274/38", ed anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definite nel progetto esecutivo delle stesse. Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal P.E.C. i suddetti oneri 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 di massima)

(£. 904.664.322 - £. .90.466.432 (10% coeff. rid.) = £. 814.197.890 € 420498,41

Costo unitario medio al mq.

(£ 814.197.890 / mq 6.085,75) £. 133.787 69,09

- 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 3278,64 x £/mq 133.787) £. 438.639.409 226538,34

- 3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria

£. 588.333.928 303849,41

- 4) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria

£. 425.450.714 219726,95

La somma degli importi relativi ai punti 3 e 4)

pari a circa

£. 1.013.784.642 523575,07

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. 9 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 11

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 di ogni concessione edilizia.

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

ARTICOLO 12

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. 1 concessione edilizia.

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

ARTICOLO 13

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione Abitabilità/Agibilità

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

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

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

Il Professionista incaricato della Direzione lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della legge Quadro in materia di lavori pubblici dell'11 febbraio 1994, n° 109, e successive modificazioni (D.P.R. 21 dicembre 1999 n°554).

Ai sensi dell'art. 28 della legge 109/94 così come successivamente modificato ed integrato i collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

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

Il collaudo tecnico - amministrativo delle opere dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; nel caso siano rilevate inadempienze, od errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione al Proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori sempreché 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 derivante 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).

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate. Sino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico del Proponente gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità agibilità relativi agli interventi edilizi l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile 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 14

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 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 degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;
- 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 l'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 di valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. e s.m.i.

Le fidejussioni di cui al precedente punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera.

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

Le fidejussioni di cui ai punti b) e c) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 15

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 28/2/85 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 16

Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale all'interno dell'ambito d'intervento.

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'ambito 16.17 e la S.L.P. realizzabile, i Proponenti si impegnano a dare attuazione all'art.7 delle N.U.E.A. di P.R.G., come modificato dalla Variante n°37 al P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi nella misura prevista alla lettera H. A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga i Proponenti privati alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città. Con comunicazione scritta da parte dei Proponenti la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipulazione del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta in tal senso della Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della legge n°136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 /01/ 1977, n°10.

Per consentire la trascrizione a pure spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli art. 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti:

- Foglio 1489 part. 438 parte

L'edificio di edilizia residenziale comprendente le suddette unità immobiliari, è indicato quale lotto denominato "Sub ambito 1" nella presente convenzione e nella tavola c allegata; la S.L.P. della porzione dello stesso edificio (per un totale di mq. 2.750 di S.L.P.) oggetto d'acquisto è pari a mq ¹¹⁰ ~~70~~, *corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile nell'intero ambito.*
In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione è contenuta e potrebbe variare entro i limiti di 1/20 rispetto a quanto indicato nel presente contratto preliminare.

Il contratto preliminare costituente parte della presente convenzione, si risolverà di diritto, ex art.1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art.17.

In tal caso i proponenti e loro eventuali aventi causa dovranno provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di S.L.P. realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n.10/1977.

ARTICOLO 17

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

I Proponenti si impegnano, inoltre, entro 12 mesi dalla stipulazione della presente convenzione, a individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondente alla S.L.P. da cedere, in tutto o in parte, al di fuori della zona di intervento e a darne comunicazione alla Città.

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

La comunicazione, a cura dei Proponenti, da farsi in forma scritta, della messa a disposizione delle unità abitative dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla

loro individuazione (ubicazione, tipologia, superficie, ecc.) nonché gli elementi che dovranno valutarsi in sede di stima per la determinazione del prezzo.

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

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

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

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

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché, nel caso in cui i Proponenti, nel termine sopra stabilito, non offrissero alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona d'intervento, secondo le modalità di cui al precedente articolo 17.

ARTICOLO 18

Locazioni unità immobiliari ad uso residenziali all'interno o all'esterno dell'ambito d'intervento

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli 16 e 17 i Proponenti si impegnano per sé, per i loro successori e aventi causa, a dare in locazione per periodo di quattro anni, all'interno o all'esterno dell'ambito d'intervento, ai sensi dell'art. 32 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità dell'art. 7 comma 16 della NUA del P.R.G., un numero di alloggi, corrispondente alla SLP indicata al punto H) delle

premesse che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla S.L.P. suddetta, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- 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.

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

Per quanto concerne il canone di locazione a tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale del 6 maggio 1996 (mecc. N. 9602338/12) e sue successive modificazioni e integrazioni che si rendessero necessarie.

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

La Città dovrà dare comunicazione scritta ai Proponenti all'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 19

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nella Concessione Convenzionata sono assunti dal Proponente per sé, 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, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa.

Gli aventi causa dal soggetto attuatore dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

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

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 A - Planimetria Catastale;

Allegato B - Planimetria Catastale delle aree da dismettere;

Allegato C - Localizzazione Edilizia Convenzionata.

ARTICOLO 22

Controversie

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

ARTICOLO 23

Rinvio a norme di legge

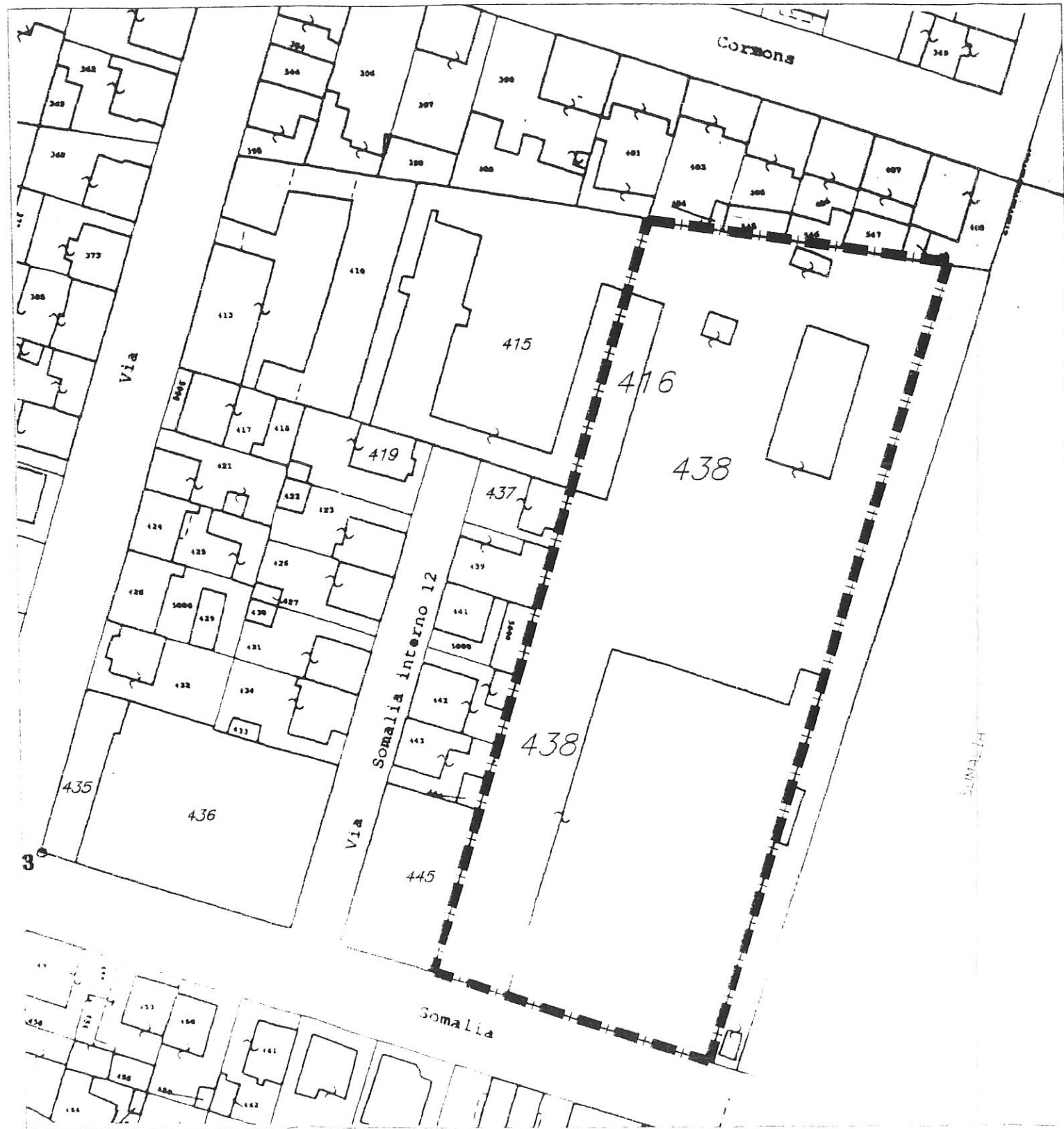
Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali

li e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla legge regionale 05 dicembre 1977 n. 56, nonché alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre

1993 n. 493, 8 giugno 1990 n. 142, 7 agosto 1990 n. 241 e loro successive modifiche,
ed ogni altra norma vigente in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firma.



FOGLIO 1489

Part. 416 = mq 270 +

Part. 438 = mq 9390 -

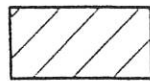
Sedime stradale - mq 952 non compresi nel P.E.C.

TOTALE = mq 8708

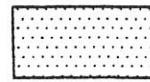


PERIMETRAZIONE SUB-AMBITO 1

Legenda:



AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
= mq 2622,25



AREA DA DISMETTERE ALLA CITTA'
= mq 6085,75



