

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
dell'Area da Trasformare per Servizi
Ambito "51 1 – Rubbertex 2"

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietà:

- F.B. Bofredil s.r. Via Colli n. 20 – Torino
- Balma Alessandro C.so Garibaldi 104 - Venaria Reale
- Luetto Angela C.so Garibaldi 104 - Venaria
- Balma Rita Via Lanzo 24/2 – Robassomero
- Balma Paolo Giovanni Via De Amicis 6 - Venaria Reale
- Balma Ernesto C.so Garibaldi 104 – Venaria Reale

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

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA DA
TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "51 1 – Rubbertex 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 F.B. Bofredil s.r.l., con sede in Torino, Via Colli n. 20 - P.IVA nella persona del legale rappresentante Geom. Massimo BOLLO, nato a il - C.F., residente in (TO), Via, iscritta nel Registro delle Imprese - Ufficio di Torino al n. ;

I Sigg.:

- Balma Alessandro, nato a Venaria Reale (TO), il 6 gennaio 1960, residente a Venaria Reale (TO), C.so Garibaldi 104, agricoltore, Codice fiscale BLM LSN 60A06 L727N
- Luetto Angela, nata a Torino (TO), il 31 maggio 1937, residente a Venaria Reale (TO), C.so Garibaldi 104, casalinga, Codice fiscale LTT NGL 37E71 L2190
- Balma Rita, nata a Venaria Reale (TO), il 13 novembre 1956, residente a Robassomero (TO), Via Lanzo 24/2, vivaista, Codice fiscale BLM RTI 56S53 L727C
- Balma Paolo Giovanni, nato a Venaria Reale (TO), il 2 maggio 1963, residente a Venaria Reale (TO), Via De Amicis 6, agricoltore, Codice fiscale BLM PGV 63E02 L727D

- Balma Ernesto, nato a Venaria Reale (TO), il 12 aprile 1948, residente a Venaria Reale (TO), C.so Garibaldi 104, agricoltore, Codice fiscale BLM RST 48D12 L727Y

nel seguito denominati per brevità “Proponenti”

PREMESSO

- A) che la F.B. BOFREDIL s.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di mq. 30948 in Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) “51 1-Rubbertex 2” siti in Torino, ed indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (allegato 2) descritto al Catasto Terreni al foglio n. 1079, particelle n. 113-114-116-117-135-136-155;
- B) che detti immobili rappresentano, unitamente ad alcune aree di proprietà del Comune di Torino, l'intera superficie dell'A.T.S. “511 – Rubbertex 2” come individuata con la Variante parziale al PRG n. 18 (approvata con deliberazione della Consiglio Comunale in data 20/3/2000 mecc.2000-01248/09), che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.;
- C) che i Sigg. Balma Alessandro, c.so Garibaldi 104-Venaria Reale (TO), Luetto Angela, c.so Garibaldi 104-Venaria Reale (TO), Balma Rita, via Lanzo 24/2 – Robassomero (TO), Balma Paolo Giovanni, via De Amicis 6-Venaria Reale (TO), Balma Ernesto, c.so Garibaldi 104-Venaria Reale (TO) sono proprietari di aree a Parco P.24_della superficie complessiva di mq. 132.300 di cui mq. 35.770 ricompresi tra la tangenziale nord e strada del Villaretto, in prossimità della Cascina Falchera, e mq. 96.530 posti lungo la Strada Comunale del Villaretto, come indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (allegato 3). Detti immobili sono descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1026, particelle 1,17 e al Foglio n. 1027 particelle 1,2,18;
- D) che è previsto il recupero della SLP di fabbricato esistente da demolirsi nell'ambito della convenzione di cui alla delibera di G.C (n. mecc 2004 n° 01226/33) del 24/02/2004 per l'attuazione anticipata della viabilità pubblica. La SLP recuperata ai sensi dell'art. 20.4 delle N.U.E.A è pari a 74 mq;

- E) che le aree localizzate nel P24 sono cedute gratuitamente al Comune secondo l'art. 20 delle N.U.E.A. come modificato dalla Variante n. 37 al P.R.G. per incrementare la possibilità edificatoria dell'A.T.S. "511";
- F) che i proponenti realizzano opere di urbanizzazione per la formazione di viabilità pubblica a scomuto in attuazione anticipata secondo lo schema di Convenzione approvato con deliberazione del G.C (n. mecc 2004 n° 01226/33) del 24/02/2004;
- F) 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 azzonamento del P.R.G. alla scala 1:5000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- G) che il P.R.G. vigente considera l'ambito "51 1 – Rubbertex 2" di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n.1444 e s.m.i;
- H) che la superficie complessiva dell'area ceduta per Servizi nell'A.T.S. è di mq. 24759, di cui mq. 4435 destinati a viabilità pubblica, che la superficie complessiva dell'area a Parco ceduta è di mq. 132300 e che l'indice edificatorio complessivo dell'A.T.S. è di mq. 0.427 SLP/ST inferiore allo 0,50 mq SLP/ST indicato come massimo ammissibile all'Art. 20.4 delle N.U.E.A. del PRG;
- I) che, secondo le N.U.E.A. del PRG 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 scomuto degli oneri di urbanizzazione
 - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- L) che i Proponenti si impegnano a realizzare interventi edilizi la cui S.L.P. complessiva è per un minimo del 95% destinata a residenza e per un massimo del 5% destinata ad ASPI localizzata al P.T degli edifici in progetto in osservanza alle prescrizioni della Scheda Normativa del PRG vigente;
- M) 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;

N) che la proposta di P.E.C.:

1- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data

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;

O) 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);

P) che l'art. 13 comma 2° lett.D) del Regolamento COSAP, approvato con D.G.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;

Q) 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.;

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

S) 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;

T) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare i permessi di costruire 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 dei Proponenti oggetto della presente convenzione

I Proponenti sono proprietari 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;**
- 3 - Progetto planivolumetrico;**
- 4 - Norme tecniche di attuazione;**
- 5 - Dichiarazione asseverata della SLP esistente**
- 6 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo costituito da:**

- Relazione Illustrativa;
- Computo metrico estimativo;

- Tav. 1 - Planimetria generale;
- Tav. 2 – Suolo pubblico in attuazione anticipata
- Tav. 3 - Sistemazione dell'Area a Verde Pubblico;
- Tav. 4 - Impianto d'illuminazione pubblica;
- Tav. 5 - Fognature bianche e nere;

I sopraelencati elaborati **1, 2, 3, 4, 5, 6** riuniti in un unico fascicolo in quanto parte integrante della deliberazione G.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 i proponenti 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 Città di Torino

I Proponenti cedono a titolo gratuito alla Città di Torino, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi comprese nella A.T.S. "51 1 – Rubbertex 2" nella misura dell'80% delle aree di proprietà privata per mq. **24.759** descritte al N.C.T. al a Foglio 1079, particelle nn. 116, 117, 135, 136 e 155 individuate nella planimetria allegata (all. n. 1).

Le aree sono cedute a nuda terra, spianata a filo marciapiedi e saranno oggetto di opere di urbanizzazione a scomputo eseguite dai Proponenti.

Inoltre, costituisce oggetto di cessione un'ulteriore area destinata a servizi, attualmente occupata da un fabbricato di cui al successivo articolo 7 della presente convenzione. La cessione dell'area sulla quale insiste tale fabbricato (all. n. 1), della superficie di mq. 750 circa N.C.T. Foglio 1079 nn. 113 e 114 , avverrà entro mesi due dalla sua demolizione, che, a sua volta, dovrà avvenire entro un anno dalla stipulazione della presente convenzione.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà altresì eseguire, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A di PRG.

Le aree sono cedute franche e libere da debiti, locazioni, vincoli e pesi, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio. I proponenti garantiscono il Comune, per sé e per eventuali aventi causa, per l'evizione totale o parziale dei beni in cessione ai sensi degli articoli 1483 e 1484 codice civile.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette ai sensi dell'art. 1351 c.c. e a tal fine viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 5

Cessione di aree a parco

I proponenti cedono a titolo gratuito alla Città di Torino, che accetta le aree a Parco nel P24 del PRG, di cui al punto C delle premesse, descritte al N.C.T. al foglio 1026 particelle 1,17 e al foglio 1027 particelle 1,2,18 per complessivi metri quadrati 132300.

I proponenti dichiarano che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art.28 delle N.U.E.A. del P.R.G. Nel caso si accertasse, tuttavia, la necessità di interventi di bonifica, questi saranno effettuati dai proponenti o, in mancanza o in caso di ritardo, a cura del comune a spese dei cedenti.

Le aree sono cedute franche e libere da debiti, locazioni, vincoli e pesi, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio. I proponenti garantiscono il Comune, per sé e per eventuali aventi causa, per l'evizione totale o parziale dei beni in cessione ai sensi degli articoli 1483 e 1484 codice civile.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette ai sensi dell'art. 1351 c.c. e a tal fine viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 6

Preliminare di cessione delle aree destinate a viabilità pubblica

I proponenti si impegnano a cedere a titolo gratuito alla città di Torino, che si riserva di accettare, le aree destinate alla viabilità pubblica, oggetto della convenzione di cui alla delibera del G.C. (n° mecc 2044 n° 01226/33) del 24/02/04, stipulata in data _____, rogito notaio _____, disciplinante l'attuazione anticipata dell'opera.

La cessione dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo dell'opera viaria, che deve concludersi nel termine indicato all'art.2 della convenzione di cui al comma precedente. Le aree per viabilità pubblica sono comprese nelle aree per servizi indicate all'art. 4 della presente convenzione e sono descritte al N.C.T. al foglio 1079, particelle 116 – 117 – 135 – 136 – 155.

ARTICOLO 7

Demolizione di fabbricati preesistenti e recupero della SLP

Per la realizzazione delle opere viarie in attuazione anticipata, il Proponente provvederà alla demolizione, a proprie cure e spese, del fabbricato a due piani f.t. e delle due tettoie aperte site nell'area di pertinenza dello stesso fabbricato, di cui al punto D delle premesse. I fabbricati da demolirsi hanno una SLP pari a mq. 222, come da perizia asseverata allegata al progetto planivolumetrico, che, nella misura di un terzo (1/3), ai sensi dell'art.20 comma 4 delle NUEA del PRG, potrà essere utilizzato in sede di attuazione dell'ambito "5L1 Rubbertex 2".

ARTICOLO 8

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, nonché per i cantieri, compresi quelli necessari al fine della realizzazione dei lavori oggetto dei permessi di costruire e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

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

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'area, è destinato per mq di S.L.P. 13192,8 a residenza e ASPI, nella misura di 95% minimo a residenza e 5% massimo a ASPI, come definito dalle norme del P.R.G., ed è finalizzato alla realizzazione di n. 4 nuovi fabbricati mediante il rilascio di n. 3 permessi di costruire relativi a 3 lotti edificatori, quale risultanti nell'elaborato n. 15 del P.E.C.

La S.L.P. prevista per ogni concessione potrà subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C.

ARTICOLO 10

Costituzione di diritto di servitù

Con il presente atto si costituisce diritto di servitù di passaggio onerosa e perpetua in favore dei proponenti e loro aventi causa, anche per il passaggio di autoveicoli, su porzione di area ceduta a servizi sul lato della via Ala di Stura, della superficie di mq. 50 circa, e individuata nell'allegata planimetria (all. n.1).

L'ammontare dell'indennità dovuta e le modalità della sua corresponsione saranno determinate con successivi provvedimenti dirigenziali.

ARTICOLO 11

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

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati residenziali) dovrà avvenire entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 5 anni dalla stipula della presente convenzione, mentre le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione

Il primo permesso di costruire dovrà essere richiesto 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.

La strada da realizzare in attuazione anticipata, secondo la convenzione di cui alla delibera di G.C. (n° mecc 2004 n° 01226/33 del 24/02/03), stipulata in data rogito notaio ,dovrà essere ultimata nei termini indicati nella sopra citata convenzione.

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

Si da atto che i proponenti hanno stipulato convenzione di cui alla delibera di G.C. (n° mecc 2004 n° 01226/33 del 24/02/03), per la realizzazione anticipata di opere di urbanizzazione a scomputo consistenti in:

- nuova viabilità veicolare e pedonale;
- illuminazione pubblica relativa alla viabilità;
- rete di fognatura bianca afferente la viabilità.

Il valore determinato per la realizzazione delle opere realizzate in anticipazione (viabilità) sarà, pertanto, conteggiato nel costo totale delle opere complessive previste nell'ambito.

In conformità al disposto di cui all'articolo 16 del d. P.R. n. 380/2001, come modificato dal d.lgs. N. 301/2002, i proponenti si obbligano a realizzare direttamente le ulteriori 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 17 del decreto succitato.

I proponenti si impegnano 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 di nuova viabilità pedonale;

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

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

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

La progettazione di tali opere sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare;
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

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.

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 17 della presente convenzione verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 13

Oneri di urbanizzazione

I proponenti si impegnano per se stessi, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, in conformità alla Deliberazione G.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 G.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)

(€ 1329067,60 - € 132906,76 (10% coeff. rid.) = € 1196160,84

Costo unitario medio al mq.

(€ 1196160,84: mq. 24759) = €./mq 48,31

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. 9753 x €./mq. 48,31 = € 471167,43

3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria € 672144,52

4) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria € 690781,69

La somma degli importi relativi ai punti 3 e 4)

pari a circa

€ 1362926,21

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, sia in attuazione anticipata che in attuazione connessa al PEC, (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 del primo permesso di costruire.

ARTICOLO 14

Contributo inerente al costo di costruzione

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

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

ARTICOLO 15

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. 3 permessi di costruire.

Tutte le opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere ultimate nei termini di cui all'articolo 10 della presente convenzione

ARTICOLO 16

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 i proponenti deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori sempre che il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, i proponenti solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori, i proponenti 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 17

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proponenti, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, rilascerà, al momento del ritiro del permesso di costruire, a favore del Comune, polizze fideiussorie 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;
- d) a garanzia della demolizione del fabbricato di cui all'art.7 della presente convenzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle 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 G.C., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 G.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 18

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. 31 d.P.R. n. 380/2001, come modificato dal d.lgs. n. 301/2002, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di all'art.32 del decreto n. 380.

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 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 nel PEC sono assunti dal Proponente per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i proponenti 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 fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, i proponenti 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 1- planimetria scala 1:1000 delle aree in cessione;

Allegato 2 – estratto N.C.T. Foglio 1079 scala 1:1000;

Allegato 3 – estratto N.C.T. Fogli nn. 1026 e 1027 (aree a Parco), scala 1:4000.

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 e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre 1993 n. 493, 8 giugno 1990 n. 142, 7 agosto 1990 n. 241 D.L.18 Agosto 2000n°267 e loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firma.

PLANIMETRIA

1:1000

Perimetro A.T.S

Area a Servizi da cedere alla Città di Torino contestualmente alla stipula della Convenzione




Area a Servizi utilizzata temporaneamente dal proponente con cessione differita alla Città di Torino

Area di Concentrazione Edificatoria

Area di Proprietà della Città di Torino

Area con Servitù di passo carraio per accesso all'autorimessa interrata mq.50



	Perimetro A.T.S
	Proprietà F.B.Bofredil s.r.l
	Proprietà Città di Torino



— perimetro area ceduta alla città

