

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE

Via Avellino 6

Prot. Edilizio n° 2009-14-1379

Data 7-2-2009

CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA DA  
TRASFORMARE PER SERVIZI "12r - Valentino".

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'

Soc. MO.CLA.

Via Bogino 13 - Moncalieri

*Per Carlo G. [Signature]*

PROGETTISTI

Studio Amirante Architetti Associati

P.zza Vittorio Veneto 2-Torino

Arch. Alessandro Amirante

Arch. Paolo Amirante

Base engineering s.r.l.

Via Cardinal Maurizio 19-Torino

Arch. Pier Massimo Cinquetti

Arch. Michela Lageard

**Be**

Base engineering

Arch. Pier Massimo Cinquetti  
Iscri. albo O.A.T. 3132

Arch. Michela Lageard  
Iscri. albo O.A.T. 3808

Via Cardinal Maurizio 19  
10131 Torino

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA  
TORINO  
Arch. Alessandro AMIRANTE  
n. 3861

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA  
TORINO  
Arch. Paolo AMIRANTE  
n. 404

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA DA  
TRASFORMARE PER SERVIZI "12 r - Valentino".

ai sensi dell'articolo 43 Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977  
e s.m.i.

TRA

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

E

Giuseppe De Francesco, nel seguito denominato per brevità "Proponente",  
domiciliato a Moncalieri, strada del Cervo 20, cod. fisc. DFRGPP45E09L166Q,  
quale legale rappresentante della società MO.CLA. di De Francesco Giuseppe &  
C., con sede in Moncalieri, via Bogino 13, codice fiscale 05345390016,

PREMESSO

A) che il Proponente signor Giuseppe De Francesco é proprietario di  
terreni della superficie di mq. 5.496,34, 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), censiti al Catasto Terreni al Foglio n. 1343, part. 198 e  
200;

B) che la società "Carolimpresa" ha stipulato con le Società MO.CLA. un  
preliminare di vendita relativo ai terreni della superficie di 15.000 mq.,  
come indicato nella planimetria catastale che, previo esame e  
sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e  
sostanziale ( allegato B), descritti al Catasto Terreni al foglio n° 1008,  
particelle n.° 48, 9p, 50, 52, 54, destinati dal P.R.G. vigente a Parco Urbano  
e Fluviale P33, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 delle N.U.E.A.

C) che gli immobili di cui al punto A), in parte occupati da edifici,  
rappresentano la superficie dell'area compresa tra le vie Barletta,  
Valentino, Mombarcaro e il confine di proprietà con edificio prospettante il  
corso Siracusa, , individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R.  
21/04/1995 n° 3- 45091) come " Area da trasformare per Servizi - " 12 r  
- Valentino",

che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti  
dell'art. 20 delle N.U.E.A.;

- D) che il P.R.G. vigente considera l'Ambito "12r - Valentino" di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n° 1444 e s.m.i.;
- E) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale è di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T., elevato a 0,5 mq. SLP/mq. S.T. in quanto si intende usufruire di un terzo della SLP esistente nell'ambito e si intendono realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalla porzione di area a parco urbano e fluviale P33, di cui all'articolo n° 8; e che la quantità di aree da destinare a servizi pubblici è di mq. 4.397,07 nell'Ambito e di mq. 15.000 da cedere nel Parco P33;
- F) che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (PEC ex art. 43 LUR) qualora si intenda modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- G) che, secondo l'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali :
- 1) - impegno di cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
  - 2) - cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano e fluviale;
  - 3) - requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento edilizio;
  - 4) - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di concessione;
- H) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è nella sua totalità, e pertanto per mq. 2.748,17 , destinata ad uso residenziale, in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente;
- I) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art.43 della L.R. 5/12/1977 n.56 e s.m.i. a firma dell'arch. Paolo Amirante, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 404, codice fiscale MRNPLA38PO8L219T, dell'arch. Alessandro Amirante iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 3961, codice fiscale MRNLSN69CO5L219P, dell'arch. P. M. Cinquetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 3132, codice fiscale CNQPMS61M28L219M, e dell'arch. M.Lageard, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 3808, codice fiscale LGRMHL70A55G674B, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

- L) 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°3 in data .....
  - 3) è stata depositata presso la Segreteria Generale a far tempo dal ..... e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio del Comune dal ..... per quindici giorni consecutivi;
- M) che nel termine di trenta giorni stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale a favore della 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);
- N) 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;
- O) 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. ...;
- P) che in data ..... è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di EU ..... , pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- Q) 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;
- R) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare la concessione edilizia per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo, con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (articolo 4 della legge 493/93 e s.m.i. come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23/12/96 n° 662 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;

## CIÒ' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### ARTICOLO 1 Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### ARTICOLO 2 Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente convenzione

Il Proponente è proprietario dei terreni e fabbricati indicati al punto A, nonché titolare di preliminare di vendita relativo alle aree indicate al punto B) delle premesse.

#### ARTICOLO 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- Schema di convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Progetto planivolumetrico;
- Norme tecniche di attuazione;

I sopracitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, 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 Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

Il Proponente con il presente atto si impegna a cedere a titolo gratuito, entro un anno dalla stipula della presente convenzione, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq 4.397,07 (foglio 1393, part.198 e 200 parte), il tutto come rappresentato nella planimetria e nel certificato catastale che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato C).

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

Prima di detta cessione il Proponente dovrà altresì aver eseguito, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di PRG. Se nel corso della demolizione di cui al successivo art. 5 della presente convenzione si verificasse l'esigenza di effettuare ulteriori opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente e, ove occorra, con le modalità e i tempi che lo stesso definirà in sede di richiesta della prima concessione edilizia.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette e a tal fine viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

## **ARTICOLO 5**

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

Contestualmente alla cessione di cui al precedente articolo il Comune di Torino costituirà a favore del Proponente un diritto all'utilizzazione temporanea dei fabbricati esistenti sulle aree cedute. Tale diritto avrà la durata di un anno dalla stipula dell'atto di cessione e comporterà il divieto per il Proponente di locare gli immobili oggetto del diritto d'uso con obbligo per lo stesso di provvederne alla custodia. Sarà posto a carico del 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 dall'atto di cessione, 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 dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune con importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale. 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

### Cessione al Comune di Torino di aree nel Parco Urbano e Fluviale P.33

Il Proponente con il presente atto cede, a titolo gratuito, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà di complessivi 15.000 mq. dell'area compresa nel Parco Urbano e Fluviale P.33, le cui utilizzazioni edificatorie si realizzano nell'ambito "12 r - Valentino"; il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato B).

Il proponente dichiara e garantisce che le aree sono franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni e molestie nel possesso; dichiara altresì che sull'area non esistono fabbricati e di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di PRG.

## ARTICOLO 8

### 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 SLP 2.748,17 a residenza, come definito dalle norme del PRG, ed è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato mediante il rilascio di una concessione edilizia relativa al lotto, quale risulta rappresentato nell'elaborato presente nel PEC.

La quantità complessiva di cui sopra potrà subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del PEC (artt.1 e 2).

## ARTICOLO 9

### Durata del PEC e tempi di realizzazione dell'intervento

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

La concessione edilizia prevista dal PEC 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 10

### Oneri di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna per sè stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio della concessione edilizia, in conformità alla Deliberazione C.C. del 21/7/1997 (mecc. n. 9702560/09) "Integrazione dei criteri e delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in sede di PEC previste dalla Deliberazione C.C. 12-2-1990 n. mecc. 8915274/38" Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC i suddetti oneri, sono oggi così determinati:

- 1) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:  
 $EU (8.244,51 \text{ mc.} \times 15,143) \times 1,5 = EU 187.269,922$
- 2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:  
 $EU (8.244,51 \text{ mc.} \times 16,426) = EU 135.424,321$

La somma degli importi relativi ai punti 1) e 2), pari a EU 332.694,243 costituirà il contributo a carico del privato per urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale contributo 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 della concessione edilizia. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

## **ARTICOLO 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 una concessione edilizia, specificatamente individuata nel relativo elaborato presente nel PEC. La concessione verrà richiesta, dopo la stipula della presente convenzione, in tempo tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 9.

## **ARTICOLO 13**

### **Abitabilità**

Al fine del rilascio del certificato di abitabilità relativo all'intervento edilizio l'opera si intende ultimata quando all'immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale (in caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura nera/bianca), 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 a qualsiasi titolo, rilascerà al momento del ritiro della concessione edilizia, a favore del Comune, polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a scalare a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione.

La garanzia sopra indicata, emessa da primario Istituto Assicurativo o Bancario, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n.348 e s.m.i., dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.

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

La fideiussione in oggetto verrà proporzionalmente ridotta 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 dell'edificio 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 dell'art. 8 della 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

### Trasferimento degli obblighi

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

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale dell'area, del fabbricato 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, 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 17

### 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 18

### Allegati

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

- Allegato n. .... Planimetria Catastale;
- Allegato n. .... Planimetria delle aree da dismettere
- Allegato n..... Planimetria delle aree a parco.

**ARTICOLO 19**  
**Controversie**

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

**ARTICOLO 20**  
**Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si farà riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, alla legge 28 gennaio 1977 n.10 ed alla legge regionale 5 dicembre 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 loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.