

IL DIRETTORE
(Arch. Giuseppe GAZZANIGA)

ALL. N. 1 DELIBERAZIONE MECC. N. 2005.06853/003

COMUNE DI TORINO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

**Ambiti 5f Grosseto e 5h De Marchi
Sub-ambito 1**

CONVENZIONE

Proponenti:

- a) **Soc. GABREA s.r.l. con sede in Torino**
Via Galliano 15
C.F. 06192440011

- b) **Soc. TEGIO s.r.l. con sede in Torino**
Corso Re Umberto n. 95
C.F. 06192410014

- c) **Soc. FORGEST COSTRUZIONI s.p.a.**
con sede in Ciriè (Torino), Via Mazzini n. 4/1
C.F. 05523780012

Proprietari di aree a parco urbano e fluviale ambiti P33 e P24:

**Soc. GABREA s.r.l.; Soc. TEGIO s.r.l.; Sig. Baravalle Filippo; Sig.ra Marenzi Graziella
vedova Testa; Sig.ra Testa Daniela; Sig.ra Testa Alessandra**

Repubblica italiana
CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AMBITI 5f Grosseto e 5h De Marchi; SUB-AMBITO 1

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 43
LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 56
DEL 05 DICEMBRE 1977 E S.M.I.

TRA

il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da _____ nato a _____
il _____,
domiciliato per la carica in _____ Via _____
a norma del regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per
brevità "Comune"

ED

i Signori proponenti:

Asvisio Luca, nato a Torino il 16 marzo 1965, domiciliato in Torino, Via Galliano 15 (C.F.: SVS LCU 65C16 L219E), nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "**Gabrea s.r.l.**", con sede in Torino, Via Galliano 15, capitale sociale Lire 20.000.000 corrispondente ad Euro 10.329,14, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Aosta: 06192440011, R.E.A: numero 51461, con i poteri per quanto infra come risulta dall'assemblea ordinaria dei soci in data 21 aprile 2003;

Paracchi Maria Luisa, nata a Torino il 30 marzo 1944, domiciliata in Torino, Corso Re Umberto n. 95 (C.F.: PRC MLS 44C70 L219T), nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "**Tegio s.r.l.**", con sede in Torino, Corso Re Umberto n. 95, capitale sociale Euro 10.400,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Torino: 06192410014, R.E.A. numero 768050;

Fornas Giuseppe, nato a Grugliasco (TO) il 16 luglio 1949, domiciliato in Ciriè (TO), Via Mazzini n. 4/1 presso lo studio Bertoldo, C.F.: FRN GPP 49L16 E216H, nella sua qualità di

Amministratore Unico della Società "FORGEST Costruzioni s.p.a." con sede in Ciriè (TO), Via Mazzini n. 4/1 presso Studio Bertoldo, capitale sociale Euro 1.300.000,00, C.F. 05523780012, REA n. 719967;
in seguito i suddetti soggetti verranno denominati per brevità "proponenti";

inoltre

i Signori proprietari di aree a parco urbano e fluviale ambiti P33 e P24:

Baravalle Filippo, nato a Envie (Cuneo), il 7 agosto 1929, C.F. BRV FPP 29M07 D412N;

Marenzi Graziella vedova Testa, nata a Lissone (Milano) il 24 settembre 1931, residente in Torino, Corso Turati n. 15 bis C.F. MRN GZL 31P64 E617C;

Testa Daniela, nata a Torino l'8 giugno 1957, residente in Torino, Corso Turati 15 bis, C.F. TST DNL 57H48 L219W;

Testa Alessandra, nata a Torino il 16 novembre 1962, residente a Parigi (Francia), Rue de Grenelle n. 134, C.F. TST LSN 62S56 L219N;

Si precisa che le persone, come sopra rappresentate, intervengono al presente atto per quanto di loro competenza ovvero limitatamente ed esclusivamente per la cessione di aree a Parco urbano e fluviale, Ambiti P33, P24 di cui all'art. 5 della presente convenzione;

Premesso che

- 1) con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. vigente della Città di Torino;
- 2) le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.), classificate nel P.R.G. come "Aree da trasformare per servizi", e denominate "Ambiti 5f Grosseto e 5h De Marchi", sono disciplinate dagli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- 3) con deliberazione del Consiglio Comunale del 8 giugno 2003 (mecc. n. 20003 - 05179/09) è stato approvato lo Studio Unitario d'Ambito relativo alle Aree da Trasformare per Servizi denominate Ambiti "5f Grosseto" e "5h De Marchi" e che tale S.U.A. predisposto dalla Città, prevede l'articolazione degli ambiti 5f e 5h in due sub ambiti indipendenti denominati sub ambito 1 e sub ambito 2, finalizzati a consentire l'attuazione degli interventi in tempi differenti, nel rispetto delle disposizioni del P.R.G. vigente;
- 4) i proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato sono proprietari dei terreni del sub-ambito 1 insistenti negli ambiti 5f Grosseto, 5h De Marchi e nelle aree a parco urbano e

fluviale P33 e P24 così come di seguito descritto:

- la Società "Gabrea s.r.l." è proprietaria in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco, data 17 giugno 1994 n. 125830/53641, registrato a Torino il 30 giugno 1994 al n. 16749 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino in data 13 luglio 1994 ai numeri 1857/12286, dell'appezzamento di terreno della superficie indicata nell'atto di provenienza di cui infra di metri quadrati 6.500 (seimilacinquecento) e catastale di are settantaquattro e centiare novanta, posto fra le coerenze delle vie: Paolo Veronese, De Marchi, Massari; tale area risulta attualmente censita al Catasto Terreni, al Foglio 1078 con la Particella Numero 125, seminativi irriguo di are settantaquattro e centiare novanta – R.D. Euro 73,50 – R.A. Euro 55,02; precisandosi che l'originaria superficie catastale di metri quadrati 6.500 è stata determinata dall'Ufficio Tecnico Erariale in metri quadrati 7.490 a seguito di variazione d'ufficio n. 29, 4/1998 del 29/01/1998 in atti dal 02/02/1998 G.OSS. 1326/96;

La Società "Gabrea s.r.l." è altresì, proprietaria in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 17 giugno 1994, Repertorio n. 125835/53644, registrato a Torino il 30 giugno 1994 al n. 16751 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 13 luglio 1994 ai numeri 18585/12284 dell'appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 5.650 (cinquemilaseicantocinquanta) posto fra le coerenze Via Orbetello, strada di collegamento tra Via Orbetello e Corso Grosseto, proprietà mappali Numeri 145 et 129 del Foglio 1078, censito al Catasto Terreni, al Foglio 1078 con la particella Numero 384, seminativo irriguo di aree cinquantasei e centiare cinquanta – R.D. Euro 55,44 – R.A. Euro 43,77;

- la Società "Tegio s.r.l." è proprietaria dei seguenti immobili siti nel Comune di Torino, ad essa pervenuti in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 17 giugno 1994, repertorio N. 125831/53642, registrato a Torino il 30 giugno 1994 al n. 16750 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 13 luglio 1994 ai numeri 18588/12287 e precisamente:

a) appezzamento di terreno con fronte su Via Paolo Veronese, Via Degubernatis e Via Massari, della superficie catastale in atto di provenienza indicata di metri quadrati 2.750 (duemilasettecentocinquanta), attualmente censita al Catasto Terreni, al Foglio 1054 con la Particella Numero 105, seminativo irriguo di are trentasette e centiare quaranta – R.D. Euro 36,7 – R.A. Euro 28,97; precisandosi che la maggior superficie ad esso conferita, mq. 3740, consegue a variazione d'ufficio attuata dall'Ufficio Tecnico Erariale n. 29.4/1998 del 29/01/1998 in atti dal 02/02/1998 G.OSS: 1326/96;

b) appezzamento di terreno con fronti su Via Paolo Veronese, Via Massari e Via Vaninetti, della superficie catastale di metri quadrati 8.690 (ottomilaseicento-novanta), censito al Catasto Terreni al Foglio 1054 con le Particelle Numeri:

– 128 (già n. 102), mq. 5916, prato irriguo, pari ad are cinquantanove e centiare sedici, R.D. Euro 42,78 – R.A. Euro 42,25;

– 129 (già n. 102), mq. 2774, prato irriguo, pari ad are ventisette e centiare settantaquattro, R.D. Euro 20,06 – R.A. Euro 19,34;

- la Società "Forgest Costruzioni s.p.a." ha acquistato, nelle aree a parco urbano e fluviale P33 del Comune di Torino, con atto sospensivamente condizionato alla stipula della presente convenzione dal Sig. Baravalle Filippo un appezzamento di terreno della superficie pari a mq. 17.390, individuata a Catasto Terreni nel modo che segue: regione Villaretto (P33), superficie distinta in Catasto, Foglio n. 1005, particelle n. 7, 10, 12 di mq 17.390;

La Società "Forgest" ha acquistato, inoltre, nelle aree a parco urbano e fluviale P24 del Comune di Torino, con atto sospensivamente condizionato alla stipula della presente convenzione dalle Sig.re Marenzi Graziella ved. Testa, Testa Daniela, Testa Alessandra, un appezzamento di terreno per una superficie pari mq. 16.383, sito ed individuato a Catasto Terreni nel modo che segue: regione Villaretto (P24), distinto a Catasto al Foglio 1011, particella n. 14 di mq 16.383.

Gli anzidetti immobili oggetto della presente convenzione sono indicati nelle planimetrie catastali che, previo esame e sottoscrizione, si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegati n. B/1, B/2, C/1 e C/2 che corrispondono alle seguenti Tavole del P.e.c.: Tav. 3/a, Tav. 3/b, Tav. 8/a, Tav. 8/b);

5) gli immobili di proprietà delle Società Tegio s.r.l. e della Società Gabrea s.r.l., sopra descritti, rappresentano la superficie complessiva delle aree individuate nel P.R.G. vigente come aree da trasformare per servizi "Ambito 5f Grosseto e 5h De Marchi";

6) in riferimento alle modalità d'attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito su lotti liberi è di 0,7/3 mq. S.u.l./mq ST, elevabile fino al limite massimo totale 0,50 mq. S.u.l./mq ST;

7) il P.R.G. vigente considera gli ambiti 5h e 5f di categoria B, secondo di D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;

8) gli immobili sopra descritti di proprietà della Società Forgest Costruzioni s.p.a. sono individuati dal P.R.G. come aree a Parco Urbano e Fluviale P33 e P24, entrambi con indice edificatorio di 0,05 mq. S.u.l./S.T.;

9) secondo l'art. 45 della L.R. 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:

- cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
- impegno da parte dei proponenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- impegno da parte dei proponenti al versamento degli oneri di concessione;

10) i proponenti si impegnano a realizzare interventi edilizi la cui S.u.l. complessiva è

per il 100% destinata ad uso residenziale, in osservanza alle disposizioni del P.R.G.;

11) 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. Ester Ghione con studio in Torino Via San Francesco da Paola n. 21 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 469 C.F. GHN STR 36M52 I480C formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

12) la presente proposta di P.E.C.:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 21 Ottobre 2004;
- è stata depositata presso la Segreteria generale e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal.....per quindici giorni consecutivi;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 5 in data.....;

13) nel termine di trenta giorni previsto dalla Legge Urbanistica Regionale a favore della Circoscrizione ed in quello di quindici giorni dalla scadenza del termine di deposito all'albo Pretorio, 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);

14) 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 dell'applicazione del canone;

15) in data.....è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio..... registrato il, repertorio n..... ;

16) in data.....è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione di euro 25.551 pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

17) 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;

18) il Comune di Torino, dal canto suo si impegna a rilasciare il permesso di costruire 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 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.

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 dei proponenti oggetto della presente convenzione

La Società Gabrea s.r.l. e la Società Tegio s.r.l., così come descritto al punto 4 delle premesse, sono proprietarie degli immobili descritti nel medesimo punto per una superficie complessiva pari a mq. 25.570 nel Sub-Ambito 1; inoltre, sempre come descritti al punto 4 delle premesse, il Sig. Baravalle Filippo è proprietario dei terreni per una superficie pari a mq. 17.390 nella area a parco P33, mentre le Sig.re Marenzi Graziella Ved. Testa, Testa Daniela, Testa Alessandra, sono proprietarie dei terreni per una superficie complessiva pari a 16.383 nelle aree a parco P24, pur avendo venduto i suddetti proprietari di aree a parco urbano e fluviale P33 e P24 con atto sospensivamente condizionato alla società Forgest Costruzioni s.p.a. una superficie complessiva pari a mq. 33.773.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- Schema di Convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Progetto Planivolumetrico;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Progetto di Massima delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo dai proponenti.

I sopracitati elaborati che hanno già acquisito natura di atti pubblici in quanto fanno parte integrante della deliberazione del C.C. n ... delche ha approvato lo strumento urbanistico, vengono allegati al presente atto unitamente alla deliberazione stessa.

Le parti dichiarano di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i proponenti sottoscritti ed il Comune approvati. Gli elaborati sono depositati gli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, secondo le modalità di legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

Con il presente atto, i proponenti si obbligano a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree destinate a servizi pari a mq 20.552, individuate come segue al Catasto Terreni: Foglio n. 1078 particella 384 parte, particella 125, Foglio n. 1054 particelle n. 105, 128, 129.

Le aree in cessione sono esattamente individuate nelle planimetrie catastali, che previo esame e sottoscrizione, sono parti integrali e sostanziali del presente atto, (Allegati B/1 e B/2).

Le aree dovranno essere cedute "a nuda terra", libere da fabbricati e spianate a filo marciapiedi.

I proponenti dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre i cedenti garantiscono il Comune per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i proponenti dovranno, altresì, eseguire a propria cura e spese, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Se in fase di realizzazione dei servizi pubblici si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese dei proponenti, con le modalità ed i tempi stabiliti dal Comune.

ARTICOLO 5

Cessione al Comune di Torino di aree a Parco urbano e fluviale P33 P24

Il Signor Baravalle Filippo, come meglio individuata in premessa, non come proponente ma come attuale proprietario con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, le aree destinate a parchi urbani e fluviali P33, per un totale complessivo di mq. 17.390, e descritte al Catasto Terreni al Foglio 1005 particelle n. 7, 10, 12.

Le Signore Marenzi Graziella vedova Testa, Testa Daniela, Testa Alessandra, come meglio individuati in premessa, non come proponenti ma come attuali proprietari con il presente atto cedono a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, le aree destinate a parchi urbani e fluviali, Ambito P24 per un totale complessivo di mq. 16.383 individuate al Foglio 1011, particella n. 14.

Le suddette aree per un totale di mq. 33.773, sono indicate nella planimetria catastale che previo esame e sottoscrizione, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegati C/1, C/2).

La cessione delle sopraindicate aree deve avvenire in ogni caso prima del rilascio del permesso di costruire.

Il suddetto cedente, per i suoi successori o aventi causa, dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi

da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, molestie nel possesso, e garantiti da evizione totale o parziale ai sensi degli art. 1483 e 1484 c.c.

Il suddetto cedente dichiara, altresì, di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 del N.U.E.A. di P.R.G. e che se il Comune le ritiene in ogni caso necessarie le stesse saranno attuate in solido a cura e spese dei proponenti.

ARTICOLO 6

Utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute (Sub-Ambito 1)

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute nel Sub-Ambito 1, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

I proponenti sollevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità, da qualunque causa derivante dall'uso delle suddette aree cedute.

Al termine dei lavori di cantiere le aree dovranno essere rilasciate a regola d'arte pulite da ogni forma di accumulo e detrito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dai regolamenti comunali e di legge.

ARTICOLO 7

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicata in premessa.

L'intervento edilizio globale in attuazione del P.R.G. vigente relativo agli Ambiti 5f Grosseto e 5h De Marchi sub-ambito 1 è destinato interamente a residenza per mq 7.654,33 di S.u.l. ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 fabbricato mediante il rilascio di un permesso di costituire.

L'esatta definizione della S.u.l. residenziale verrà effettuata in sede di concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra, che potranno subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C. stesso (artt. 1 e 2 N.T.A.). Prima del rilascio del permesso di costruire i proponenti dovranno produrre al Settore Tutela Ambientale della Città, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 447/95, una valutazione previsionale del clima acustico.

ARTICOLO 8

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

L'ultimazione complessiva dell'intervento (fabbricato) dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Le opere inerenti all'area da cedere gratuitamente a servizi dovranno essere eseguite dai proponenti entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire dovrà essere richiesto al Comune entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune a seguito di richiesta da parte dei proponenti potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori, qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione dati rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

ARTICOLO 9

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

In conformità al disposto di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., i proponenti si obbligano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 13.

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 a cura e spese dei proponenti sono sommariamente indicate come segue:

- realizzazione di orti urbani con relative pertinenze ed allacciamenti alla rete di acquedotto e di approvvigionamento idrico per irrigazione, fognatura ed illuminazione pubblica, sistemazione marciapiedi (Ambito 5h De Marchi);
- intubazione della "bealera Putea" tra le vie Massari e Veronese (Ambito 5h De Marchi);
- realizzazione degli accessi carrai ed allacciamento in galleria alla fognatura nera a servizio del realizzando centro sportivo Soc. Vittoria Ivest (Ambito 5h De Marchi);
- disposizione della segnaletica verticale e orizzontale, ove richiesto, secondo le prescrizioni del Codice della Strada;
- sistemazione a giardino e parcheggio pubblico con relative reti di fognatura bianca, illuminazione pubblica, sistemazione marciapiedi (Ambito 5f Grosseto).

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 a 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 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 in sede dell'Amministrazione Comunale.

Qualora in sede di collaudo si verificasse un'eccedenza di costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo; dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti.

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 giorni dall'approvazione del Progetto Preliminare, al Settore urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Verde, che nei successivi 90 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 preliminari ed esecutivi, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico dei proponenti 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. del 24 febbraio 1998 (mecc. n. 98-01268/57).

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.

Inoltre, prima dei certificati di abitabilità/agibilità, dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste.

ARTICOLO 10

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 od ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere

Pubbliche, indicata dai proponenti. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico dei proponenti.

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 dei 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 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i. (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 dei proponenti.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione delle presente convenzione sarà a carico dei proponenti. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla durata 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 ai proponenti ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione Comunale per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui i proponenti depositano presso il Comune la dichiarazione di fine dei lavori sempreché il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

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

In attesa del collaudo definitiva, all'ultimazione dei lavori i proponenti potranno, 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.

Fino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico dei proponenti 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 sia 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 11

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 del permesso di costruire, in conformità alla Deliberazione C.C. 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:

- | | | |
|---|------|------------|
| <p>1. Calcolo analitico del costo delle opere di urbanizzazione primaria corrispondente alla sistemazione delle aree destinate dal P.E.C. a servizi pubblici (cfr. computo metrico progetto di massima):
 $221.000,00 - 10\% \text{ coefficiente di riduzione} =$
 $= 198.900,00$
 Costo unitario al mq = euro 198.900,00/mq 4.883,50
 (3.814 mq. orti + 632 mq. giardini + 437,50 mq. marciapiede)</p> | euro | 40,72 |
| <p>2. Quota oneri per urbanizzazione primaria relativa alla sup. teorica per servizi a carico dell'intervento (nei limiti dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77). S.u.l. mq 7.654,33 : 34 =
 $= \text{abitanti } 225 \times 25 \text{ mq/ab} =$
 $= \text{mq. } 5.628 \text{ (fabbisogno)}$
 mq. 5.628 x euro 40,72 =</p> | euro | 22.172,16 |
| <p>3. Oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione primaria:
 $\text{mc. } (7.654,33 \times 3) = \text{mc. } 22.963$
 $\text{mc. } 22.963 \times \text{euro } 17,52 =$</p> | euro | 402.311,76 |
| <p>4. Oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione secondaria
 $\text{mc. } 22.963 \times \text{euro } 19,57 =$</p> | euro | 449.385,91 |

La somma degli importi relativi ai punti 3 e 4 pari a euro 851.697,67 costituisce il contributo a carico del privato per urbanizzazione primaria 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, verrà corrisposto secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune: quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 12

Contributo inerente al costo di costruzione

I proponenti corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 13

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 permesso di costruire. Il permesso di costruire sarà richiesto dopo la stipulazione della presente convenzione con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'art. 8.

In particolare, i proponenti eseguiranno le opere inerenti all'area destinata a servizi entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Infine, le opere inerenti all'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione.

ARTICOLO 14

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i proponenti per se stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilasceranno, 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, di cui all'art. 9 della presente convenzione;
- b) 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 garanzie fideiussorie medesime.

Le fideiussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'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 all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1994 Cod. Civ. e s.m.i.

La fideiussione di cui al precedente punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visitati 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.

La fideiussione di cui al precedente punto b) 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 degli edifici non ammesse dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto all'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

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, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel P.E.C. sono assunti dai proponenti per se stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i proponenti procedano all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, dovranno fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa dei proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, 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 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 dei proponenti.

ARTICOLO 18

Allegati

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

Allegati: A/1, A/2 Planimetrie catastali degli immobili, parte sud e parte nord;

Allegati: B/1 e B/2 Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere per servizi negli Ambiti 5f Grosseto, 5h De Marchi;

Allegati: C/1 e C/2 Individuazione catastale della aree in proprietà da cedere in aree a parco urbano e fluviale P33 e P24.

ARTICOLO 19

Controversie

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è demandata alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

ARTICOLO 20

Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali 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 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 numero 47, 4 dicembre 1993 numero 493, 7 agosto 1990 numero 241, Decr. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra norma vigente in materia.

ALL. A/1

PLANIMETRIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI
PARTE SUD

Scala 1:1000



ALL. A/2

PLANIMETRIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI
PARTE NORD

Scala 1:1000



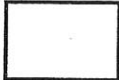
All. B/1


OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere (parte sud, 5f GROSSETO)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5f GROSSETO**

LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e Sub Ambito 1

 Aree da cedere

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1078	384/b	GABREA S.r.l.	632




All. B/2

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere (parte nord, 5h DE MARCHI)

Scala 1:1000

**Sub Ambito 1
5h DE MARCHI**

LEGENDA

 Perimetrazione P.E.C. e Sub Ambito 1 con aree da cedere

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1054	105	TEGIO S.r.L.	3740
1054	128	TEGIO S.r.L.	5916
1054	129	TEGIO S.r.L.	2774
1078	125	GABREA S.r.L.	7490
Totale			19920
TOTALE COMPLESSIVO AREE DA CEDERE SUB - AMBITO 1			Totale 20552




All. C/1

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 33

Scala 1:5000

LEGENDA

 Aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 33

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1005	7	BARAVALLE Filippo	15510
1005	10	BARAVALLE Filippo	740
1005	12	BARAVALLE Filippo	1140
Totale			17390

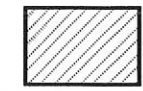


Ail. C/2

OGGETTO: Individuazione catastale delle aree in proprietà da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 24

Scala 1:5000

LEGENDA

 Aree da cedere in zona a parco urbano fluviale P. 24

**PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE
INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1011	14	MARENZI Graziella Ved. TESTA	16383
		TESTA Daniela	
		TESTA Alessandra	
TOTALE COMPLESSIVO AREE DA CEDERE			MQ
			17390 + 16383 = 33773

