

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "16.17 - Somalia 1" e dell'Area da trasformare per Servizi Ambito "16.g - Somalia 2"

Allegato C):

CONVENZIONE PROGRAMMA

Proprietà: PARISI Costruzioni s.r.l.

C.so Tassoni n°31/a – Torino

APRA' Francesco

C.so Dante n°78 – Torino



Progettista: Arch. Ubaldo BOSSOLONO

C.so F. Turati n. 43 - Torino



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6

Prot. Edilizio n° 1999-14-19392

Data 30-7-2001

C - CONVENZIONE PROGRAMMA

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"

E

la società PARISI Costruzioni s.r.l. con sede a TORINO in C.so Tassoni n°31/a , P.IVA 06533930019 nella persona del legale rappresentante Geom. Giovanni Parisi nato ad Condofuri (RC) 08/04/1938 domiciliato in NICHELINO (TO) via Fratelli Cervi n° 9 – C.F. : PRS GNN 38D08C954T e il Sig. APRA' Francesco nato a Torino il 10/12/1912 residente in Torino C.so Dante n. 78 C.F. PRA FNC 12T10 L219A in seguito denominati per brevità "Proponenti"

PREMESSO

- A) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 Aprile 1995 è stato approvato il PRG della Città di Torino;
- B) che le aree oggetto del presente SUA sono classificate nel PRG come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 - Somalia 1" e area da trasformare per Servizi "Ambito 16.g - Somalia 2", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinate dagli artt. 7,15 e 20 e dalle relative schede normative delle NUEA del PRG;
- C) che nelle aree da trasformare per servizi del PRG, nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità su lotti già edificati è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di mq 0,50 mq SLP/mq ST e che nelle zone urbane di trasformazione l'indice di edificabilità è pari a 0,7 mq SLP/mq ST;
- D) che in ogni ambito delle Aree da Trasformare per Servizi deve essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità urbana (qualora prevista dal PRG) una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata;
- D1) che nella Z.U.T. deve essere ceduta una quota per servizi pubblici pari a 25 mq/ab x S.L.P. residenziale e pari all'80% della SLP a destinazione A.S.P.I. (max 20% SLP totale) oltre al 10% della superficie territoriale dell'ambito quale quota a parte Servizi per la Città.

- E) che l'art. 7, lettera B, delle NUEA di PRG consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (Sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario esteso all'intero Ambito (SUA).
Costituisce parte integrante dello SUA la "Convenzione Programma" quale definita al punto 10 dello stesso articolo;
- F) che lo Studio Unitario può essere proposto da proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- G) che i Proponenti possedendo le caratteristiche descritte al punto precedente (proprietari di aree di superficie catastale di mq 10.918 pari al 78% circa degli "Ambiti 16.17 e 16.g") propongono il presente Studio Unitario d'Ambito del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante;
- H) che le altre proprietà comprese nell'Ambito non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono usi in atto. Pertanto in applicazione dell'art. 7 lettera B, delle NUEA risulta necessario articolare la trasformazione in quattro Sub-ambiti di intervento distinti, corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;
- I) che il presente Studio Unitario d'Ambito è stato redatto in conformità alle prescrizioni fornite dal PRG nelle relative schede normative delle NUEA e che l'attuazione dei Sub-ambiti potrà avvenire tramite Piano Esecutivo Convenzionato;
- L) che lo Studio Unitario si compone dei seguenti elaborati:
A - Relazione illustrativa
B - Elaborati grafici:
- TAV. N. 1 Connessione urbanistica tra il P.R.G. di Torino e il P.R.G. Vigente di Moncalieri
(Scala 1:5000)
- TAV. N. 2 Connessione urbanistica tra il P.R.G. di Torino e preliminare P.R.G. di Moncalieri
(Scala 1:5000)
- TAV. N. 3 Estratto planimetria P.R.G. e stato di fatto con perimetrazione ambiti
(Scale 1:1000 e 1:5000)
- TAV. N. 4 Estratto planimetria catastale con individuazione proprietà
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 5 Superficie territoriale suddivisa per ambiti e proprietà
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 6 S.L.P. esistente dell'Ambito "16.g" da trasformare per servizi con sezioni e profili schematici degli edifici esistenti
(Scale 1:1000 e 1:500)
- TAV. N. 7 Individuazione delle proprietà interessate alla trasformazione
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 8 Comparazione azzonamento P.R.G. e Studio Unitario

- (Scala 1:5000)
- TAV. N. 9 Comparazione planivolumetrici
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 10 Planimetria di perimetrazione dei Sub-ambiti d'intervento
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 11 Capacità edificatoria suddivisa per Sub-ambiti ed aree da cedere per Servizi
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 12 Aree di concentrazione edificatoria del Sub-Ambito 1 ed aree per spazi pubblici
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 13 Opere di urbanizzazione primaria esistenti
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 14 Opere di urbanizzazione primaria: allacciamenti
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 15 Regole edilizie
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 16 Tipologia edilizia di massima: schema distributivo del piano pilotis
(Scala 1:500)
- TAV. N. 17 Tipologia edilizia di massima: schema distributivo del piano tipo
(Scala 1:500)
- TAV. N. 18 Tipologia edilizia di massima: profili e sezione
(Scale 1:500 e 1:200)
- TAV. N. 19 Inquadramento urbanistico di progetto della connessione tra il P.R.G. di Torino e il P.R.G. di Moncalieri
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 20 Schema assonometrico di inserimento ambientale
(Scala 1:1000)
- TAV. N. 21 Planimetria con punti di ripresa fotografica
(Scala 1:1000)

C - Convenzione Programma;

D - Dichiarazione Asseverata delle S.L.P. esistenti;

M) che i dati dimensionali riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno Subire variazioni di modesta entità a seguito di verifiche effettuate in sede di attuazione di ciascun Sub-ambito;

N) che in data è stato presentato atto d'obbligo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 Cod. Civ., a rogito notaio registrato il rep. n.;

O) che in data è stata costituita a favore della Città una fidejussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di £. (euro), pari al 3% di £. (euro.....) corrispondente alla stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del Sub-ambito 1;

P) che lo Studio Unitario d'Ambito, comprendente anche la presente Convenzione - Programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino con delibera del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal (n. mecc.).

Ciò premesso le parti come sopra costituite in atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo agli "Ambiti 16.17 - Somalia 1" e "16.g - Somalia 2", cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-ambiti.

L'Ambito "16.g - Somalia 2" è descritto al Catasto Terreni al foglio n. 1489 particelle 416, 438 parte, (Soc. PARISI Costruzioni s.r.l.), 415 (Sig. APRA' Francesco), 419 parte (Sig. Ghirardi Bernardino), 437 (Sig.ra Dadone Domenica) e l'Ambito "16.17 - Somalia 1" così descritto al foglio 1489 particelle 438 parte (Soc. PARISI Costruzioni s.r.l.), 435, 436, 445 (Sig. Vizio Angelo e Sig.ra Vizio Bussetti Domenica).

ARTICOLO 2

Definizione dei Sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando gli ambiti "16.17" e "16.g" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) in n. 4 distinti Sub-ambiti d'intervento delimitati e descritti nella tav. 10 dello S.U.A.

Sub-Ambito 1

Superficie catastale in ambito "16.17" (proprietà: PARISI Costruzioni s.r.l.)	mq	4760
Superficie catastale in ambito "16.g" (proprietà: PARISI Costruzioni s.r.l.)	mq	3948
Totale superficie catastale Sub 1	mq	8708

Sub-Ambito 2

Superficie catastale in ambito "16.17" (proprietà Vizio)	mq	2525
Superficie catastale in ambito "16.g"	mq	2210
Totale Superficie catastale Sub 2	mq	4735

Sub-Ambito 3

Superficie catastale (ambito "16.g") (proprietà Ghirardi)	mq	262.30
--	----	--------

Sub-Ambito 4

Superficie catastale (ambito "16.g") (proprietà Dadone)	mq	280.60
--	----	--------

Totale superficie catastale ambito "16.g" + "16.17"	mq	13985.9
--	----	---------

ARTICOLO 3

Attuazione degli interventi

Nelle aree da trasformare per servizi del Piano Regolatore Generale l'indice di edificabilità, nel caso di utilizzazioni private, su lotti già edificati è pari a

0,7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di mq 0,50 mq SLP/mq ST, a tale scopo si indica suddivisa la Superficie Lorda di Pavimento degli edifici esistenti che concorrono alla determinazione delle relative utilizzazioni edificatorie.

Sub-Ambito 1

proprietà PARISI Costruzioni s.r.l.:

- C.E. n. 53 del 27/10/1988

prot. Condono 86/11/11714	mq	617.25
---------------------------	----	--------

Sub-Ambito 2

proprietà Aprà:

- L.E. n. 3422 del 13/08/1959

mq	277.5
mq	400

Totale S.L.P. esistente

mq	677.5
----	-------

Sub-Ambito 3

proprietà Ghirardi Bernardino

- L.E. n. 3387 del 22/08/1959

mq	72.357
----	--------

Sub-Ambiti 4

Proprietà Dadone Domenica

- L.E. n. 2298 del 16/07/1959

mq	131.84
----	--------

SLP complessiva edifici esistenti
(Sub 1+Sub 2+Sub 3+Sub 4)

mq	1498.947
----	----------

La SLP complessiva di progetto sarà contenuta in mq 7162.67 di cui mq 4458.95 interamente residenziale relativa al Sub 1, mq 2509 relativa al Sub 2, mq 85.30 relativa al Sub 3 e mq 109.42 relativa al Sub 4 (c.F.r. tabella dati dimensionali TAV. 11).

Nel Sub-ambito 1 è previsto il seguente intervento:

- edificio a 4, 5, 6 piani fuori terra (compreso piano terreno);
- autorimessa interrata privata.

Per il Sub-ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- edificio a 5 piani fuori terra (compreso piano terreno);
- autorimessa interrata privata.

L'attuazione dei Sub-ambiti 3 e 4, prevede la realizzazione delle rispettive SLP all'interno del Sub-ambito 1 fino all'attuazione del Sub-ambito 2, e successivamente all'interno del solo Sub-ambito 2 stesso.

L'intervento edilizio, secondo le previsioni delle schede normative relative agli ambiti, dovrà essere destinato per l'80% minimo a Residenza e per il 20% massimo ad "Attività di Servizio alle persone e alle imprese" (ASPI). L'esatta definizione delle SLP residenziali e ASPI verrà effettuata al momento dell'attuazione di ciascun Sub-ambito nel rispetto delle percentuali suddette.

Il Sub - Ambito 1 prevede la realizzazione di sola S.L.P. a destinazione residenziale.

ARTICOLO 4

Aree per Servizi Pubblici

Lo Studio Unitario oggetto della presente Convenzione Programma individua alla Tav. n. 11 le aree di concentrazione dell'edificato e le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei servizi pubblici (Art. 20, comma 8, NUEA, schede normative).

Le aree a servizi previste sono così determinate:

Sub-ambito 1

"16.g"	=	mq	3158.40 (80% S.T.)
"16.17"	=	mq	2926 (SLP/34x25+10% ST)
Totale	=	mq	6084.40

Sub-ambito 2

"16.g"	=	mq	1768 (80% S.T.)
"16.17"	=	mq	1585.30 (SLP res./34x25+10% ST)+(S.L.P. ASPI x 80%)
Totale	=	mq	3353.30

Sub-ambito 3

"16.g"	=	mq	209.84 (80 % ST)
--------	---	----	------------------

Sub-ambito 4

"16.g"	=	mq	224.48 (80% ST)
--------	---	----	-----------------

Aree complessive per servizi regolamentari: mq 9872.02.

In relazione a quanto previsto dalle schede normative il presente SUA, pur attuandosi tramite PEC, prevede il rispetto della prescrizione prevista in caso di attuazione con Concessione Convenzionata, relativamente all'area da Trasformare per Servizi interessata (Ambito 16.g Somalia 2) interamente destinata a Servizi Pubblici, per complessivi mq 6700.90.

ARTICOLO 5

Attuazione dei Sub-ambiti

L'attuazione progressiva dei Sub-ambiti avverrà attraverso la richiesta di due distinti Piani Esecutivi Convenzionati riferiti a ciascun Sub-ambito, con il seguente programma temporale:

1° - Attuazione del Sub-Ambito 1 da attivarsi ad avvenuta approvazione comunale dello SUA, e del relativo Piano Esecutivo Convenzionato. (L'atterraggio dei Sub-ambiti 3 e 4 è garantito nel Sub-ambito 1 fino all'attuazione del Sub-ambito 2).

In sede di attuazione del Sub-ambito 1, sarà ceduta gratuitamente alla Città di Torino l'area destinata a viabilità pubblica esterna gli ambiti, individuata alla Tavola 11 del presente S.U.A., necessaria per realizzare il lato Ovest della nuovo tratto di via Somalia.

Prima della completa attuazione del Sub 1, dovrà comunque essere assicurata l'accessibilità minima all'area a servizi, realizzando, a spese del proponente, porzione di viabilità prevista nel territorio del comune di Moncalieri, come indicato alla tavola 7 del presente S.U.A.

2° - Attuazione dei Sub-Ambiti 2 - 3 e 4, caratterizzati prevalentemente dalla presenza di immobili occupati destinati a attività artigianali, non è oggi programmabile ma potrà avvenire in tempi successivi al maturare delle idonee condizioni su opzione decisa dalla proprietà (L'attuazione del Sub-ambito 2 libererà il Sub-ambito 1 dall'impegno di garantire l'attuazione dei Sub-ambiti 3 e 4 sulla sua area).

Al fine del coordinamento, nel tempo, degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione di ciascuna delle convenzioni attuative dei Piani Esecutivi Convenzionati relativi ai Sub-ambiti, dovranno essere assunti gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree per pubblici servizi di cui all'art. 4, individuate nella tav. 11 e le aree per viabilità, necessarie a garantire adeguata accessibilità alle aree pubbliche.

I Proponenti dovranno produrre le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città sia verificata la necessità o meno di eseguire opere di bonifica ambientale così come previsto dall'art. 28 NUEA di PRG;
- che le aree come sopra indicate, siano in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente, e che le medesime siano franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizione e molestie nel possesso.

Viene fin d'ora stabilito che:

- a) i fabbricati ed i manufatti esistenti nei quattro Sub-ambiti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti, che dovranno anche verificare la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale così come previsto dall'art. 28 delle NUEA di PRG;
- b) gli obblighi di cessione dovranno per ciascun Sub-ambito, riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi e viabilità.
- c) la PARISI Costruzioni s.r.l. si impegna a cedere al comune di Moncalieri la parte di sedime stradale della nuova via posta su confine tra lo stesso Comune e quello di Torino, prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici residenziali in progetto negli Ambiti di Trasformazione, contestualmente all'attivazione del programma edilizio di realizzazione del nuovo Centro Commerciale previsto dal P.R.G.C. del Comune di Moncalieri.
- d) nell'attuazione della sola ZUT 16.17 Somalia 1, i Proponenti si impegnano a destinare ad edilizia convenzionata una quota pari al 10% della S.L.P. eccedente 4000 mq. di S.L.P.

ARTICOLO 6

Disposizioni specifiche.

Nella progettazione edilizia delle fronti degli edifici prospettanti l'area pubblica, derivante dalla trasformazione dell'Ambito, si dovranno adottare caratteri tipologico-formali atti a garantire dignità architettonica a tali fronti.

L'intervento edilizio relativo ai Sub-ambiti 2 - 3 e 4 dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni del presente Studio Unitario d'Ambito, secondo un progetto architettonico coerente ed armonico con l'edificio realizzato nella prima fase di intervento (Sub-ambito 1).

L'atterraggio dei Sub-ambiti 3 e 4 è garantito nel Sub-ambito 1 e nel Sub-ambito 2.

Con l'attuazione del Sub-ambito 2, il Sub-ambito 1 sarà liberato dall'impegno.

ARTICOLO 7

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Proponente.

Proprietà:

Società PARISI Costruzioni s.r.l. con sede in Torino Via Torino n°31/a P.IVA 06533930019 nella persona del legale rappresentante Geom.Giovanni Parisi nato ad Condofuri (RC) il 08/04/1938 domiciliato in Nichelino (TO) Via Fratelli Cervi n. 9 C.F. PRSGNN38D08C954T

Firma

Sig. APRA' Francesco nato a Torino il 10/12/1912 residente in Torino C.so Dante n. 78 C.F. PRA FNC 12T10 L219A

Firma