

DELEGATO N.
.....

CITTA' DI TORINO

14 FEB. 2011

Area da Trasformare per Servizi
"AMBITO 4d CUNIBERTI"

VISTO per l'inserzione
Il Dirigente



SCHEMA DI CONVENZIONE

TITOLO I - Convenzione Programma
(art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo
Convenzionato del Sub-Ambito A inerente l'"Ambito 4d
Cuniberti" (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Proprietà Proponenti Sub-Ambito A:

- Società SIL S.p.A., con sede in Torino, Via Palmieri n. 29 - C.F. 09471680018, nella persona del dott. Stefano Ponchia, nato a Torino il 25.10.1959, domiciliato per la carica in Torino, Via Palmieri n. 29 - C.F. PNCSFN59R25L219S, legale rappresentante con i poteri come da Delibera del Consiglio di Amministrazione del qui allegata in Estratto conforme da me notaio e domiciliato presso la sede della società in Torino, Via Palmieri n. 29;



REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
"AMBITO 4d CUNIBERTI"

**TITOLO I - Convenzione Programma
(art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo
Convenzionato del Sub-Ambito A inerente l'"Ambito 4d
Cuniberti" (art. 43 L.R. n. 56/77 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" o "Città"

E

Società SIL S.p.A., con sede in Torino, Via Palmieri n. 29 - C.F. 09471680018, nella persona del dott. Stefano Ponchia, nato a Torino il 25.10.1959, domiciliato per la carica in Torino, Via Palmieri n. 29 - C.F.PNCSFN59R25L219S, legale rappresentante con i poteri come da Delibera del Consiglio di Amministrazione del qui allegata in Estratto conforme da me notaio e domiciliato presso la sede della società in Torino, Via Palmieri n. 29; in seguito denominato per brevità "Proponente"



TITOLO I
CONVENZIONE PROGRAMMA
(art. 7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

PREMESSO

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) sono classificate nel P.R.G. come "Area da trasformare per servizi" (A.T.S.) denominata "Ambito 4d Cuniberti", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli artt. 7 e 20 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. del P.R.G.;
- 3) che nell'Area da trasformare per servizi, l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST, incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST;
- 4) che l'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario d'Ambito esteso all'intero Ambito; costituisce parte integrante dello SUA la presente "Convenzione Programma" quale definita al punto 10 e seguenti dello stesso articolo delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- 5) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- 6) che la società "SIL S.p.A.", Proponente lo Studio Unitario d'Ambito (del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante) e la Città di Torino sono proprietari di aree della superficie catastale complessiva di mq 34.356, di cui mq 25.995 di proprietà privata e mq 8.361 di proprietà della Città, che rappresenta circa il 58% dell'intera superficie dell'"Ambito 4d Cuniberti";
Le suddette aree di Proprietà del Proponente il presente Studio Unitario d'Ambito sono descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. - Foglio n 1075 - particelle nn. 58, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 105, 106, 334, Foglio n. 1076 particelle nn. 269, 270, 357, 361, 366 e 367;
- 7) Le aree di proprietà della Città di Torino sono descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. - Foglio n 1075 particelle 108, 109, 179 e 375 oltre alle aree destinate a viabilità comprese nel Foglio 1075 e Foglio 1076 particella n. 263;
- 8) che il Proponente intende attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., articolando la trasformazione stessa in due Sub-Ambiti di intervento denominati A e B e attuando tramite PEC il sub-ambito
A;



- 9) che gli altri proprietari dell' "Ambito 4d Cuniberti" non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto sulle stesse esistono usi in atto e che, pertanto, le possibilità edificatorie di pertinenza sono localizzate in un autonomo Sub-Ambito d'intervento B. Risulta, quindi, necessario articolare la trasformazione in Sub-Ambiti di intervento distinti corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;
- 10) che lo Studio Unitario d'Ambito, in applicazione dell'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G., propone modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di zonizzazione in scala 1:5.000 del P.R.G., nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nella scheda normativa dell'ambito: pertanto l'attuazione dei Sub-Ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;
- 11) che lo Studio Unitario si compone dei seguenti elaborati:

Relazione illustrativa;

Documentazione fotografica;

Viste prospettiche di inserimento ambientale

TAV. 01

Estratto P.R.G. vigente	scala 1:5000,
Estratto di PRGC con inserimento soluzione A	scala 1:5000;
Estratto di PRGC con inserimento soluzione B	scala 1:5000;
Estratto carta tecnica	scala 1:1000,
Planivolumetrico di rilievo	scala 1:1000;
Dati generali,	

TAV. 02

Individuazione delle proprietà su planimetria catastale	scala 1:1000,
Individuazione dei sub ambiti su planimetria catastale	scala 1:1000;

TAV. 03

Individuazione edifici esistenti	scala 1:2000,
Individuazione delle aree da cedere a parco su planimetria catastale	scala 1:2000;
Individuazione delle aree da cedere a parco su estratto di P.R.G.C.	scala 1:5000;

TAV. 04

Individuazione delle aree da cedere soluzione A	scala 1:2000;
Individuazione dei trasferimenti patrimoniali soluzione B	scala 1:2000;
Individuazione delle destinazioni urbanistiche soluzione A	scala 1:2000;
Individuazione delle destinazioni urbanistiche soluzione B	scala 1:2000;

TAV. 05

SOLUZIONE A - SOLUZIONE B

Regole edilizie	scala 1:2000;
Dimostrazione delle confrontanze verso spazio pubblico	scala 1: 500;

TAV. 06

SOLUZIONE A - SOLUZIONE B

TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE



Profili
Planivolumetrico
TAV. 07
SOLUZIONE A - SOLUZIONE B
TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE
Piante



scala 1:1000

scala 1:2000

scala 1:1000

- 12) che i dati dimensionali relativi ai sub-Ambiti 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;
- 13) che la presente proposta di Studio Unitario d'Ambito, insieme alla proposta di P.E.C. sub-ambito A di cui al Titolo II:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 6 maggio 2010;
 - risulta coerente con il piano di Zonizzazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico;
 - è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data 28 settembre 2010;
 - è stata inviata alla Circostrizione n. 5 in data 29 settembre 2010;
 - è stata inviata per il deposito all'Albo Pretorio del Comune in data 29 settembre 2010 e pubblicata per affissione a partire dal 01 ottobre 2010 e fino a tutto il 30 ottobre 2010 compreso
- 14) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Studio Unitario d'Ambito, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 5, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- 15) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del progetto di Studio Unitario d'Ambito per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni;
- 16) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ... del ... (esecutiva dal ...) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito, con mandato al dirigente competente per la stipula della Convenzione Programma;
- 17) che in data è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio repertorio n. del registrato il
- 18) che in data è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione Programma nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del Sub-Ambito A, di cui al Titolo II;

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 Programma.

Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo all'Ambito "4d Cuniberti", cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-Ambiti.

L'Ambito "4d Cuniberti", delimitato da Corso Lombardia, Piazza Nazario Sauro Strada Comunale di Lucento, Via Lucca, proprietà private, Via Lucca, Corso Cincinnato, Via Terni, Largo Cuniberti, Via Terni ed altre proprietà private, è descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n 1075 – particelle nn. 34, 35, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 176, 177, 178, 179, 308p, 334, 341, 342, 354, 358, 363, 375 Foglio n. 1076 particelle nn. 260, 263, 264, 265, 266p, 269, 270, 272, 357, 359, 361, 366 e 367 oltre alle aree destinate a viabilità comprese nel Foglio 1075 per complessivi mq 59.743.

ARTICOLO 2

Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando l'"Ambito 4d Cuniberti" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) in n. 2 Sub-Ambiti di intervento corrispondenti all'Ambito stesso, descritti nello S.U.A. alla TAV. 2 e denominati Sub-Ambiti A e B.

Sub-Ambito A

Superficie catastale mq 34.356

Di cui:

Proprietà: Società SIL S.p.A. mq 25.995

Descritta al N.C.T. al

Foglio n 1075 – particelle nn. 58, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 105, 106, 334;

Foglio n. 1076 - particelle nn. 269, 270, 357, 361, 366 e 367

Proprietà: Comune di Torino mq 8.361

Descritta al N.C.T. al

Foglio n 1075 particelle 108, 109, 179 e 375 oltre alle aree destinate a viabilità comprese nel Foglio 1075

Foglio 1076 particella n. 263;

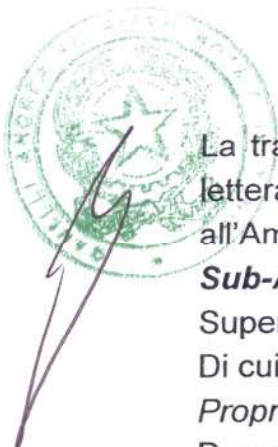
Sub-Ambito B

Superficie catastale mq 25.387

Di cui:

Proprietà varie mq 24.132

Descritta al N.C.T.



Foglio n 1075 – particelle nn. 34-35-44-54-55-56-57-81-308p, 98-341-354-107-342-363-358-176-177-178

Foglio n 1076 - particelle nn. 260-264-265-266p-272-359

Proprietà: Comune di Torino (viabilità) mq 1.255

ARTICOLO 3

Attuazione degli Interventi

La SLP complessiva, derivante dall'applicazione alla superficie territoriale di ogni Sub-Ambito dell'indice territoriale di 0,7/3 mq.SLP/mq.ST, oltre all'incremento con 1/3 della SLP oggi esistente, fino al raggiungimento dell'indice di 0.50 mq SLP/mq ST, e all'incremento generato dall'atterraggio di edificabilità proveniente da aree a Parco cedute gratuitamente al Comune, è attualmente prevista in mq 23.451,21 di cui nel Sub-Ambito A mq 12.983,74 e nel Sub-Ambito B mq 10.457,47.

La SLP da realizzare nei due Sub-Ambiti, secondo le previsioni delle schede normative relative all' "Ambito 4d Cuniberti", sarà destinata 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 per ciascun Sub-Ambito, nel rispetto delle percentuali suddette, in sede di stipulazione delle rispettive convenzioni edilizie.

ARTICOLO 4

Aree a Servizi e Viabilità Pubblica

Lo Studio Unitario d'Ambito oggetto della presente Convenzione Programma individua, nella Tav. n. 4, le aree di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie, le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei servizi pubblici, e le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione di viabilità pubblica.

Le aree a Servizi e Viabilità Pubblica previste sono così articolate:

SOLUZIONE A

Sub-Ambito A

Aree private da cedere mq 20.796,00

Sub-Ambito B

Aree private da cedere mq 19.305,60

Aree da cedere complessivamente alla Città per servizi e viabilità pubblica

mq(20.796,00 + 19.305,60) = mq 40.101,60

SOLUZIONE B

Sub-Ambito A

Aree private da cedere mq 19.349,00

Aree da cedere dal Sub Ambito A permutata dalla Città
in area di concentrazione del Sub Ambito B mq 1.447,00

Sub-Ambito B

Aree private da cedere mq 19.305,60



Aree di proprietà della Città di Torino da permutare in area di concentrazione del Sub Ambito B	mq	582,00
Aree di proprietà dei proponenti il Sub Ambito B da permutare in area a servizi alla Città di Torino	mq	2.029,00
Aree da cedere complessivamente alla Città per servizi e viabilità pubblica		
$mq(19.349,00 + 19.305,60 + 2.029,00 - 582,00) = mq 40.101,60$		

ARTICOLO 5

Attuazione dei Sub-Ambiti

L'attuazione progressiva dei Sub-Ambiti avverrà a seguito di approvazione di distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti a ciascun Sub-Ambito, con la seguente articolazione temporale:

Sub-Ambito A: attuazione contestuale allo SUA, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., di cui al Titolo II della presente Convenzione;

Sub-Ambito B: l'attuazione di detto Sub-Ambito non è determinabile temporalmente, potrà, pertanto, avvenire al maturare delle idonee condizioni, con Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Per consentire il coordinamento nel tempo degli interventi, si conviene che, al momento della stipulazione della Convenzione attuativa relativa al Sub-Ambito suddetto, saranno determinati gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree a pubblici servizi di cui al precedente art. 4, individuate nella TAV.4 dello SUA.

In fase di attuazione i Proponenti di ciascun Sub-Ambito dovranno produrre le garanzie necessarie sugli immobili ceduti, e più precisamente:

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessarie, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- 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 sin d'ora stabilito che gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi/viabilità pubblica comprese nei Sub-Ambiti; gli eventuali manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti di ciascun Ambito.

Relativamente al Sub-Ambito A, gli obblighi e le garanzie di cui sopra sono meglio precisati nel Titolo II della presente Convenzione.

ARTICOLO 6

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione Programma saranno a totale carico della SIL S.p.A..



TITOLO II
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB-AMBITO A
"AMBITO 4d CUNIBERTI"
CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 43
LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 56 DEL 5.12.1977 E S.M.I.

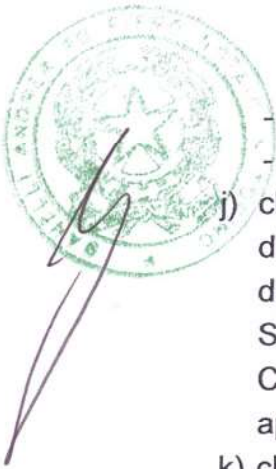


PREMESSO

- a) che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le premesse e gli articoli di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del Sub-Ambito A;
- b) che la società SIL S.p.A. Proponente il Piano Esecutivo è proprietaria, delle aree descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. - Foglio n 1075 – particelle nn. 58, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 105, 106, 334, Foglio n. 1076 particelle nn. 269, 270, 357, 361, 366 e 367 siti in Torino, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (cfr allegato n. 1) per mq 25.995,00 complessivi;
- c) che la Città di Torino è proprietaria, delle aree descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. - Foglio n 1075 particelle 108, 109, 179 e 375 oltre alle aree destinate a viabilità comprese nel Foglio 1075 e Foglio 1076 particella n. 263 per complessivi mq 8.361 (cfr allegato 2);
- d) che gli enti immobiliari, descritti ai punti b) e c) che precedono, rappresentano la superficie complessiva del Sub-Ambito A (corrispondente all'unità d'intervento) determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'Art. 7 punto B delle N.U.E.A. del P.R.G., dell'area individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21.04.1995 n. 3-45091) come Area da Trasformare per Servizi – "Ambito 4d Cuniberti" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 delle N.U.E.A.;
- e) che il P.R.G. vigente considera l'"Ambito 4d Cuniberti" di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- f) che ai sensi dell'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 (Titolo II) deve avere i seguenti contenuti essenziali:
 - f.1) impegno di cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi e a viabilità pubblica;
 - f.2) impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - f.3) impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione per la quota eccedente le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto f.2) e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire;



- f.4) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- g) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva pari a mq 12.983,74 è per l'80% (minimo) destinata ad uso residenziale e per il 20% (massimo) ad attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI), in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- h) 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 degli: Arch. Cesare Carbone, con studio in Torino, Via dei Mille n. 22, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 379, c.f.CRB CSR 38D03 L219Q; Arch. Riccardo Alemanni, con studio in Torino, Via Fagnano n. 30, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 4.038, c.f. LMN RCR 69D04 L219X; formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;
- i) che la presente proposta di P.E.C. insieme alla proposta di S.U.A. di cui al Titolo I:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 6/5/2010;
 - risulta coerente con il piano di Zonizzazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio;
 - ha acquisito, relativamente alla Valutazione della Qualità Ambientale, il parere favorevole, condizionato e con prescrizioni, del Settore Ambiente e Territorio;
 - è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data 28 settembre 2010;
 - è stata inviata alla Circoscrizione n. 5 in data 29 settembre 2010;
- j) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circoscrizionale n. 5, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione;
- k) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni;
- l) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del (esecutiva dal) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;
- m) che in data è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art.2932 del Codice Civile, atto rogito notaio repertorio n. registrato il



- n) che in data è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione di €. 50.539,21, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito di cui al Titolo I;
- o) che in data, in recepimento della prescrizione introdotta dal Settore Ambiente e Territorio, in data 8 luglio 2010, ai sensi dell'art.10 comma 5 della L. 447/1995 e s.m.i., il Proponente ha corrisposto il 7% degli oneri previsti per la realizzazione di nuova viabilità, pari ad Euro 15.793,00;
- p) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, 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 (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente Convenzione

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto b) delle Premesse, di superficie complessiva pari a mq. 25.995, e individuati nella planimetria catastale allegata alla presente (Allegato n. 1).

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Oltre al presente Schema di Convenzione, il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

Relazione illustrativa;

Documentazione fotografica;

Norme tecniche di attuazione;

Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione

Viste prospettiche di inserimento ambientale

Planivolumetrico composto dai seguenti:

TAV. 01

Estratto P.R.G.

scala 1:5000.



Dati generali,	
Estratto carta tecnica	scala 1:1000,
Planivolumetrico di rilievo	scala 1:1000;
Estratto SUA Individuazione dei sub-ambiti su planimetria catastale	scala 1:2000;
TAV. 02	
Individuazione delle proprietà su planimetria catastale	scala 1:1000,
Destinazioni urbanistiche	scala 1:1000;
TAV. 03	
Individuazione delle aree da cedere	scala 1:1000;
Individuazione delle aree da cedere a parco su planimetria catastale	scala 1:2000;
Individuazione delle aree da cedere a parco su estratto di P.R.G.	scala 1:5000;
TAV. 04	
Planimetria degli edifici esistenti	scala 1:1000,
Regole edilizie	scala 1:1000;
TAV. 05	
TIPOLOGIE EDILIZIE	
Planivolumetrico di progetto	scala 1:1000;
Piante	scala 1: 500
Profili	scala 1: 500

I sopracitati elaborati, in quanto parte integrante della deliberazione del C.C. n. del che ha approvato lo Strumento Urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici, 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/viabilità al Comune di Torino

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente Convenzione la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. 20.796, individuate al Catasto Terreni al Foglio n 1075 — particelle nn. 58, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92p, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 334, Foglio n. 1076 particelle nn. 269p, 357, 361, 366 e 367.

Tali aree sono esattamente individuate nelle Tavola 3 del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (cfr allegato 3).

Le aree dovranno essere cedute "a nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi e dovranno essere libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni. Il

Proponente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il Proponente dichiara di aver verificato che, sulle suddette aree in cessione gratuita alla Città di Torino, non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di PRG.. Qualora si accertasse, tuttavia, l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

Prima della cessione delle aree di cui sopra, il Proponente dovrà demolire, a proprie cure e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree come previsto al successivo articolo 6, e dovrà altresì eseguire a proprie cure e spese, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico dei soli contraenti cedenti e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente convenzione e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 5

Preliminare di cessione delle aree a parco per l'atterraggio di diritti edificatori al Comune di Torino

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente Convenzione la proprietà delle seguenti aree per complessivi mq. 94.400, individuate al Catasto Terreni al Foglio n 1041 — particelle nn. 50, 54, 125, 128, 130, 132, Foglio n. 1042 particelle nn. 141, 142, 151, 157.

Tali aree sono esattamente individuate nelle Tavola 3 del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (cfr allegato 4). Tali aree, individuate dal P.R.G. come aree a parco fluviale del Villaretto P24, sono dotate di una capacità edificatoria di mq SLP/mq ST 0,05 per un totale di mq 4.720,00 di SLP da realizzare nell' "Ambito 4d Cuniberti".

Le aree dovranno essere cedute "a nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi e dovranno essere libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni. Il Proponente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree di cui sopra, il Proponente dovrà demolire, a proprie cure e spese, gli eventuali i fabbricati e manufatti esistenti sulle aree come previsto al successivo articolo 6, e dovrà altresì eseguire a proprie cure e spese, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico dei soli contraenti cedenti e con obbligo di stipulazione



del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente convenzione e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 6

Obbligo di demolizione dei fabbricati

Considerato che le aree a servizi e viabilità dovranno essere cedute libere, ovvero "nuda terra" e spianate al filo dei marciapiedi, il Proponente dovrà, a propria cura e spese, provvedere alla demolizione di tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti ed eseguire, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G..

E' posto, altresì, a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati e manufatti da demolire, con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

La demolizione dovrà avvenire prima della cessione di cui al precedente art. 4.

L'inadempimento dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 10% dei relativi costi di demolizione dei fabbricati, come risultante dai computi metrici estimativi delle perizie giurate redatte, a cura e spese del Proponente, da professionisti iscritti al competente ordine professionale.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, polizze fideiussorie bancarie o assicurative a favore del Comune di importo pari ai costi di bonifica e di demolizione, incrementati del 30% a copertura anche della suddetta penale.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti bancari o assicurativi, devono essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle polizze medesime. Le fideiussioni devono 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.

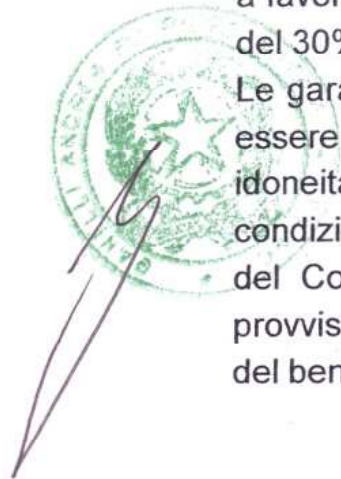
ARTICOLO 7

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea a titolo gratuito, da parte del Proponente, delle aree che saranno cedute alla Città per servizi pubblici e per viabilità pubblica, 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 manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

ARTICOLO 8



Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in premessa. L'intervento edilizio globale nel Sub-Ambito A pari a complessivi mq. 12.983,74 di SLP, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito, in attuazione del P.R.G. vigente, è destinato per l'80% minimo di SLP a residenza e per il 20% massimo di SLP ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI), ed è finalizzato alla realizzazione di n. 2 fabbricati mediante il rilascio di permessi di Costruire. Il progetto prevede di destinare la totalità della SLP pari a mq. 12.983,74 a residenza con un numero di abitanti insediabili pari a 382 unità.

Si precisa che le SLP in progetto pari a mq. 12.983,5 provengono da:

- mq. 6.065,50 dall'edificabilità dello 0.7/3 mq/mq della superficie catastale territoriale di mq. 25.995,00
- mq. 2.198,24 pari a 1/3 della SLP esistente totale di mq 6.594,72
- mq. 4.720,00 provenienti dal trasferimento dei diritti edificatori e dalla cessione gratuita alla Città di mq. 94.400 di aree con destinazione a parco, ricompresi nella Zona a Parco P24.

Il primo Permesso di Costruire sarà rilasciato successivamente alla cessione gratuita delle aree a servizi e viabilità.

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire il Proponente dovrà produrre al Settore Ambiente e Territorio, una valutazione previsionale di impatto acustico ex art. 8 comma 2 legge n. 447/95.

ARTICOLO 9

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione dell'interventi relativi alle opere di urbanizzazione, degli interventi edilizi privati e relative penali

L'ultimazione dell'intervento edilizio dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del PEC.

Tutte le opere inerenti le aree da cedere gratuitamente a servizi e viabilità pubblica, dovranno essere eseguite dal Proponente entro 4 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 5 anni dalla stipula della presente Convenzione.

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da realizzare a scapito degli oneri dovuti a proprie cura e spese, incrementato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti bancari o assicurativi, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà 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 dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

I Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

Il rilascio dei Permessi di Costruire da parte del Comune è subordinato alla cessione gratuita delle aree a servizi e viabilità, e delle aree a parco di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo.

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 questi ultimi.

ARTICOLO 10

Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

In conformità al D.L.gs . 152/2008 (c.d. Terzo Decreto Correttivo) , entrato in vigore il 17 ottobre 2008, le opere di urbanizzazione previste dal (PEC, PRIN, PRIU, etc) , secondo le indicazioni fornite dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e sulla base del relativo computo metrico, sono ricondotte al D.L.gs n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici).

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lett. c) del citato Codice.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a base di gara è determinato utilizzando il vigente prezziario. A questo valore verrà quindi applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201002469/009 del 27 settembre 2010: tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

Pertanto le opere a scomputo dovranno essere eseguite da impresa selezionata dall'operatore privato titolare del permesso di costruire edilizio, sulla scorta di una procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6 e 122, comma 8 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i., con invito rivolto ad almeno 5 imprese in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire.

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità del Proponente privato, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dello stesso Proponente.

Il Proponente si impegna ad eseguire, senza ulteriori oneri per la Città, tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, anche esterne all'ambito.

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..



Le opere da eseguire a scomputo, articolate in lotti d'intervento, sono specificate nel progetto preliminare e precisamente:

- realizzazione del verde pubblico e relative reti di fognatura ed illuminazione pubblica;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.
- altre sistemazioni esterne a raso.

Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

Il Proponente potrà richiedere al Comune l'autorizzazione alle modifiche o alle integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purchè ciò non comporti modifiche al quadro economico nel suo complesso; in caso di maggiori oneri questi saranno a carico del Proponente.

La progettazione delle opere di urbanizzazione sia a scomputo che realizzate con risorse aggiuntive private consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il Proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- affidamento,
- modalità di svolgimento delle procedure di affidamento,
- esecuzione,
- collaudo.



a) Progettazione e quadro economico delle opere - criteri per la determinazione del valore di scomputo

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo quanto previsto dalla legislazione vigente da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi adottati dalla Città al momento della presentazione del progetto (preliminare



ed esecutivo). Per i prezzi mancanti si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi. Il valore delle opere da realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse sulla base dei computi metrici estimativi approvati, purché nel rispetto dello scostamento del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dal Consiglio Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, queste dovranno essere approvate e l'onere sarà integralmente posto a carico del Proponente.

I lavori dovranno essere quelli approvati dal progetto esecutivo, a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare opere non previste dal progetto: tali opere, a carico del Proponente, dovranno comunque essere approvate dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e del loro importo, individuate attraverso il progetto preliminare redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, va effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate ad uso pubblico, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal Proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del

progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

L'approvazione del progetto esecutivo in discorso è subordinata, inoltre, alla validazione del medesimo ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Tale validazione sarà effettuata a cura e spese del soggetto privato titolare del titolo abilitativo edilizio.

b) Affidamento delle opere

L'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese del soggetto privato, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta al prezzo più basso, salvo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga concordato con la Città il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

c) Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, il soggetto privato, in qualità di stazione appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva.

Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra privato ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

La parte privata è tenuta ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione, nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera saranno resi pubblici sul sito web della Città.



Il soggetto privato si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse, assumendosi il rischio del progetto da essa predisposto.

La parte privata è la sola responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

La parte privata è inoltre esclusiva responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente convenzione.

Nel caso di ricorso a procedura negoziata, a gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dal soggetto titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

d) Esecuzione delle opere

Il Direttore dei lavori è nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il soggetto Proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Il Responsabile del Procedimento, su indicazione del Direttore dei lavori, deve comunicare lo stato di avanzamento dei lavori alla Amministrazione (cronoprogramma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione, dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto Proponente.



Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.

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

Il Proponente potrà richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso o, in caso di maggiori oneri, questi saranno a totale carico del soggetto Proponente.

Il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

e) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Il collaudatore è nominato dal soggetto privato, sulla base di un elenco di nominativi forniti dalla Città, con onere a totale carico del privato.

I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, unitamente ad ogni altro elemento utile per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dalla parte privata agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del Codice dei Contratti; il suddetto certificato dovrà altresì dare atto delle avvenute comunicazioni di legge effettuate nei confronti dell'Autorità di Vigilanza e dell'Osservatorio Regionale sui contratti pubblici.

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Settori competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Responsabile del Procedimento della parte privata, per gli opportuni provvedimenti.

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Settori ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in



accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Settori ed Enti interessati.

Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

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

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 11

Oneri di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 1.684.640,27 calcolati secondo il metodo tabellare ed in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 10 della presente Convenzione) dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le consuete modalità operate dal Comune.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal P.E.C. ed in considerazione della destinazione urbanistica dell'area (A.T.S.) prevista dal vigente P.R.G. 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 dal P.E.C. a servizi pubblici (riferimento Progetto Preliminare):

€ 1.767.219,20 - 20 % coeff. riduzione = € 1.413.775,36

2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:

€/mc 20,48 x mc 38.951,22 € 797.720,99

3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:

€/mc 22,77 x mc 38.951,22 € 886.919,28

La somma degli importi relativi ai punti 2) e 3), pari a € 1.684.640,27, costituirà il contributo a carico del privato Proponente 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, verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire la cui quota di Oneri di Urbanizzazione ecceda il valore delle opere da realizzare a scomputo.

ARTICOLO 12

Zonizzazione acustica e oneri aggiuntivi connessi alla realizzazione di nuova viabilità

A seguito del parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio in data 8 luglio e 20 settembre 2010 in sede di definizione del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto uno studio di dettaglio per il risanamento dell'area, sulla base delle indicazioni della Città, prestando relativa garanzia finanziaria per la sua realizzazione a titolo di onere aggiuntivo.

ARTICOLO 13

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio dei singoli Permessi 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 14

Programma edilizio – Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del sub-ambito A troverà indicativamente attuazione concreta mediante n. 2 Permessi di Costruire. I Permessi di Costruire verranno richiesti, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 9.

In particolare, il Proponente eseguirà tutte le opere inerenti le aree da cedere gratuitamente a servizi e viabilità pubblica entro 4 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, mentre l'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C..

E' facoltà del Proponente richiedere uno o più Permessi di Costruire per la totalità della SLP del Sub-Ambito A.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti ed a cura e spese del Proponente, di cui ai precedenti articoli 10, 11 e 12, dovranno essere eseguite entro 4 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 5 anni dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 15

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 a favore del Comune le seguenti polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipulazione della presente Convenzione:



- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città, di bonifica delle aree per servizi e viabilità pubblica e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 della presente Convenzione, pari al valore dei costi di demolizione incrementati del 10% a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e per le opere da eseguire a propria cura e spese e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli articoli 9, 10, 11 e 12 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della penale;

al momento del ritiro del Permesso di Costruire:

- c) a garanzia del pagamento delle rate degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, di cui all'art. 13 della presente Convenzione;
- e) a garanzia della realizzazione quale onere aggiuntivo per il risanamento del Corso Lombardia.

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. 1944 Cod. Civ.

Le fideiussioni di cui al punto a) saranno svincolate successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni e delle bonifiche.

Le fideiussioni di cui al punto b), 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 fideiussioni di cui ai punti c) - d) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

La fideiussione di cui al punto e) verrà svincolata secondo le modalità operate dal Settore Ambiente e Territorio del Comune di Torino.

ARTICOLO 16

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, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 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 17

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 dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, dovrà fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, degli obblighi e degli oneri previsti dalla presente Convenzione, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

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 e degli oneri sopra citati, 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 18

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 19

Allegati

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

Allegato 1: planimetria catastale con individuazione della proprietà SIL compresa nel Sub-Ambito A dell'"Ambito 4d Cuniberti";

Allegato 2 planimetria catastale con individuazione della proprietà Città di Torino compresa nel Sub-Ambito A dell'"Ambito 4d Cuniberti";

Allegato 3 planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto di cessione;

Allegato 4 planimetria catastale con individuazione delle aree a parco oggetto di cessione per l'atterraggio di diritti edificatori;



ARTICOLO 20

Controversie



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

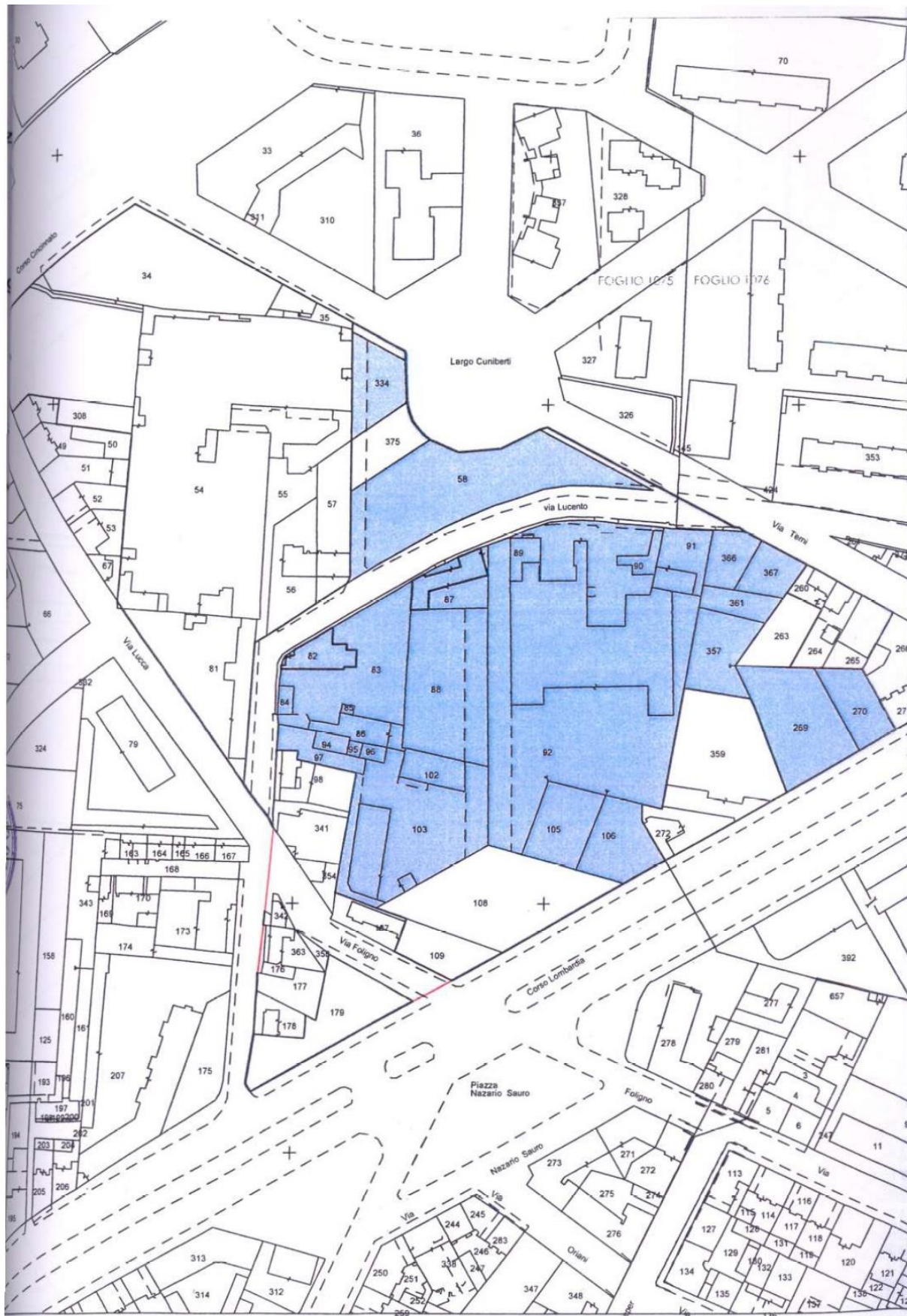
ARTICOLO 21

Rinvio a norme di legge

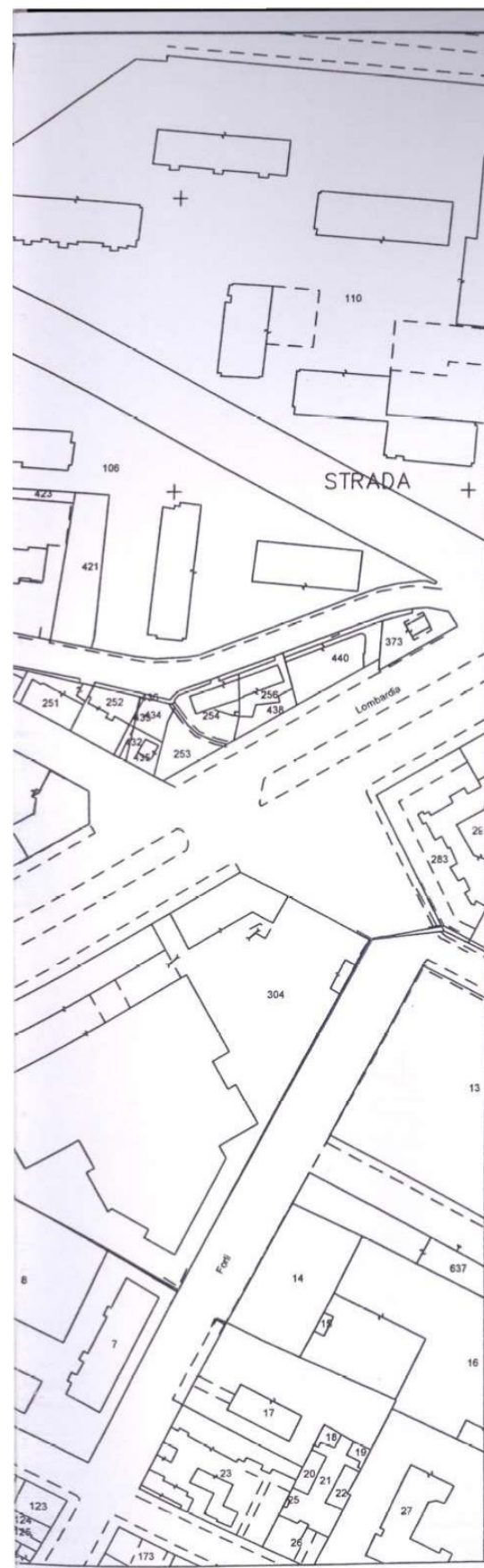
Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:

- legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. – Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. – Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
- D.P.R. n. 554 del 21 dicembre 1999 e s.m.i. - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.





INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' SU PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2000

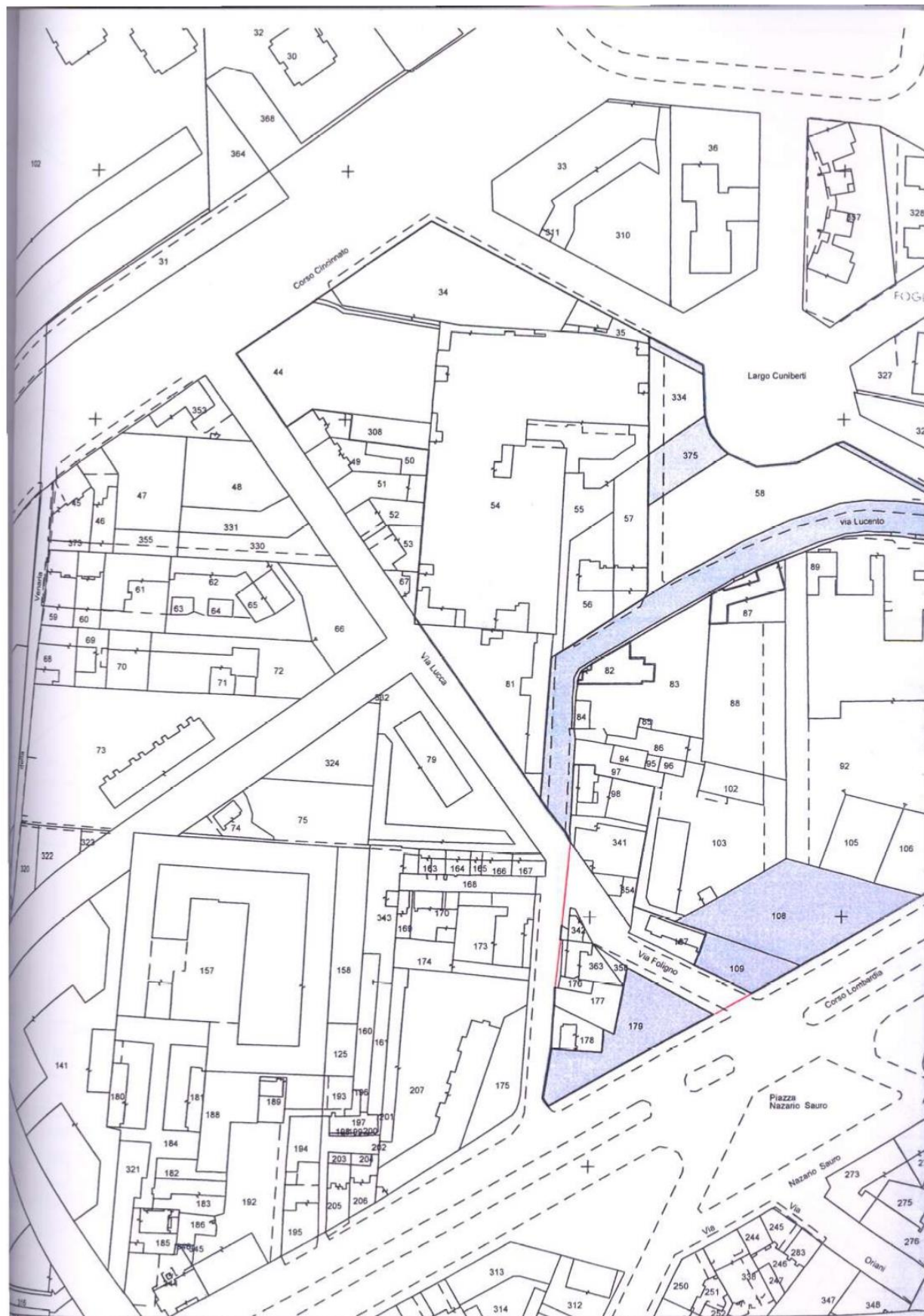
 S.I.L. SPA
Sup. territoriale mq 25.995

FOGLIO 1075	mq
n. 58	2.868,00
n. 334	660,00
n. 82	310,00
n. 83	1.700,00
n. 84	69,00
n. 85	19,00
n. 86	310,00
n. 94	98,00
n. 95	31,00
n. 96	60,00
n. 97	290,00
n. 102	290,00
n. 103	2.482,00
n. 87	570,00
n. 88	1.940,00
n. 89	150,00
n. 90	140,00
n. 91	501,00
n. 92	8.327,00
n. 105	730,00
n. 106	740,00
FOGLIO 1076	
n. 269	1.390,00
n. 270	570,00
n. 357	700,00
n. 361	300,00
n. 366	365,00
n. 367	385,00
TOTALE mq	25.995,00



Allegato 1: planimetria catastale con individuazione della proprietà S.I.L.
compresa nel Sub-Ambito A dell'Ambito 4d Cuniberti

SD4
T12
UO1



INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' SU PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2000


 COMUNE DI TORINO
 Compreso nel subambito A
 Sup. territoriale mq 8.361

FOGLIO 1075	mq
s.n. largo cuniberti	80,00
n. 375	544,00
n. 179	1.230,00
n. 108	2.130,00
n. 109	520,00
viabilità	3.325,00
FOGLIO 1076	
n. 263	532,00
TOTALE mq	8.361,00



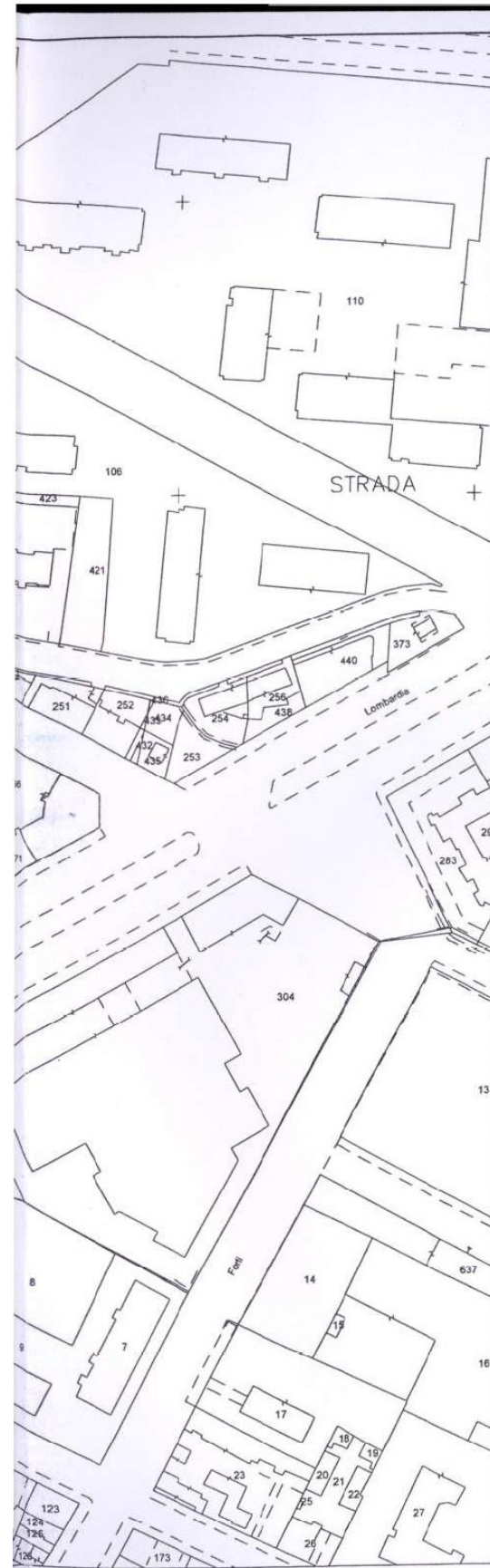
Allegato 2: planimetria catastale con individuazione della proprietà città di Torino
 compresa nel Sub-Ambito A dell'Ambito 4d Cuniberti



SD4
 T12
 UO1



QUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE



SCALA 1:2000

AREE DA CEDERE SUB AMBITO A
mq 20.796

CATASTO TERRENI	
FOGLIO 1075	mq
n. 58	2868
n. 334	660
n. 82	310
n. 83	1700
n. 84	69
n. 85	19
n. 86	310
n. 94	98
n. 95	31
n. 96	60
n. 97	290
n. 102	290
n.103	2482
n. 87	570
n. 88	1940
n. 89	150
n. 90	140
n. 91	501
n.92p	6419
FOGLIO 1076	
n.269p	139
n. 357	700
n. 361	300
n. 366	365
n. 367	385
TOTALE mq	20796

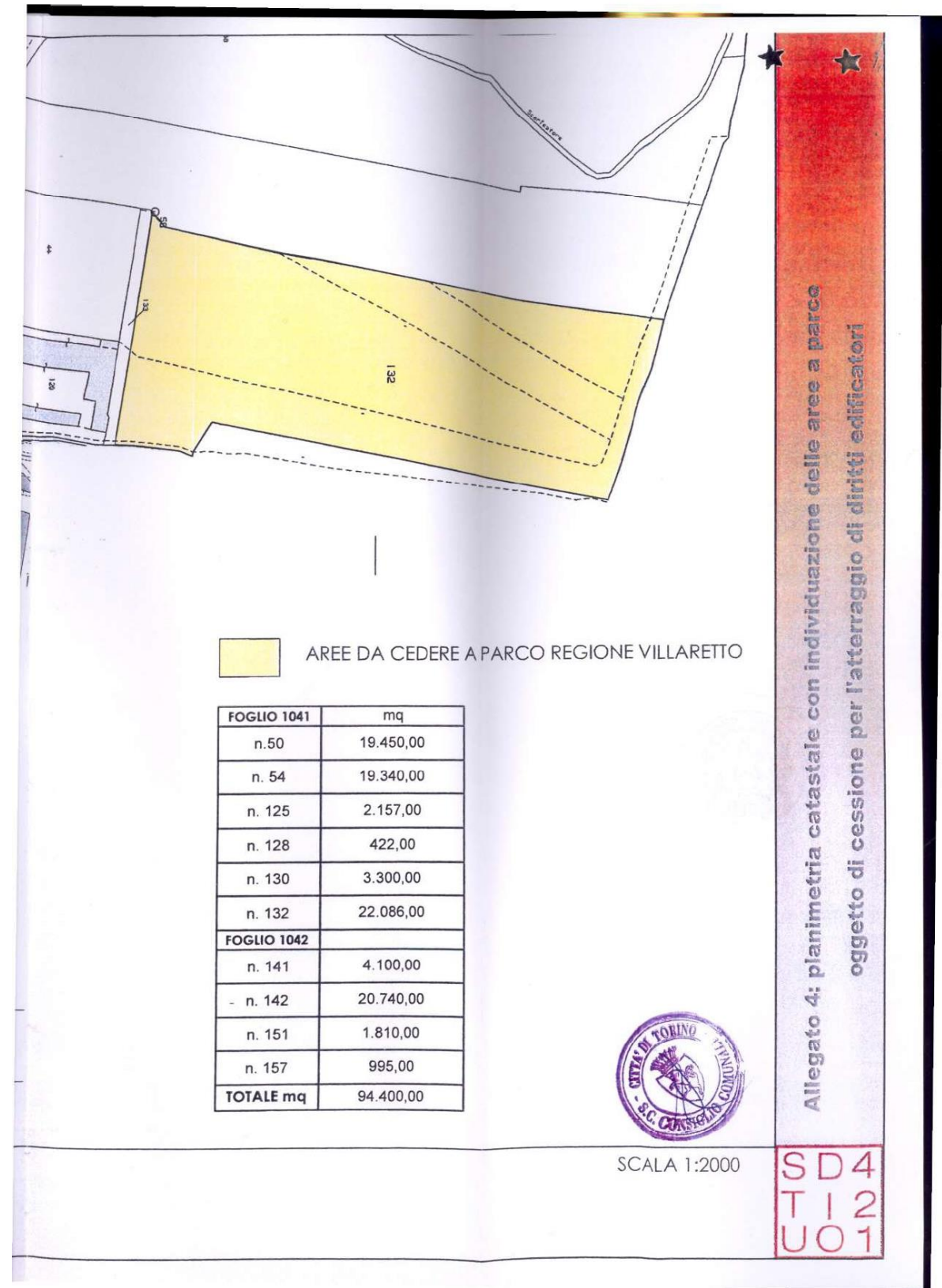


SD4
TI2
UO1

Allegato 3: planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto di cessione



INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE A PARCO SU PLANIMETRIA CATASTALE



AREE DA CEDERE A PARCO REGIONE VILLARETTO

FOGLIO 1041	mq
n. 50	19.450,00
n. 54	19.340,00
n. 125	2.157,00
n. 128	422,00
n. 130	3.300,00
n. 132	22.086,00
FOGLIO 1042	
n. 141	4.100,00
n. 142	20.740,00
n. 151	1.810,00
n. 157	995,00
TOTALE mq	94.400,00



SCALA 1:2000

Allegato 4: planimetria catastale con individuazione delle aree a parco
 oggetto di cessione per l'atterraggio di diritti edificatori

SD4
T12
UO1