

CITTA' DI TORINO

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.

“Ambito 8.7 – PRONDA”

Sottoambito V

SCHEMA DI CONVENZIONE

TITOLO I Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito del Sottoambito V, suddiviso nei Sub-Ambiti 1 e 2 (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

TITOLO II Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 inerente il Sottoambito V (art. 43 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.)

Proprietà Sub-Ambito 1 (Proponenti lo S.U.A. ed il P.E.C. Sub-Ambito 1):

Orizzonte 2000 S.r.l., Immobiliare Esmeralda S.p.A., Briccarello Claudio Silvio e Briccarello Fabrizio, Porzio Giovanola Luisa, Veglia Marco

Proprietà Sub-Ambito 2 (non Proponenti):

GEOF di Bertolino e C. (Comerlegno) e Soc. Immobiliare La Nerina sas di Del Zotto

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.
“Ambito 8.7 – PRONDA”
Sottoambito V

TITOLO I Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d’Ambito del Sottoambito V, suddiviso nei Sub-Ambiti 1 e 2 (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

TITOLO II Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 inerente il Sottoambito V (art. 43 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013)

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

- **Orizzonte 2000 S.r.l.** , con sede in Torino (TO), corso Re Umberto n°8, codice fiscale 06257800018 e iscrizione registro imprese di Torino, nella persona del legale rappresentante Chiesa Gianluca, nato a Torino il 19/7/1969, codice fiscale CHSGLC69L19L219U
- **Immobiliare Esmeralda S.p.A.**, con sede in Rosta (TO) via Gabriele D’Annunzio n. 16/2, codice fiscale 02206460012 e iscrizione registro imprese di Torino, nella persona del legale rappresentante Porzio Giovanola Ugo Valentino, nato a Torino il 23-04-1955, codice fiscale PRZGLN55D23L219I;
- **Briccarello Claudio Silvio** , nato a Torino (TO) il 12 settembre 1954, residente a Torino (TO), via Fattori n. 3, codice fiscale BRCCDS54P12L219J e **Briccarello Fabrizio**, nato a Torino (TO) il 15 marzo 1960, residente a Torino (TO), via Isonzo n. 87, codice fiscale BRCFRZ60C15L219C;
- **Porzio Giovanola Luisa** nata a Torino (TO) il 18 agosto 1981 , residente in Rosta (TO) via Gabriele D’Annunzio n. 16/2, codice fiscale PRZLSU81M58L219E;
- **Veglia Marco**, nato a Corato (BA) il 2 febbraio 1943, residente a Torino, corso Francia n. 87 codice fiscale VGL MRC 43B02 C983T.

in seguito denominati per brevità “Proponenti”

TITOLO I
CONVENZIONE PROGRAMMA
RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO DEI SUB-AMBITI 1 e 2
AMBITO 8.7 PRONDA - Sottoambito V
(ai sensi dell'art.7, lettera B, NUEA 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 del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) sono classificate nel P.R.G. come "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "Ambito 8.7 - PRONDA", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli artt. 7 e 15 e dalla relativa scheda normativa delle NUEA del PRG;
- 3) che nelle Zone Urbane di Trasformazione del P.R.G., l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,7 mq SLP/mq ST, elevabile a 0,8 mq SLP/mq ST ove la scheda normativa dell'Ambito lo consenta, con la localizzazione di SLP derivata da aree a Parco Urbano e Fluviale (art. 21 NUEA di P.R.G.);
- 4) che l'art.7, lettera B, delle NUEA 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 (SUA) esteso all'intero Ambito. Costituisce parte integrante dello SUA la presente Convenzione Programma quale definita al punto 10 dello stesso articolo;
- 5) che i Proponenti intendono attuare la trasformazione in attuazione dell'art. 7 lettera B delle NUEA del PRG, articolando l'Ambito in due distinti Sub-Ambiti di intervento; il Sub-Ambito 1 del quale viene data attuazione e il Sub-Ambito 2 che potrà essere attuato a seguito della eventuale cessazione degli attuali usi in atto;
- 6) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o dai privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- 7) che le società Orizzonte 2000 S.r.l. e Immobiliare Esmeralda S.p.A. ed i sigg.ri Briccarello Claudio Silvio, Briccarello Fabrizio, Porzio Giovanola Luisa e Veglia Marco, Proponenti lo Studio Unitario d'Ambito possiedono le caratteristiche di cui sopra, essendo proprietari di aree della superficie catastale complessiva di mq. 17.514, che rappresenta circa il 82,38% del Sottoambito V, come indicato Tav. 9 della planimetria catastale allegata allo SUA;
Le suddette aree sono descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1233, particelle n. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 229, 226, 87, 88, 89, 91, Strada 2 parte (Allegato I);
- 8) che le società GEOF di Bertolino e C. s.a.s. e Immobiliare La Nerina s.a.s. di Del Zotto, in qualità di non Proponenti, sono proprietari delle aree site all'interno del Sub-Ambito 2, di superficie complessiva pari a mq. 3.745, che rappresenta circa il 17,62% dell'intera

- superficie del suddetto Sottoambito V, descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1233, particelle n. 236, 237, 92, Strada 1 parte; tali soggetti non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono usi in atto. Nel caso di cessazione dei suddetti usi, la possibilità edificatoria di pertinenza è localizzata sulla proprietà stessa in coerenza urbanistica con lo Studio Unitario d'Ambito;
- 9) che lo Studio Unitario d'Ambito, in applicazione dell'art. 7 delle NUEA di PRG, propone modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di azzonamento in scala 1:5.000 del PRG, nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nella scheda normativa dell'Ambito; pertanto l'attuazione dei Sub-Ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;
- 10) che la proposta di Studio Unitario d'Ambito:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25/10/2018;
 - è stata inviata alla Circoscrizione n. 3 in data, che si è espressa con il parere di cui al successivo punto 11);
 - è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al successivo punto 12);
 - è stata approvata dalla Giunta Comunale in data di cui al successivo punto 13);
- 11) che il Consiglio Circoscrizionale, con deliberazione del, mecc. n., allegata al provvedimento di cui al successivo punto 13), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;
- 12) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Studio Unitario d'Ambito e dello schema della presente Convenzione Programma, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal al compresi, nel periodo tra il ed il non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di, alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);
- 13) che la Giunta Comunale, con deliberazione del, mecc. n....., ha approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito del Sottoambito V "Ambito 8.7 Pronda", con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione Programma (Titolo I) e della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (Titolo II);
- 14) che in data è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art.2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor, repertorio n. - raccolta n., registrato a Torino il al n.;
- 15) che in data è stata costituita a favore della Città e nell'interesse dei Proponenti, apposita fideiussione n....., dell'importo di euro 50.193,56 , pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione Programma relativa allo SUA (Titolo I) e della Convenzione attuativa del P.E.C. Sub-Ambito 1 (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 "8.7 Pronda" e in particolare ai Sub-Ambiti 1 e 2 del Sottoambito V, cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-Ambiti stessi.

Il Sottoambito V, delimitato dalla Via De Sanctis e via Monginevro, è descritto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 1233, particelle n 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 229, 226, 87, 88, 89, 91, 236, 237, 92, Strada 1 parte e Strada 2 parte.

Sul Sub-Ambito 1 insistono fabbricati che saranno demoliti in sede di attuazione del relativo PEC, come meglio evidenziato nel successivo Titolo II.

ARTICOLO 2

Definizione dei Sub-Ambiti

La trasformazione prevede l'articolazione del Sottoambito V (ai sensi dell'art.7 lettera B delle NUEA di PRG) in n. 2 Sub - Ambiti di intervento corrispondenti al Sottoambito V stesso, descritti nello S.U.A. alla TAV. 9 e denominati Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2.

Sub-Ambito 1

- Superficie N.C.T. 17.514 mq.
- Foglio: 1233
- Particelle: 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 87, 88, 89, 91, 226, 229, Strada 2 parte

Sub-Ambito 2

- Superficie N.C.T. 3.745 mq.
- Foglio: 1233
- Particelle: 92, 236, 237, Strada 1 parte

Totale Superficie Catastale del Sottoambito V 21.259 mq.
(Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2)

ARTICOLO 3

Attuazione degli interventi

La SLP complessiva, derivante dall'applicazione alla Superficie Territoriale di ogni Sub-Ambito dell'indice territoriale di 0,7 mq. SLP/mq. ST, è pari a mq. 14.881, di cui mq. 12.260 nel Sub-Ambito 1 e mq. 2.621 nel Sub-Ambito 2. Il progetto di attuazione del Sub-Ambito 1 prevede la realizzazione di 11.466 mq di SLP. La restante SLP, pari a 794 mq, ed i relativi

servizi, calcolati ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., saranno trasferiti, in attuazione, in altro Sottoambito della Z.U.T. 8.7 quando questi avranno attuazione.

Nel Sub-Ambito 1 è previsto il seguente intervento edilizio:

- edifici di altezza variabile da 6 a 10 piani fuori terra oltre ad un piano arretrato per gli edifici a 6 e 8 piani a destinazione residenziale con autorimessa interrata a 1 livello.

Nel Sub-Ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- edificio a 6 piani fuori terra oltre ad un piano arretrato a destinazione residenziale con autorimessa interrata a 1 livello.

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

Sub-Ambito 1: 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 2: l'attuazione del Sub-Ambito potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Al fine del coordinamento temporale degli interventi si conviene che, in sede di stipula delle Convenzioni attuative relative ai Sub-Ambiti 1 e 2, saranno individuati gli obblighi e i termini entro i quali saranno cedute le aree destinate a pubblici servizi di cui al successivo art. 4.

I Proponenti di ciascun Sub-Ambito dovranno produrre, in sede di attuazione, le necessarie garanzie 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 NUA 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 sin d'ora previsto che gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi comprese nei Sub-Ambiti.

Viene altresì previsto l'impegno dei Proponenti alla cessione delle quote relative all'edilizia convenzionata, che risulta essere di complessivi mq 1.088, di cui mq 838 relativi al Sub-Ambito 1, mq 58 relativi alla S.L.P. da trasferire in altro Sottoambito della Z.U.T. 8.7 e mq 192 relativi al Sub-Ambito 2.

Relativamente al Sub-Ambito 1, gli obblighi e le garanzie di cui sopra sono precisati nel Titolo II della presente Convenzione.

ARTICOLO 4

Aree per Servizi e Viabilità

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua le aree di concentrazione dell'edificato, in cui organizzare le capacità edificatorie, le aree da cedere gratuitamente alla Città e da assoggettare all'uso pubblico nonché le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione della viabilità.

Le predette aree sono così articolate:

Sub-Ambito 1

Aree da cedere gratuitamente alla Città	6.680	mq
Aree assoggettate ad uso pubblico	3.500	mq
Totale aree per Servizi	10.180	mq
Totale aree da cedere alla Città per viabilità	1.922	mq

Sub-Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città	2.390	mq
Totale aree per Servizi	2.390	mq
Totale aree da cedere alla Città per viabilità	351	mq

AREE PER SERVIZI COMPLESSIVE	12.570	mq
AREE PER VIABILITA' COMPLESSIVE	2.273	mq

TITOLO II

CONVENZIONE

RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB- AMBITO 1

AMBITO 8.7 PRONDA - Sottoambito V

(ai sensi dell'art. 43 Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.)

PREMESSO

- 1) che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le Premesse di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del Sub-Ambito 1;
- 2) che i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1, sono proprietari degli immobili siti in Torino, all'interno della Z.U.T. "Ambito 8.7 PRONDA - Sottoambito V", di superficie catastale complessiva pari a mq. 17.514 con entrostanti fabbricati oggetto di demolizione ai sensi dell'articolo 5.
Tali immobili sono descritti nell'articolo 2 e rappresentati nella planimetria catastale allegata alla presente (Allegato I);
- 3) che gli immobili di cui al precedente punto 2) rappresentano la superficie complessiva del Sub-Ambito 1 (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 PRG, individuato nel PRG vigente (approvato con D.G.R. 21.04.1995 n. 3-45091) come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) "Ambito 8.7 PRONDA - Sottoambito V" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 delle N.U.E.A.;
- 4) che, in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'Ambito è di 0,7 mq. SLP/mq. S.T.;

- 5) che il P.R.G. vigente considera “l’Ambito 8.7 PRONDA - Sottoambito V” (Sub-Ambito 1) di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- 6) che le modalità previste dall'articolo 7 delle NUEA del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C. ex art. 43 L.U.R.) secondo quanto previsto nella scheda normativa del relativo Ambito;
- 7) che secondo l’art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
 - a) impegno dei Proponenti di cessione gratuita a favore della Città e assoggettamento all’uso pubblico delle aree destinate a servizi pubblici e a viabilità;
 - b) impegno dei Proponenti alla demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti sulle aree da cedere per servizi pubblici e sulle aree da assoggettare all’uso pubblico;
 - c) impegno da parte dei Proponenti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - d) impegno da parte dei Proponenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese;
 - e) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - f) impegno da parte dei Proponenti a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq 896 di SLP, di cui mq. 838 con il presente P.E.C. e mq. 58 da trasferire in altro Sottoambito della Z.U.T. 8.7 da individuarsi con l’attuazione di successivo P.E.C., pari al 10% del totale della SLP realizzabile nel Sub-Ambito 1 dell’ Ambito "8.7 Pronda", eccedenti i 4000 mq., verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell’art. 13 legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP.
Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli articoli 17, 18 e 19 della presente Convenzione;
- 8) che i Proponenti si impegnano a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva in progetto è pari a mq. 11.466 destinata ad uso residenziale in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- 9) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato P.E.C., con gli elaborati di cui al successivo articolo 3, ai sensi dell’art. 43 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., a firma degli Architetti:
 - FRANCONI Franco, con studio in Torino, via Verolengo 123, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 794, c.f. FRNFNC46M30L219W;
 - ZUCCA Maurizio, con studio in Torino, via Mottalciata 7/B, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 2841, c.f. ZCCMRZ61R06L219W;
- 10) che la citata proposta di P.E.C., insieme alla proposta di S.U.A. di cui al Titolo I:
 - hanno acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25/10/2018;

- hanno acquisito il parere favorevole in data 31/01/2019, con prescrizioni, in merito al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica nella apposita riunione dei Servizi presso il Servizio Urbanizzazioni;
 - il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città con determinazione dirigenziale n 119 del 29/05/2018 (mecc. n. 2018 42526/126), ha escluso il P.E.C. dalla fase di valutazione della V.A.S. dichiarandolo compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010);
 - sono state inviate alla Circoscrizione n. 3 in data, che si è espressa con il parere citato al successivo punto 11);
 - sono state pubblicate con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al successivo punto 12);
 - sono state approvate dalla Giunta Comunale in data, di cui al successivo punto 16);
- 11) che il Consiglio Circoscrizionale 3, con deliberazione del, mecc. n., allegata al provvedimento di cui al successivo punto 16), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;
- 12) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 e del presente Schema di Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal al compresi, nel periodo tra il ed il non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di, alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);
- 13) che l'art. 13 del vigente Regolamento COSAP n. 257, 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'esclusione dall'applicazione del canone, come meglio descritto nel successivo articolo 8;
- 14) che in data è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor, repertorio n. - atti n., registrato a Torino il al n. serie, sottoscritto dai Proponenti;
- 15) che in data è stata costituita a favore della Città e nell'interesse dei Proponenti, apposita fideiussione n....., dell'importo di euro 50.193,56, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione relativa al PEC Sub-Ambito 1 (Titolo II) e della Convenzione Programma relativa allo SUA (Titolo I);
- 16) che la Giunta Comunale, con deliberazione del, mecc. n., ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 relativo al Sottoambito V dell'“Ambito 8.7 Pronda”, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione (Titolo II) e della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito (Titolo I);

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà dei Proponenti

I Proponenti sono proprietari degli immobili siti in Torino, all'interno della Z.U.T. "Ambito 8.7 PRONDA - Sottoambito V", di superficie catastale complessiva pari a mq. 17.514 con entrostanti fabbricati oggetto di demolizione ai sensi del successivo articolo 5, descritti ed intestati come segue:

- Orizzonte 2000 s.r.l. proprietario dei terreni e fabbricati di complessivi mq. 9.946, descritti al NCT foglio 1233 particelle 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 226, Strada parte e fabbricati descritti a Catasto Fabbricati al Foglio n. 1233 mappale n. 57, 62 sub. 1-2-3-4;
- Immobiliare Esmeralda s.r.l. proprietario dei terreni di complessivi mq. 2.735, descritti al NCT foglio 1233 particella 229;
- Briccarello Claudio e Fabrizio proprietari dei terreni di complessivi mq. 3.100, descritti al NCT foglio 1233 particelle 87 e 88;
- Porzio Giovanola Luisa proprietaria dei terreni e fabbricati di complessivi mq. 823, descritti al NCT foglio 1233 particella 89 ed al Catasto Fabbricati al Foglio n. 1233 mappale n. 89 subalterno n. 3;
- Veglia Marco proprietario dei terreni e fabbricati di complessivi mq. 910, descritti al NCT foglio 1233 particella 91 ed al Catasto Fabbricati al Foglio n. 1233 mappale n. 91.

I citati immobili sono rappresentati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato D).

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

Formano parte integrante e sostanziale del P.E.C. Sub-Ambito 1, oltre allo schema della presente Convenzione, altresì gli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale di cui al punto 16) delle Premesse, quali parti integranti della stessa, relativa all'approvazione del citato Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i Proponenti sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Preliminare di Cessione delle Aree per Servizi e Viabilità al Comune di Torino

I Proponenti si impegnano a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. 6.680 individuate al Catasto Terreni al Foglio 1233 Particelle 56parte, 58parte, 60, 61, 62parte, 63parte, 64parte, 87parte, 226parte, 229parte, strada parte.

In sede di frazionamento catastale, le predette particelle verranno così suddivise:

- 56/C di mq. 91;
- 56/E di mq. 43;
- 58/D di mq. 578;
- 58/F di mq. 247;
- 60/C di mq. 133;
- 61 di mq. 184;
- 62/A di mq. 270;
- 63/A di mq. 90;
- 63/C di mq. 290;
- 64/A di mq. 117;
- 64/C di mq. 351;
- 64/D di mq. 967;
- 87/A di mq. 265;
- 226/A di mq. 973;
- 229/B di mq. 189;
- 229/D di mq. 1458;
- 229/E di mq. 403;
- strada 2/B di mq. 31.

così come rappresentate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato II).

I Proponenti si impegnano, inoltre, a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità, di complessivi mq 1.922 individuate al Catasto Terreni al Foglio 1233 Particelle 56parte, 58parte, 62parte, 63parte, 64parte, 229parte, strada parte.

In sede di frazionamento catastale, le predette particelle verranno così suddivise:

- 56/A di mq. 372;
- 58/A di mq. 55;
- 58/E di mq. 286;
- 62/B di mq. 30;
- 63/B di mq. 180;
- 64/B di mq. 325;
- 229/C di mq. 650;
- strada 2/A di mq. 24;

così come rappresentate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato II).

Tali aree per servizi verranno cedute, previo frazionamento, con le seguenti modalità:

- entro la data di rilascio del primo Permesso di Costruire relativo al primo dei lotti edilizi che verrà attivato tra ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, EPSILON, ZETA (Allegato III) verranno cedute le aree comprese nel Lotto A (Allegato IV) destinate a servizi per mq 3.507 identificate al Foglio 1233 particelle 61, 62parte, 63parte, 64parte, 87parte, 226parte corrispondenti alle particelle 61, 62/A, 63/A, 63/C, 64/A, 64/C, 64/D, 87/A, 226/A di cui al Lotto A (allegato IV) e viabilità per mq 535 identificate al Foglio 1233 particelle 62parte, 63parte, 64parte corrispondenti alle particelle 62/B, 63/B, 64/B di cui al Lotto A (Allegato IV), pertanto per complessivi mq. 4042;
- entro la data di rilascio del secondo Permesso di Costruire relativo ad uno dei lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, ZETA, (Allegato III) verranno cedute le aree comprese nel Lotto B (Allegato IV) destinate a servizi per mq 1.684 identificate al Foglio 1233 particelle 56parte, 58parte, 60parte, 229parte corrispondenti alle particelle 56/C, 56/E, 58/D, 58/F, 60/C, 229/B 229/E di cui al Lotto B (Allegato IV) e viabilità per mq 936 identificate al Foglio 1233 particelle 58parte, 229parte corrispondenti alle particelle 58/E, 229/C di cui al Lotto B (Allegato IV), pertanto per complessivi mq. 2.620;
- entro la data di rilascio del terzo Permesso di Costruire relativo ad uno dei lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, EPSILON, ZETA (Allegato III) verrà ceduta l'area destinata a servizi (parcheggio pubblico a raso) per complessivi mq. 1.458 identificata al Foglio 1233 particella 229parte corrispondente alla particella 229/D di cui al Lotto C (Allegato IV);
- entro la data di rilascio del primo tra i Permessi di Costruire relativi ai lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA (Allegato III) verranno cedute le aree comprese nel Lotto E (Allegato IV) destinate a servizi per mq 31 identificata al Foglio 1233 particella strada parte corrispondente alla particella strada2/B parte di cui al Lotto E (Allegato IV) e viabilità per mq 451 identificate al Foglio 1233 particelle 56parte, 58parte, strada parte corrispondenti alle particelle 56/A, 58/A, strada2/A di cui al Lotto E (Allegato IV), pertanto per complessivi mq. 482.

Le aree dovranno essere cedute a “nuda terra”, spianate al filo dei marciapiedi.

Le aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi e viabilità di cui sopra, i Proponenti dovranno, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse come previsto al successivo articolo 5 ed eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

A garanzia del citato obbligo di demolizione i Proponenti hanno rilasciato la polizza fideiussoria di cui ai successivi artt. 5 e 16.

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 a richiesta del Comune, entro i termini suddetti e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ARTICOLO 5

Obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti

I Proponenti dovranno provvedere a proprie cura e spese, entro i termini di cessione indicati nel precedente Articolo 4, alla demolizione totale dei fabbricati e manufatti esistenti sulle aree destinate a servizi pubblici e viabilità ed eseguire, laddove necessaria, l'eventuale bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

L'inadempimento del citato obbligo di demolizione o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 10% del costo di demolizione dei fabbricati e manufatti, come risultante da computo metrico estimativo redatto, a cura e spese dei Proponenti, in forma di perizia giurata dall'arch. Franco Francone in data 06/06/2019, asseverata.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra (demolizione fabbricati e manufatti) e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, i Proponenti hanno rilasciato a favore del Comune la polizza fideiussoria di cui al successivo articolo 16 lett. a). Accertato che la citata fideiussione contiene 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., la stessa è, pertanto, accettata dal Comune sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della medesima, in quanto ritenuta congrua in relazione all'oggetto ed importo della garanzia prestata nonché agli estremi ed ai dati in essa contenuti.

ARTICOLO 6

Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi pubblici e modalità di realizzazione

Con il presente atto i Proponenti si impegnano ad assoggettare all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree di proprietà privata per complessivi mq. 3.500, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1233 particelle 56parte, 57, 58parte, 59, 60parte, 87parte, 88parte, 89parte, 91parte, 226parte;

In sede di frazionamento catastale, le predette particelle verranno così suddivise:

56/B di mq. 687;

56/F di mq. 92;

57 di mq. 85;

58/B di mq. 243;

58/G di mq. 138;

59 di mq. 30;

60/A di mq. 158;

87/B di mq. 325;
88/B di mq. 98;
88/C di mq. 472;
88/D di mq. 203;
89/B di mq. 336;
91/A di mq. 16;
91/B di mq. 91;
91/C di mq. 449;
226/C di mq. 77;

così come rappresentate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato II).

Tali aree verranno assoggettate all'uso pubblico, previo frazionamento, con le seguenti modalità:

- i Lotti F, G, H e I prima del rilascio del primo Permesso di costruire relativo ad uno dei seguenti lotti edilizi: DELTA, EPSILON, ZETA, ETA (Allegato IV);
- i Lotti L, M e N prima del rilascio del primo Permesso di costruire relativo ad uno dei seguenti lotti edilizi: ALFA, BETA e GAMMA (Allegato IV);

Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantite da evizioni, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, dovranno essere eseguite a cura e spese dei Proponenti se necessarie, le eventuali opere di bonifica ambientale, ai sensi dell'art 28 della N.U.E.A. del P.R.G.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Le aree potranno essere contabilizzate dai Proponenti come bene di proprietà, fermo restando, come sopra detto, che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la sua destinazione pubblica.

Le opere che i Proponenti realizzeranno, a proprie cure e spese, sulle aree assoggettate all'uso pubblico, verranno messe a disposizione della Città a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

Gli eventuali interventi sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove vadano ad interessare la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comporteranno l'obbligo di totale ripristino a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa.

I Proponenti e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse realizzate, ad effettuare e a far effettuare le manutenzioni ordinarie, straordinarie e le relative pulizie secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti o ai loro aventi causa.

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnato, gli stessi saranno tenuti a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con la maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; i Proponenti entro i 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

In caso di riduzione della SLP, l'eventuale minore assoggettamento di aree destinate all'uso pubblico dovrà essere sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale. Sono in ogni caso fatte salve le avvenute cessioni di cui al precedente art. 4 che non potranno subire variazioni.

Il presente atto vale come contratto preliminare di assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi pubblici ex art. 1351 c.c., con obbligazioni a carico dei soli contraenti cedenti e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini suddetti e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono a totale carico dei Proponenti: i suddetti obblighi verranno, pertanto trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

ARTICOLO 7

Prescrizioni Ambientali

Con determinazione dirigenziale cron. n. 119 del 29 maggio 2018 (mecc. n. 2018-42526/126) il P.E.C. è stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni ivi elencate ed integralmente richiamate, che i Proponenti si impegnano a rispettare puntualmente. Con il medesimo provvedimento, il P.E.C. è stato altresì dichiarato

compatibile con il Piano di Classificazione Acustica.

Il successivo art. 14 disciplina puntualmente la collocazione di piezometri come richiesto dal vigente P.R.G.

ARTICOLO 8

Utilizzo temporaneo da parte dei Proponenti delle aree della Città

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposito titolo autorizzativo, sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune.

Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alle opere comunali; l'esenzione, inoltre, è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori dell'intero intervento.

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Proponenti saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

I Proponenti sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

ARTICOLO 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in Premessa.

L'intervento edilizio nel Sub-Ambito 1 pari a complessivi mq. 11.466 di SLP, in attuazione del P.R.G. vigente, è destinato a residenza ed è finalizzato alla realizzazione di n. 7 fabbricati con relative autorimesse interrato mediante il rilascio di n. 7 Permessi di Costruire legati ai lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, EPSILON, ZETA, ETA, di cui alla planimetria allegata alla presente (Allegato III).

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. sarà soddisfatto mediante la cessione gratuita di aree alla Città e assoggettamento all'uso pubblico, come di seguito specificato ed evidenziato nell'Allegato II alla presente Convenzione:

- aree a servizi pubblici in cessione gratuita alla Città mq 6.680
- aree da assoggettare all'uso pubblico mq 3.500
- Totale aree per servizi mq 10.180
- aree da cedere alla Città per viabilità mq 1.922

L'esatta definizione della S.L.P. residenziale verrà effettuata in sede di ciascun Permesso di Costruire, 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.

Ai sensi dell' art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa ai Lotti edilizi realizzati nel sub-Ambito 1, è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione, come indicato nel successivo art. 10.

ARTICOLO 10

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi

L'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del presente P.E.C. Sub-Ambito 1 del Sottoambito V.

In particolare le opere di urbanizzazione verranno completate dai Proponenti con le seguenti modalità:

Opere di urbanizzazione a scomputo sulle aree da cedere gratuitamente a servizi:

- relativamente al **Lotto A** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) del primo Permesso di Costruire relativo al primo dei lotti edilizi che verrà attivato tra ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, EPSILON, ZETA (Allegato III);
- relativamente al **Lotto B** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del secondo Permesso di Costruire relativo ad uno dei lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, ZETA (Allegato III), e comunque successivamente alla realizzazione del Lotto A. Laddove il primo Permesso di Costruire sia afferente ad uno tra i lotti edilizi ALFA, BETA o GAMMA, oltre al Lotto A dovrà essere realizzato il Lotto B ai fini dell'ottenimento dell'agibilità ;
- relativamente al **Lotto C** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del terzo Permesso di Costruire relativo ad uno dei lotti edilizi ALFA, BETA, GAMMA, DELTA, EPSILON, ZETA (Allegato III), e comunque successivamente alla realizzazione dei Lotti A e B;
- relativamente al **Lotto D** (Allegato IV), successivamente all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale del tratto della via Monginevro int. 242 mediante comunalizzazione, entro la data di segnalazione certificata di agibilità del quarto Permesso di Costruire e successivamente alla realizzazione dei Lotti A, B e C oppure in precedenza se richiesto dalla Città in sostituzione di altro Lotto di opere di urbanizzazione a scomputo;
- relativamente al **Lotto E** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del primo tra i Permessi di Costruire relativi ai lotti edilizi ALFA, BETA e GAMMA (Allegato III);

Opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico:

- relativamente al **Lotto F** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio DELTA (Allegato III);
- relativamente al **Lotto G** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio EPSILON (Allegato III), e comunque successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Lotto F oppure del Lotto H;

- relativamente al **Lotto H** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio ZETA (Allegato III);
- relativamente al **Lotto I** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio ETA (Allegato III), e successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Lotto H, oppure con accesso da via Monginevro garantito tramite servitù di passaggio attraverso il piano terreno del Permesso di Costruire ETA finchè non sarà realizzato il Lotto H;
- relativamente al **Lotto L** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio ALFA (Allegato III);
- relativamente al **Lotto M** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio BETA (Allegato III), e dopo la realizzazione del Lotto L o del Lotto N;
- relativamente al **Lotto N** (Allegato IV), entro la data di segnalazione certificata di agibilità del Permesso di Costruire relativo al lotto edilizio GAMMA (Allegato III).

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra e del pagamento delle annesse penali, i Proponenti hanno rilasciato a favore del Comune le polizze fideiussorie di cui al successivo articolo 16 lettere b)-c), di importo pari al costo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri dovuti e di quelle da realizzare a proprie cura e spese, aumentato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

Inoltre, a garanzia delle opere da realizzare a scomputo degli oneri dovuti nel tratto di Via Monginevro int. 242 (lotto D), i Proponenti hanno rilasciato a favore del Comune la polizza fideiussoria di cui al successivo articolo 16 lettera d), di importo pari al costo di tali opere, aumentato del 10% a titolo di penale.

Accertato che le citate fideiussioni contengono 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., le stesse sono, pertanto, accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità delle medesime, in quanto ritenute congrue in relazione agli oggetti ed importi delle garanzie prestate nonché agli estremi ed ai dati in esse contenuti.

I Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del presente P.E.C. Sub-Ambito 1.

Il rilascio dei Permessi di Costruire da parte del Comune è subordinato alla cessione delle aree a servizi di cui al precedente articolo 4 nonché all'assoggettamento delle aree a servizi di cui al precedente articolo 6.

L'agibilità è, in ogni caso, subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo corrispondenti a ciascun lotto A, B, C, D, E-F-G-H-I-L-M-N.

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 fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimi.

Il Permesso di Costruire ETA non eseguirà opere di urbanizzazione a scomputo ma corrisponderà integralmente gli oneri di urbanizzazione di sua competenza.

ARTICOLO 11

Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

In conformità al combinato disposto di cui all'articolo 36 commi 3 e 4 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Proponente e suoi aventi causa si obbligano, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, ad applicare le procedure ordinarie ad evidenza pubblica o, in alternativa, in caso di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, ad eseguirle direttamente con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al precedente articolo 10.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, 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 è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in concomitanza agli interventi edilizi privati corrispondenti ai relativi permessi di costruire, nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

Il Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione con l'attuazione degli interventi edilizi privati, così come richiesto dalla Città, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri da parte della società Proponente e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- nuovo tratto di via pubblica perpendicolare alla via De Sanctis;
- collettore per fognatura bianca, caditoie stradali;
- collettore per fognatura nera;
- illuminazione pubblica;
- parcheggio in superficie e relativa illuminazione pubblica.

per un valore complessivo stimato pari ad euro 583.864,93, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010.

Tra le opere a scomputo è anche prevista la sistemazione del tratto di viabilità di Via Monginevro int. 242, attualmente privato e ubicato fuori dal perimetro dell'ambito, per il quale è prevista la comunalizzazione. Tali opere, che devono essere realizzate secondo le modalità indicate all'Articolo 10, Lotto D, consistono in:

- rifacimento di marciapiede e manto stradale;
- collettore per fognatura bianca;
- illuminazione pubblica.

per un valore complessivo stimato pari ad euro 200.842,26, già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010.

Tutte le opere di urbanizzazione previste a scomputo dovranno essere ultimate e collaudate

positivamente, al fine delle agibilità, anche parziali, relative agli interventi edilizi.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo;
- progetto esecutivo.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le indicazioni contenute nel parere del Servizio Urbanizzazioni del 31/01/2019.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16 lettera b) e lettera d).

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, i Proponenti e loro aventi causa dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- affidamento delle opere,
- esecuzione delle opere,
- collaudo.

Progettazione e quadro economico delle opere

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

La progettazione delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità dei Proponenti e/o aventi causa, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione, 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.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso.

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 realizzare a scomputo degli oneri deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi di cui sopra, ridotto del coefficiente pari al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010; tale importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo, definitivamente individuato in sede di collaudo.

Nel caso di opere realizzate direttamente dagli Enti Gestori, non si applicherà il predetto coefficiente di riduzione.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, l'importo del Progetto Esecutivo non potrà discostarsi 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 dall'Amministrazione 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.

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 per la realizzazione delle suddette opere.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione correlato agli interventi edilizi privati. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 10, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 16, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Affidamento delle opere

Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, prevede che il Proponente, e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire, possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse

all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata dal Proponente e/o avente causa.

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 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.

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; gli eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultimo nel caso in cui le varianti non siano espressamente richieste dalla Città. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese dei Proponenti. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Proponenti. I costi di tali utenze - poste sotto contatori dedicati - saranno a totale carico dei Proponenti.

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 e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. e le deliberazioni appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

I collaudi tecnico-amministrativo-contabili 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 Proponente e/o avente causa.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Proponente e/o avente causa.

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 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.

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.

Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi 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 Proponente per gli opportuni provvedimenti.

Il Proponente e/o avente causa assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da lui realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Servizi 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 Servizi 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 dei Proponenti e/o aventi causa 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 tecnico-amministrativo-contabile positivo delle opere di urbanizzazione, come descritto all'art.10.

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti

(art. 20, D.Lgs. 50/2016)

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti sulle aree assoggettate all'uso pubblico, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.

Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.

Il costo delle opere di urbanizzazione, 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.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da

professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione dei progetti esecutivi stessi.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese dei Proponenti è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. Tale incremento sarà posto a totale carico dei Proponenti e non dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. La modifica dovrà comunque essere concordata preventivamente con gli Uffici competenti. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, i Proponenti saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei soggetti Proponenti, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 11.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata i Proponenti si impegnano alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere interne all'Ambito, sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, per un valore di euro 458.705,88:

- via pedonale che unirà via Monginevro e via De Sanctis;
- giardino collocato nell'area nord-ovest.

Tale impegno economico sarà comunque confermato altresì laddove i Proponenti intendessero realizzare minore SLP con minore assoggettamento di aree all'uso pubblico: il valore delle opere non realizzate sarà, in tal caso, versato alla Città.

Con separato provvedimento da assumersi prima del collaudo delle relative opere, verranno disciplinate le modalità di fruizione pubblica delle predette aree assoggettate con regolamentazione delle relative chiusure.

Tutte le suddette opere sono puntualmente individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16 lettera c).

ARTICOLO 13

Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

I Proponenti si impegnano per se stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e ad oggi stimati in circa euro 1.673.118,72 (unmilioneaseicentosestantatremilacentodiciotto / settantadue).

Da tale contributo dovrà essere dedotto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente articolo 11 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità

previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, in base alla normativa vigente.

La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare dai Proponenti, sarà corrisposta alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio delle relative opere.

I Proponenti corrisponderanno la prima rata del contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi Permessi di Costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 16, cui si rimanda.

ARTICOLO 14

Piezometri

Con riferimento al monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico dei Proponenti e/o dei loro aventi causa.

ARTICOLO 15

Programma edilizio – Articolazione operativa

L'intervento edilizio previsto dal P.E.C. Sub-Ambito 1 del Sottoambito V si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a mq. 17.514 che genera una S.L.P. massima realizzabile di mq. 12.260, di cui in progetto mq. 11.466. La quota pari a mq. 794 di S.L.P. verrà trasferita in altro Sottoambito della Z.U.T. "8.7 Pronda", in sede di approvazione del corrispondente P.E.C.

L'area di concentrazione edificatoria del citato P.E.C. Sub-Ambito 1 è pari a mq. 5.412.

E' prevista la realizzazione di due edifici di sei piani fuori terra più un piano arretrato sulla via Monginevro, di quattro edifici fino a un massimo di otto piani fuori terra più un piano arretrato lungo la nuova via pedonale e di un edificio di dieci piani fuori terra costituito da tre corpi di fabbrica nella parte nord-ovest del perimetro del Sub-Ambito 1.

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del Sub-Ambito 1 del Sottoambito V dell'Ambito 8.7 Pronda troverà quindi attuazione concreta mediante n. 7 Permessi di Costruire per la realizzazione dei 7 fabbricati sopradescritti con relative autorimesse interrato per una S.L.P. in progetto pari a mq. 11.466.

I Permessi di Costruire verranno richiesti dai Proponenti, dopo la stipula della presente

Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 10 della presente Convenzione, che prevede l'ultimazione complessiva dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C. Sub-Ambito 1 del Sottobambito V. Le opere di urbanizzazione inerenti le aree destinate a servizi verranno realizzate dai Proponenti con le tempistiche descritte nel già citato art. 10.

ARTICOLO 16

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, hanno rilasciato e rilasceranno a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

polizze rilasciate prima della stipulazione della presente Convenzione:

- a) fideiussione n. del dell'importo di euro 64.995,70, emessa da, ai sensi dei precedenti artt. 4, 5 e 6 a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere e da assoggettare e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore del costo di demolizione determinato in euro 59.087,00, risultante dal computo metrico estimativo di perizia redatta e giurata il 06/06/2019 dal professionista arch. Franco Francone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino al n. 794, innanzi al Cancelliere del Tribunale di Torino con verbale di asseverazione n. 16025, incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;
- b) fideiussione n. del dell'importo di euro 642.251,42, emessa da, ai sensi del precedente art. 11, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere determinato in euro 583.864,93, incrementato del 10% pari ad euro 58.386,49 a copertura anche della suddetta penale; tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- c) fideiussione n. del dell'importo di euro 504.576,47, emessa da, ai sensi dei precedenti artt. a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere da eseguire a cura e spese dei Proponenti con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere determinato in euro 458.705,88, incrementato del 10% pari ad euro 45.870,59 a copertura anche della suddetta penale; tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione
- d) fideiussione n. del dell'importo di euro 220.926,49, emessa da, ai sensi del precedente art. 11, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare

nel tratto di via Monginevro int. 242 a seguito di comunalizzazione e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere determinato in euro 200.842,26, incrementato del 10% pari ad euro 20.084,23 a copertura anche della suddetta penale; tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;

polizze da rilasciare al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire:

- e) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomuto, ai sensi del precedente art. 13; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dai Proponenti non copra interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;
- f) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi del precedente art. 13.

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 fidejussorie medesime.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod.Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod.Civ., nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplemento di premio non potrà essere opposto in alcun caso al Comune garantito.

La fideiussione di cui al punto a) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

Le fideiussioni di cui ai punti b) - c) - d), 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 dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

Le fideiussioni di cui ai punti e) - f) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 17

Edilizia Convenzionata

Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale

all'interno dell'ambito d'intervento

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'Ambito "8.7 Pronda - Sottambito V" e la SLP realizzabile, i Proponenti si impegnano a dare attuazione all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata con l'obbligazione di cessione alla Città di Torino di tali unità abitative per complessivi mq. 838 di SLP all'interno del Sub-Ambito 1. I restanti 58 mq. di SLP convenzionata verranno resi in sede di approvazione del P.E.C. relativo ad altro Sottambito.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di

cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga i Proponenti privati alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città.

Con comunicazione scritta da parte dei Proponenti, la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipulazione del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta in tal senso della Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto stabilito dalla Regione Piemonte per l'acquisto degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale dei terreni sui quali saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti:

- Comune di Torino - Foglio 1233 - particelle 56parte, 58parte, 60parte e 226parte di proprietà della società Orizzonte 2000 S.r.l. per complessivi mq. 6.511, corrispondenti alle particelle 56/D, 58/C, 60/B e 226/B, così come rappresentate nella planimetria catastale allegata (Allegato V). La SLP delle porzioni degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 476 mq, sita al piano secondo f.t. degli edifici in progetto e rappresenta 41,51 millesimi rapportati agli 11.466 mq. di SLP totale destinata a residenza;
- Comune di Torino - Foglio 1233 - 229parte e 89parte di proprietà della società Immobiliare Esmeralda S.p.A. e della sig.ra Porzio Giovanola Luisa per complessivi mq. 2.329, corrispondenti alle particelle 229/A e 89/A, così come rappresentate nella planimetria catastale allegata (Allegato V). La SLP delle porzioni degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 170 mq, sita al piano secondo f.t. degli edifici in progetto e rappresenta 14,82 millesimi rapportati agli 11.466 mq. di SLP totale destinata a residenza;
- Comune di Torino - Foglio 1233 - particella 88parte di proprietà dei sigg.ri Briccarello Claudio Silvio e Briccarello Fabrizio per complessivi mq. 2030, corrispondente alla particella 88/A, così come rappresentata nella planimetria catastale allegata (Allegato V). La SLP delle porzioni degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 148 mq, sita al piano secondo f.t. degli edifici in progetto e rappresenta 12,91 millesimi rapportati agli 11.466 mq. di SLP totale destinata a residenza;
- Comune di Torino - Foglio 1233 - particella 91 parte di proprietà del sig. Veglia Marco per complessivi mq. 596, corrispondente alla particella 91/D, così come rappresentata nella planimetria catastale allegata (Allegato V). La SLP delle porzioni degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 44 mq, sita al piano secondo f.t. degli edifici in progetto e rappresenta 3,84 millesimi rapportati agli 11.466 mq. di SLP totale destinata a residenza.

Pertanto, la somma delle succitate SLP e relative quote millesimali, da destinare ad edilizia convenzionata nel Sub-Ambito 1 è pari a complessivi 838 mq. e rappresenta in totale 73,08 millesimi del totale della SLP in progetto nel Sub-Ambito 1 pari a mq. 11.466.

In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione è

contenuta e potrebbe variare entro i limiti di 1/20 rispetto a quanto indicato nel presente contratto preliminare.

Il contratto preliminare si risolverà di diritto, ex art. 1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 18. L'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei Proponenti.

In tal caso i Proponenti e i loro eventuali aventi causa dovranno provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

ARTICOLO 18

Opzione all'acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale all'esterno dell'ambito di intervento

Ciascun Proponente per la sua quota parte, come definita all'art. 17, ha facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, a individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

La comunicazione, a cura del Proponente, da farsi in forma scritta, della messa a disposizione delle unità abitative dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla loro individuazione (ubicazione, tipologia, superficie, ecc.) nonché gli elementi che dovranno valutarsi in sede di stima per la determinazione del prezzo.

Gli alloggi devono avere caratteristiche che siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata-convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili.

Entro il termine di mesi 6 dal ricevimento della suddetta comunicazione da parte del Proponente, la Città potrà esercitare il diritto all'opzione di acquisto delle unità abitative individuate. Tale termine sarà sospeso nel caso la Città dovesse chiedere al Proponente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l'idoneità degli alloggi alla loro destinazione.

Il contratto d'acquisto si intende concluso nel momento in cui la Città eserciterà il diritto d'opzione con comunicazione in forma scritta al Proponente.

Ai fini della trascrizione dell'acquisto della proprietà degli alloggi in capo alla Città, ai sensi dell'art. 2643 e seguenti del Codice Civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico.

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona

di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 17.

ARTICOLO 19

Locazioni di unità immobiliari ad uso residenziale all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli 17 e 18, ciascun Proponente per la sua quota parte, come definita all'art. 17, si impegna per sé stesso, suoi successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 della N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata per ciascun Proponente al già citato precedente art. 17 nonché al punto 7 lettera f) delle Premesse, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica;
- non essere posti oltre il piano terzo (quattro fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore;
- essere in normale stato di manutenzione.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Area Edilizia residenziale Pubblica - Servizio Convenzioni e Contratti).

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda la disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 9602388/12) e alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. n. 200500529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il canone di locazione non dovrà comunque superare il valore medio fissato negli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2 c.III della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre annualità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza.

La Città dovrà dare comunicazione scritta al Proponente dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 20

Sanzioni convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, 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 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art.

32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del P.E.C. seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 21

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 Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dai Proponenti per sé 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, gli stessi dovranno farne 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 22

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico dei Proponenti.

ARTICOLO 23

Allegati

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

- Allegato I Planimetria Catastale aree di proprietà dei Proponenti;
- Allegato II Planimetria Catastale aree da cedere e da assoggettare;
- Allegato III Planimetria lotti edilizi;
- Allegato IV Planimetria lotti di urbanizzazione;
- Allegato V Planimetria catastale edilizia convenzionata.

ARTICOLO 24

Controversie

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

ARTICOLO 25

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 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- 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 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

ed ogni altra norma vigente in materia.