

  
CITTÀ DI TORINO  
DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
AREA URBANISTICA E  
QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI  
Arch. Rosa Gilardi

REPUBBLICA ITALIANA  
CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE  
"Riqualificazione Zona A in Area Mirafiori"

Convenzione

ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.,

TRA

la **Città di Torino**, con sede in Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata dal Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in ..... via ..... (di seguito la "Città" o il "Comune");

E

la **Società Torino Nuova Economia S.p.A. – TNE S.p.A.**, con sede in Torino, via ..... n. ...., c.f.: ....., in questo atto rappresentata dal signor ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in Torino, via ....., che interviene nella sua qualità di ....., autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione del ....., che in copia certificata conforme si allega al presente atto con "Allegato A".

la **Società Novacoop s.c.**, con sede in Vercelli, via Nelson Mandela n. 4, c.f. 01314250034, in questo atto rappresentata dal signor ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in ....., via ....., che interviene nella sua qualità di ....., autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione del ....., che in copia certificata conforme si allega al presente atto con "Allegato B".

**PREMESSO CHE**

- a) TNE S.p.A., società costituita da Regione Piemonte per il tramite di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., Città di Torino per il tramite di Finanziaria Città di Torino, Città Metropolitana di Torino e Fiat Chrysler Automobiles S.p.A. per il tramite di FGA RES SpA, nel 2005 ha acquisito parte delle aree del Comprensorio Mirafiori, situato nel Comune di Torino, per una superficie complessiva di circa 300.000 (trecentomila) metri quadrati, al fine di valorizzarle e riqualificarle secondo gli indirizzi programmatici definiti dagli Enti Locali;
- b) TNE S.p.A. è un "organismo di diritto pubblico" ai sensi della Direttiva Comunitaria 2004/18/CE in materia di appalti pubblici di lavori, di servizi e di forniture, nonché del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- c) le aree del Comprensorio Mirafiori, in origine di totale proprietà di TNE S.p.A., sono individuate come "Zona A", "Zona B", "Zona C";
- d) TNE S.p.A. era in origine proprietaria delle aree, costituenti la cosiddetta "Zona A", di superficie pari a 142.293 mq., site nel Comune di Torino, descritte al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1437, particella 48 – superficie 86.548 mq;
- Foglio 1437, particella 49 – superficie 5.426 mq;
- Foglio 1437, particella 50 – superficie 67 mq;
- Foglio 1437, particella 51 – superficie 14.084 mq;
- Foglio 1437, particella 52 – superficie 23 mq.
- Foglio 1437, particella 53 – superficie 7.291 mq;
- Foglio 1437, particella 54 – superficie 22.571 mq;
- Foglio 1437, particella 55 – superficie 4.158 mq;
- Foglio 1437, particella 56 – superficie 375 mq;
- Foglio 1437, particella 58 – superficie 1.750 mq;

Tali aree sono descritte al catasto fabbricati della Città di Torino come segue:

- Foglio 1437, part. 53, sub 1, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 54, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 55, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 56, piano T, C.so Settembrini Luigi;
- Foglio 1437, part. 58, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 4, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi 178,;
- Foglio 1437, part. 51, sub. 5 e sub 1, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi 178;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 1, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi;
- Foglio 1437, part. 51, sub. 3, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 2, piano T, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A ;

- Foglio 1437, part. 48, sub. 1, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
  - Foglio 1437, part. 48, sub. 3, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
  - Foglio 1437, part. 49, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A, ;
  - Foglio 1437, part. 52, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
- e) al fine di valorizzare la "Zona A", in data 12 luglio 2007, è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra TNE S.p.A., la Regione Piemonte, la Città, la Provincia ed il Politecnico di Torino finalizzato alla realizzazione del Centro del Design sull'area Mirafiori;
- f) in data 16 marzo 2011 i medesimi soggetti hanno sottoscritto l'Accordo di Programma in Variante Urbanistica che prevede l'individuazione della nuova "Zona Urbana di Trasformazione – Z.U.T." (Ambito 16.34 Mirafiori – A);
- g) in data 19 giugno 2015 (protocollo edilizio n. 2015-14-11095 del 18 giugno 2015), TNE S.p.A. ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del vigente P.R.G, articolandolo in quattro Unità Minime di Intervento U.M.I., come meglio oltre specificato, denominate U.M.I. A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3 e U.M.I. A4;
- h) con nota protocollo n. 2650 del 23-09-2015, la Città ha trasmesso a TNE S.p.A. alcune osservazioni inerenti la configurazione urbanistica;
- i) con nota protocollo n. 2831 del 13-10-2015, la Città ha trasmesso a TNE S.p.A. alcune osservazioni inerenti la presenza della bealera insistente su C.so Settembrini;
- j) in data 2 maggio 2016 (prot. n. 1134) e in data 27 luglio 2016 (prot. n.1837), TNE S.p.A. ha integrato la documentazione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., in attuazione del vigente P.R.G.;
- k) ai sensi dell'art. 45 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e delle N.U.E.A. di P.R.G., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica;
  - assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà privata destinate a servizi e viabilità;
  - impegno da parte del Proponente alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere da realizzare a scomputo;
  - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - l'impegno del Proponente al versamento alla Città della differenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ove dovuti;
  - le sanzioni convenzionali per l'inadempimento delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- l) la proposta di P.E.C.:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 23/05/2016;
- ha acquisito il parere favorevole del Tavolo Tecnico di c.so Marche, come da relativo verbale del 6 ottobre 2015;
- ha acquisito, con Determinazione Dirigenziale n. 267, mecc. n. 2016 44043/126, in data 3/11/2016, il parere motivato di compatibilità ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - Direzione Territorio e Ambiente, a seguito delle Conferenze di Servizi del 21 settembre 2016 e del 20 ottobre 2016, valutato il Rapporto Ambientale, comprensivo del documento di Clima Acustico, della Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, nonché della Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica;
- a seguito delle Riunioni di Servizi del 1 giugno 2016 e del 28 giugno 2016 relativo al progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione, ha acquisito in data 27/07/2016 Prot. n. 1842, il parere favorevole del Servizio Urbanizzazioni condizionato "al recepimento e approfondimento di alcune tematiche che si ritiene necessario esplorare in fase di redazione del progetto esecutivo";
- ha acquisito in data 28/07/2016 Prot. n.1856 il parere favorevole dell'Area Edilizia Privata;
- ha acquisito, con Determinazione Dirigenziale n. 301, mecc. n. 2016 44520/126, del 30 novembre 2016, parere favorevole del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - Direzione Territorio e Ambiente di approvazione del Progetto operativo di Bonifica dell'area;
- m) 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, è stato rilasciato parere favorevole con osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 2 con Deliberazione mecc. 2016 04316/085 del 13/10/2016;
- n) a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città della documentazione relativa al P.E.C. e dello schema di Convenzione, dal 4 agosto al 3 ottobre 2016 compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56 del 1977 e s.m.i. è pervenuta n. 1 osservazione da parte della Società Nova Coop (in data 3 ottobre 2016, prot. arr. 2283);  
in data 22 novembre 2016 il P.E.C. è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione mecc. n. 2016 05336/009 unitamente allo schema di Convenzione, controdeducendo alle osservazioni presentate e dando mandato al Dirigente competente di procedere alla stipulazione della Convenzione medesima;
- p) Novacoop s.c. ha acquistato, a seguito di gara e con atto in data 29/12/2016, da TNE S.p.A. la totalità delle proprietà comprese nella U.M.I. A 4 con l'intento di dare seguito alle previsioni del P.E.C. per l'U.M.I. stessa, assumendo ogni obbligo dal PEC stesso previsto.;
- q) a seguito delle prescrizioni in materia di compatibilità acustica contenute nella citata determinazione dirigenziale n. 267 del

03/11/2016, TNE S.p.A., con Atto unilaterale d'obbligo 29/12/2016 , si è impegnata "ad assumere, fin da subito, l'obbligo a non edificare all'interno della suddetta fascia cuscinetto acustica ricadente all'interno delle Unità Minime di Intervento A1 e A2, e a non ampliare l'edificazione, rispetto a quanto già realizzato, nella Unità Minima di Intervento A3 in cui ricade l'esistente Centro del Design", dando atto che "nella stessa U.M.I. A4 è allocata per intero la quota residua di densità urbanistica che verifica la soglia normativa del 12,5% di occupazione della fascia cuscinetto acustica in classe V, secondo le Linee guida per la classificazione acustica del territorio della D.G.R. 06/08/2001 n. 85 - 3802, così come meglio precisato negli elaborati di PEC, in perfetta osservanza della sopra richiamata determinazione dirigenziale in data 03/11/2016 n. 267 (mecc. 2016 44043/126) - (allegato 61 alla deliberazione)";

r) in data 30 marzo 2017 T.N.E. S.p.a. ha presentato istanza di variante al progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente, come autorizzato con la citata Determinazione Dirigenziale n.301 del 30/11/2016; successivamente in data 6 ottobre 2017 T.N.E. S.p.a. ha presentato un'ipotesi progettuale di revisione parziale del PEC sul Settore II (UMI A1 E A2), in coerenza con il progetto operativo di bonifica;

s) con deliberazione della Giunta Comunale del....., mecc. n...../2017, è stato approvato lo schema della presente Convenzione , come integrato in recepimento degli impegni di T.N.E. S.p.A., a seguito della presentazione dell'ipotesi progettuale di revisione parziale del PEC sul Settore II (UMI A1 e A2).

### **TUTTO 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**

##### **Proprietà degli immobili**

A seguito del trasferimento di cui alla premessa p):

A) TNE S.p.A. è proprietaria delle aree individuate al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1437, particella 48 – superficie 86.548 mq;
- Foglio 1437, particella 49 – superficie 5.426 mq;
- Foglio 1437, particella 50 – superficie 67 mq;
- Foglio 1437, particella 51 – superficie 11.011mq;
- Foglio 1437, particella 53 – superficie 7.291 mq;
- Foglio 1437, particella 62 – superficie 1.150 mq;
- Foglio 1437, particella 63 – superficie 2.321 mq;
- Foglio 1437, particella 55 – superficie 4.158 mq;

Tali aree sono descritte al Catasto Fabbricati della Città di Torino come segue:

- Foglio 1437, part. 53, sub 1, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 55, piano T, C.so Settembrini Luigi 164;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 4, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi 178,;
- Foglio 1437, part. 51, sub. 5 e sub 1, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi 178;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 1, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi;
- Foglio 1437, part. 51, sub. 3, piano S1-T-1-2, C.so Settembrini Luigi;
- Foglio 1437, part. 50, sub. 2, piano T, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A ;
- Foglio 1437, part. 48, sub. 1, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
- Foglio 1437, part. 48, sub. 3, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
- Foglio 1437, part. 49, piano T-1, C.sò Settembrini Luigi 186A, 178, 178A, ;
- Foglio 1437, part. 62, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 210;
- Foglio 1437, part. 63, piano T-1, C.so Settembrini Luigi 210;

B) Novacoop s.c. è proprietaria delle aree, relative alla U.M.I. A4, individuate al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1437, particella 52 – superficie 23 mq.
- Foglio 1437, particella 54 – superficie 21.421 mq;
- Foglio 1437, particella 56 – superficie 279 mq;
- Foglio 1437, particella 58 – superficie 1.750 mq;
- Foglio 1437, particella 59 – superficie 78 mq;
- Foglio 1437, particella 60 – superficie 96 mq;
- Foglio 1437, particella 61 – superficie 674 mq;

Tali aree sono descritte al Catasto Fabbricati della Città di Torino come segue:

- Foglio 1437, part. 52, piano T, C.so Settembrini Luigi 186A, 178, 178A;
- Foglio 1437, part. 54, sub 1, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;
- Foglio 1437, part. 56, sub1, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;
- Foglio 1437, part. 58, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;
- Foglio 1437, part. 59, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;
- Foglio 1437, part. 60, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;

- Foglio 1437, part. 61, piano T, C.so Settembrini Luigi 210;

### ARTICOLO 3

#### Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

Oltre alla presente Convenzione, il PEC comprende i seguenti elaborati:

- A1 bis Schema di Convenzione
- A2 Relazione illustrativa e economico-finanziaria
- A3 bis Norme di attuazione
- A4 Inquadramento cartografico
- A5 Rilievo planoaltimetrico e fotografico
- A6 Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire
- A7 Tavola vincoli e ubicazione piezometri
- A8 Inserimento del progetto di P.E.C. su mappa catastale e su P.R.G.
- A9 Prospetti e sezioni generali dell'area
- A10 Planivolumetrico
- A11 Planimetria: individuazione delle superfici permeabili e impermeabili
- A12 Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard
- A13 Individuazione dell'area di intervento U.M.I. A4
- A14 bis Regole urbanistiche e edilizie – Tavola prescrittiva
- A15 Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati – Tavola prescrittiva
- A16 Cronoprogramma

#### B PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- B 1 Relazione tecnica illustrativa
- B 2.1 Computo metrico delle opere a scomputo
- B 2.2 Computo metrico delle opere assoggettate all'uso pubblico
- B 2.3 Computo metrico delle opere private
- B 2.4 Analisi prezzi
- B 3 Piano particellare preliminare
- B 4.1 Corografia - Inquadramento della viabilità e dei trasporti
- B 4.2 Planimetria di rilievo
- B 4.3 bis Planimetria delle interferenze
- B 4.4.1 Viabilità - Planimetria di progetto
- B 4.4.2 Viabilità - Sezioni tipo
- B 4.5.1 Illuminazione Pubblica - Planimetria di progetto
- B 4.5.2 Rete media tensione - Planimetria di progetto
- B 4.5.3 Reti tecnologiche - Planimetria generale

- B 4.6 Approvvigionamento idrico - Planimetria di progetto
- B 4.7.1 Fognature - acque bianche e acque nere – Planimetria di progetto
- B 4.7.2 Fognature - acque bianche e acque nere – Sezioni tipo
- B 5.1 Verde – Planimetria con rilievo delle essenze arboree esistenti
- B 5.2 Verde – Sistema del verde urbano e periferico
- B 5.3 Verde – Mappa delle essenze
- B 6.1 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Sistemazioni superficiali
- B 6.2 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Sezioni e stratigrafie
- B 6.3.1 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Reti tecnologiche e illuminazione esterna esistente e in progetto - Planimetria
- B 6.3.2 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Reti tecnologiche e illuminazione esterna esistente e in progetto - Particolari costruttivi
- B 6.4 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Rete acquedotto esistente
- B 6.5 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Rete fognatura bianca esistente e in progetto – Planimetria
- B 6.6 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Rete fognatura nera esistente e in progetto – Planimetria
- B 6.7 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Particolari reti idrauliche
- B 6.8 Opere di urbanizzazione relative alla U.M.I. A4 – Deviazione bealera – Planimetria e sezioni
- B 7 Planimetria con individuazione delle aree a manutenzione e gestione pubblica o privata

## C RELAZIONI SPECIALISTICHE

- C 1.1 VAS - Rapporto ambientale
- C 1.2 VAS - Sintesi non tecnica
- C 1.3 bis VAS - Piano di monitoraggio
- C 02 Documentazione di clima acustico
- C 03 Valutazione previsionale di impatto acustico
- C 04 Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- C 05 Relazione geologica
- C 06 Relazione agronomica – Abbattimento alberi
- C 07 VAS - Dichiarazione di Sintesi

## D Tabella Dati sintetici del PEC

Tutti i suddetti elaborati, in quanto parte integrante della citata deliberazione di approvazione del PEC della Giunta Comunale mecc. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016, hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è, dunque, qui omessa l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed impegnandosi ad osservarne le prescrizioni ed a farle osservare. Gli elaborati stessi sono depositati nell'archivio della Città, che ne cura la custodia e ne garantisce per Legge la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

#### ARTICOLO 4

##### Oggetto

La presente Convenzione prevede l'attuazione della Zona Urbanistica di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori – A" in coerenza con le previsioni della Variante Urbanistica al Piano Regolatore Vigente approvata in sede di Accordo di Programma sottoscritto in data 16/03/2011, approvato con D.P.G.R. n.43 del 10/05/2011 (B.U.R. n. 20 del 19/05/2011).

I dati quantitativi relativi alla suddetta Z.U.T. sono i seguenti:

S.T. = 142.293 mq

Indice territoriale max = 0,8 mq/mq

SLP max = 113.834 mq

##### SLP per Destinazioni d'uso:

Eurotorino/Attrezzature di Interesse Generale

art. 3 punto 7 lett. u),z),cr),b),f)

min 65% = 73.992 min

ASPI

max 35%= 39.842 max

##### Calcolo Fabbisogno Servizi Pubblici:

- Eurotorino = 80% SLP

- ASPI = 80% SLP

- Attrezzature di Interesse Generale = 40% SLP (art. 19 comma 7 delle NUEA)

- Servizi per la Città = 10% S.T.

Fabbisogno Aree per Servizi Pubblici 96.354 mq, di cui minimo a parcheggio pubblico mq. 45.534.

Offerta Aree per Servizi mq. 96.612, di cui:

- Aree per Servizi a raso mq. 31.421

- Parcheggi a raso mq. 15.669

- Parcheggi in sottosuolo mq. 28.320

- Parcheggio in struttura mq. 21.202

Totale offerta parcheggi mq. 65.191

## ARTICOLO 5

### Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato e Standard Urbanistici

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è articolata in quattro Unità Minime di Intervento (U.M.I. A1, A2, A3 e A4) (definite nell'elaborato del PEC "Tavola A. 12 – Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard"), ciascuna delle quali potrà attivarsi autonomamente mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., di cui la U.M.I. A3 è già stata attuata.

Le U.M.I. potranno essere ulteriormente articolate in Lotti di Intervento.

Al fine di garantire unitarietà formale e funzionale agli interventi, in sede di richiesta del primo Permesso di Costruire relativo alle parti in elevato dei fabbricati (con esclusione dei permessi per bonifiche, demolizioni, scavi ed opere propedeutiche ed accessorie), dovrà essere redatto un **"Progetto Unitario di Massima"**, esteso all'intera U.M.I., che definisca gli eventuali Lotti di Intervento e gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n. di piani, fili edilizi, mix funzionali, Superficie Lorda di Pavimento e relativa conseguente quantità di parcheggi, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni e prescrizioni individuate nel P.E.C.

Tale Progetto dovrà essere sottoposto ai competenti Servizi della Città e potrà essere aggiornato in sede di richiesta dei successivi titoli abilitativi edilizi relativi alla medesima U.M.I..

Il "Progetto Unitario di Massima" sarà costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nei Lotti di Intervento di ciascuna U.M.I..

Ai fini del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi, la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio dovrà essere effettuata con riferimento al progetto dell'intera U.M.I..

Per ogni Unità Minima di Intervento deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. afferente alla U.M.I. stessa.

L'individuazione delle Unità Minime di Intervento e dei Lotti di Intervento è prescrittiva solo ai fini del "Progetto Unitario di Massima" di cui sopra.

**Dati quantitativi per U.M.I.:**

All'interno delle Unità Minime di Intervento sono previste le seguenti SLP, destinazioni d'uso e aree per servizi pubblici e viabilità:

**U.M.I. A1:** Destinazioni ASPI-Eurotorino-Attrezzature Interesse Generale, SLP mq. 30.978

Aree per servizi e viabilità da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 38.252

**U.M.I. A2:** Destinazioni Eurotorino-Attrezzature Interesse Generale, SLP mq. 37.500

Aree per servizi e viabilità da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 31.297

**U.M.I. A3:** Destinazione Attrezzature Interesse Generale, SLP mq. 7.356

Aree per servizi e viabilità da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 3.201

Parcheggi già assoggettati (Convenzione del 30-12-2012): mq. 5.426

**U.M.I. A4:** Destinazione ASPI, SLP mq. 38.000

Aree per servizi e viabilità da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico mq. 36.403

**Totale SLP mq. 113.834**

Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra per un max pari al 20% della SLP della U.M.I. di atterraggio, ad esclusione della U.M.I. A4 che ammette la possibilità di trasferire un massimo di 8.000 mq di SLP, senza che ciò comporti modifica al P.E.C.

Le aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico già realizzate in attuazione con l'Accordo di Programma del 2007 lungo C.so Settembrini relative alla U.M.I. A3, pari a 5.426 mq, risultano essere sovrabbondanti rispetto alla dotazione minima richiesta, pertanto concorreranno al soddisfacimento del fabbisogno dell'ampliamento del Centro del Design, previsto nell'U.M.I. A2a, in attuazione con quanto già stabilito con l'Accordo di Programma del 2011.

Nel caso in cui gli interventi o le attività insediate richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi, tali standard dovranno essere verificati in conformità alle normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi; nel caso in cui siano previsti standard aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel P.E.C., le relative aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico attraverso distinti e separati atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del P.E.C.

**ARTICOLO 6****Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità alla Città - U.M.I. A1, A2 e U.M.I. A3**

TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a cedere senza corrispettivo in denaro alla Città, che si riserva di accettare, le aree destinate a servizi pubblici e viabilità (Allegato n. 3), indicate nell'elaborato del PEC "Tavola A. 12 – Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard", e individuate al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1437, particella 48 parte
- Foglio 1437, particella 51 parte

e al Catasto Fabbricati della Città di Torino come segue:

- Foglio 1437, part. 51 parte;
- Foglio 1437, part. 48 parte;

La cessione delle aree per servizi e viabilità avverrà, previo frazionamento, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna U.M.I., secondo le quantità di cui al precedente art. 5.

A tal fine, TNE S.p.A. dichiara sin d'ora e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 Cod. Civ., ad eccezione dei seguenti vincoli e servitù, a favore del Comprensorio industriale FCA oltre a quelle che si intenderanno costituite a favore del futuro Edificio ASPI e del Centro del Design. I vincoli sono individuati nell'elaborato A.7 del PEC "Tavola vincoli e ubicazione piezometri" e nella Tavola allegata alla presente Convenzione (Allegato n.2).

I vincoli presenti sono i seguenti:

1. Fascia cuscinetto acustica (50mt)
2. Fascia di rispetto da elettrodotto
3. Sottostazione elettrica Mirafiori
4. Bealera intubata denominata Bealera Grugliasco
5. Gruppo di riduzione e cabina elettrica a servizio del Centro del Design
6. Centrale Tecnologica Interrata, Gruppo riduzione rete gas e Cabina Elettrica facenti parte degli impianti a servizio del Centro del Design.

Le servitù, in parte correlate ai vincoli sopra citati, saranno puntualmente individuate e costituite in sede di perfezionamento degli atti di assoggettamento e cessione delle aree.

TNE S.p.A. dichiara che l'intero Ambito è oggetto di un Progetto Operativo di Bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., approvato con Determinazione Dirigenziale cron. n. 301 (mecc. 2016 44520/126) in data 30 novembre 2016 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, con prescrizioni che qui integralmente si richiamano. T.N.E. S.p.a. si impegna sin d'ora al rispetto delle ulteriori prescrizioni ambientali derivanti dalle modifiche al suddetto progetto operativo di bonifica a seguito dell'istanza presentata da T.N.E. medesima in data 30 marzo 2017.

Prima della cessione delle aree di cui sopra, TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa dovranno, a propria cura e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed effettuare le opere di cui al suddetto progetto di bonifica ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Qualora, anche a cessione avvenuta, dovessero comunque rendersi necessarie ulteriori opere di bonifica o conferimento in discarica di eventuali rifiuti sulle aree in oggetto, le stesse verranno realizzate a cura e spese di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di demolizione di cui sopra, TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa presenteranno, al momento del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna U.M.I. come definito al successivo art.15, la polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al valore degli interventi di demolizione, come risultante da apposita perizia asseverata, incrementato del 10% a copertura della penale per eventuali inadempimenti.

La gestione e la manutenzione delle aree cedute per viabilità e le relative reti dei sottoservizi e impianti di illuminazione saranno a totale carico della Città di Torino.

La gestione e la manutenzione delle aree cedute per servizi pubblici individuate nell'Allegato n. 4 della presente Convenzione (denominato "Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità") saranno poste in carico a TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa, fatta eccezione per le reti idriche e fognarie e degli impianti di illuminazione pubblica, che saranno posti in carico alla Città attraverso i suoi Enti gestori.

In sede di frazionamenti ed atti di cessione, le aree saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione.

**ARTICOLO 7****Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità alla Città funzionali alla U.M.I.****A4**

Con il presente atto TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa si impegnano a cedere, per quanto di rispettiva competenza, senza corrispettivo in denaro alla Città, le aree destinate a servizi pubblici e per viabilità (Allegato n. 3), indicate nell'elaborato del PEC "Tavola A. 12 – Definizione delle U.M.I., delle destinazioni e degli standard", e rispettivamente individuate come segue :

**A) TNE S.p.A.**

al Catasto Terreni:

- Foglio 1437, particella 48 parte
- Foglio 1437, particella 51 parte
- Foglio 1437, particella 55
- Foglio 1437, particella 62

e al Catasto Fabbricati:

- Foglio 1437, particella 48 parte
- Foglio 1437, particella 51 parte
- Foglio 1437, particella 55
- Foglio 1437, particella 62

**B) Novacoop s.c.**

al Catasto Terreni:

- Foglio 1437, particella 54 parte
- Foglio 1437, particella 58 parte
- Foglio 1437, particella 61 parte

e al Catasto Fabbricati:

- Foglio 1437, particella 54 parte
- Foglio 1437, particella 58 parte
- Foglio 1437, particella 61 parte

TNE S.p.a. e/o suoi aventi causa cedono gratuitamente alla Città di Torino la particella 48 parte (da frazionare) del Foglio 1437, che insiste sulla U.M.I. A1, anticipatamente rispetto

all'attuazione della medesima U.M.I., poiché funzionale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della U.M.I. A4.

Detta area viene consegnata contestualmente alla Società Novacoop s.c. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla U.M.I. A4, con l'applicazione della disciplina di cui all'art.9.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. dichiarano e garantiscono di avere la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 Cod. Civ., ad eccezione dei seguenti vincoli e servitù, a favore del Comprensorio industriale FCA oltre a quelle che si intenderanno costituite a favore del futuro Edificio ASPI e del Centro del Design, individuati nell'elaborato A.7 del PEC, "Tavola vincoli e ubicazione piezometri" e come da allegato alla presente Convenzione (Allegato n. 2).

I vincoli presenti sono i seguenti:

1. Fascia cuscinetto acustica (50 mt.)
2. Bealera intubata denominata Bealera Grugliasco
3. Sottopasso mezzi gommati e ferroviari di proprietà FCA.
4. Impianto estrazione fumi a servizio del sottopasso

Le servitù, in parte correlate ai vincoli sopra citati, saranno puntualmente individuate e costituite in sede di perfezionamento degli atti di assoggettamento e cessione delle aree.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. dichiarano che l'intero Ambito è oggetto di un Progetto Operativo di Bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., approvato con Determinazione Dirigenziale cron. n. 301 (mecc. 2016 44520/126) in data 30 novembre 2016 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, con prescrizioni che qui integralmente si richiamano. T.N.E. S.p.a. e Novacoop s.c. si impegnano sin d'ora al rispetto delle ulteriori prescrizioni ambientali derivanti dalle modifiche al suddetto progetto operativo di bonifica a seguito dell'istanza presentata da T.N.E. medesima in data 30 marzo 2017.

rima della cessione delle aree di cui sopra, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, dovranno, a propria cura e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed effettuare le opere di cui al suddetto progetto di bonifica ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Qualora, anche a cessione avvenuta, dovessero comunque rendersi necessarie ulteriori opere di bonifica sulle aree in oggetto, le stesse verranno realizzate a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

La cessione della aree a servizi e viabilità dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al primo titolo abilitativo edilizio della U.M.I. A4.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di demolizione di cui sopra, Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa ha rilasciato, prima della stipula della presente Convenzione, la polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al valore degli interventi di demolizione, come risultante da apposita perizia asseverata, incrementato del 10% a copertura della penale per eventuali inadempimenti, così come specificato al successivo art.15.

La gestione e la manutenzione delle aree cedute per viabilità e le relative reti dei sottoservizi e impianti di illuminazione saranno a totale carico della Città di Torino.

La gestione e la manutenzione delle aree cedute per servizi pubblici individuate nell'Allegato n. 4 della presente Convenzione (denominato "Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità") e nell'Allegato n. 3 (denominato "Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere ") saranno poste in carico a Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa, fatta eccezione per l'area a servizi attrezzata lato corso Orbassano e per le intere reti idriche e fognarie e degli impianti di illuminazione pubblica, che saranno posti in carico alla Città attraverso i suoi Enti gestori.

## **ARTICOLO 8**

### **Impegno all'assoggettamento all'uso pubblico per servizi e viabilità**

Con il presente atto, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., ad assoggettare all'uso pubblico le aree destinate a servizi pubblici e viabilità per complessivi mq. 65.681 di cui mq. 63.530 di aree per servizi e mq. 2.151 di aree per viabilità (Allegato n. 3).

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a raso avverrà, previo frazionamento, per ciascuna U.M.I., prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alle parti in elevato dei fabbricati (con esclusione dei permessi per bonifiche, demolizioni, scavi ed opere propedeutiche ed accessorie).

L'assoggettamento dei servizi pubblici in struttura avverrà, invece, entro 120 giorni dal collaudo definitivo delle relative opere di urbanizzazione.

Le aree dovranno essere assoggettate all'uso pubblico, libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione, dall'atto di costituzione della proprietà superficiaria.

La gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e il pagamento delle relative utenze dei parcheggi in struttura relativi alle U.M.I. A1, A2 e A4, destinati in parte a parcheggi di uso pubblico, sarà a carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

Le modalità di utilizzazione, gestione e manutenzione, nonché la definizione degli orari di apertura e chiusura dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico saranno oggetto di successivi e separati Atti Convenzionali.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporterà, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

La gestione, la manutenzione e la pulizia di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, le modalità di uso nonché gli oneri derivanti dal loro utilizzo e le relative utenze (manutenzione delle aree verdi, delle aree attrezzate e degli spazi di socializzazione, ecc.), sono a carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza (Allegato n. 4).

Le reti idriche e fognarie sottostanti le aree assoggettate all'uso pubblico, nonché gli impianti di illuminazione saranno gestiti dagli Enti individuati dalla Città, attraverso apposite Convenzioni da stipularsi tra TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, e gli Enti medesimi. (Allegato n. 4).

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 da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi della presente Convenzione, la Città provvederà a inviare a TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, una motivata diffida ad adempiere entro un termine congruo.

Nel caso in cui TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, non provvedano a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica delle aree assoggettate ad uso pubblico entro il termine assegnato, le stesse saranno tenute a rifondere alla Città le spese di manutenzione da questa sostenute per il ripristino delle condizioni di utilizzo, con una maggiorazione a titolo di penale, del 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra indicate non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi di inadempienza di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, anche non espressamente previsti dalla presente Convenzione ma comunque rilevanti per la corretta utilizzazione delle aree assoggettate all'uso pubblico.

La Città contesterà formalmente le inadempienze rilevate entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto, con diritto di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione della Città, di esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città. Trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico previsti come obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) a totale carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c., per quanto di rispettiva competenza saranno trasferiti agli aventi causa (acquirenti e/o locatari dei singoli comparti edilizi) con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di compravendita e/o locazione.

## **ARTICOLO 9**

### **Utilizzazione temporanea delle aree assoggettate all'uso pubblico e/o cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale COSAP n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita concessione, 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.

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.

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 TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, saranno tenute a corrispondere

integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno del PEC, su aree assoggettate all'uso pubblico oppure di proprietà della Città limitrofe al PEC stesso, dovrà essere presentata la relativa richiesta di concessione ai competenti uffici della Direzione Servizi Tributarî, Catasto e Suolo pubblico senza previsioni di maggiori oneri; laddove il predetto cantiere sia altresì utilizzato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato, dovrà essere corrisposto il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico.

## **ARTICOLO 10**

### **Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori e a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c.**

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., TNE S.p.a. e Novacoop s.c. , per quanto di rispettiva competenza, 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.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c., per quanto di rispettiva competenza, si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite per lotti funzionali. In tal caso, la loro realizzazione dovrà essere temporalmente correlata alla attuazione dell'intervento edilizio privato e del corrispondente Permesso di Costruire, nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

In sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, relativo al singolo Lotto di Intervento, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa dovranno concordare con i competenti Uffici della Città l'individuazione delle opere di urbanizzazione occorrenti alla funzionalità del Lotto stesso.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, garantiscono comunque la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione afferenti a

ciascun Lotto di Intervento, così come richiesto dalla Città, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

Il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione funzionali a ciascun Lotto di Intervento edilizio dovrà essere approvato prima del rilascio del corrispondente titolo edilizio.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni dall'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree da cedere da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, come puntualmente individuate nel progetto preliminare, vengono di seguito sinteticamente descritte:

#### **U.M.I. A1 - A2 - A3**

- Viabilità perimetrale
- aree parcheggi a raso
- pista ciclopedonale/ciclabile
- marciapiede e pista ciclabile su C.so Settembrini
- opere a verde
- scarifiche, scavi e riempimenti
- reti tecnologiche ammesse a scomputo dalla Città di Torino
- rete MT/BT
- illuminazione pubblica
- rete idropotabile
- rete smaltimento acque meteoriche
- fognatura nera.

**importo € 4.118.679,06 (€ 3.294.943,25 ridotto del coefficiente del 20%)**

#### **U.M.I. A4**

- Viabilità perimetrale – sub ambito 1
- Piazza - sub ambito 2
- futura Piazza Mirafiori – sub ambito 3
- Spazio Cerniera - sub ambito 4
- C.so settembrini – sub ambito 5
- reti tecnologiche ammesse a scomputo dalla Città di Torino
- rete smaltimento acque meteoriche e rete smaltimento acque reflue

- opere funzionali "extra Ambito" (tra cui riorganizzazione di un tratto di C.so Settembrini e un tratto di viabilità perimetrale compresa nell'U.M.I. A3 e U.M.I. A1).

**importo € 3.473.832,54 (€ 2.779.066,03 ridotto del coefficiente del 20%)**

Le opere da realizzare a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, su aree assoggettate all'uso pubblico, come puntualmente individuate nel progetto preliminare, vengono di seguito sinteticamente descritte:

#### **U.M.I. A1 - A2 - A3**

- parcheggi in struttura (UMIU.M.I.A2)
- parcheggi interrati (U.M.I. A1)
- accesso a parcheggio a raso (U.M.I. A1)
- accesso a parcheggi interrati (U.M.I.A1)
- accesso a parcheggio (U.M.I.A2)
- uscita da parcheggio (U.M.I.A2)
- parcheggio a raso (U.M.I.A2)
- opere a verde

**importo € 12.312.834,38**

#### **U.M.I. A4**

- opere necessarie per la realizzazione del parcheggio in struttura, precisando che la specifica localizzazione delle aree a parcheggio sarà determinata in sede di richiesta dei relativi titoli abilitativi, nel rispetto delle quantità previste dal PEC e in relazione alle necessità, alle quantità e destinazioni d'uso effettivamente insediate, senza che ciò comporti variante allo stesso.

**importo € 13.533.960,00**

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 preliminare 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 27/07/2016 prot. n.1842.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, hanno presentato o si

impegnano a presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 15.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- a) progettazione e quadro economico,
- b) affidamento delle opere,
- c) svolgimento delle procedure di affidamento,
- d) esecuzione delle opere,
- e) collaudo.

#### **a) Progettazione e quadro economico delle opere**

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicate 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 deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importo, individuata attraverso il Progetto Preliminare 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, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, 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.

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 in cui le opere relative all'acquedotto venissero realizzate direttamente dall'Ente Gestore, non si applica il predetto coefficiente di riduzione.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto Preliminare, 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 verifici 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.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto Preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, 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 preliminare, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, saranno tenute a versare la relativa differenza.

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, sviluppato da TNE S.p.A. e Novacoop s.c., per quanto di rispettiva competenza, o dal titolare del Permesso di Costruire relativo agli edifici da realizzarsi all'interno delle singole Unità Minime di Intervento, dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

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'art. 11, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo art. 15, presentate da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, 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.

#### **b) Affidamento delle opere**

- per le opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, è previsto l'obbligo di indizione di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica nel rispetto del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50; le modalità di espletamento della gara sono indicate nelle deliberazioni appositamente assunte dalla Città.

In particolare, l'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, 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 da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sotto la loro responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dei medesimi.

- per le 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.

- **per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti**, 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.

**c) Svolgimento delle procedure di affidamento (nei casi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo con procedura di evidenza pubblica)**

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, in qualità di Stazione Appaltante, dovranno 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 TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sono tenute 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.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si dovranno 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.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza sono i soli responsabili dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sono inoltre esclusivi responsabili 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 da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, titolari 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 dalla normativa vigente, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

#### **d) Esecuzione delle opere**

##### **- per le opere di urbanizzazione con procedura di evidenza pubblica**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, 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. I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio 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; 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.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate a

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, e poste sotto contatori dedicati.

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.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

**- per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, 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. TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, assumono 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; eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultimo. 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 di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate a TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza. I costi di tali utenze - poste sotto contatori dedicati - saranno a totale carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

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.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

#### **e) Collaudo delle opere**

Le opere pubbliche realizzate direttamente da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, o con procedura di evidenza pubblica 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-contabile 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 di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

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 a TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, per gli opportuni provvedimenti.

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, assumono l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da loro 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 di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a congruaggio.

Come specificato nel punto a) del presente articolo, nel caso in cui l'importo delle opere collaudate - realizzate a cura e spese di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza - risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del progetto preliminare, TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, saranno tenute a versare la relativa differenza.

#### **Articolo 10 bis**

##### **Bealera Grugliasco**

Sul corso Settembrini insiste una bealera intubata denominata Bealera Grugliasco. L'art. 1.1 comma 5 delle NUEA, Allegato B, del P.R.G. vigente stabilisce che: *"Alle derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) si applica una fascia di inedificabilità assoluta di metri 5.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale"*.

Al fine di consentire la realizzazione del nuovo manufatto edilizio relativo alla U.M.I. A 4 in corrispondenza del filo di proprietà su corso Settembrini, i Soggetti Proponenti hanno richiesto la possibilità di poter deviare la Bealera Grugliasco.

Su tale richiesta il Servizio Ponti, Vie d'Acqua e Infrastrutture, con nota pervenuta al Servizio Urbanizzazioni in data 22/07/2016 prot. n.16546 e nota prot. n. 24152 del 28/10/2016 ha espresso parere.

Tale intervento, che prevede altresì il sifonamento della rete idrica, verrà realizzato a cura e spese di Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa e potrà essere autorizzato ed eseguito anche in anticipazione rispetto agli altri interventi previsti nella U.M.I. A4, così come previsto all'art.1 delle NTA del PEC. Le eventuali opere di bonifica che si rendessero necessarie per dare

attuazione alla deviazione della suddetta Bealera sul sedime pubblico di corso Settembrini, saranno altresì poste in carico a Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa.

### **ARTICOLO 10 ter Usi Temporanei**

In considerazione della complessità della trasformazione e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, tenuto conto del percorso avviato da TNE S.p.A. con il Concorso Internazionale "MRF – Idee per il riuso delle ex aree industriali Mirafiori a Torino", la Città potrà accordare, in base a proposte progettuali presentate da TNE S.p.A., l'uso temporaneo (temporary use) su aree ed edifici privati per i quali è prevista la trasformazione, o per i quali è prevista la cessione alla Città e/o l'assoggettamento all'uso pubblico.

L'assolvimento degli obblighi di legge (sicurezza, custodia, ecc.) sono in ogni caso a carico di TNE S.p.A..

Per le aree previste in cessione, la Città valuterà proposte di insediamento temporaneo (temporary use) di attività legate ad associazioni auto-organizzate, enti di beneficenza, comitati locali di cittadini legati all'arte o al sociale, intenzionati a sviluppare progetti di sostegno, cooperazione e inclusione sociale della popolazione come, a titolo indicativo, giardinaggio urbano, attività artigianali, e correlata vendita dei loro prodotti, iniziative di carattere ricreativo o culturale di rilevanza estesa all'intero territorio urbano, non caratterizzate da periodicità prestabilita, nel contesto delle quali è prevista anche la presenza non prevalente di attività commerciali che somministrano prodotti alimentari.

La proposta di insediamento temporaneo (temporary use) deve essere presentata presso il Servizio della Città competente al rilascio delle autorizzazioni amministrative previste dalla normativa di settore per lo svolgimento delle attività che si intendono temporaneamente porre in essere.

In ogni caso, sugli immobili privati e su quelli previsti in cessione e/o in assoggettamento all'uso pubblico, l'insediamento delle attività temporanee, purché siano rispettate le normative di settore e quelle igienico sanitarie, dovrà avvenire;

- per attività della durata massima di 10 giorni, previa eventuale richiesta di patrocinio alla Città o assenso dell'Assessorato competente nella materia prevalente;
- per attività della durata da 10 a 30 giorni, previa approvazione di Atto Unilaterale d'obbligo, assunto mediante atto deliberativo della Città proposto dall'Assessorato competente nella materia prevalente;
- per attività della durata superiore a 30 giorni previa stipula di atto Unilaterale d'Obbligo o, ove del caso, da Atto Convenzionale, assunto mediante atto deliberativo della Città proposto dall'Assessorato competente nella materia prevalente

L'Atto Unilaterale d'Obbligo e/o la Convenzione dovranno determinare la durata e le modalità di utilizzo per le attività da insediare, da valutarsi caso per caso, secondo una proposta progettuale-gestionale presentata da TNE S.p.A., nella quale sia evidente che la soluzione proposta non pregiudichi la destinazione definitiva e contribuisca favorevolmente al mantenimento del decoro dell'immobile e alla riqualificazione, seppur transitoria, del contesto urbano.

In merito all'utilizzo temporaneo, dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni ambientali derivanti dai procedimenti di bonifica.

## **ARTICOLO 11**

### **Durata del PEC e tempi di realizzazione degli interventi**

L'ultimazione complessiva degli interventi dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci) a decorrere dalla stipula della presente Convenzione.

In relazione a quanto previsto al precedente art. 5 Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato e Standard Urbanistici, e in conformità ai precedenti articoli sulle OO.UU., tutte le opere inerenti le aree destinate a servizi pubblici e viabilità relative alle Unità di Intervento in cui è articolato il PEC dovranno essere eseguite da TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza. Le opere di urbanizzazione inerenti gli standard dovuti per gli interventi previsti possono essere realizzate per fasi e nel rispetto del Cronoprogramma allegato al PEC.

Ai sensi del precedente art. 10, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi privati, il proponente dovrà concordare con i competenti Servizi della Città l'individuazione delle opere di urbanizzazione occorrenti alle funzionalità del Lotto di Intervento.

Ai sensi dell' art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun Lotto è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

L'intervento edilizio privato si intende ultimato quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti, certificata dal Direttore dei Lavori.

Le opere di urbanizzazione, di cui all'art.10, dovranno essere ultimate entro tre anni dall'approvazione del relativo progetto esecutivo

Il Comune, su richiesta motivata da parte di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, presentata anteriormente alla scadenza, potrà accordare proroghe a detti termini qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. medesime e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

## **ARTICOLO 12**

### **Oneri di Urbanizzazione**

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano per loro stessi, loro successori e 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 18.446.602,68 così articolati:

**U.M.I. A1** Euro 6.286.652,68

**U.M.I. A2** Euro 4.582.790,00

**U.M.I. A3** Euro 0,00

**U.M.I. A4** Euro 7.577.160,00

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scapito di cui al precedente art. 10 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo degli oneri dovuti verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi in base alla vigente normativa e potrà essere rateizzato secondo le ordinarie modalità applicate dalla Città.

## **ARTICOLO 13**

### **Costo di costruzione**

TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a corrispondere il costo di costruzione dovuto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e che sarà comunque determinato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città.

Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei titoli abilitativi edilizi.

#### **ARTICOLO 14**

##### **Prescrizioni Ambientali**

Sulla Zona A è stato approvato il Progetto operativo di Bonifica con Determinazione Dirigenziale n. 301 del 30 novembre 2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Direzione Territorio e Ambiente, con prescrizioni che TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a rispettare.

T.N.E. S.p.a., e/o i suoi aventi causa, si impegna sin d'ora al rispetto delle ulteriori prescrizioni ambientali ancorché derivanti dalle modifiche al suddetto progetto operativo di bonifica a seguito dell'istanza presentata da T.N.E. medesima in data 30 marzo 2017.

Il monitoraggio delle acque sotterranee avviene mediante 4 piezometri, individuati nel Progetto Operativo di Bonifica di cui sopra e riportati negli elaborati grafici del PEC in adempimento a quanto previsto dall'art. 5 comma 20 delle NUEA del vigente P.R.G., modificate ai sensi della Variante geologica n. 100 approvata il 06/11/2008.

Il monitoraggio e la manutenzione dei Piezometri individuati nell'elaborato A.7 "Tavola vincoli e ubicazione piezometri" e come da allegato alla presente Convenzione (Allegato n.2), sono a carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica si è concluso con l'approvazione, ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 267 del 3/11/2016 (mecc. 2016 44043/126) del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - Direzione Territorio e Ambiente, del parere motivato di compatibilità ambientale, con prescrizioni che TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o loro aventi causa, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a rispettare. Tale parere è stato espresso valutando il Rapporto Ambientale, comprensivo del documento di Clima Acustico, della Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, nonché della Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

#### **ARTICOLO 15**

##### **Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione TNE S.p.A. e Novacoop s.c., per quanto di rispettiva competenza, per sé stesse, loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, hanno rilasciato o si impegnano a

rilasciare a favore della Città di Torino polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare, come di seguito evidenziato:

**Con riguardo alla U.M.I. A4 e relativamente agli impegni del Proponente Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa:**

Prima della sottoscrizione della presente Convenzione:

a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scapito degli oneri dovuti, sulle aree da cedere alla Città, e a garanzia del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'art. 10 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato;

b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese di Novacoop s.c. e/o suoi aventi causa, e a garanzia del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'art. 10 e 10bis della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato; c) a garanzia degli obblighi di demolizione di cui all'art. 7 della presente Convenzione incrementata del 10%.

In sede di rilascio del primo titolo abilitativo edilizio:

d) a garanzia degli oneri eccedenti il valore delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 10 e 12 della presente Convenzione; e) a garanzia del pagamento del costo di costruzione di cui all'art. 13 della presente Convenzione.

**Con riguardo alle U.M.I. A1, A2 e U.M.I. A3 e relativamente agli impegni del Proponente TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa:**

In sede di rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo a ciascuna U.M.I. o Lotto di Intervento:

a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate concordemente con i competenti uffici della Città, occorrenti alla funzionalità del Lotto di Intervento, eseguite a scapito degli oneri dovuti, sulle aree da cedere alla Città, e a garanzia del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'art. 10 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale. Tale penale potrà essere altresì incamerata

dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato;

- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate concordemente con i competenti uffici, occorrenti alla funzionalità del Lotto di Intervento, da eseguire a cura e spese di TNE S.p.A. e/o suoi aventi causa, e a garanzia del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'art. 10 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale. . Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato;
- c) a garanzia degli obblighi di demolizione di cui all'art. 6 della presente Convenzione incrementata del 10%;
- d) a garanzia degli oneri eccedenti il valore delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 10 e 12 della presente Convenzione;
- e) a garanzia del pagamento del costo di costruzione di cui all'art. 13 della presente Convenzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dalla Città, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

Le fideiussioni bancarie o assicurative dovranno 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 all'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c..

Le fideiussioni di cui alle lettere a) e 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 in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al precedente punto c) verrà svincolata ad avvenuta demolizione da constatarsi con apposito sopralluogo.

Le fideiussioni di cui alle lettere d) ed e) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

## **ARTICOLO 16**

### **Sanzioni convenzionali**

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, effettuati durante il periodo di validità del PEC senza l'approvazione della Città, saranno convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e quindi sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

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

## **ARTICOLO 16 bis**

### **Norma transitoria**

TNE S.p.A. si impegna, entro un anno dall'avvenuta esecutività della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n..... del ....., a presentare il progetto di revisione del P.E.C. relativamente al Settore II ( UMI A1 e A2), comprensivo delle modifiche di cui alla predetta deliberazione, che prevedono che le aree pubbliche non siano gravate da vincoli di natura ambientale. Tale progetto di revisione, peraltro già previsto dal Masterplan e dalla Deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del P.E.C. del 22 febbraio 2016, sarà oggetto di apposita istruttoria e successiva approvazione da parte della Giunta Comunale. In particolare, in fase di elaborazione della nuova proposta di assetto dell'area relativo al Settore II, i Servizi competenti della Città valuteranno la compatibilità e funzionalità della stessa in relazione al tracciato viabile. Fino alla presentazione di tale revisione, T.N.E. S.p.a. non potrà dar corso alla previsione del P.E.C. approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 22 febbraio 2016, mecc. n. 2016 05336/009, relativamente alle UMI A1 e A2 comprese nel citato Settore II, fatte salve le opere necessarie a realizzare gli interventi di messa in sicurezza permanente oggetto della variante al Progetto di Bonifica presentato in data 30 marzo 2017.

## **ARTICOLO 17**

### **Trasferimento degli obblighi**

Tutti i diritti e gli obblighi della presente Convenzione sono assunti da TNE S.p.A. e Novacoop s.c., per quanto di rispettiva competenza, per sé e/o aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.

Qualora TNE S.p.A. e Novacoop s.c. e/o aventi causa procedano all'alienazione totale o parziale dei diritti oggetto della presente Convenzione dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla stessa.

#### **ARTICOLO 18**

##### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico di TNE S.p.A. e Novacoop s.c..

#### **ARTICOLO 19**

##### **Allegati**

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i sotto elencati allegati:

Allegato 1 – Planimetria catastale

Allegato 2 – Planimetria vincoli, servitù e ubicazione piezometri

Allegato 3 - Planimetria aree da assoggettare e aree da cedere

Allegato 4 - Planimetria manutenzione e gestione delle aree a servizi e viabilità

#### **ARTICOLO 20**

##### **Controversie**

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è riservata 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 Regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56, nonché alle Leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre 1993 n. 493, 7 agosto 1990 n. 241, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) e loro successive modifiche e ogni altra norma vigente in materia.