

20u 01882/09

**CITTA' DI TORINO**  
**AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI**

**Ambito 8.p Arezzo**  
**Ambito 8.q Avellino**  
**Ambito 8.r Capua**

UNIVERSITA' ...  
SOCIETA' ...  
IL DIRETTORE  
Dott. ssa Paola VIRANO  
*Paola Virano*

***SCHEMA DI CONVENZIONE***

**TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito**  
**(art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del**  
**Sub Ambito 1 (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)**

**Progetto: Architetto Alessandro Amirante**  
**Studio Amirante Architetti Associati**  
**Lungo Po Cadorna 1 - TORINO**

**Proprietà: La Torinese S.p.A.**  
**Via Vicenza 13 – Torino**

**REPUBBLICA ITALIANA  
CITTA' DI TORINO**

**AMBITI** : “8.p Arezzo, 8.q Avellino, 8.r Capua”

**TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario  
d'Ambito** (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato  
del Sub Ambito 1** (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

**TRA**

il Comune di Torino - C.F. 00514490010 - in questo atto rappresentato da .....  
nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in ..... via .....  
a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. ed in seguito denominato per  
brevità “Comune” o “Città”

**E**

la società “La Torinese S.p.A.” con sede in Torino, via Vicenza n° 13, cod. fisc. e part. Iva  
02090590015, in persona del Presidente, sig. Verri Claudio, nato a Torino il 30/07/1959, codice  
fiscale VRRCLD59L30L219I, domiciliato per la carica presso la sede della società ed in seguito  
denominato per brevità “Proponente”.

**TITOLO I**  
**CONVENZIONE PROGRAMMA RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO**  
**D'AMBITO**

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

**PREMESSO**

1. che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
2. che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) sono classificate dal P.R.G. vigente come "Aree da trasformare per servizi" denominate "8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" disciplinate dagli artt. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle N.U.E.A. di P.R.G.;
3. che nelle Aree da Trasformare per Servizi del P.R.G. nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità su lotti già edificati è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST; nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST;
4. che in ogni Ambito deve essere ceduta gratuitamente per servizi una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art. 21 della LUR e s.m.i.
5. che l'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario esteso all'intero Ambito (SUA). Costituisce parte integrante dello SUA la Convenzione Programma quale definita al punto 10 e seguenti dello stesso articolo delle N.U.E.A. di P.R.G.;
6. che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
7. il Proponente lo Studio Unitario d'Ambito (del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante), non possiede le caratteristiche di cui al precedente punto 6., essendo proprietario di aree della superficie catastale complessiva di mq 4.760. Tale area unitamente a quella di proprietà comunale di 790 mq, per un totale complessivo di mq. 5.550, rappresentano circa il 43,90 % dell'intera superficie degli Ambiti "8p. Arezzo, 8q. Avellino e 8r.Capua", come indicato nella planimetria catastale allegata allo SUA.  
Le suddette aree sono descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. Foglio n. 1177, particelle n. 126, 143, 144 (proprietà Proponente) e Foglio 1177, particella 125 (proprietà Comune di Torino).
8. che la Città, in considerazione dell'interesse pubblico alla trasformazione degli Ambiti "8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", accoglie la presente proposta di Studio Unitario d'Ambito, anche se avanzata da privati che rappresentano una percentuale delle superfici catastali inferiore al 75%;
9. che il Proponente intende attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., articolando la trasformazione stessa con suddivisione dei tre Ambiti

- “8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua” in due sub – Ambiti di intervento, denominati 1 e 2, di cui il sub – Ambito 1 individua e comprende le possibilità edificatorie del Proponente;
10. che le proprietà comprese nel sub-Ambito 2, titolari di aree per complessivi mq. 7.092, che rappresentano circa il 56.10% dell’intera superficie degli Ambiti “8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua”, non intendono procedere all’immediata trasformazione delle aree di loro proprietà in quanto nella stessa esistono usi in atto. Tali aree sono descritte a Catasto Terreni al Foglio n.1177 particelle n 137, 138, 139, 140, 141, 142, 127, 128, 129, 131, 134, 244, 442. Pertanto, in applicazione dell’art. 7 delle NUEA di PRG, risulta necessario articolare la trasformazione in due distinti sub-Ambiti di intervento corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;
11. che il presente Studio Unitario d’Ambito, in applicazione dell’art. 7 delle NUEA di PRG, propone una diversa dislocazione delle aree di concentrazione dell’edificato con lievi modifiche al numero dei piani nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nelle schede normative degli Ambiti; pertanto, l’attuazione dei due sub-Ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;
12. che lo Studio Unitario d’Ambito, di cui fa parte integrante e sostanziale la presente Convenzione Programma, si compone dei seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa
  - Elaborati grafici:
    - *TAV. 1 – Documentazione fotografica*
    - *TAV. 2 – Estratto di PRG vigente scala 1:5000*
    - *TAV. 3 Planimetria stato di fatto - Ambiti scala 1:1000*
    - *TAV. 4 Estratto catastale Ambiti scala 1:1000*
    - *TAV. 5 Planimetria suddivisione in sub-ambiti scala 1:1000*
    - *TAV. 6 Estratto catastale sub-ambiti scala 1:1000*
    - *TAV. 7 Tavola di progetto scala 1:1000*
    - *TAV. 8 Sottoservizi esistenti – Rete distribuzione energia elettrica*
    - *TAV. 9 Sottoservizi esistenti – Rete di distribuzione gas*
    - *TAV. 10 Sottoservizi esistenti – Rete di smaltimento acque*
    - *TAV. 11 Sottoservizi esistenti – Rete di distribuzione acqua potabile*
    - *TAV. 12 Sottoservizi esistenti – Rete di illuminazione pubblica*
    - *TAV. 13 Planivolumetrico*
13. che la presente proposta di Studio Unitario d’Ambito:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 22/07/2010;
  - risulta coerente con il piano di Classificazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico in data.....;
14. che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell’organo di decentramento amministrativo per l’espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Studio Unitario d’Ambito, non sono pervenute osservazioni (o in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. ...., alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);

15. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Studio Unitario d'Ambito per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di ....., alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);
16. che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ... del ... (esecutiva dal ... ) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", 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);
17. che in data ..... è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio ..... repertorio n. .... del ..... registrato il .....
18. che in data ..... è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione dell'importo di euro , pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione Programma relativa allo S.U.A. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" (Titolo I) nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del 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 agli Ambiti "8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-Ambiti 1 e 2.

I suddetti Ambiti sono descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1177, particelle nn. 125, 126, 127, 128, 129, 131, 134, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 442.

#### **ARTICOLO 2**

##### **Definizione dei sub-Ambiti**

La trasformazione è prevista articolando gli Ambiti "8p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG) in 2 distinti Sub - Ambiti di intervento, descritti nel fascicolo dello S.U.A., del quale si riportano i principali dati quantitativi:

##### Sub-Ambito 1

Superficie territoriale mq. 5.550

Descritte a Catasto Terreni al Foglio n. 1177, particelle 125, 126, 143 e 144.

Proprietà: società La Torinese S.p.A. e Comune di Torino.

Sub-Ambito 2

Superficie territoriale mq. 7.092

Descritte a Catasto Terreni al Foglio n. 1177, particelle 127, 128, 129, 131, 134, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 244 e 442.

### **ARTICOLO 3**

#### **Attuazione degli Interventi**

La SLP complessiva in progetto è pari a mq 5.926, di cui nel Sub-Ambito 1 mq 2.380 (indice max 0,5 mq. SLP/mq. ST) e nel sub-Ambito 2 mq. 3.546 (indice max 0,5 mq. SLP/mq. ST).

Nel sub-Ambito 1 è previsto il seguente intervento:

- n. 1 edificio a n 5 piani fuori terra più 1 arretrato a destinazione residenziale (minimo 80%) e ASPI (massimo 20%) ;
- autorimessa interrata ad un livello + box al P.T.

Nel sub-Ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a n 6 più 1 arretrato e 5 più 1 arretrato piani fuori terra a destinazione residenziale
- autorimessa interrata a n.1 livelli + box al P.T.

### **ARTICOLO 4**

#### **Aree a Servizi**

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua le aree di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie e le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei Servizi Pubblici (art. 20 c. 8 N.U.E.A. di P.R.G.).

Le aree a servizi previste sono così articolate:

#### Sub-Ambito 1

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 3.532

#### Sub-Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 6.135

**TOTALE AREE A SERVIZI DA**

**CEDERE GRATUITAMENTE ALLA CITTA' mq 9.667**

Risulta inoltre destinata a servizi pubblici un'ulteriore area di mq. 790 di proprietà della Città di Torino, interamente ubicata nel sub-Ambito 1.

### **ARTICOLO 5**

#### **Attuazione dei Sub-Ambiti**

L'attuazione progressiva dei Sub-Ambiti, oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito avverrà a seguito di approvazione di due distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti a ciascun sub-Ambito. Tale soluzione consente l'immediata trasformazione del sub-Ambito 1 senza pregiudicare un idoneo assetto urbanistico anche in caso di mancata attuazione dell'intervento del sub-Ambito 2.

L'attuazione progressiva dei due sub-Ambiti avverrà secondo il seguente programma 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 di tale sub-Ambito non è determinabile temporalmente e, pertanto 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 nel tempo degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione della Convenzione Attuativa relativa al sub-Ambito 2, saranno determinati gli obblighi e i termini entro i quali saranno cedute le aree destinate a pubblici servizi di cui al precedente articolo 4.

I Proponenti dei sub-Ambiti 1 e 2 dovranno produrre, al momento della attuazione, le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessarie, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- che le aree come sopra indicate siano in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente e che le medesime siano franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizione e molestie nel possesso.

Viene sin d'ora stabilito che gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi comprese nei sub-Ambiti; gli eventuali manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti.

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

TITOLO II  
CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER  
L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1

(ai sensi dell'art. 43 legge urbanistica regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.)

**PREMESSO**

- I. che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le premesse e gli articoli di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del Sub-Ambito 1;
- II. che il Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato è proprietario degli immobili siti in Torino, all'interno dell'A.T.S. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.760 descritti al Catasto Terreni al Foglio n 1177 particelle n. 126, 143, 144 indicati negli allegati del P.E.C. e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- III. che gli immobili di cui al precedente punto II rappresentano, unitamente all'immobile di superficie catastale di mq. 790 di proprietà del Comune di Torino, 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, per le Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" che consentono interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.;
- IV. che, in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'Ambito è su lotti edificati di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T., elevato di 1/3 della SLP, fino ad un massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST;
- V. che il P.R.G. vigente considera gli "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" zona territoriale omogenea B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- VI. che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C. ex art. 43 LUR) qualora si intendano modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azzonamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- VII. che secondo l'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
  - a) cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi;
  - b) impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione se dovuto;
  - c) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi;
- VIII. che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è per un minimo dell'80% destinata a Edilizia Residenziale e per un massimo del 20% ad ASPI, in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- IX. che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. a firma dell'Arch. Alessandro Amirante iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 3961, in qualità di Progettista della Soc. La Torinese S.p.a., con sede in Torino, via Vicenza 13, P.I.02090590015, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

- X. che la presente proposta di PEC, insieme alla proposta di SUA di cui al Titolo I:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data...22/07/2010;
  - risulta coerente con il Piano di Classificazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico in data.....;
- XI. che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, non sono pervenute osservazioni (o in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. ...., alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- XII. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di ....., alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);
- XIII. che il vigente Regolamento COSAP n. 257, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e s.m.i. 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
- XIV. che in data ..... è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio ..... repertorio n. .... del ..... registrato il .....
- XV. che in data ..... è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione dell'importo di euro , pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione Programma relativa allo S.U.A. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" (Titolo I) nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del Sub-Ambito 1 (Titolo II).
- XVI. che il Consiglio Comunale, con deliberazione n ..... del ..... (esecutiva dal .....) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione (Titolo II) e della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua" (Titolo I);
- XVII. che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle NUEA del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

## **ARTICOLO 1**

### **Generalità**

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 2**

### **Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente Convenzione**

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto II delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq. 4.760, ricompresi nella A.T.S. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 1177 particelle n. 126, 143, 144 ed indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

## **ARTICOLO 3**

### **Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato**

Il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1, oltre al presente Schema di Convenzione, comprende i seguenti elaborati:

- Fascicolo denominato "Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Sub-Ambito 1, che include la Relazione illustrativa, il Progetto Planivolumetrico e le Norme Tecniche di Attuazione, con le relative Tavole;

I sopracitati elaborati, in quanto parte integrante della deliberazione del C.C. n. .... del ..... che ha approvato lo Strumento Urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici; ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

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

## **ARTICOLO 4**

### **Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino**

Il Proponente, con il presente atto, si impegna 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. 3.532 individuate al Catasto Terreni, Foglio n. 1177 particella n 126, 144 e 143 parte.

Tale cessione dovrà avvenire ad avvenuta rilocalizzazione in altra sede dell'attività produttiva facente capo alla Società "La Torinese", estinto il contratto di locazione finanziaria immobiliare avente ad oggetto "l'immobile sito in Via Capua n. 41 costituito da una unità ad uso industriale completo di servizi ed accessori" ed adempiuti altresì gli obblighi di demolizione di cui al successivo articolo 5.

Tutte le suddette aree sono esattamente individuate nella Tav. n. 3 del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

Le aree dovranno essere cedute "a nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi, 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; il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

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

Prima della cessione delle aree a servizi e viabilità di cui sopra, il Proponente dovrà demolire a proprie cure e spese i fabbricati ed i manufatti ivi esistenti prestando idonee garanzie fideiussorie, come previsto al successivo articolo 11.

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

## **ARTICOLO 5**

### ***Obbligo di demolizione dei fabbricati***

Prima della cessione delle aree, il Proponente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti. E' posto, altresì a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati da demolire con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città con un importo pari al costo di demolizione, incrementato del 30 % , a copertura della penale sotto specificata. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città 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..

L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento a tale obbligo verrà sanzionato con una penale pari al 30 % del costo di demolizione dei fabbricati quale stimato con perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatto a cura e spese dello stesso Proponente.

## **ARTICOLO 6**

### ***Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute***

Il Comune consente l'utilizzazione temporanea a titolo gratuito da parte del Proponente, delle aree cedute alla Città per servizi pubblici, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere edilizie, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

Il Proponente solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute

## **ARTICOLO 7**

### ***Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree***

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in Premessa. L'intervento edilizio globale nel Sub-Ambito 1 pari a complessivi mq. 2.380 di SLP, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito "8.p Arezzo, 8.q Avellino e 8.r Capua", in attuazione del P.R.G. vigente, è destinato per un minimo dell'80% a residenza e per un massimo del 20% ad ASPI, come definito dalle norme di P.R.G., ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 fabbricato a n. 5 piani fuori terra più 1 piano arretrato, mediante il rilascio di n. 1 Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire sarà rilasciato successivamente alla cessione gratuita al Comune delle aree a servizi.

La destinazione d'uso prevista può essere modificata, previa richiesta ed eventuali adeguamenti delle aree a servizi, entro i limiti delle varianti percentuali ammesse e specificate nella scheda normativa di P.R.G., senza che tale circostanza costituisca variante alla presente Convenzione.

## **ARTICOLO 8**

### ***Durata del Piano Esecutivo Convenzionato, tempi di realizzazione degli interventi edilizi***

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune è subordinato alla cessione delle aree a servizi.

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

## **ARTICOLO 9**

### ***Oneri di Urbanizzazione***

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione di seguito indicati.

- 1) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: € 184.768,92
- 2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: € 148.645,28

La somma degli importi di cui ai punti 1 e 2, pari a € 333.414,20, da adeguarsi con le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire, costituirà il contributo a carico del Proponente per urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale contributo verrà corrisposto secondo le ordinarie modalità operate dal Comune ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

## **ARTICOLO 10**

### **Contributo inerente al costo di costruzione**

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

Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del Permesso di costruire.

## **ARTICOLO 11**

### **Programma edilizio – Articolazione operativa**

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente l'attività edificatoria del sub-Ambito 1 troverà attuazione concreta mediante un Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire verrà richiesto dal Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 8.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

## **ARTICOLO 12**

### **Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, rilascerà a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- al momento della stipula della presente Convenzione:
  - a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 5 della presente Convenzione, pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;
- al momento del ritiro del Permesso di costruire:
  - b) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione;
  - c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 14 della presente Convenzione.

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.

La fidejussione 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) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

### **ARTICOLO 13**

#### ***Sanzioni convenzionali***

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

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

### **ARTICOLO 14**

#### ***Trasferimento degli obblighi***

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi compresi nel PEC sono assunti dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà 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 del soggetto attuatore dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

### **ARTICOLO 15**

#### ***Spese***

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

### **ARTICOLO 16**

#### ***Allegati***

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

Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà del Proponente;

Allegato 2 - Planimetria catastale delle aree da cedere per servizi pubblici.

### **ARTICOLO 17**

#### ***Controversie***

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

## **ARTICOLO 18**

### ***Rinvio a norme di legge***

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

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

# CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1  
delle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo  
Ambito 8.q Avellino  
Ambito 8.r Capua

## LEGENDA



PERIMETRAZIONE LOTTO D'INTERVENTO



PROPRIETA' CITTA' DI TORINO



PROPRIETA' "LA TORINESE"

scala 1:1000

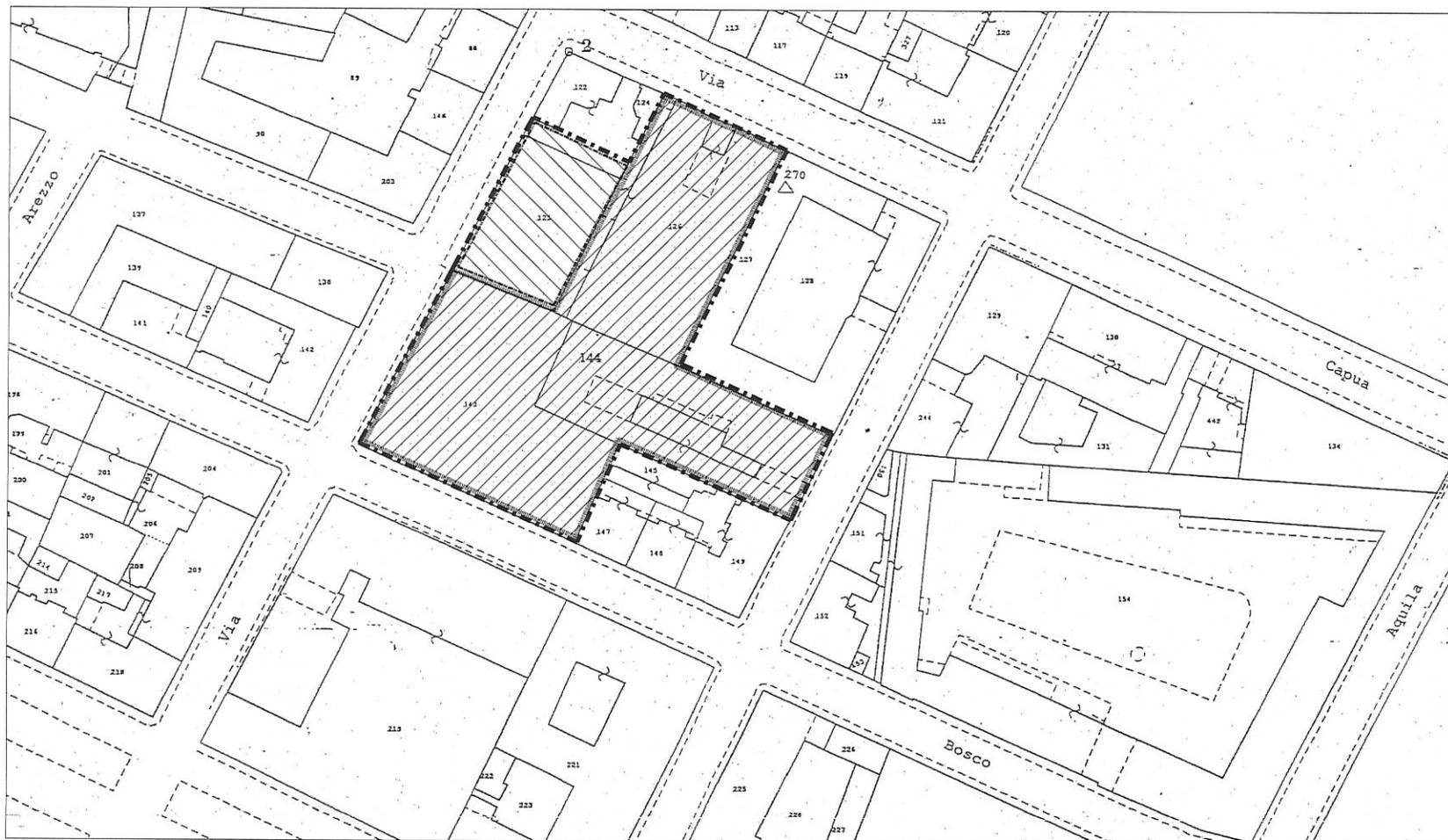
Proprietà  
"La Torinese spa"

# ALLEGATO A

planimetria catastale  
con individuazione  
delle proprietà

Progetto

Studio Amirante  
Architetti Associati



## SUB AMBITO 1 (S1)

F1177

partic.	125	mq. 790
	126	mq. 1590
	143	mq. 1860
	144	mq. 1310

totale mq. 5.550

di cui:

F1177

proprietà "Comune di Torino"  
partic. 125 mq 790

proprietà "La Torinese"  
partic. 126 mq 1590  
143 mq 1860  
144 mq 1310

TOTALE mq 4760

# CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELATIVO AL SUB AMBITO 1  
delle Aree da Trasformare per Servizi:

Ambito 8.p Arezzo  
Ambito 8.q Avellino  
Ambito 8.r Capua



PERIMETRAZIONE SUB AMBITO 1: mq. 5.550  
di cui mq. 4.760 proprietà "La Torinese s.p.a."  
e mq. 790 proprietà "Città di Torino"

AREA FONDIARIA PRIVATA: mq. 1.228

## LEGENDA



AREE PER SERVIZI PUBBLICI: mq 4.322

di cui mq. 790 di proprietà "Città di Torino"

di cui mq. 3.532 da cedere da "La Torinese s.p.a."

scala 1:1000

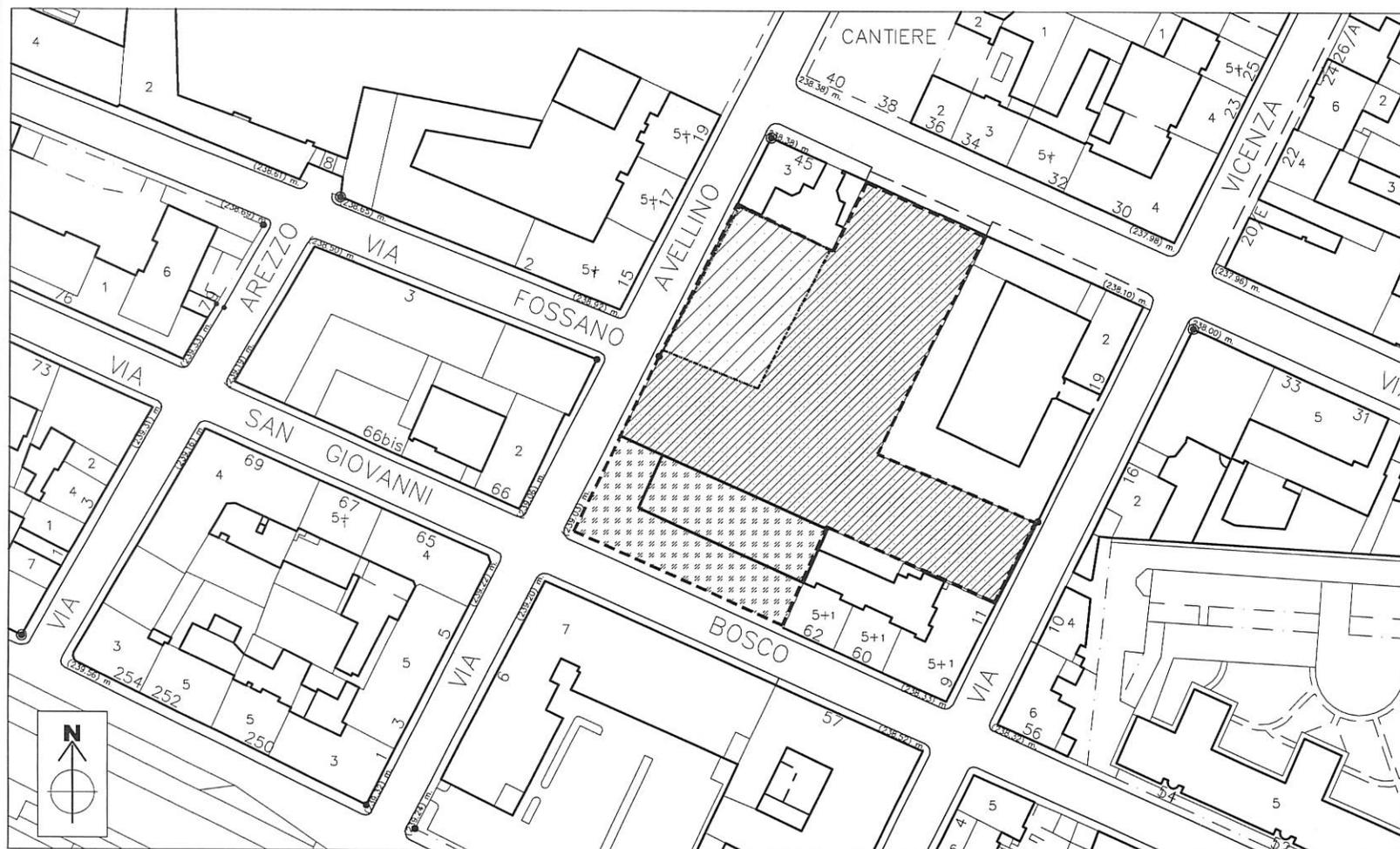
Proprietà  
"La Torinese spa"

# ALLEGATO B

planimetria con  
individuazione delle  
aree da cedere  
per servizi pubblici

Progetto  
Studio Amiranle  
Architetti Associati

base cartografica:  
carta tecnica del Comune di Torino



ottobre 2010