

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 49 comma 5 della Legge Urbanistica Regionale
n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
IN ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA
AREA NORMATIVA (M1)
*Via Sarpi – corso Tazzoli***

TRA

La Città di Torino, con sede in P.zza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata, a norma del Regolamento per i Contratti attualmente vigente e s.m.i., dal Sig. nato il a domiciliato in via, nel seguito denominata per brevità "Comune" o "Città"

E

La società NEXITY Torino Tazzoli s.r.l., con sede legale in Torino, corso Galileo Ferraris n. 110 – codice fiscale e partita iva 10413480012, nella persona del procuratore speciale Santo Crea, nato a Cecina il 4 ottobre 1957, domiciliato in Torino, corso Galileo Ferraris n. 110, nel seguito denominata per brevità "Proponente".

PREMESSO CHE

1. con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
2. l'area oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato è ricompresa dal P.R.G. della Città di Torino in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, area normativa M1, ove sono consentiti interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, con indice di densità fondiaria massima pari a 1,35 mq SLP/mq SF;
3. il Proponente è proprietario dell'area di cui sopra, localizzata tra via Sarpi angolo corso Tazzoli, descritta al N.C.T. al Foglio 1426 particella 375 con superficie catastale complessiva di mq. 4.317,00 (quattromilatrecentodiciassette) e particella 376 con superficie catastale complessiva di mq. 23,00 (ventitre) per un totale di mq. 4.340,00 (quattromilatrecentoquaranta) come individuati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 1)**;
4. parte della suddetta area di proprietà del Proponente, individuata a Catasto Terreni al Foglio 1426 particelle 375 parte e 376, viene destinata a Servizi Pubblici, assoggettata all'uso pubblico per mq. 2.137,00 (duemilacentotrentasette), come individuato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 2)**;
5. il Proponente intende avvalersi dei disposti dell'Art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. del P.R.G. richiedendo la monetizzazione delle Aree per Servizi Pubblici non altrimenti reperibili pari a mq. 2.171,00 (duemilacentosettantuno);
6. il Proponente ai sensi del precedente punto 4. propone all'uso pubblico, a titolo gratuito, aree di proprietà privata per complessivi 2.137 mq, mentre i restanti 2.171 mq., non altrimenti reperibili, sono oggetto della richiesta di monetizzazione di cui al precedente punto 5.;
7. in riferimento alle modalità d'attuazione delle previsioni urbanistiche dinanzi citate, il rilascio del Permesso di Costruire, per i relativi interventi ammessi, venga subordinato alla stipula di una Convenzione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, 5° comma della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
8. il P.R.G. vigente considera l'area d'intervento di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;

9. l'intervento edilizio in progetto eccede i 4.000 mq di SLP complessiva, pertanto, ai sensi dell'art. 6 punto 10bis delle N.U.E.A. del P.R.G., una quota pari al 10% della SLP edificabile, al netto di una franchigia di 4.000 mq, pari a 186 mq di SLP, è destinata ad edilizia convenzionata, verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero, in alternativa, il Proponente si impegna a concedere in locazione la medesima quantità di SLP. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. 14, 15 e 16 della presente Convenzione;

10. ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. così come integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

- impegno all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito, a favore della Città, dell'area di proprietà privata del Proponente, destinata a servizi pubblici, prevista in progetto;
- monetizzazione di parte delle aree per Servizi Pubblici non altrimenti reperibili;
- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;
- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Permesso di Costruire Convenzionato, a proprie cura e spese;
- impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al Permesso di Costruire;
- impegno da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq 186 di SLP, quale quota destinata ad edilizia convenzionata, come descritto nel precedente punto 9. e meglio specificato negli artt. 14, 15 e 16 della presente Convenzione;
- sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione.

11. è stata presentata, in data 18 febbraio 2011 prot. 675 e successive integrazioni presso la Direzione Urbanistica della Città, ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.U.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., proposta di Permesso di Costruire Convenzionato, a firma dell'Arch. Cristiano Picco (c.f. PCCCST64A29L219U p.iva 06199220010 iscritto all'Ordine Architetti di Torino al n. 3143) con studio in via Lamarmora 12 a Torino, formato dagli elaborati di cui al successivo articolo 3;

12. il Proponente si impegna a realizzare un intervento edilizio la cui S.L.P. complessiva di progetto è pari a mq. 5.859,00 in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente (art. 8, punto 8, e art. 12 delle N.U.E.A. di P.R.G.);

13. in data 18 febbraio 2011 sono state presentate la "Relazione Tecnica - Valutazione di Clima Acustico" e la "Relazione Finale - Indagine Ambientale";

14. la presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/11/11;
 - ha acquisito parere favorevole dal Settore Ambiente e Territorio in data 17 novembre 2011, vista la relazione tecnica relativa alla qualità ambientale comprensiva della caratterizzazione del sito oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato redatta dal progettista.
 - ha acquisito parere con prescrizioni in merito al clima acustico in data 30 gennaio 2012, avendo il suddetto Settore rilevato alcune criticità; pertanto dovranno essere previsti interventi di risanamento come meglio disciplinato nel successivo articolo 8;
 - ha acquisito il parere favorevole in merito al Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da parte della Conferenza dei Servizi riunita presso il Settore Urbanizzazioni in data 20/10/2011;
 - è stata inviata alla Circoscrizione n. 2 in data 12 gennaio 2012;
 - è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data ed approvata dalla Giunta Comunale in data con deliberazione n. /, mecc. n., con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;
15. nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza, , ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, a far data dal ricevimento del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, sono pervenute le osservazioni da parte della Circoscrizione 2, di cui alla deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 9/2012 del 30 gennaio 2012 (mecc. n. 201200441/085), recepite dalla deliberazione della Giunta Comunale del n. /, mecc. n., di approvazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato;
16. che l'art. 13 Titolo II del Regolamento COSAP n. 257, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 1999 (mecc. 199909914/13), 7 febbraio 2000 (mecc. 200000275/13), 5 marzo 2001 (mecc. 200100571/13), 18 febbraio 2002 (mecc. 200200276/013), 31 marzo 2003 (mecc. 200301582/013), 15 marzo 2004 (mecc. 200400443/013), 26 luglio 2004 (mecc. 200404534/013), 7 marzo 2005 (mecc. 200500223/013), 28 marzo 2007 (mecc. 200701313/013), 2 aprile 2008 (mecc. 200709629/013), 23 marzo 2009 (mecc. 200901070/013), 27 aprile 2010 (mecc. 2010 01898/013) e 21 marzo 2011 (mecc. 2010 08855/013) disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esclusione dall'applicazione del canone;
17. in data 8 febbraio 2012 è stato stipulato l'atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Caterina Bima, in corso di registrazione ;

18. in data 2 febbraio 2012 è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione dell'importo pari ad euro 24.831,00, con polizza n. 2203221 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni – Agenzia di Torino Porta Nuova, nell'interesse del Proponente, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione;
19. la Città di Torino, si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire per l'intervento in progetto, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/2001 del 06.06.2001 e s.m.i.).

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

GENERALITÀ

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL PROPONENTE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il Proponente è proprietario del terreno localizzato tra via Sarpi, angolo corso Tazzoli, in area normativa M1, distinto al N.C.T. al Foglio 1426 particella 375 e particella 376 di superficie complessiva pari mq. 4.340,00 (quattromilatrecentoquaranta), come individuato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**).

ARTICOLO 3

ELABORATI COSTITUENTI IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Formano parte integrante e sostanziale del Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al presente schema di Convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale in data, mecc. n., quale parte integrante della stessa, che ha approvato il suddetto Permesso di Costruire Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli 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 ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
DI AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, per complessivi mq 2.137, descritte a Catasto Terreni al Foglio 1426 particella 375 parte, e particella 376, individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**).

L'area sopra descritta viene assoggettata all'uso pubblico libera da persone e cose (ad esclusione del muro di confine con altra proprietà che viene mantenuto) nonché 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.

Il Proponente dichiara, altresì, di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G. e che, ove il Comune le ritenesse in ogni caso necessarie, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente stesso nei termini da concordarsi con la Città.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo articolo 6.

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

Le opere che il Proponente realizzerà, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata all'uso pubblico, verranno messe a disposizione della Città a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

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

Le aree assoggettate ad uso pubblico verranno recintate a cura e spese del Proponente e verranno chiuse nelle ore serali e notturne.

Il Condomino, per particolari e motivate esigenze, potrà richiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla chiusura anticipata dei cancelli, per limitati periodi di tempo.

Un custode nominato dal Condominio verrà incaricato dell'apertura e chiusura dei cancelli.

In alternativa potrà essere adottato un dispositivo automatico di apertura e chiusura dei cancelli di accesso al giardino con segnalatore acustico di preavviso di chiusura e pulsante per uscita di sicurezza.

L'orario di apertura del giardino è stabilito dalle ore 8,00 alle ore 18,00 nel periodo invernale e dalle ore 8,00 alle ore 22,00 nel periodo estivo.

ARTICOLO 5

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il Proponente, con riferimento all'Art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. del P.R.G. e al punto 5. delle Premesse della presente Convenzione, in considerazione della necessità di monetizzare 2.171 mq. per Servizi Pubblici - non altrimenti reperibili - il cui valore è stato definito in 435,00 euro/mq. dalla Divisione Patrimonio della Città, corrisponderà l'importo complessivo di 944.385,00 euro, con versamento dello stesso presso la Tesoreria Comunale entro la data di stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 6

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'AREA ASSOGGETTATA ALL'USO PUBBLICO

Il Proponente e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga, sull'area assoggettata all'uso pubblico ivi comprese le opere su di essa esistenti, di cui al precedente articolo 4, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia dell'area a verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città. Lo stesso Proponente si obbliga, altresì, a sostenere i costi della illuminazione pubblica e quant'altro occorra per la regolare fruibilità dell'area verde assoggettata all'uso pubblico.

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 dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere al Proponente o ai suoi aventi causa.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30 % dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

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

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; il Proponente entro 15 giorni dalla comunicazione potrà 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 dell'area privata assoggettata all'uso pubblico è a totale carico del Proponente e suoi successori ed aventi causa; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità immobiliari realizzate nel complesso di corso Tazzoli angolo via Sarpi, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei Regolamenti condominiali e/o di Consorzio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

Le modalità di gestione delle succitate opere, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, saranno successivamente concordate con la Città e disciplinate con apposito provvedimento.

La gestione e manutenzione delle opere decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati finali favorevoli di collaudo delle opere realizzate dal Proponente, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata all'uso pubblico.

ARTICOLO 7

OBBLIGO DI DEMOLIZIONE

Considerato che, entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, l'area privata di cui al precedente articolo 4 dovrà essere assoggettata all'uso pubblico, libera da persone e cose, il Proponente dovrà, a proprie cura e spese, provvedere alla demolizione di tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti, ad esclusione del muro di confine con altra proprietà, ed eseguire se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G.

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

La demolizione dovrà avvenire prima della stipula dell'atto notarile inerente l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area di cui al precedente art. 4.

L'inadempimento dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 30% dei relativi costi di demolizione, come risultanti da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta, a cura e spese del Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città per un importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopraindicata, 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.

ARTICOLO 8

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree di intervento come indicato nelle Premesse.

L'intervento edilizio previsto, secondo le previsioni del P.R.G. vigente relative all'area, è di mq 5.859,00 max di S.L.P. a destinazione residenziale, ed è finalizzato alla realizzazione di un edificio di sei-sette piani fuori terra, oltre a un piano arretrato ed un massimo puntuale di 10 piani fuori terra in corrispondenza dell'angolo di via Sarpi e corso Tazzoli.

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

Con nota del Settore Ambiente e Territorio in data 30 gennaio 2012, in merito alle criticità rilevate per ciò che concerne il clima acustico dell'area, dovranno essere previsti interventi risanamento quali l'attività di manutenzione del suolo per l'area di competenza (nuovo fronte e sua estensione di 30 m in entrambe le direzioni).

Tali interventi di risanamento potranno essere realizzati direttamente dal Proponente o al fine di garantirne una migliore efficacia, inserendoli coerentemente nel piano di risanamento della Città, questi potranno essere realizzati direttamente dalla Città, a fronte del versamento di specifici oneri da parte del Proponente per la relativa quota parte.

Nel caso in esame, l'importo di tali interventi è quantificabile in euro 40.000 (manutenzione straordinaria con posa di manto con caratteristiche acustiche migliorate, comprensivo di IVA più un successivo ciclo di manutenzione); il versamento di tali oneri dovrà avvenire prima della stipula della presente Convenzione o, in alternativa, essere garantito da specifica fideiussione ed essere oggetto di maggiori approfondimenti da parte del Proponente prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Il rilascio del Permesso di Costruire è, comunque, subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ai sensi dei successivi artt. 12 e 13.

ARTICOLO 8 bis

PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio ed alla manutenzione dei piezometri individuati sarà a carico del Proponente e/o dei suoi aventi causa.

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente Settore Ambiente della Città.

ARTICOLO 9
DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'ultimazione complessiva degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di anni 5 (cinque), decorrente dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato. Tale attuazione potrà essere articolata mediante la presentazione e il rilascio di un Permesso di Costruire.

La Città, 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.

Il Permesso di Costruire dovrà essere richiesto alla Città entro 1 anno dalla stipula della Convenzione, comunque nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Permesso di Costruire Convenzionato.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da , aumentato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti bancari o assicurativi, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo di tutte le opere previste nel progetto esecutivo e al soddisfacimento degli obblighi convenzionali di cui ai successivi artt. 14, 15 e 16 relativi alla quota di SLP da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G.

La Città, 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 10

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 827.700,93, calcolati secondo il metodo tabellare e in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal Permesso di Costruire Convenzionato, i suddetti oneri sono così determinati:

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione primaria	€	396.361,35
Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria	€	431.339,58
Stima totale Oneri	€	827.700,93

Tale importo é in ogni caso da adeguarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire, a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale n. 124/2010 del 27 settembre 2010, mecc. n. 201002469/009 e dei successivi provvedimenti attuativi.

Il contributo verrà corrisposto secondo le consuete modalità operate dalla Città, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il pagamento degli oneri residui oltre la prima rata dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire.

ARTICOLO 11

CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio 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.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire.

ARTICOLO 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE

DA REALIZZARE A CURA E SPESE DEL PROPONENTE

In conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124, mecc. 2010 02469/009 del 27.09.2010, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente, a proprie cura e spese, con risorse aggiuntive private, le opere di urbanizzazione sulle aree private assoggettate all'uso pubblico, come rappresentate nell'allegato n. 2 alla deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato.

Le opere di urbanizzazione a totale cura e spese prevedono la sistemazione di un'area a servizi pubblici con la realizzazione di uno spazio a verde, attraversato da un percorso pedonale alberato lungo il quale sono previste piazzette pavimentate, sedute per la sosta e

un'area attrezzata per il gioco bimbi. Sono previste, inoltre, la realizzazione dell'illuminazione pubblica e del sistema di raccolta delle acque, nonché il rifacimento completo dell'intonaco sul muro di confine.

Tali opere, stimate in euro 232.100,00 (duecentotrentaduemilacenti/00), garantite dalla fideiussione di cui al successivo articolo 17 punto a), sono funzionali alla realizzazione dell'insediamento e saranno realizzate in parallelo con l'intervento edilizio privato.

La disciplina prevista dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dal privato Proponente a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato nella Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto Proponente, a titolo di liberalità o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Qualora, invece, l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Entro il rilascio del Permesso di Costruire, il Proponente si impegna alla presentazione del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità per le verifiche tecniche e la successiva approvazione. Tale progetto esecutivo dovrà, comunque, essere presentato entro 90 giorni dall'approvazione del progetto preliminare.

L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

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

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

Il valore delle opere da realizzarsi a totale cura e spese del Proponente verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse sulla base dei computi metrici estimativi.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti preliminari ed esecutivi, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico del soggetto Proponente.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente, 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.

Qualora l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto sopra stimato, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al successivo articolo 13.

ARTICOLO 13

DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AGIBILITA'

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato.

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

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo quanto previsto dalla legislazione vigente da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi adottati dalla Città al momento della presentazione del progetto (preliminare ed esecutivo). Per i prezzi mancanti si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La vigilanza sarà effettuata dai Settori ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Settori ed Enti interessati.

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

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e al soddisfacimento degli obblighi convenzionali di cui ai successivi artt. 14, 15 e 16.

ARTICOLO 14

PRELIMINARE DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di Torino di unità abitative per un totale di mq. 186 di SLP, di cui ai punti 9. e 10. delle Premesse.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città.

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

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno, in maggior corpo, sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Comune di TORINO - Foglio n. 1426 - particella 375.

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari, è indicato nelle planimetrie allegate alla presente Convenzione (**Allegati 3a, 3b, 3c**). La S.L.P. della porzione dello stesso edificio oggetto d'acquisto è pari a mq. 186 (rispetto alla SLP complessiva

prevista di mq. 5.859), sita al secondo piano f.t. dell'edificio in progetto e rappresenta 31,74 millesimi rapportati ai 5.859 mq. di SLP totale destinata a residenza.

In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione è contenuta e potrebbe variare entro i limiti di 1/20 rispetto a quanto indicato nel presente contratto preliminare.

Il contratto preliminare costituente parte della presente convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 15.

L'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente.

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

ARTICOLO 15

OPZIONE ALL'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ALL'ESTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, ad individuare al di fuori dell'area di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città.

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

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

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

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

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

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 14.

ARTICOLO 16

LOCAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 14 e 15, il Proponente si impegna per sé stesso, per i suoi successori ed aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno dell'area di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata ai punti 9. e 10. delle Premesse, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

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

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Divisione Edilizia Residenziale Pubblica).

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 96 02388/12) ed alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

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

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

ARTICOLO 17

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 della Città, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipula della presente Convenzione:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree assoggettate all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli articoli 12 e 13 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sull'area privata da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 7 della presente Convenzione, pari al valore del costo di demolizione (risultante da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta da professionista iscritto al competente ordine professionale) incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;

al momento del ritiro del Permesso di Costruire:

- c) a garanzia del pagamento delle rate degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 10 della presente Convenzione;
- d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 11 della presente Convenzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti assicurativi o bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10/06/1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine all'idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.

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

La fidejussione di cui al punto a) fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

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

Le fidejussioni di cui ai punti c) – d) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 18

SANZIONI CONVENZIONALI

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

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

ARTICOLO 19

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel Permesso di Costruire Convenzionato 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 Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopra citati, il Proponente e gli eventuali aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Nel caso di cessione delle aree o dei fabbricati in corso di costruzione, gli obblighi e gli oneri della presente Convenzione dovranno essere espressamente richiamati negli atti di trasferimento.

ARTICOLO 20

SPESE

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

ARTICOLO 21

ALLEGATI

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

- | | |
|-------------------|--|
| Allegato 1 | Planimetria catastale N.C.T. con individuazione delle aree di proprietà del Proponente; |
| Allegato 2 | Planimetria catastale N.C.T. con individuazione dell'area da assoggettare per servizi pubblici; |
| Allegati 3a-3b-3c | Planimetrie con individuazione dell'edificio in progetto comprendente le unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata. |

ARTICOLO 22

CONTROVERSIE

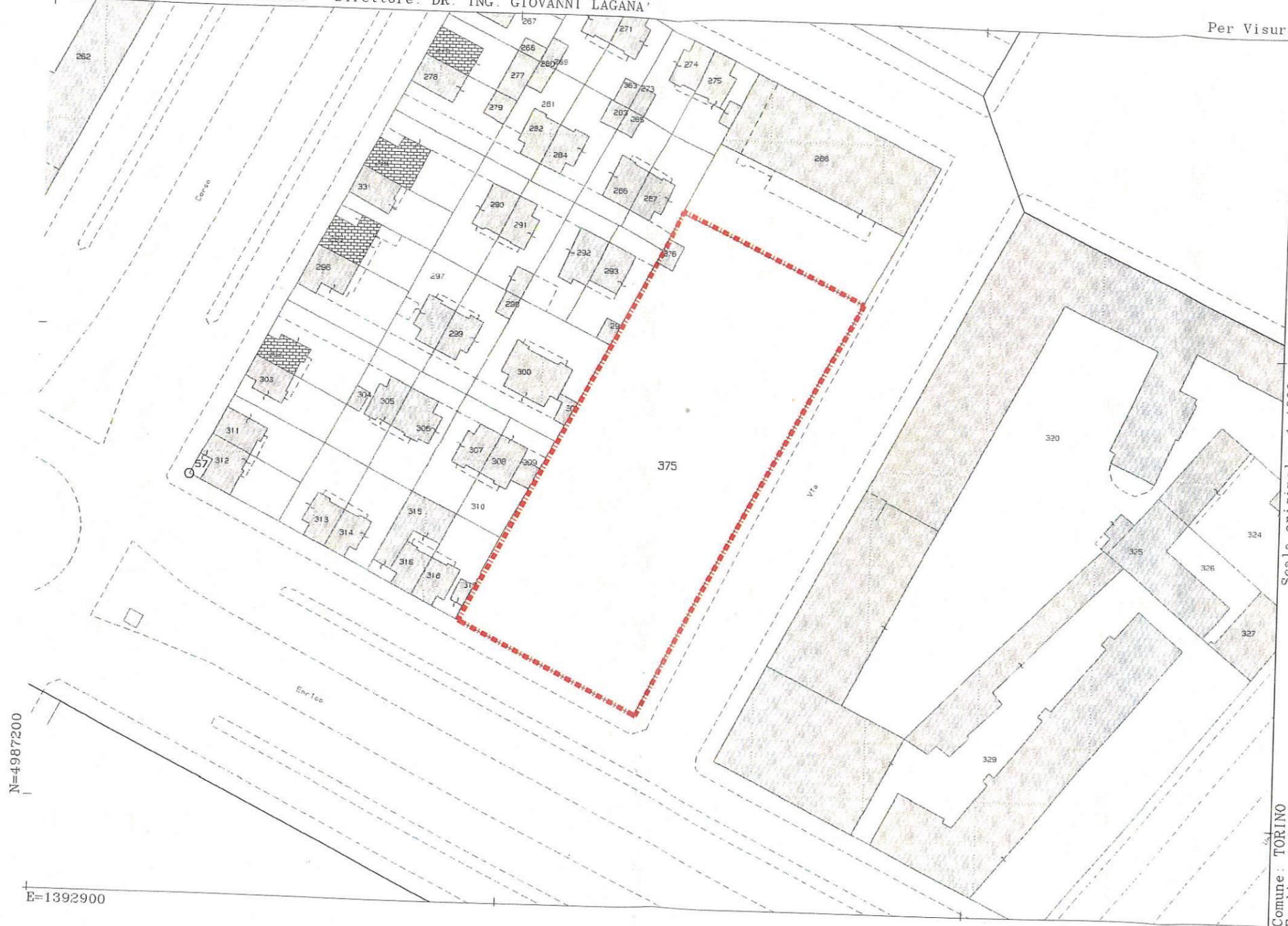
Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

ARTICOLO 23

RINVIO A NORME DI LEGGE

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

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 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;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- 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. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226); ed ogni altra norma vigente in materia.



12-Gen-2011 11:34
 Prot. n. T154253/2011
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Comune: TORINO
 Foglio: 1426
 Particella: 375

N=4987200

E=1392900

LEGENDA

Perimetro dell'Area di di proprietà del Proponente

Particelle catastali oggetto dell'intervento:
 Fig. 1426 n. 375 - 376 diventate unica particella n. 375 in seguito a
 frazionamento del 21/04/2010
 Sup. catastale: 4340 mq.

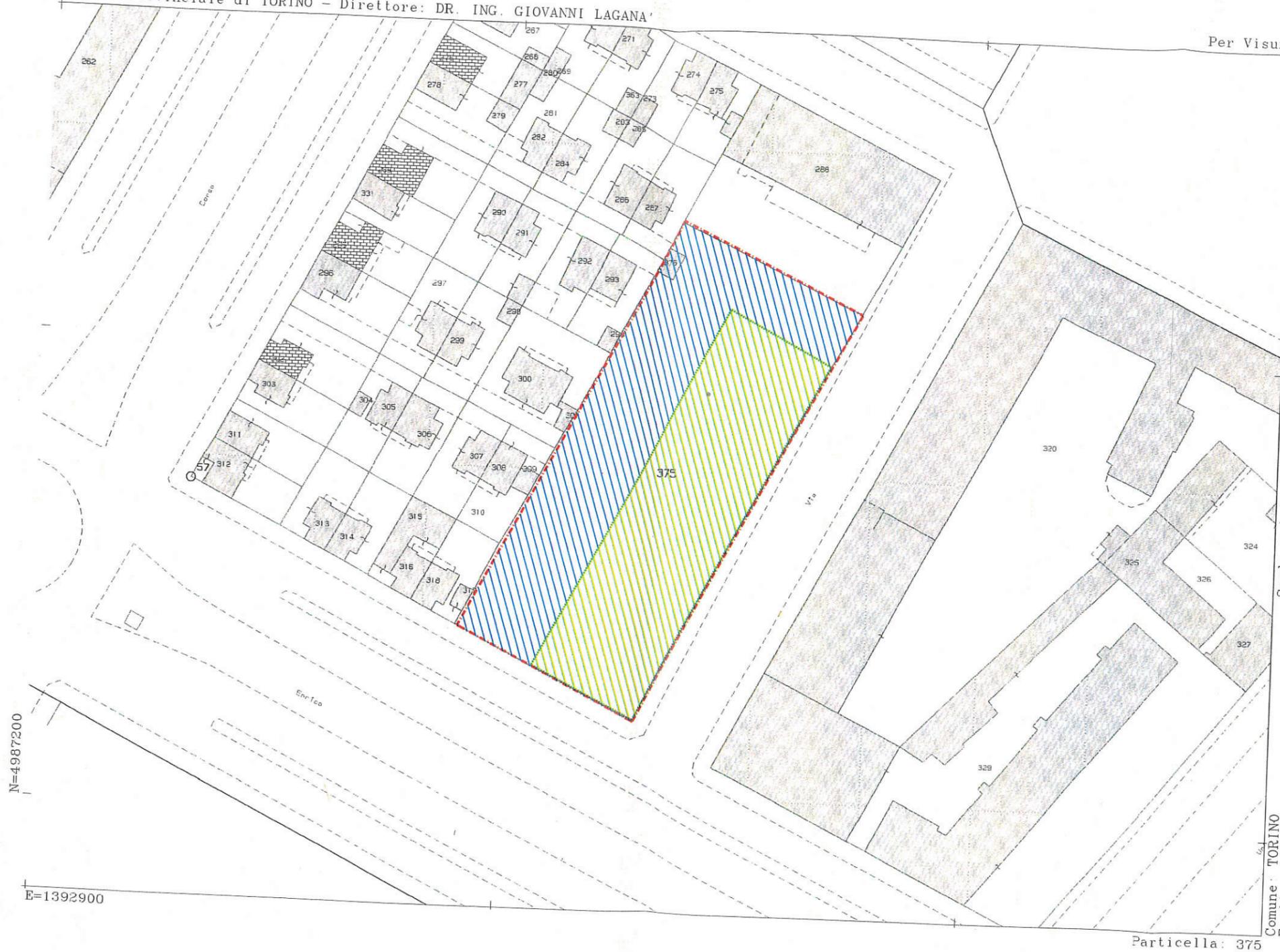
Città di Torino
 Area di Via Sarpi, angolo corso Tazzoli
Progetto di Concessione Convenzionata
 Ex Art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i.



ALLEGATO 1 - Planimetria catastale N.C.T. con individuazione delle aree di proprietà del Proponente

Ufficio Provinciale di TORINO - Direttore: DR. ING. GIOVANNI LAGANA

Per Visura



12-Gen-2011 11:34
Prot. n. T154253/2011

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: TORINO
Foglio: 1426

Particella: 375

LEGENDA

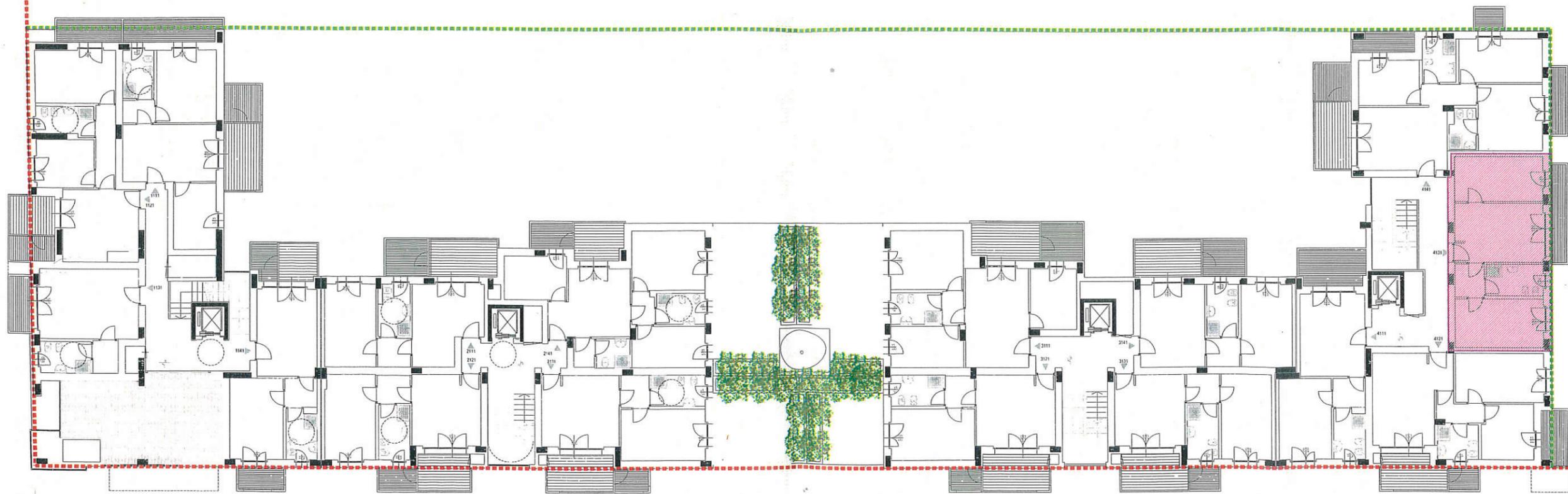
-  Perimetro dell'Area di intervento
-  Area da assoggettare all'uso pubblico: 2137 mq.
-  Area fondiaria: 2203 mq.



Città di Torino
 Area di Via Sarpi, angolo corso Tazzoli
Progetto di Concessione Convenzionata
 Ex Art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO 2 - Planimetria catastale N.C.T. con individuazione dell' area
 da assoggettare per servizi pubblici

Proprietà:
nexity
 Torino Tazzoli s.r.l.
 Brescia

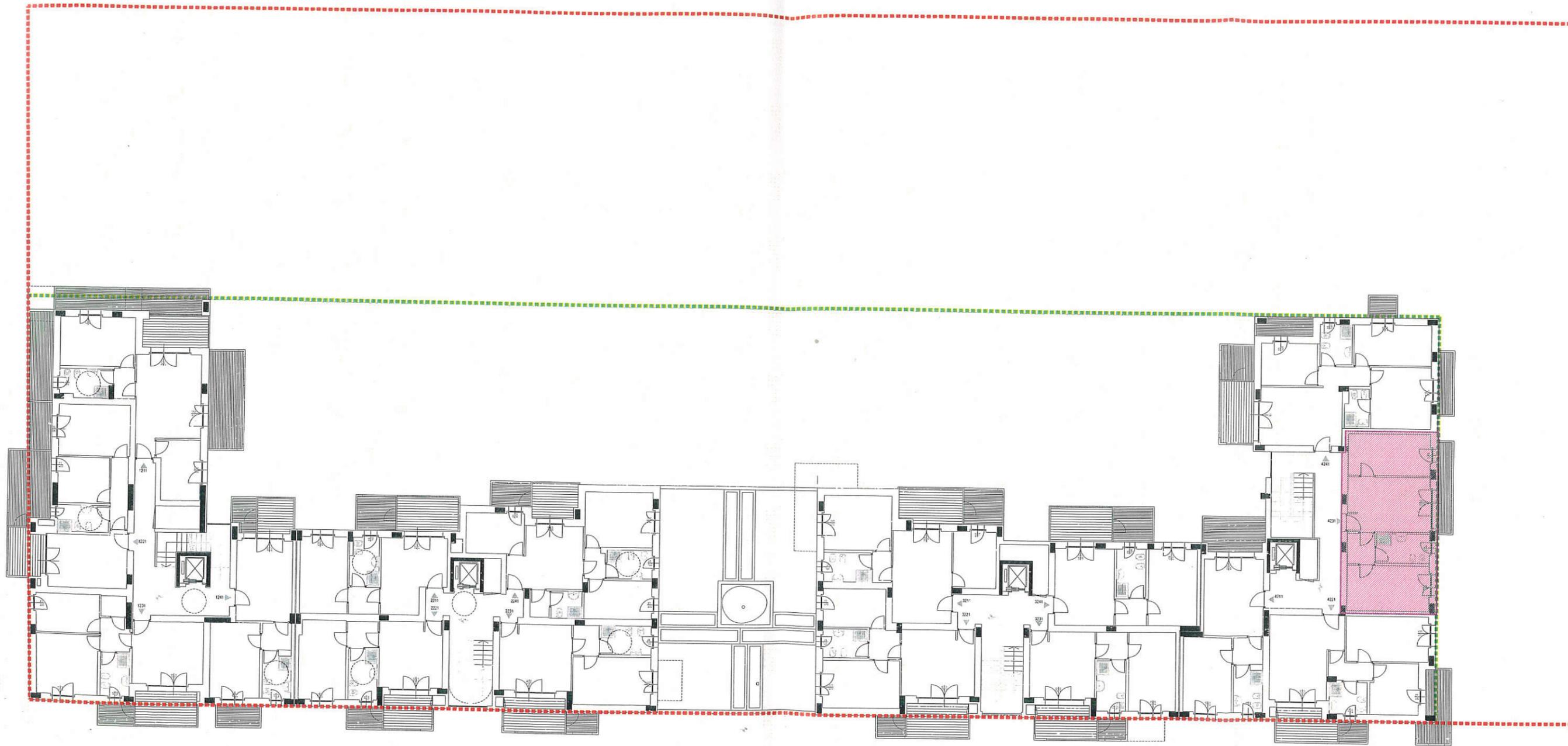


Piano 2° f.t.

 Alloggi da destinare ad edilizia convenzionata (dimensione e tipologia indicativa: alloggio di circa 65 mq. di SLP)

Città di Torino
 Area di Via Sarpi, angolo corso Tazzoli
Progetto di Concessione Convenzionata
 Ex Art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO 3a - Planimetria con l'individuazione delle unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata al piano 2° f.t.



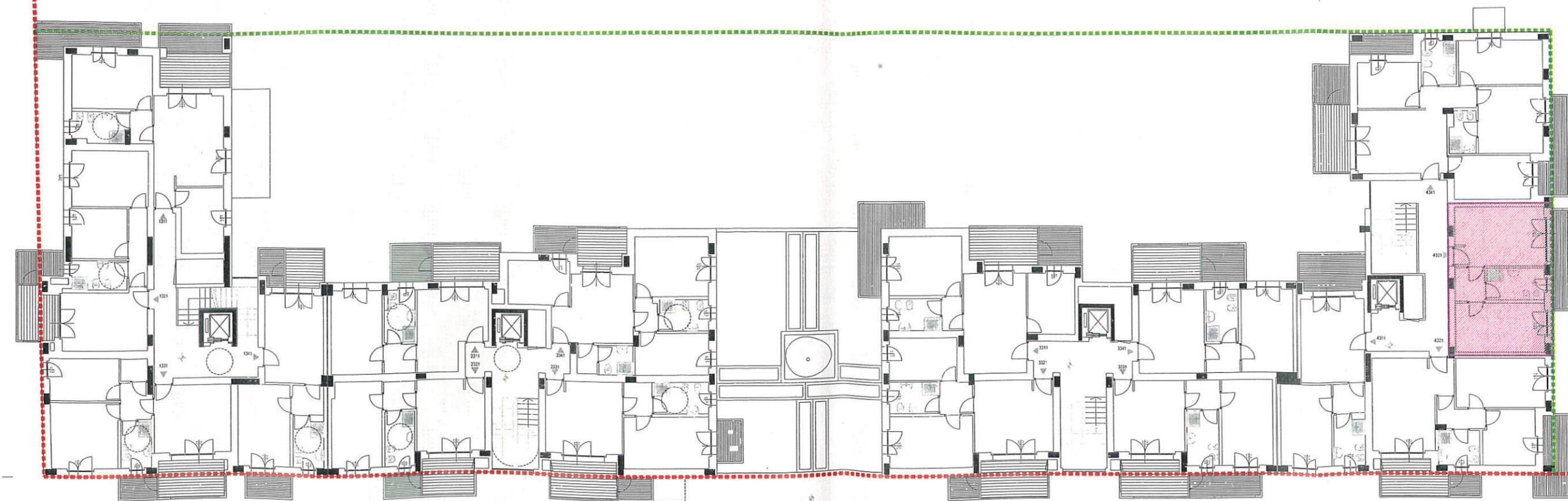
Piano 3° f.t.

 Alloggi da destinare ad edilizia convenzionata (dimensione e tipologia indicativa: alloggio di circa 65 mq. di SLP)

Città di Torino
 Area di Via Sarpi, angolo corso Tazzoli
Progetto di Concessione Convenzionata
 Ex Art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO 3b - Planimetria con l'individuazione delle unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata al piano 3° f.t.

gruppo
nexity
 Time-Taxi-ent
 Piva 10
PICCO
 architetti



Piano 4°


 Alloggi da destinare ad edilizia convenzionata (dimensione e tipologia indicativa: alloggio di circa 56 mq. di SLP)

Città di Torino
 Area di Via Sarpi, angolo corso Tazzoli
Progetto di Concessione Convenzionata
 Ex Art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO 3c - Planimetria con l'individuazione delle unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata al piano 4° f.t.

nexity
Two - Tavolo
 PICCO
 architetti