

CITTA' DI TORINO

Area sita tra i corsi Marche e Francia
Zona Urbana di Trasformazione
“ AMBITO di P.R.G. 8.15 Quartiere Dora ”

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.
(ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.)

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

Proprietà: IMMOBILIARE DIORAMA S.R.L.
Via San Quintino 28 – Torino

SPIREA S.R.L.
Corso Re Umberto 49 – Torino

MULTIGESTIM S.R.L.
Corso Francia 260/d - Torino

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.
RELATIVO ALL'AMBITO di P.R.G. 8.15 Quartiere Dora

CONVENZIONE

ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996

TRA

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

E

- la società "Immobiliare DIORAMA S.R.L." con sede in Torino, via San Quintino 28, cod. fisc. e part. Iva 07640700014, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore, sig. Actis Comino Agostino, nato a Caluso il 08/05/1928, codice fiscale CTSGTN28E08B435G, domiciliato per la carica presso la sede della società;
- la società "SPIREA S.R.L." con sede in Torino, corso Re Umberto 49, cod. fisc. e part. Iva 09463930017, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, Biamino Roberto , nato a Torino il 27/02/1956, codice fiscale BMNRRT56B27LZ19W, domiciliato per la carica presso la sede della società;
- la società "MULTIGESTIM S.R.L." con sede in Torino, corso Francia 260/d, cod. fisc. e part. Iva 09682650016, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, sig. Rinaldi Aldo, nato a Monchiero (CN) il 18 settembre 1934, codice fiscale RNLLDA34P18F338H, domiciliato per la carica presso la sede della società;
in seguito denominate per brevità "Proponenti"

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 il P.R.G. vigente individua l'"Ambito 8.15 Quartiere Dora" come Zona Urbana di Trasformazione e che la variante strutturale n. 38 al PRG, relativa al comparto produttivo e artigianale, approvata con D.G.R. n. 21-1376 del 3/04/2006, ha introdotto per l'ambito 8.15 oggetto del presente provvedimento, modifiche alla scheda normativa.
Il P.R.G. considera l'Ambito stesso di categoria C, secondo il D.M. 24/01/1968 n°1444 ed ogni intervento di trasformazione può avvenire tramite Concessione Convenzionata se si rispettano le indicazioni progettuali contenute nella scheda di P.R.G. oppure tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, di cui al presente Programma Integrato in variante al vigente P.R.G., presentato dai Proponenti;
3. che l'articolo 16 comma 1° della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, integrato dalla Legge Regionale 9 aprile 1996 n. 18, prevede che, "al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati";
4. che, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 5 della L.R. 18/96 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrati 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 e viabilità pubblica;
 - b) assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà privata destinate a servizi;
 - c) impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
 - d) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.IN. a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - e) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - f) impegno da parte dei Proponenti, ai sensi della nuova scheda normativa di P.R.G. proposta con il presente PR.IN. in variante al P.R.G., a cedere alla Città un numero di alloggi pari a 4.503 mq. di S.L.P, corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136/99, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di S.L.P. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. 20 e 21 della presente Convenzione;

5. che i Proponenti hanno presentato, ai sensi della L.R. 09/04/1996 n. 18, il Programma Integrato, in variante al vigente P.R.G., riguardante un' area della superficie complessiva pari a 72.889 mq. che comprende, al proprio interno, l'"Ambito 8.15 Quartiere Dora";
6. che i Proponenti sono proprietari di terreni della superficie di 67.539 mq., corrispondente all'Ambito 8.15 Quartiere Dora, siti in Torino, descritti al Catasto Terreni al Foglio 1167 particelle n. 33, 41, 49, 201p., 214 e al Foglio 1166 particelle n. 471 e 473, indicati nella Tav. 4 del PR.IN. e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
7. che, all'interno del Programma Integrato, il Comune di Torino è proprietario di aree della superficie di 1.286 mq. (di cui 1.076 mq. interni alla Z.U.T. "8.15 Quartiere Dora" e 210 mq. esterni alla stessa), descritti al Catasto Terreni al Foglio 1166 particella 472 parte e al Foglio 1167 come viabilità pubblica, indicati nella Tav. 4 del PR.IN. e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
8. che i Proponenti e la Città di Torino sono proprietari di immobili corrispondenti al 100% della proprietà catastale e che il Comune, in quanto proprietario dell'area di 1.076 mq. di cui al precedente punto 7., è anche Soggetto Proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato e che in quanto tale aderisce e partecipa alla proposta e mette a disposizione le proprie aree per l'attuazione degli interventi previsti;
9. che i contenuti della variante urbanistica di cui al Programma Integrato sono nello specifico i seguenti:
 - modifica della perimetrazione dell'ambito 8.15 al fine, di comprendere l'area destinata dal PRG a servizi pubblici "a" ubicata in Via Madonna delle Salette;
 - inserimento nella scheda normativa relativa all'ambito 8.15 della nuova superficie territoriale;
 - modifica del mix funzionale previsto, inserendo una quota di edilizia convenzionata e diminuendo, pertanto, della stessa quantità la quota relativa alla destinazione di Eurotorino;
 - alla modifica del n. max di piani da 6 a 7 (+1, -1);
 - eliminazione della dicitura di "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica";
 - eliminazione del tratto di viabilità, compresa tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente;
 - soppressione dalle seguenti prescrizioni:
 - "prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI";
 - "E' previsto un Piano di Iniziativa Pubblica o privata";
 - eliminazione del tratto di viabilità, compresa tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente.

10. 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 della proposta di Programma Integrato, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 4, alle quali si è controdedotto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 191/2008 del 22 dicembre 2008 (mecc. n. 2008 06739/009) di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G. relativo all'Ambito 8.15 Quartiere Dora;
11. che, a seguito della pubblicazione per affissione all'Albo Pretorio del Comune della proposta di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G., avvenuta dal 14/01/2009 al 12/02/2009 compreso, nei successivi 30 giorni, ovvero dal 13/02/2009 al 14/03/2009 compreso, a disposizione di chiunque abbia interesse per inoltrare eventuali note e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse; si prende altresì atto che, in data 23 gennaio 2009, è pervenuta al Protocollo Generale una petizione, allegata alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale cui si rimanda;
12. che è stata data notizia del suddetto Programma Integrato, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano a diffusione nazionale, "La Stampa" del 21 gennaio 2009;
13. che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale del 24 febbraio 2009 (n. 167-6937 2009) ha pronunciato la compatibilità della Variante con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291 – 26243 del 1° agosto 2003;
14. che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. (mecc. n.) del, esecutiva in data, ha approvato il presente schema di convenzione e la proposta di Programma Integrato in variante al P.R.G. relativo all'Ambito 8.15 Quartiere Dora, controdeducendo alle osservazioni presentate, dando mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;
15. 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
16. che in data, è stata costituita a favore della Città una fideiussione dell'importo pari ad euro, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione relativa al Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 8.15 Quartiere Dora" e altresì relativa alla ripulitura dell'area in cessione localizzata in via Madonna delle Salette, di cui all'articolo 5;
17. che l'art. 13 comma 2 lett. D) 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. n. 200701313/013), 2 aprile 2008 (mecc. n. 200709629/103) e 23 marzo 2009 (mecc. n. 200901070/013), disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Soggetti Attuatori necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;

18. che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire per gli interventi previsti dal Programma Integrato, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato;

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Proprietà degli immobili

I Proponenti sono proprietari dei terreni indicati al punto 6. delle Premesse.

La Città è proprietaria delle aree indicate al punto 7. delle Premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Programma Integrato

Formano parte integrante e sostanziale del Programma Integrato, oltre al presente Schema di Convenzione, i seguenti elaborati:

FASCICOLO VARIANTE AL P.R.G.;

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO, così composto:

- Relazione illustrativa;
- Norme urbanistico edilizie di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Tavola 1 – Variante al PRG;
- Tavola 2 – Planimetria del Programma Integrato ridotta alla scala delle tavole di PRG;
- Tavola 3 – Planimetria dello stato di fatto;
- Tavola 4 – Planimetria catastale con individuazione delle proprietà;

- Tavola 5 – Planimetria di progetto;
- Tavola 6 – Planimetria con individuazione delle aree di concentrazione dell'edificato, delle aree da cedere per servizi pubblici e delle aree private da assoggettare all'uso pubblico;
- Tavola 7 – Planimetrie con l'individuazione dei lotti d'intervento;
- Tavola 8 – Planimetria con individuazione delle destinazioni d'uso degli edifici in progetto;
- Tavola 9 – Tipologie distributive e destinazioni delle aree cedute;
- Tavola 10 – Esempificazione di massima delle tipologie distributive degli edifici residenziali;
- Tavola 11 – Esempificazione di massima delle tipologie distributive degli edifici residenziali;
- Tavola 12 – Esempificativo di massima delle tipologie – Prospetti e sezioni;
- Tavola 13 – Planimetria con individuazione delle aree destinate a parcheggi interrati privati;
- Tavola 14 – Planivolumetrici;

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE, così composto:

- Relazione illustrativa;
- Tavola 1 – Estratto variante PRG;
- Tavola 2 – Planimetria stato di fatto;
- Tavola 3 – Planimetria individuazione aree di intervento;
- Tavola 4 – Planimetria nuova sistemazione in progetto;
- Tavola 5 – Sezioni tipo, stratigrafie e particolari opere stradali;
- Tavola 6 – Sezioni tipo, stratigrafie e particolari aree verdi e aree giochi;
- Tavola 7A – Fognatura bianca. Planimetria;
- Tavola 7B – Fognatura nera. Planimetria;
- Tavola 8 – Opere fognarie: particolari costruttivi, sezioni tipo, pozzetti ispezione, dettaglio chiusino;
- Tavola 9 – Rete idrica. Planimetria;
- Tavola 10 – Illuminazione pubblica. Planimetria;
- Tavola 11 – Illuminazione pubblica: particolari costruttivi, pozzetto con chiusino carreggiabile in ghisa e pozzetto prefabbricato interrato;
- Tavola 12 – Illuminazione pubblica: particolari costruttivi, palo tronco conico a sezione circolare;
- Tavola 13 – Illuminazione pubblica: particolari costruttivi, cavidotti interrati, blocco di fondazione, pali a infissione.
- Tavola 14 – Illuminazione pubblica: particolari costruttivi, derivazione all'apparecchio e codifica alfa numerica.

ARTICOLO 4

Cessione di diritti edificatori dal Comune di Torino ai Proponenti

Nell'Ambito 8.15 di P.R.G. è compresa un'area pari a 1.076 mq. descritta al Catasto Terreni al Foglio 1166 particella 472 parte, di proprietà del Comune di Torino, come rappresentato nella Tavola 4 del PR.IN. e nell'allegato A alla presente Convenzione. Tale porzione di area genera una quantità di SLP pari a 753,20 mq. che non consente la realizzazione, da parte della Città, di un intervento autonomo.

Al fine di consentire la trasformazione unitaria dell'Ambito stesso, con il presente atto, il Comune di Torino cede ai Proponenti che accettano, i diritti edificatori generati dall'area di cui sopra.

A tal fine i competenti uffici comunali hanno determinato un valore di alienazione di tali diritti edificatori in 660 Euro/mq. di SLP, pertanto per il valore complessivo di 497.000,00 Euro che i Proponenti corrisponderanno in un'unica soluzione contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

La Città resta nella piena ed esclusiva proprietà dell'intera area di 1.076 mq.

ARTICOLO 5

Cessione di aree per servizi al Comune di Torino

Con il presente atto, i Proponenti cedono a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici pari a mq. 31.499, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1167 particelle 49 parte e 201 parte e al Foglio 1166 particelle 471 parte e 473 parte.

Le suddette aree sono esattamente individuate nella Tav. 6 del PR.IN. e nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**).

I Proponenti dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni, ad eccezione dell'area localizzata in via Madonna delle Salette (Catasto Terreni Foglio 1167 particelle 33 e 41) su cui insistono orti abusivi che dovranno essere liberati a semplice richiesta della Città e la cui ripulitura è garantita dalla fideiussione di cui al punto 16. delle premesse.

I cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Proponenti dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G.

ARTICOLO 6

Cessione di aree destinate a viabilità pubblica al Comune di Torino

Con il presente atto, i Proponenti cedono a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree destinate a viabilità pubblica pari a mq. 14.912, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1167 particelle 49 parte e 201 parte e al Foglio 1166 particelle 471 parte e 473 parte.

Le suddette aree sono esattamente individuate nella Tav. 6 del PR.IN. e nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**).

I Proponenti dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Proponenti dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G.

ARTICOLO 7

Aree da assoggettare ad uso pubblico

Con il presente atto le parti convengono l'assoggettamento all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., nonché dell'art. 19 punto 5 delle

N.U.E.A. di P.R.G., delle aree di proprietà dei Proponenti destinate dal Programma Integrato a pubblici servizi per complessivi mq. 1.848, descritte al NCT al foglio 1167 particella 49 parte.

Tali aree sono individuate nelle Tav. n. 6 del PR.IN. e nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**).

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

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 di seguito previste.

Gli interventi sulle strutture private sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove interessassero la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comportano l'obbligo di totale ripristino dello stesso a cura e spese di chi effettua l'intervento.

I Proponenti si impegnano, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

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

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

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, gli stessi saranno tenuti 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; i Proponenti entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico dei Proponenti: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti

delle unità abitative realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

ARTICOLO 8

Area a parcheggio pubblico su soletta da realizzare a cura e spese dei Proponenti e cedere al Comune di Torino

I Proponenti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese, entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici compresi nei lotti di intervento n. 5 e 6, una superficie a standard di mq. 2.544,05 su soletta in un unico piano fuori terra, comprensiva delle rampe di accesso, destinata a parcheggio pubblico, da realizzare con le modalità individuate nel progetto esecutivo che sarà concordato con il Settore Tecnico Comunale competente ed approvato dalla Civica Amministrazione.

Il suddetto progetto dovrà essere redatto secondo le modalità e nel rispetto dei requisiti di cui al D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici).

La planimetria (Allegato B) al presente atto individua schematicamente la localizzazione della suddetta area a parcheggio.

I Proponenti si impegnano, ad avvenuta realizzazione del suddetto parcheggio pubblico su soletta, a cedere gratuitamente tale superficie di 2.544,05 mq. al Comune di Torino.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico dei soli contraenti cedenti e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici compresi nei lotti di intervento n. 5 e 6 e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari. L'impegno di realizzazione del parcheggio pubblico su soletta ubicato in un unico piano fuori terra, sovrastante e a copertura di parte del parcheggio previsto al suolo, ad esclusiva cura e spese dei Proponenti, è garantito dalla fideiussione di cui al successivo articolo 18 lettera b) della presente Convenzione, ed è relativo alle sole opere necessarie alla costruzione delle "superfici a standard".

Il parcheggio a raso, sottostante la soletta, verrà realizzato dai Proponenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, come specificato nel successivo articolo 13 e sulla base del futuro progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 9

Aree destinate alla viabilità pubblica, esterne al perimetro della ZUT

Risorse aggiuntive private

I Proponenti si impegnano, a richiesta della Città, relativamente alle aree destinate dal PRG a viabilità pubblica, esterne al perimetro della ZUT, ma comprese all'interno del Programma Integrato, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1167 particelle 1 parte e 3 parte, a mettere a disposizione della Città, con proprie risorse aggiuntive, l'importo necessario all'acquisizione delle suddette aree tramite procedura espropriativa.

ARTICOLO 10

Utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree cedute

La Città si obbliga a consentire ai Proponenti l'utilizzazione temporanea delle aree cedute per servizi pubblici, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

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

ARTICOLO 11

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato nelle Premesse. L'intervento edilizio, secondo le previsioni del PR.IN. con relativa variante al P.R.G. vigente, è destinato per 13.510 mq. di S.L.P. a residenza libera, per mq. 4.503 di S.L.P. a residenza convenzionata, per 9.007 mq. di S.L.P. ad ASPI (di cui mq. 5.404 a destinazione commerciale) e per mq. 18.014 di S.L.P. a destinazione Eurotorino, ed è finalizzato alla realizzazione di fabbricati mediante il rilascio di n. 6 Permessi di Costruire.

Il primo Permesso di Costruire sarà rilasciato a condizione che siano state cedute le aree per servizi pubblici e viabilità di cui ai precedenti articoli 5 e 6.

L'esatta definizione della S.L.P., suddivisa nelle varie destinazioni d'uso, verrà fissata in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive dell'Ambito. Le destinazioni d'uso previste possono, pertanto, essere modificate, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle Norme di Attuazione del PR.IN., senza che tale circostanza costituisca variante alla presente Convenzione.

In sede di progettazione, i Proponenti dovranno predisporre una documentazione di impatto acustico ex lege n. 447/1995 mentre, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, produrranno al Settore Ambiente e Territorio del Comune di Torino una valutazione previsionale del clima acustico, così come previsto dalla medesima legge.

ARTICOLO 12

Durata del Programma Integrato, tempi di realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, degli interventi edilizi privati e relative penali

Il termine di validità del Programma Integrato è di 8 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, dovranno essere eseguite le opere di urbanizzazione inerenti alle aree destinate a servizi pubblici che consistono nella realizzazione di tutte le reti di fognatura bianca e nera, della rete acquedotto, degli impianti per l'illuminazione pubblica, della nuova viabilità pubblica e del verde pubblico, dei percorsi pedonali attrezzati e dell'area a verde attrezzata al gioco bimbi, nonché la realizzazione del parcheggio pubblico e "l'attrezzaggio" del parcheggio pubblico su soletta.

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, i Proponenti rilasciano, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti bancari o assicurativi, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al

rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

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

La Città, a seguito di richiesta da parte dei Proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora, durante l'esecuzione, siano sopravvenuti fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

ARTICOLO 13

Opere di urbanizzazione eseguite in parte a scomputo degli oneri ed in parte a cura e spese dei Proponenti

In conformità al D.Lgs. n. 152/2008 (c.d. terzo decreto correttivo), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, le opere di urbanizzazione previste dal ~~PEC~~, secondo le indicazioni fornite dal progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione e sulla base del relativo computo metrico, sono ricondotte al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici).

Trattandosi di opere il cui valore è inferiore alla soglia comunitaria, le opere a scomputo sono eseguite da impresa selezionata dal Proponente il PEC mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici); l'invito va rivolto ad almeno 5 soggetti, se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

In tutti i casi, le imprese che concorrono alla procedura di scelta del contraente dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire.

Tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti esecutivi dovranno, comunque, essere realizzate senza ulteriori oneri per la Città.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici).

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo sulle aree a servizi cedute alla Città sono:

- realizzazione delle reti di fognatura bianca e nera;
- realizzazione degli impianti per l'illuminazione pubblica;
- realizzazione del parcheggio a raso;
- realizzazione della sistemazione del parcheggio pubblico su soletta;
- realizzazione della nuova viabilità pubblica ;
- realizzazione del verde pubblico e dell'area attrezzata a impianto sportivo;
- realizzazioni dei percorsi pedonali attrezzati e dell'area a verde attrezzata al gioco bimbi.

Le opere da eseguire a cura e spese dei Proponenti, inerenti le aree di proprietà privata assoggettate all'uso pubblico, sono indicate come segue:

- realizzazione dell'area verde con relativa illuminazione.

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

I Proponenti potranno 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 dei soggetti Proponenti.

La progettazione di tali opere di urbanizzazione consta di tre fasi:

- progetto di massima approvato contestualmente allo strumento urbanistico comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente nonché del computo metrico estimativo;
- progetto preliminare, che indichi le opere da realizzare, corredato da un cronoprogramma dei lavori;
- progetto esecutivo, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione ed ultimazione delle opere.

I progetti preliminari ed esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi con perizia di stima redatta da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della stipula della Convenzione. Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Il valore delle opere da realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi, purché nel rispetto dello scostamento ammesso dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2008 (mecc. n. 2007 02672/009) approvata in data 16 aprile 2008 ed in ottemperanza a successivo provvedimento consiliare da assumere, così come indicato con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 200901057/009 approvata il 3 marzo 2009. In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, l'onere sarà integralmente posto a carico dei Proponenti.

La contabilità dei lavori sarà effettuata a "misura" a cura del Direttore dei Lavori. L'importo dei lavori non potrà eccedere quello approvato nel progetto esecutivo, a meno che, in fase esecutiva, non si verifichi la necessità di realizzare opere di maggior importo non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

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

Qualora il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale fosse inferiore all'importo definito, i Proponenti sono tenuti a versare la relativa differenza.

Il progetto preliminare dovrà essere presentato entro 60 giorni dalla stipulazione della presente Convenzione urbanistica al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 60 giorni dall'approvazione del progetto preliminare, al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità, che avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per l'istruttoria, e, in caso favorevole, per procedere alla relativa approvazione. Durante i predetti 150 giorni, il Settore Urbanizzazioni sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione degli Uffici tecnici competenti della Città richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dai soggetti Proponenti per adeguare il progetto alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere contenute nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi più del 5%; qualora si verificasse uno

scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dal Consiglio Comunale.

Le fidejussioni di cui all'articolo 18 della presente Convenzione verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Decorso il termine per l'adempimento della realizzazione delle opere previste, la Città potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dal Proponente oppure disporre la revoca dell'intervento.

Gli oneri relativi al progetto preliminare ed esecutivo, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Proponenti. Il valore delle opere da realizzare deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente al momento della stipulazione della presente Convenzione, ridotto del coefficiente pari al 10% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2008 (mecc. n. 2007 02672/009) approvata in data 16 aprile 2008 ed in ottemperanza a successivo provvedimento consiliare da assumere, così come indicato con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 200901057/009 approvata il 3 marzo 2009.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è, comunque, subordinato all'approvazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed alla presentazione del progetto esecutivo nei successivi 60 giorni.

ARTICOLO 13bis

Oneri per il risanamento acustico e Zonizzazione

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Prescrizioni

I Proponenti, su indicazione del Settore Ambiente e Territorio della Città, al fine di consentire l'intervento di risanamento acustico relativo alla realizzazione delle nuove residenze, si impegnano a versare alla Città, contestualmente alla stipula del presente atto, una somma corrispondente ai costi per posa di un manto fonoassorbente, stimati dal Settore citato in complessivi euro 83.476,04. Inoltre, il Settore Ambiente e Territorio – Ufficio Inquinamento Acustico, ha introdotto per i Proponenti, le seguenti prescrizioni:

- la progettazione degli edifici dovrà assumere quale obiettivo una distribuzione degli ambienti volta ad evitare la presenza di locali "notte" in affaccio al corso Francia nonché l'adozione di soluzioni edilizie per il raffrescamento naturale degli ambienti di vita;
- l'intervento edilizio dovrà essere sottoposto a collaudo acustico finale al fine di verificare il rispetto dei valori limite previsti dai decreti attuativi della L.447/95;
- il progetto della nuova viabilità dovrà essere finalizzato a salvaguardare il clima acustico dell'area scolastica/ giochi, adottando idonee soluzioni (es: Zona 30); ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.447/95, il 7% degli oneri previsti per la realizzazione di nuova viabilità dovrà essere monetizzato e versato alla Città; l'intervento dovrà essere oggetto di collaudo acustico finale.

Il Settore Ambiente e Territorio con determinazione dirigenziale cron. n. 816 del 22 dicembre 2008 ha escluso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e sm.i. e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, il Programma Integrato "Ambito 8.15 Quartiere Dora" dal processo di Valutazione Ambientale Strategica ed ha richiesto che il progetto delle sistemazioni a verde

risponda alle disposizioni contenute nel Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino (n. 317).

ARTICOLO 14

Programma Edilizio - Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante n. 6 Permessi di Costruire. I Permessi di Costruire verranno richiesti dai Proponenti, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 12.

ARTICOLO 15

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione Abitabilità/Agibilità

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Le opere realizzate dal Proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti saranno soggette al previsto collaudo tecnico-amministrativo-contabile, mentre quelle realizzate a cura e spese del Proponente saranno soggette al solo collaudo tecnico.

Al momento della consegna dei lavori dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta a misura e secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità delle opere eseguite.

Il professionista incaricato della Direzione lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici, ai sensi del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente convenzione sarà a carico del Proponente.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; nel caso siano rilevate inadempienze, od errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione al Proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori, sempreché il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo, all'ultimazione dei lavori il Proponente potrà, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento della Commissione di Collaudo (o collaudatore) e parere favorevole del Settore che prenderà in consegna l'opera collaudata.

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Sino all'approvazione del collaudo restano a carico del Proponente gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti.

ARTICOLO 16

Oneri di Urbanizzazione

I Proponenti si impegnano per se stessi, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione, pari ad euro 4.299.417,58, di cui euro 2.629.540,24 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed euro 1.669.877,34 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali oneri, calcolati al momento dell'approvazione del PRIN "Ambito 8.15 Quartiere Dora" secondo il metodo tabellare, in ogni caso saranno da adeguarsi a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008, mecc. n. 2007 02672/009 e dei successivi provvedimenti attuativi.

L'importo di cui sopra pari a euro 4.299.417,58 costituirà il contributo a carico dei privati Proponenti per urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale contributo, al quale dovrà essere sottratto l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo, di cui al precedente articolo 13, verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 17

Contributo inerente al costo di costruzione

I Proponenti corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

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

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

ARTICOLO 18

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, i Proponenti, per se stessi, loro successori o aventi causa, rilasceranno a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi degli articoli 10, 11, 13 e 14 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 30% a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle superfici a standard destinate a parcheggio pubblico su soletta così come descritto all'articolo 8 della presente Convenzione;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

- c) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle superfici private assoggettate all'uso pubblico così come descritti all'art. 7 della presente convenzione;
- d) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 15 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 ai contenuti, 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.

Le fideiussioni di cui ai punti a) – c), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al punto b) sarà svincolata successivamente al positivo collaudo del parcheggio pubblico interrato ceduto al Comune.

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

ARTICOLO 19

Sanzioni convenzionali

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

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

ARTICOLO 20

Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale

all'interno dell'ambito di intervento

Considerata la classificazione e la nuova scheda normativa di P.R.G. proposta con il presente PR.IN. in variante al Piano Regolatore Generale stesso, nonché in riferimento alla S.L.P. realizzabile relativa all'Ambito 8.15 Quartiere Dora, i Proponenti si impegnano a dare attuazione all'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi nella misura prevista al punto 4. lettera f) 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 i Proponenti privati alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città.

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

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

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Foglio 1167, Particella 49 parte.

Gli edifici residenziali, comprendenti le suddette unità immobiliari, sono indicati nell'allegato della presente Convenzione (**Allegato C**). La SLP degli edifici oggetto d'acquisto è pari a 4.503 mq, sita nei due edifici in progetto, e rappresenta i 1000 millesimi rapportati all'intera SLP dei fabbricati da realizzare.

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. 1355 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. 21. 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 del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 21

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

Vendita quota eccedente

Preso atto che la cessione di alloggi destinati ad edilizia convenzionata risulta essere pari a 4.503 mq. di S.L.P, corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, anziché alla quota pari a

1.351 mq. prevista dall'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., qualora la Città non eserciti il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui al presente articolo, i Proponenti assumono l'impegno per sé stessi, loro successori e aventi causa, a dare in locazione gli alloggi corrispondenti ai 1.351 mq. di S.L.P., per un periodo di otto anni, all'interno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. nonché ai sensi della nuova scheda normativa di P.R.G. proposta con il presente PR.IN. in variante al P.R.G..

Con riguardo ai restanti 3.152 mq. di S.L.P., i Proponenti potranno alienare direttamente gli alloggi alle condizioni previste dalla Città, previo convenzionamento con il competente Settore della Città.

La SLP prevista al punto 4. lettera f) delle Premesse pari a complessivi mq. 4.503 potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza.

Gli alloggi devono essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dai Proponenti 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 02338/12) 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 dalla presente convenzione 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 ai Proponenti dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 22

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel PR.IN. sono assunti dai Proponenti per se stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, gli stessi dovranno farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa dei soggetti Proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

ARTICOLO 23

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti.

ARTICOLO 24

Allegati

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

Allegato A - Planimetria catastale con individuazione delle proprietà;

Allegato B - Planimetria con individuazione delle aree di concentrazione dell'edificato, delle aree da cedere per servizi pubblici e delle aree private da assoggettare all'uso pubblico;

Allegato C - Planimetria catastale con individuazione degli edifici destinati a edilizia convenzionata.

ARTICOLO 25

Controversie

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

ARTICOLO 26

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;
- legge regionale 9 aprile 1996 n. 18 e s.m.i. - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- 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.

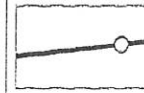
CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE

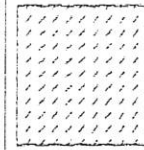
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: **8.15 QUARTIERE DORA**

PROPRIETA' INTERNE ALLA Z.U.T.

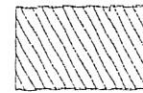


PERIMETRAZIONE Z.U.T.

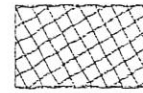


"DIORAMA Spa"; "SPIREA Srl"; " RINALDI Spa"
FOGLIO N° 1166
PARTICELLE N. 471, 473;
FOGLIO N° 1167
PARTICELLE N. 33, 41, 49, 201p, 216: mq. 67.539

LEGENDA



CITTA' DI TORINO
FOGLIO N° 1166
PARTICELLA N. 472p.: mq. 1.076



CITTA' DI TORINO
FOGLIO N° 1167
mq. 210

scala 1:2000

Proprietà

"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

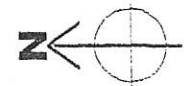
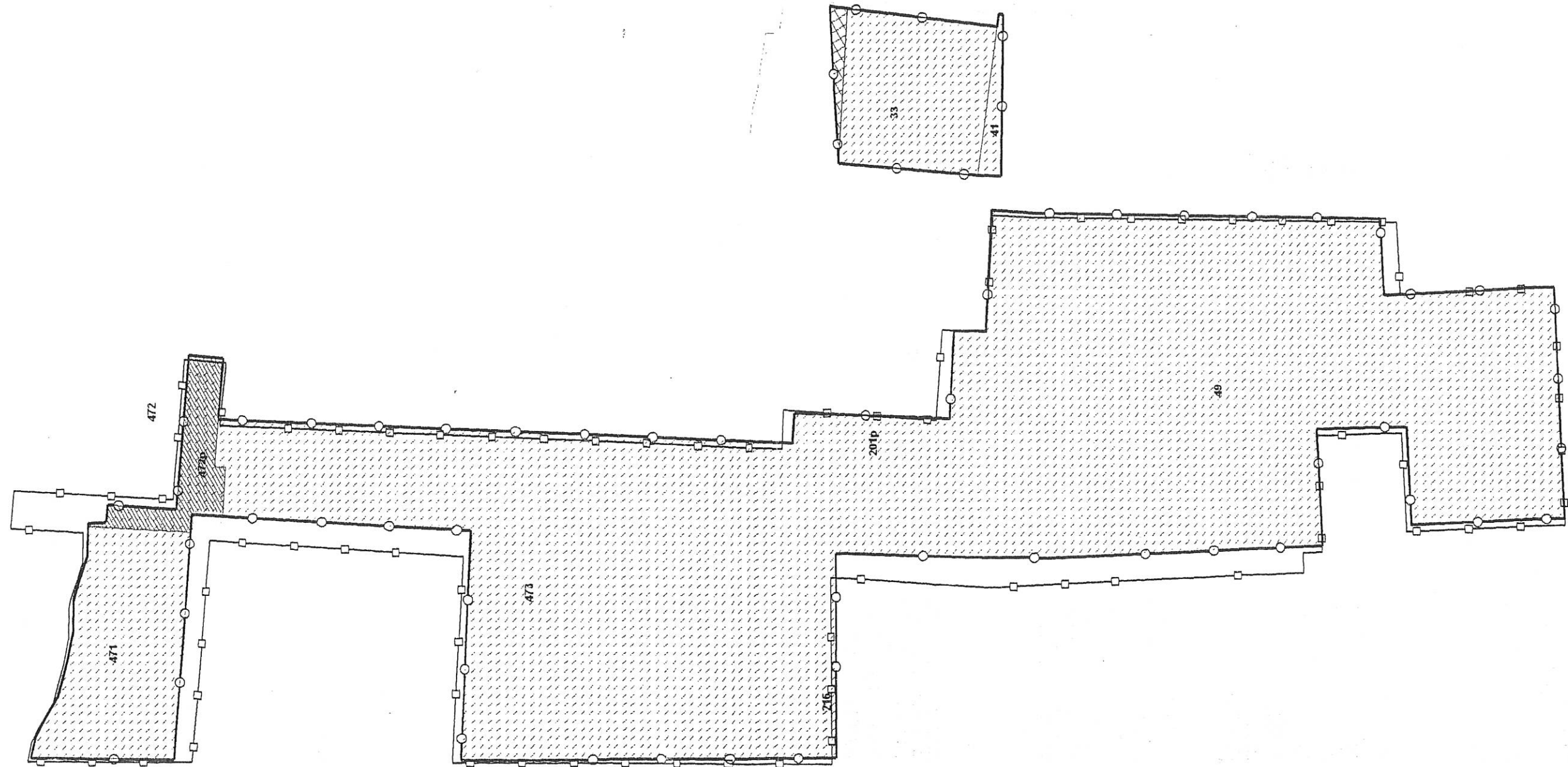
Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati

ALLEGATO A

PLANIMETRIA CATASTALE CON
INDIVIDUAZIONE DELLE
PROPRIETA'

base cartografica:
estratto catastrale



ottobre 2008

CITTA' DI TORINO

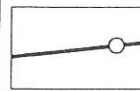

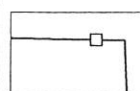


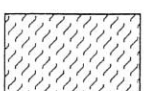
PROGRAMMA INTEGRATO

DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE

in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: **8.15 QUARTIERE DORA**

LEGENDA

	PERIMETRAZIONE Z.U.T. mq. 68.825		AREE DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI AL SUOLO mq. 31.499,00
	PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO mq. 72.889		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI SU SOLETTA mq. 2.544,05
	AREE FONDARIE PRIVATE mq. 20.566		AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO mq. 1.848,00
		TOTALE AREE STANDARD= mq. 35.891,05	

scala 1:2000

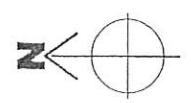
	AREE INTERNE ALLA Z.U.T. DA DESTINARE ALLA VIABILITA' mq. 14.912,00
	AREE ESTERNE ALLA Z.U.T., COMPRESSE NEL PR.IN. DA DESTINARE ALLA VIABILITA'
	AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
	AREA DA DESTINARE A EDILIZIA SOCIALE e/o PUBBLICA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

ALLEGATO B

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE
DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE
DELL'EDIFICATO, DELLE AREE DA
CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI E
DELLE AREE PRIVATE DA
ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO



CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO

DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE

in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

PROPRIETA' INTERNE ALLA Z.U.T.



PERIMETRAZIONE Z.U.T.



LOTTO DESTINATO A EDILIZIA CONVENZIONATA

LEGENDA



INGOMBRO EDIFICI DESTINATI A EDILIZIA CONVENZIONATA

EDIFICIO "A": SLP MQ 2.251,5

EDIFICIO "B": SLP MQ 2.251,5

TOTALE SLP DESTINATA A EDILIZIA CONVENZIONATA: MQ 4.503

scala 1:2000

Proprietà

"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

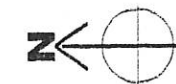
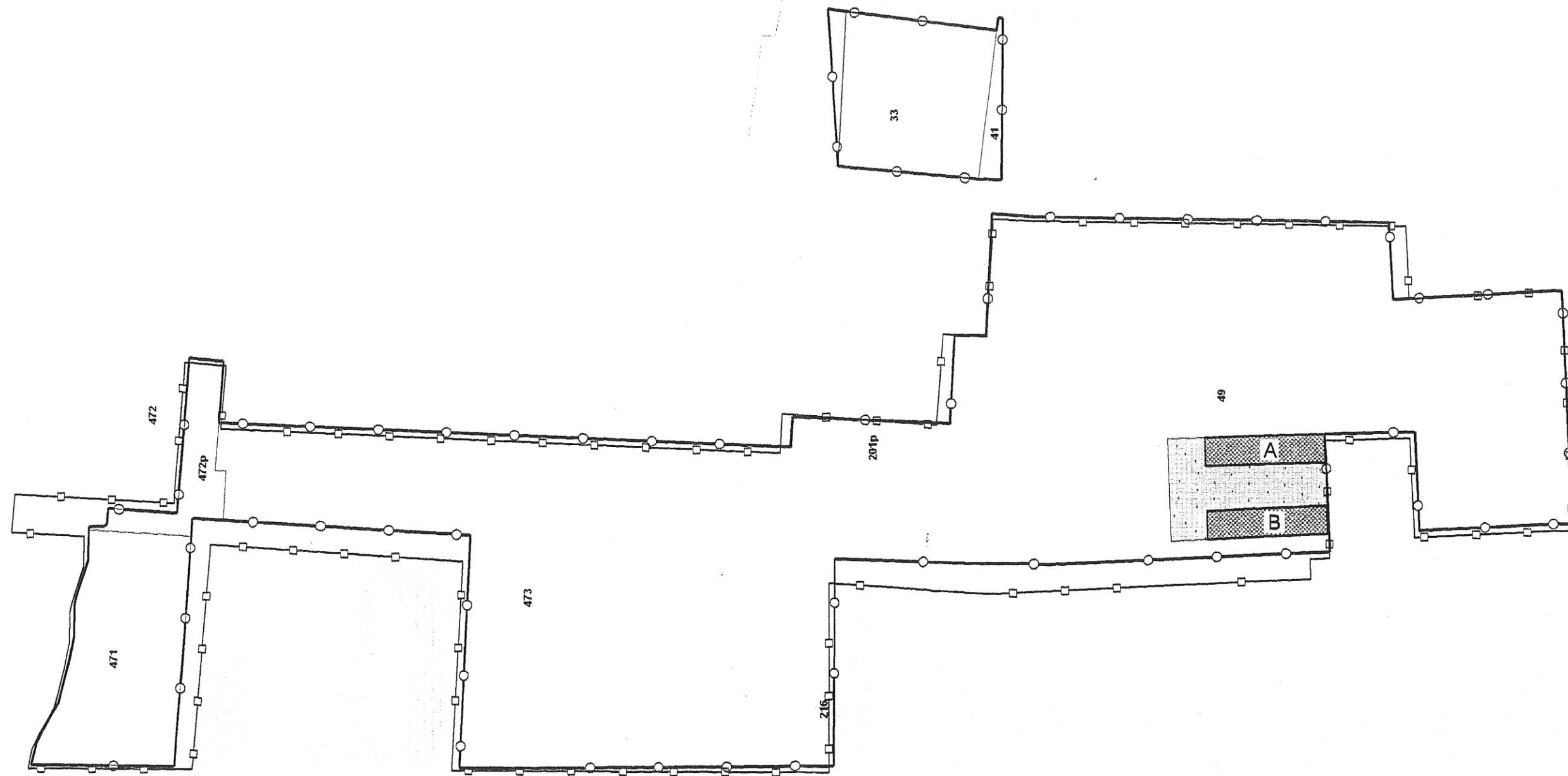
Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati

ALLEGATO C

PLANIMETRIA CATASTALE CON
INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI
DESTINATI A EDILIZIA
CONVENZIONATA

base cartografica:
estratto catastale



ottobre 2008