

CITTA' DI TORINO

AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI

"AMBITI 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda"

SCHEMA DI CONVENZIONE

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTA CITTA'
del **10 MAR. 2006 - 8 APR. 2006**

Torino, **9 APR. 2006**

V. p. Il Segretario Generale

Il Messo



**TITOLO I - Convenzione Programma
(art.7, lettera B, NUEA del PRG)**

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

Proprietà Sub – Ambito 1:

OPERA SALESIANA REBAUDENGO, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto
con DPR n° 1899 del 05-12-1962, Torino, Via Maria Ausiliatrice 32 – C.F.
01802240018, nella persona del Legale Rappresentante MARANGIO Claudio,
Torino, Via Maria Ausiliatrice 32;

CAMIA Maria Antonietta, Torino, V. Bertola 29 - C.F. CMA MNT 33A41
L219S;

INTERVENTI IMMOBILIARI PINEROLESE s.r.l., V. Montebello 17, Pinerolo
CF e P.IVA 05330890012, nella persona del legale rappresentante NAVAGLIA
Valerio, residente in Torino, Via Bertola n. 7

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6

Prot. Edilizio n° 2005-14-9360

Data 14-11-2005

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO
AMBITI 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda

TITOLO I - Convenzione Programma
(art.7, lettera B, NUEA del PRG)

TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato
del
Sub Ambito 1
inerente gli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda
(art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

TRA

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

E

OPERA SALESIANA REBAUDENGO, Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con DPR n° 1899 del 05-12-1962, Torino, Via Maria Ausiliatrice 32 – C.F. 01802240018, nella persona del Legale Rappresentante MARANGIO Claudio, nato a Busto Arsizio (VA), il 17 febbraio 1965, residente a Torino, Via Maria Ausiliatrice 32;

CAMIA Maria Antonietta, nata a Torino, il 1 gennaio 1933, residente a Torino, V. Bertola 29 - C.F. CMA MNT 33A41 L219S;

INTERVENTI IMMOBILIARI PINEROLESE s.r.l., V. Montebello 17, Pinerolo CF
E P.IVA 05330890012, nella persona del legale rappresentante NAVAGLIA Valerio, residente in Torino, via Bertola n. 7.

in seguito denominati per brevità "Proponenti".

TITOLO I

CONVENZIONE PROGRAMMA

(art. 7, lettera B, NUEA del P.R.G.)

PREMESSO

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) sono classificate nel P.R.G. come "Aree da Trasformare per Servizi" denominate "Ambito 5.o Rebaudengo 2" e "Ambito 5.p Garlanda", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinate dagli artt. 7 e 20 e dalla relativa scheda normativa delle NUEA del PRG;
- 3) che nelle Aree da trasformare per Servizi del P.R.G. l'indice di edificabilità è il seguente:
 - su lotti liberi l'indice di edificabilità è di 0,7/3 mq SLP/mq ST elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq SLP/mq ST per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali
 - su lotti già edificati l'indice di 0,7/3 mq SLP/mq ST è incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali fino al limite totale di 0,50 mq SLP/mq ST.
- 4) che nel caso di trasformazione estesa a più ambiti, la SLP totale realizzabile è quella risultante dalla somma delle SLP ammesse per ogni singolo ambito
- 5) che le aree di proprietà comunale e di enti istituzionalmente competenti nella realizzazione dei servizi di cui agli artt. 21 e 22 delle LUR alla data di adozione dello Strumento Urbanistico Esecutivo o dello Studio Unitario di cui all'art. 7 non hanno capacità edificatoria e sono escluse dal computo delle aree da cedere per standards e servizi
- 6) che in ogni ambito deve essere ceduta gratuitamente per servizi una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art. 21 della LUR e s.m.i.
- 7) che l'art. 7, lettera B, delle NUEA di PRG consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario d'Ambito esteso agli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda. Costituisce parte integrante dello SUA la presente Convenzione Programma quale definita al punto 10 dello stesso articolo;

8) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;

9) che nella planimetria catastale di cui alla tavola n° 4 dello Studio Unitario d'Ambito (del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante) i Proponenti possiedono le caratteristiche di cui sopra essendo proprietari di un'area della superficie catastale di mq 4665, che rappresenta circa il 77.78% degli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda per il quale il PRG prescrive la trasformazione unitaria, e pertanto arriva a possedere la caratteristica di cui al precedente punto 8). Le Proprietà catastali private dei Proponenti lo Studio Unitario d'Ambito sono descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1080, particelle n. 102,94b e al Foglio n. 1104, particella n. 245 e perimtrate in rosso nella tavola n° 4 dello Studio Unitario d'Ambito.

I proponenti sono proprietari altresì di area a Parco Urbano P31 descritta al Catasto Terreni al Foglio n. 1163, particelle n. 36, 43 e 45 e Foglio n. 1164 particelle n. 7 e 9 per una superficie complessiva di mq 19921 come perimetrata in azzurro nella tavola n° 4 dello Studio Unitario d'Ambito

10) che i sopraelencati Proponenti intendono attuare la trasformazione in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. articolando la trasformazione stessa in 2 Sub – Ambiti di intervento di cui il Sub – Ambito 1 individua e comprende le possibilità edificatorie dei Proponenti incrementate con la SLP generata da area a Parco in P31 di mq e che l'altra proprietà privata dell'Ambito 5.p Garlanda non intende procedere all'immediata trasformazione dell'area di proprietà in quanto nella stessa esistono usi in atto e che pertanto, la possibilità edificatoria di pertinenza, individuata nella SUA come Sub – Ambito 2, è localizzata all'interno dell'area di concentrazione edificatoria del Sub – Ambito 1 con articolazione corrispondente alle parti da attuare in tempi diversi;

11) che lo Studio Unitario d'Ambito, in applicazione dell'art. 7 delle N.U.E.A. di PRG, propone modifiche limitate al numero dei piani indicati nel rispetto delle altre prescrizioni cogenti contenute nella stessa Scheda Normativa; pertanto l'attuazione dei due sub-ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;

12) che lo Studio Unitario si compone dei seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa*

- *Elaborati grafici:*

TAV. 1

TAV. 2

TAV. 3

TAV. 4

TAV. 5

TAV. 6

TAV. 7

TAV. 8
TAV. 9a
TAV. 9b
TAV. 10
TAV. 11
TAV. 12
TAV. 13
TAV. 14
TAV. 15
TAV. 16
TAV. 17
TAV. 18
TAV. 19
TAV. 20
TAV. 21

- Documentazione fotografica

13) che lo Studio Unitario d'Ambito, comprendente la presente Convenzione Programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino, con delibera del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal (n. mecc.), avendo acquisito il parere della Circoscrizione interessata, e che con la stessa delibera è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. relativo all'attuazione del sub-ambito 1 (Titolo II).

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse di cui al Titolo I formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Programma.

Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo agli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda, cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei sub-ambiti.

L'Ambito 5.o Rebaudengo 2, delimitato dalla Piazza Conti Rebaudengo, Via Botticelli, un interno di Via Botticelli ed altre proprietà private, è descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 1080 particelle 102, 94b.

L'Ambito 5.p Garlanda, delimitato dalle Vie Tronzano, Poggio, Garlanda e da altra proprietà comunale è descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 1104 particelle 244b, 245,246, 247.

ARTICOLO 2

Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando gli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG) in n. 2 Sub - Ambiti di intervento, descritti nello S.U.A. alla TAV. _ "Planimetria dei Sub-Ambiti di intervento e destinazione aree in progetto"

Sub-Ambito 1

Superficie catastale	mq 4665
Proprietà: OPERA SALESIANA REBAUDENGO CAMIA Maria Antonietta INTERVENTI IMMOBILIARI PINEROLESE s.r.l. (P31)	mq 19921

Sub-Ambito 2

Superficie catastale	mq 644
Proprietà: ASSOCIAZIONE CIRCOLO RISORGIMENTO	

Area di proprietà della Città di Torino ricompresa nell'Ambito 5.p Garlanda	mq 688
--	--------

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE A.T.S.	mq 5997
---	----------------

(Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2 + Area di proprietà comunale)

Area a Parco in P31	mq 19921
---------------------	----------

ARTICOLO 3

Attuazione degli Interventi

La SLP complessiva, derivante dall'applicazione alla superficie territoriale di ogni sub-ambito dell'indice territoriale di $0,7/3$ mq.SLP/mq.ST + $1/3$ della SLP esistente incrementata nel Sub - Ambito 1 con la SLP generata da area a parco in P31 sarà contenuta in mq 2585.09 di cui nel sub-ambito 1 mq 2332.5 e nel sub-ambito 2 mq 252.59 (vedi tabella dati dimensionali di progetto - Tav. n. 11 dello SUA).

Nel Sub-Ambito 1 è previsto il seguente intervento:

- n. 1 edificio a 4÷9 piani fuori terra a destinazione residenziale;
- autorimessa interrata a due livelli.

Nel Sub-Ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- localizzazione della SLP al P.T. dell'edificio da realizzarsi in attuazione del Sub – Ambito 1 con destinazione ASPI
- parcheggio pertinenziale al P.T.

La SLP relativa all'intervento edilizio globale, secondo le previsioni della scheda normativa relativa agli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda, sarà destinata per il minimo al 80% a residenza e per il massimo al 20% ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

Lo S.U.A. individua peraltro destinazione a residenza pari al 90% ed ASPI pari al 10%.

ARTICOLO 4

Aree a Servizi

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua nella TAV. n. 6 l'area di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie e le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei servizi pubblici.

Le aree a servizi previste sono così articolate:

Sub-Ambito 1

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 3732

Sub-Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 644

AREE A SERVIZI COMPLESSIVE DA CEDERE GRATUITAMENTE ALLA CITTA'

mq 4247

AREE A SERVIZI COMPLESSIVE CEDUTE GRATUITAMENTE ALLA CITTA'

mq 4376

ARTICOLO 5

Aree a parco

I proponenti si impegnano a cedere alla Città di Torino, contestualmente alla stipula della convenzione attuativa del PEC del Sub Ambito 1 aree a Parco nel P31 del PRG, per complessivi metri quadrati 19921 descritte al punto 9 della Premessa.

Tali aree concorrono alla formazione della SLP complessiva del Sub Ambito 1 di cui all'articolo 3 della presente Convenzione Programma.

ARTICOLO 6

Attuazione dei Sub-Ambiti

L'attuazione progressiva dei Sub-Ambiti avverrà a seguito di approvazione di due distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti a ciascun sub-ambito, col seguente programma temporale:

Sub-Ambito 1: attuazione contestuale allo SUA, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., di cui al Titolo II della presente Convenzione;

Sub-Ambito 2: i Proponenti del Sub – Ambito 1 si impegnano al momento dell'attuazione dell'ambito a consentire la localizzazione nell'area di concentrazione edificatoria al P.T. dell'edificio in progetto delle possibilità edificatorie del sub – ambito 2; l'attuazione del Sub-Ambito 2 non è determinabile temporalmente, pertanto potrà avvenire al maturare di idonee condizioni di trasformazione con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Al fine del coordinamento nel tempo degli interventi, si conviene che, al momento della stipulazione della convenzione attuativa relativa al sub-ambito 2, saranno determinati gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali sarà ceduta l'area destinata a pubblici servizi di cui al precedente Art. 4, individuata nella TAV. n. 6 dello SUA.

Il Proponente del sub-ambito 2 dovrà produrre al momento della attuazione le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:

- che nell'area ceduta a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessarie, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle NUEA di PRG;
- che l'area come sopra indicata, sia in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente, e che la medesima sia franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantita da evizione e molestie nel possesso.

I manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese del Proponente.

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

TITOLO II

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB-AMBITO 1

(AMBITI 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda)

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 43

LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 56 DEL 05.12.1977 E S.M.I.

PREMESSO

- I. che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le premesse di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del sub-ambito 1;

- II. che i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato sono proprietari degli immobili individuati a Catasto Terreni al Foglio n. 1080 particelle n. 102, 94b, al Fg. 1104 particelle n° 245, al Foglio n. 1163, particelle n. 36, 43 e 45 e al Foglio n. 1164 particelle n. 7 e 9 (area a Parco), siti in Torino, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- III. che detti immobili rappresentano la superficie complessiva del Sub-Ambito 1 (corrispondente all'unità d'intervento) determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'Art. 7 punto B delle NUEA del PRG, degli Ambiti individuati nel PRG vigente (approvato con D.G.R. 21.04.1995 n. 3-45091) come Aree da Trasformare per Servizi 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda che consentono interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle NUEA;
- IV. che il P.R.G. vigente considera gli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 e 5.p Garlanda" (sub-ambito 1) di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- V. che secondo l'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrato dalle NUEA del P.R.G. vigente, la presente convenzione (Titolo II) deve avere i seguenti contenuti essenziali:
- a) cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
 - b) impegno da parte dei Proponenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PEC a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - c) requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - d) impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri di permesso di costruire;
- VI. che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è per l'80% (minimo) destinata ad uso residenziale e per il 20% (massimo) ad attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI), in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- VII. che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. a firma dell'Arch. Ubaldo Bossolono, con studio in Torino, C.so Turati n. 43, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1155, c.f. BSS BLD 50P21 L219Q, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;
- VIII. che la presente proposta di PEC, insieme alla proposta di SUA di cui al Titolo I:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data
 - è stata depositata presso la Segreteria Generale a far tempo dal e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio del Comune di Torino per quindici giorni consecutivi;

- è stata inviata alla Circostrizione n. in data
- IX. che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, non sono pervenute osservazioni;
- X. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni;
- XI. che l'art. 13 comma 2° lett. D) del Regolamento COSAP, approvato con D.C.C. n. 257 in data 21 dicembre 1998, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Proponenti necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;
- XII. che in data ... è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio registrato il repertorio n.....;
- XIII. che in data è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione (Titolo I e Titolo II) di €, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- XIV. che il Consiglio Comunale, con deliberazione n del (esecutiva dal) ha approvato la proposta di PEC del sub-ambito 1 con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione (Titolo I e Titolo II);
- XV. che il Comune di Torino, dal canto suo si impegna a rilasciare il permesso di costruire per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle NUEA del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (articolo 4 della Legge 493/93 e s.m.i. come sostituito dall'art. 2, comma 60, Legge 21.12.96 n. 662 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC.

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà dei Proponenti oggetto della presente convenzione

I Proponenti sono proprietari degli immobili indicati al punto II delle premesse, della superficie complessiva pari a mq 4665, ricompresi nelle A.T.S., individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 1080 particelle n. 94b, 102 al Foglio n. 1104 particella n. 245, e al Foglio n. 1163, particelle n. 36, 43 e 45 e Foglio n. 1164 particelle n. 7 e 9 pari a mq 19921 ricompresi nell'area a Parco P31, ed indicati nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1).

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

A - Schema di Convenzione;

B - Relazione illustrativa, Progetto Planovolumetrico e Norme Tecniche di Attuazione;

C - Progetto di Massima delle Opere di Urbanizzazione.

I sopracitati elaborati, ad esclusione dello schema di Convenzione, in quanto parte integrante della deliberazione del C.C. n. del che ha approvato lo strumento urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i Proponenti sottoscritti ed il Comune approvati. Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

I Proponenti cedono, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo gratuito al Comune di Torino la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq 3732, individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1080 particelle n. 94b1, 102b e al Foglio n. 1104 particella n. 245. Tali aree sono esattamente individuate nella Tav. n. 6 del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (All.2).

L'area a servizi localizzata nell'A.T.S. 5.o Rebaudengo 2 viene ceduta al Comune di Torino nello stato di fatto in cui si trova, completa di recinzione e pavimentazione e libera da fabbricati.

L'area a servizi localizzata nell'A.T.S. 5.p Garlanda viene ceduta al Comune di Torino con i fabbricati esistenti che saranno demoliti a spese dei Proponenti entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

Per garantire il Comune di Torino relativamente all'impegno dei Proponenti alla demolizione viene rilasciata fidejussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune di Torino per l'importo di Euro _____ risultante da perizia asseverata in Allegato 4 sul costo delle opere di demolizione.

Le aree oggetto del presente articolo sono cedute libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, i cedenti garantiscono il Comune per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Le aree cedute non hanno necessità di opere di bonifica ambientale come da perizia in Allegato 3.

ARTICOLO 5

Cessione di aree a parco

I proponenti cedono alla Città di Torino contestualmente alla stipula della presente convenzione aree a Parco site nel P31 del PRG, descritte al N.C.T. al Foglio n. 1163, particelle n. 36, 43 e 45 e Foglio n. 1164 particelle n. 7 e 9 per complessivi di mq 19921.

Le aree sono cedute franche e libere da debiti, locazioni, vincoli e pesi, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni e molestie nel possesso.

Le aree sono libere da fabbricati e non necessitano di bonifica ambientale come da perizia in Allegato 3.

ARTICOLO 6

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea da parte del Proponente soggetto attuatore, delle aree cedute, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

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

ARTICOLO 7

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in premessa (Titolo II).

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito in attuazione del P.R.G. vigente relativo agli Ambiti 5.o Rebaudengo 2 – 5.p Garlanda (sub-ambito 1), è destinato per mq 1866 di SLP minimo a residenza e per mq 466.5

di SLP massimo ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI), come definito dalle norme di P.R.G., ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 fabbricato mediante il rilascio di n. 1 permesso di costruire.

L'esatta definizione delle SLP residenziale e ASPI verrà effettuata in sede di richiesta di permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra, che potranno subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del PEC stesso.

Prima del rilascio del permesso di costruire i Proponenti dovranno produrre al Settore Tutela Ambiente della Città, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 447/95, una valutazione previsionale del clima acustico.

ARTICOLO 8

Durata del PEC e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione, corrispondente al termine di validità del PEC.

Le opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi verranno eseguite dal Proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire dovrà essere richiesto al Comune nel tempo utile a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

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

ARTICOLO 9

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

In conformità al disposto di cui all'articolo 11 della Legge 10/77 e s.m.i., i Proponenti si obbligano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal PEC con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo *Articolo 13*.

Il Proponente si impegna comunque ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità della Legge 109/94 e s.m.i.

Le opere da eseguire a scomputo sono sommariamente indicate come segue:

- realizzazione del bocciodromo, reti di fognatura, illuminazione pubblica e recinzioni nell' A.T.S 5.p Garlanda;

- realizzazione di reti di fognatura e illuminazione pubblica nell' A.T.S. 5.o Rebaudengo 2.

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 al Comune l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

La progettazione di tali opere sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare;
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

I progetti preliminari dovranno essere presentati entro 30 giorni dalla stipulazione della convenzione urbanistica al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, asseverato con perizia di stima redatta da professionista abilitato, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti 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 a scomputo viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi.

I lavori saranno eseguiti a "misura" con specifica contabilizzazione del Direttore dei Lavori. L'importo dei lavori non potrà eccedere quello preventivato a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali maggiori 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 del Soggetto Attuatore.

Nel caso in cui il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale, fosse inferiore al prezzo definito, la Città valuterà se chiedere la corresponsione in denaro di detta differenza o, in alternativa, la realizzazione di opere pubbliche pertinenti all'intervento sino alla concorrenza del costo deliberato.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del Progetto Preliminare, al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità, che nei successivi 90 (novanta) giorni, espletate le verifiche tecniche ed economiche di competenza, provvederà alla formulazione della relativa deliberazione di Giunta Comunale.

Il termine di 90 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dal Proponente per adeguare i progetti alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti preliminari ed esecutivi, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico dei Proponenti e non sono scomputabili dagli Oneri di Urbanizzazione.

La valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, che a norma del successivo art. 11 è legata al permesso di costruire, deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente, ridotti del coefficiente di cui alla deliberazione G.C. 24.02.1998 (mecc. N. 9801268/57).

Le fideiussioni di cui all'*Articolo 14* della presente Convenzione, verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Articolo.

Inoltre, prima del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità, dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste.

ARTICOLO 10

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 dei Proponenti.

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 dei 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 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i. (D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554).

Ai sensi dell'art. 28 della legge 109/94, così come successivamente modificato ed integrato 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 dei Proponenti.

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 dovrà essere effettuato entro sei 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 i Proponenti depositano presso il Comune la dichiarazione di fine lavori semprechè il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente Articolo, i Proponenti sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori i Proponenti potranno, 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).

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

Fino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico dei Proponenti 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, alle fognature anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

ARTICOLO 11

Oneri di Urbanizzazione

I Proponenti si impegnano per sé stessi, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire, in conformità alla Deliberazione C.C. 21.07.1997 (mecc. n. 9702560/09) "Integrazione dei criteri e delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in sede di P.E.C. previste dalla Deliberazione C.C. 12.02.1990 n. mecc. 8915274/38", ed anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definite nel progetto esecutivo delle stesse. Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC i suddetti oneri, sono oggi così determinati:

- 1) Calcolo analitico del costo delle opere di urbanizzazione primaria corrispondente alla sistemazione delle aree destinate dal PEC a servizi pubblici (vedi computo metrico progetto di massima):

248.600,00 - 10% coefficiente di riduzione = € 223.740,00

- | | |
|---|--------------|
| Costo unitario al mq € 223.740,00/ mq 3732 = | € 59,79 |
| 2) Quota oneri per urbanizzazione primaria relativa alla superficie teorica per servizi a carico dell'intervento (nei limiti dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77):
(mq 1.745,25 x €/mq 59,79) | €104.349,02 |
| 3) Oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione primaria:
(mc 6.997,50 x €/mc 17,52) | € 122.596,20 |
| 4) Oneri tabellari relativi alle opere di urbanizzazione secondaria:
(mc 6.997,50 x €/mc 19,57) | € 136.941,07 |

La somma degli importi relativi ai punti 3) e 4) pari a € 259.537,27 costituirà il contributo a carico del privato per urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale contributo, al quale dovrà essere sottratto l'importo di cui al punto 1) relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 8 della presente convenzione), verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino: quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 12

Contributo inerente al costo di costruzione

I Proponenti corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 13

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. 1 permesso di costruire. Il permesso di costruire verrà richiesto dopo la stipula della presente convenzione con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 8.

In particolare, i Proponenti eseguiranno le opere inerenti l'area destinata a servizi entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Infine, le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione.

ARTICOLO 14

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i Proponenti, per se stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilasceranno, al momento del ritiro del permesso di costruire, a favore del Comune, polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, di cui agli artt. 9 e 11 della presente convenzione;
- b) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione di cui all'art. 12 della presente convenzione;
- c) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- d) a garanzia dell'impegno economico dei Proponenti a demolire i fabbricati esistenti sull'A.T.S. 5p Garlanda entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione

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

La fideiussione bancaria o assicurativa 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 all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. e s.m.i.

La fideiussione di cui al precedente 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 dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

Le fideiussioni di cui ai precedenti punti b) e c) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 15

Sanzioni convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità

dell'art. 7 Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 8 Legge 47/85 e s.m.i.

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

ARTICOLO 16

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 PEC sono assunti dai Proponenti per sé, 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, dovranno fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa del soggetto attuatore dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

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

ARTICOLO 17

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 18

Allegati

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

- Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà dei Proponenti;
- Allegato 2 - Planimetria catastale delle aree da cedere per servizi pubblici;
- Allegato 3 - Perizie sulle opere di bonifica;
- Allegato 4 - Perizia asseverata sul costo di demolizione di fabbricati mantenuti pro – tempore

ARTICOLO 19

Controversie

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

ARTICOLO 20

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 alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 numero 47, 4 dicembre 1993 numero 493, 7 agosto 1990 numero 241, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e loro successive modifiche ed ogni altra norma vigente in materia.