

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Paola VIRANO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

"AMBITO 5q - Corelli"

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**TITOLO I - Convenzione Programma  
(art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

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

**Proprietà Sub - Ambito 1:**

ALBA CHIARA s.r.l. , con sede in Torino, Via Barbaroux n. 37 C.F. 09091700014, nella  
persona del legale rappresentante Riccardini Dino, residente in Torino, Via Bard n. 11/6

REPUBBLICA ITALIANA  
CITTA' DI TORINO  
AMBITO "5q - Corelli"

**TITOLO I - Convenzione Programma (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub  
Ambito 1 inerente l'Ambito 5q Corelli (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" o "Città"

E

ALBA CHIARA s.r.l. , con sede in Torino, Via Barbaroux n. 37 C.F. 09091700014, nella persona del legale rappresentante Riccardini Dino, residente in Torino, Via Bard n. 11/6, in seguito denominato per brevità "Proponente".

**TITOLO I**  
**CONVENZIONE PROGRAMMA**  
(art. 7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

**PREMESSO**

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che l'area oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) è classificata nel P.R.G. come "Area da Trasformare per Servizi" denominata "Ambito5q - Corelli", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata 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 (nel caso di utilizzazioni private) è il seguente:  
  
- su lotti liberi l'indice di edificabilità è di 0,7/3 mq S.L.P./mq ST elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21) e parchi collinari (v. art. 22);
- 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 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.
- 6) che l'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario d'Ambito esteso all'intero Ambito (SUA); costituisce parte integrante dello SUA la "Convenzione Programma" quale definita al punto 10 e seguenti dello stesso articolo delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- 7) 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;
- 8) che la società "ALBA CHIARA s.r.l.", Proponente lo Studio Unitario d'Ambito (del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante), non possiede le caratteristiche di cui al precedente punto 7), essendo proprietaria di aree della superficie catastale complessiva di mq. 5.370, che rappresenta circa il 68,58% dell'intera superficie dell'Ambito 5q Corelli, come indicato nella planimetria catastale di cui alla Tav. n. 6 allegata allo SUA. Le suddette aree sono descritte al Catasto Terreni come segue: N.C.T. Foglio n. 1132, particelle n. 22, 100, 101, 102;
- 9) che la Città di Torino, in relazione ai precedenti punti 7) e 8) ed in considerazione dell'interesse pubblico alla trasformazione dell'Ambito "5q Corelli", accoglie la presente proposta di Studio Unitario d'Ambito, anche se avanzata da un privato che rappresenta una percentuale delle superfici catastali interessate inferiore al 75%;

10) che il Proponente, società "ALBA CHIARA s.r.l.", è, altresì, proprietario di aree a Parco Urbano situate nel P33 descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1005, particelle n. 217, 113, 114, 115, 116 e al Foglio n. 1010 particella n. 109 per una superficie complessiva di mq. 33.656 come indicato nella planimetria catastale di cui alla Tav. n. 6 allegata allo SUA.

Al fine dell'utilizzazione delle capacità edificatorie generate dalle suddette aree a Parco Urbano e Fluviale P33 (art. 21 delle N.U.E.A. di PRG), di cui al precedente punto 3), il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito a favore della Città di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle stesse, come descritto al Titolo II - Articolo 5 della Convenzione relativa al PEC attuativo del Sub-Ambito 1, cui si rimanda;

11) che il Proponente intende attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., articolando la trasformazione stessa in due Sub - Ambiti di intervento, di cui il Sub - Ambito 1 individua e comprende le possibilità edificatorie del Proponente incrementate con la SLP generata da aree a Parco in P33;

12) che la società TANES s.r.l., proprietaria dell'altra area dell'Ambito "5.q Corelli", di superficie complessiva pari a mq. 2.460, che rappresenta circa il 31,42% dell'intera superficie del suddetto Ambito "5.q Corelli", descritta a Catasto Terreni al Foglio n. 1132, particella n. 75, non intende procedere all'immediata trasformazione dell'area di proprietà in quanto nella stessa esistono usi in atto.

In relazione alla suddetta area di proprietà della società TANES s.r.l., individuata nello SUA come Sub - Ambito 2, da cedersi alla Città per Servizi, la possibilità edificatoria attribuita, come indicato nella Scheda Normativa di PRG, potrà essere localizzata all'interno del Sub-Ambito 1.

Pertanto, con il presente Studio, verrà attuato il Sub-Ambito 1, mentre il Sub-Ambito 2 potrà essere articolato in tempi diversi, secondo le parti da attuare;

13) 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;

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

- Elaborati grafici:

- TAV. 1 Foto Aerea
- TAV. 2 Estratto P.R.G. e Scheda Normativa
- TAV. 3 Estratto P.R.G. delle Aree in P33 proposte in Cessione alla Città
- TAV. 4 Stato di Fatto della A.T.S.
- TAV. 5 Stato di Fatto dell'Area a parco 1
- TAV. 5b Stato di Fatto dell'Area a parco 2
- TAV. 6 Estratti NCT - A.T.S. e Aree a Parco
- TAV. 7 Planimetria Generale di Progetto con Individuazione Sub-Ambiti
- TAV. 8 Individuazione Catastale delle Aree proposte in cessione alla Città nello S.U.A
- TAV. 9a,b,c Relazione Illustrativa
- TAV. 10 Comparazione S.U.A. / P.R.G.

- TAV. 11 Individuazione Sub-Ambiti
- TAV. 12 Parametri Urbanistici
- TAV. 13 Sequenza Temporale delle Fasi di Attuazione
- TAV. 14a Regole Edilizie
- TAV. 14b Regole Edilizie- Verifica del Regolamento Edilizio
- TAV. 15 Profili
- TAV. 16 Opere di Urbanizzazione Esistenti
- TAV. 17a Opere di Urbanizzazione in Progetto: Planimetria Generale dell'Intervento
- TAV. 17b Opere di Urbanizzazione in Progetto: Fognatura Nera, Fognatura Bianca, Illuminazione Pubblica
- TAV. 17c Opere di Urbanizzazione in Progetto: Acquedotto, Rete Gas
- TAV. 18a Planimetria con angoli visuali delle Renderizzazioni
- TAV. 18b,c,d Inserimento Ambientale - Renderizzazioni Tridimensionali
- TAV. 19 Documentazione Fotografica

15) che la presente proposta di Studio Unitario d'Ambito:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11/10/2007;
- risulta coerente con il piano di Zonizzazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico in data 24/09/2007;
- è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data ..... ed approvata dalla Giunta Comunale in data .....
- è stata inviata per il deposito all'Albo Pretorio del Comune in data ..... e pubblicata per affissione a partire dal ..... e fino a tutto il ..... compreso;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 6 in data .....

16) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Studio Unitario d'Ambito, non sono pervenute osservazioni (o in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circoscrizionale n. 6, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);

17) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del progetto di Studio Unitario d'Ambito per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di ....., alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);

18) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ... del ... (esecutiva dal ... ) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito "5q Corelli", con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione Programma (Titolo I) e della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (Titolo II);

19) 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 .....

20) che in data ..... è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione Programma nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del Sub-Ambito 1, di cui al Titolo II;

### CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### ARTICOLO 1

##### Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Programma. Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo all'Ambito "5q Corelli", cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-Ambiti.

L'Ambito "5q Corelli", delimitato dalla Via Corelli ; Via Tartini interno 10 , Via Pergolesi ed altre proprietà private, è descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 1132 particelle 22,100,101,102,75.

#### ARTICOLO 2

##### Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando l'Ambito "5q Corelli" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di PRG) in n. 2 Sub - Ambiti di intervento corrispondenti all'Ambito stesso, descritti nello S.U.A. alla TAV. 7 "Planimetria Generale di Progetto e individuazione Sub-Ambiti" e denominati Sub-Ambito 1 e Sub-Ambito 2.

##### Sub-Ambito 1

Superficie catastale in A.T.S. mq 5370

(descritta al N.C.T. al Fg. 1132 particelle 22,100,101,102)

Proprietà: ALBA CHIARA s.r.l.

Superficie Catastale in area a parco P33 mq 33656

(descritta al N.C.T. al Fg. 1005 particelle 217,113,114,115,116 e al Fg. 1010 particella 109)

Proprietà: ALBA CHIARA s.r.l.

##### Sub-Ambito 2

Superficie catastale in A.T.S. interamente destinata a servizi pubblici mq 2460

(descritta al N.C.T. al Fg. 1132 particella 75)

Proprietà: TANES s.r.l.

*Totale Superficie Catastale dell'Ambito* mq 7830  
(Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2)

*Totale Superficie Catastale dell'Area a Parco in P33* mq 33656

#### ARTICOLO 3

##### Attuazione degli Interventi

La SLP complessiva in progetto è pari a mq. 3.259, di cui nel Sub-Ambito 1 mq. 2.685 (indice 0,7/3 mq.SLP/mq.ST, incrementato fino 0,50 mq.SLP/mq ST per effetto della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie delle Aree site nel Parco P33) e nel Sub-Ambito 2 mq. 574 (indice 0,7/3 mq.SLP/mq.ST).

La suddetta SLP di mq. 574 riferita al Sub-Ambito 2, potrà incrementarsi di mq. 656, pertanto fino a complessivi mq. 1.230 di SLP, in funzione dell'utilizzazione edificatoria di Aree a Parco. Pertanto, nel caso di cui sopra, ovvero di reperimento di Aree a Parco anche per il Sub-Ambito 2, la SLP in progetto complessiva dei Sub-Ambiti 1 e 2, varierà da mq. 3.259 a mq. 3.915, come specificato nella Tav. n. 12 dello SUA - Parametri Urbanistici.

Nel Sub-Ambito 1 è previsto il seguente intervento:

- n. 1 edificio a 6÷9 piani fuori terra a destinazione residenziale;
- autorimessa interrata a due livelli + box al P.T.

Nel Sub-Ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a 5-7 piani fuori terra a destinazione residenziale
- autorimessa interrata a n.2 livelli + box al P.T.

La SLP relativa all'intervento edilizio globale, secondo le previsioni della Scheda Normativa relativa all'Ambito "5q - Corelli", sarà destinata per il 100% a residenza.

#### ARTICOLO 4

##### Aree a Servizi

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua nella TAV. n. 7 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 4296 (\*)

(\*) in tale quantità è compresa l'area della superficie di 492 mq., che, qualora si attuasse anche il Sub-Ambito 2, verrà ceduta dalla Città al Proponente, al fine di permettere la concentrazione edificatoria del Sub-Ambito 2.

##### Sub-Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 2460

**AREE A SERVIZI COMPLESSIVE DA  
CEDERE GRATUITAMENTE ALLA CITTA'**

**mq 6264**

## ARTICOLO 5

### Aree a Parco Urbano e Fluviale P33

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua nella TAV. n. 7 le aree a Parco P33, di complessivi mq. 33.656, da cedere gratuitamente alla Città, che concorrono alla formazione della SLP complessiva del Sub Ambito 1, come descritto nei punti 3) e 11) delle Premesse nonché secondo quanto contenuto nell'Art. 3 che precede.

In fase di attuazione del Sub-Ambito 2, il Proponente di tale Sub-Ambito, potrà individuare ulteriori aree comprese nei parchi urbani e fluviali e nei parchi collinari, al fine di incrementare la SLP di tale Sub-Ambito sino al limite massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST pari a mq. 1.230 complessivi, cui corrispondono 13.120 mq. di aree a parco da cedere.

## 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: l'attuazione del Sub-Ambito 2 non è determinabile temporalmente, pertanto potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Al fine del coordinamento nel tempo degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione della Convenzione Attuativa relativa al sub-ambito 2, saranno determinati gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree destinate a pubblici servizi e a parco urbano e fluviale di cui ai precedenti Artt. 4 e 5.

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

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

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

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

## TITOLO II

### PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB-AMBITO 1

(AMBITO "5q - Corelli")

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 il Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato è proprietario degli immobili siti in Torino, all'interno dell'A.T.S. "Ambito 5q - Corelli", della superficie catastale complessiva pari a mq. 5.370, descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1132 particelle n. 22, 100, 101, 102, indicati nella Tav. 5 del P.E.C. e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**);
- III. che gli immobili di cui al precedente punto II. rappresentano la superficie complessiva del Sub-Ambito 1 (corrispondente all'unità d'intervento) determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'Art. 7 punto B delle N.U.E.A. del PRG, individuato nel PRG vigente (approvato con D.G.R. 21.04.1995 n. 3-45091) come Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) "Ambito 5q - Corelli" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.;
- IV. che il Proponente, risulta essere altresì proprietario degli appezzamenti di terreni siti in Torino, destinati dall'art. 21 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente a Parco Urbano e Fluviale P33, della superficie catastale complessiva pari a mq. 33.656, descritti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio n. 1010 particella n. 109	mq. 22.706
- Foglio 1005 particelle n. 217, 113, 114, 115, 116	mq. 10.950

I suddetti immobili, in cessione gratuita alla Città, come disciplinato dal successivo art. 5, sono indicati nelle Tavole 5, 6a, 6b del P.E.C. e nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**);
- V. che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito è di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T., elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST in quanto si intendono utilizzare le capacità edificatorie generate dalle porzioni di aree a Parco Urbano e Fluviale P33 di cui al precedente punto IV.;
- VI. che il P.R.G. vigente considera l'Ambito "5q - Corelli" (Sub-Ambito 1) zona territoriale omogenea B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- VII. che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (PEC ex art. 43 LUR) qualora si intendano modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;

- VIII. che secondo l'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- cessione gratuita a favore della Città delle Aree a Servizi;
  - cessione gratuita a favore della Città delle aree site nel Parco Urbano e Fluviale P33;
  - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PEC a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- IX. che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è per il 100% destinata ad uso residenziale, in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- X. 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, Via Villa Glori 11 B, 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;
- XI. 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 11/10/2007;
  - risulta coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico in data 24/09/2007;
  - è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data ..... ed approvata dalla Giunta Comunale in data .....
  - è stata inviata per il deposito all'Albo Pretorio del Comune in data ..... e pubblicata per affissione a partire dal ..... e fino a tutto il ..... compreso;
  - è stata inviata alla Circoscrizione n. 6 in data .....
- XII. che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, non sono pervenute osservazioni (o in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 6, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- XIII. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di ....., alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);
- XIV. 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) e 7 marzo 2005 (mecc. 200500223/013), 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;
- XV. 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. .... registrato il .....
- XVI. 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 PEC Sub-Ambito 1 (Titolo II) nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito "5q Corelli" (Titolo I);
- XVII. che il Consiglio Comunale, con deliberazione n ..... del ..... (esecutiva dal .....) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione (Titolo II) e della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito "5q Corelli" (Titolo I);
- VIII. 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 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 P.E.C.

### **CIO' PREMESSO**

le parti come sopra costituite in atto

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO 1**

##### **Generalità**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **ARTICOLO 2**

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

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto II. delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq. 5.370, ricompresi nella A.T.S., individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 1132 particelle n. 22, 100, 101, 102 ed indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

Il Proponente è, altresì, proprietario degli immobili indicati al punto IV. delle Premesse, della superficie complessiva di mq 33.656, ricompresi in Area a Parco P33, in cessione gratuita alla

Città ai sensi del successivo articolo 5 cui si rimanda, individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 1005 particelle 217, 113, 114, 115, 116 e al Foglio 1010 particella 109, rappresentati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**).

### **ARTICOLO 3**

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

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

- Fascicolo denominato "Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 dello SUA", che include la Relazione illustrativa, il Progetto Planivolumetrico e le Norme Tecniche di Attuazione, con le relative Tavole;
- Fascicolo denominato "Progetto di Massima delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo", composto dalla Relazione tecnico-illustrativa, dal Computo metrico e dalle Tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10.

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

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

### **ARTICOLO 4**

#### **Cessione delle aree per servizi al Comune di Torino**

Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. 4.296, individuate al Catasto Terreni, al Foglio 1132, come segue:

- particella 22 parte (corrispondente alle particelle 22a - 22b dell'allegato 2);
- particella 100 parte (corrispondente alla particella 100b dell'allegato 2);
- particelle 101 e 102 (descritte come particelle 101 e 102 dell'allegato 2).

Le suddette aree sono esattamente individuate nella Tav. n. 7 del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

Sulle aree in cessione sono presenti alberature di qualità che vengono conservate, come indicato nel Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo.

Le aree sono cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il Proponente dichiara di aver verificato che, sulle suddette aree in cessione gratuita alla Città di Torino, non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di PRG., come da perizia che si allega alla presente per farne parte

integrante e sostanziale (**Allegati n. 4a-4b**). Nel caso si accertasse, tuttavia, l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

Con la stipula della presente Convenzione, una porzione dell'area che insiste nel Sub-Ambito 1, descritta a Catasto Terreni al Foglio 1132 particella 100 parte, pari a mq. 172,52, rappresentata nell'allegato della presente Convenzione come particella 100a parte (**Allegato n. 6**), viene gravata da una servitù di passaggio pedonale e viabile, senza limitazioni, a favore dell'area ove lo S.U.A. di cui al Titolo I prevede la concentrazione della SLP del Sub-Ambito 2 e che, con l'attuazione del presente Sub-Ambito 1, viene ceduta alla Città.

Tale servitù passiva del Sub-Ambito 1 a favore del Sub-Ambito 2, identifica la particella 100a parte quale fondo servente a favore dell'attigua particella 100b parte.

La suddetta particella 100b attualmente in cessione alla Città, in fase di attuazione del Sub-Ambito 2 di cui al Titolo I della Convenzione Programma, verrà ceduta dalla Città al Proponente, al fine di permettere la concentrazione edificatoria della SLP relativa al Sub-Ambito 2. In tal caso, la citata servitù passiva a favore del Sub-Ambito 2 dovrà essere mantenuta e, a tal fine, viene trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **ARTICOLO 5**

#### **Cessione di aree a Parco Urbano e Fluviale P33 al Comune di Torino**

Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree destinate dall'art. 21 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente a Parco Urbano e Fluviale P33, di complessivi mq. 33.656, individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1005 particelle n. 217, 113, 114, 115, 116 e al Foglio 1010 particella n. 109.

Le suddette aree sono esattamente individuate nelle Tavv. n. 5 - 6a - 6b del P.E.C. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**).

Le utilizzazioni edificatorie dei suddetti immobili ceduti (aree a Parco Urbano e Fluviale P33) si realizzano nell'Ambito "5q - Corelli".

Le aree sono cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il Proponente dichiara altresì che sulle suddette aree in cessione gratuita alla Città di Torino non esistono fabbricati e di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di PRG., come da perizia che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegati n. 4a-4b**). Nel caso si accertasse, tuttavia, l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

### **ARTICOLO 6**

#### **Aree concesse in Comodato**

La Città di Torino, con il presente atto, concede al Proponente, in comodato d'uso gratuito, parte delle aree cedute a servizi pubblici di cui al precedente articolo 4, ovvero le aree

individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1132 particelle n. 22 parte (descritta nell'allegato 2 al presente atto come particella 22b) e 100 parte (descritta nell'allegato 2 al presente atto come particella 100b). Tali aree sono individuate nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 5).

Si fa presente che con l'attuazione del Sub-Ambito 2 relativo allo Studio Unitario d'Ambito di cui al Titolo I, la capacità edificatoria inerente la quantità di aree cedute a servizi pubblici, potrà essere localizzata all'interno del Sub-Ambito 1, pertanto sulle aree sopra descritte concesse in comodato gratuito a favore del Proponente richiedente.

Il Proponente dovrà anche farsi carico della realizzazione e della manutenzione delle aree verdi come previsto dal Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo e potrà altresì recintare le suddette aree concesse in comodato d'uso, con recinzione metallica di disegno coerente al progetto dell'edificio che sarà realizzato nel Sub-Ambito 1.

Qualora la Città di Torino o il Proponente del Sub-Ambito 2 intendessero utilizzare le aree suddette, il comodato d'uso cesserà e il Proponente dovrà, a proprie cura e spese, demolire l'eventuale recinzione e le opere di fondazione realizzate e ripristinare tali aree secondo le condizioni previste nel precedente Art. 4.

Nell'area concessa in comodato d'uso sono presenti alberature di qualità che vengono conservate, come indicato nel Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo.

#### **ARTICOLO 7**

##### ***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 alla Città 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.

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

#### **ARTICOLO 8**

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

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in Premessa. L'intervento edilizio globale nel Sub-Ambito 1 pari a complessivi mq. 2.685 di SLP, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito "5q - Corelli", in attuazione del P.R.G. vigente, è destinato per il 100% a residenza, come definito dalle norme di P.R.G., ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 fabbricato articolato a 6-9 piani fuori terra, mediante il rilascio di n. 1 Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire sarà rilasciato successivamente alla cessione gratuita delle aree a servizi e delle aree destinate a Parco Urbano e Fluviale P33.

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

#### **ARTICOLO 9**

##### ***Durata del Piano Esecutivo Convenzionato, tempi di realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, degli interventi edilizi privati e relative penali***

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

Le opere da realizzare sulle aree cedute dovranno essere eseguite dal Proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, 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.

Il Permesso di Costruire dovrà essere richiesto al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune è subordinato alla cessione delle aree a servizi e delle aree destinate a Parco Urbano e Fluviale P33.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità è, in ogni caso, subordinato al collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo.

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

#### **ARTICOLO 10**

##### ***Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri***

In conformità al disposto di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, la Proponente si obbliga a realizzare direttamente 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, riportante l'elenco delle opere da eseguire a scomputo, con le modalità individuate nei successivi progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo art. 14.

Il Proponente si impegna, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti preliminari ed esecutivi.

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

Le opere da eseguire a scomputo sono indicate come segue:

- realizzazione di Aree a Verde attrezzate;
- realizzazione di Fognatura Bianca;
- realizzazione di Illuminazione Pubblica;
- realizzazione di Aree pavimentate;
- realizzazione di aree Gioco e Fitness.

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

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

La progettazione delle 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 a scomputo 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. In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, l'onere sarà integralmente posto a carico del Proponente.

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 del soggetto attuatore 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, il Proponente è tenuto a versare la relativa differenza.

Il progetto preliminare dovrà essere presentato entro 30 giorni dalla stipulazione della convenzione urbanistica al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 90 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 dal soggetto proponente 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 15 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 del Proponente. 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.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è, comunque, subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 11**

##### ***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.

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, 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 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; qualora 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 semprechè 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.

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

## **ARTICOLO 12** **Oneri di Urbanizzazione**

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, pari a euro 316.480,95 calcolati secondo il metodo tabellare e in ogni caso 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.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC, i suddetti oneri sono 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):

€ 333.333,33 - 10% coefficiente di riduzione =	€ 300.000,00
Costo unitario al mq.(€ 300.000,00/mq. 4.296)	€/mq 69,83

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)

2.685 / 34 = 78,97 abitanti x 25 mq/ab = 1.974,25 mq x 69,83 =	€ 137.861,88
--	--------------

3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:

€/mc 8.055 x 18,57	mc = € 149.581,35
--------------------	-------------------

4) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:

€/mc 8.055 x 20,72	mc = € 166.899,60
--------------------	-------------------

La somma degli importi di cui ai punti 3) e 4), pari a € 316.480,95 costituirà il contributo a carico del privato Proponente 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, 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 13** **Contributo inerente al costo di costruzione**

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del DPR 380/2001, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

## **ARTICOLO 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. 1 Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire verrà richiesto dal Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 9.

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

Le opere da realizzare sulle aree cedute (opere di urbanizzazione a scomputo, di cui ai precedenti articoli 10, 11 e 12) dovranno essere eseguite dal Proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

#### **ARTICOLO 15**

##### **Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori o aventi causa, rilascerà 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 9, 10, 11 e 12 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 30% a copertura anche della suddetta penale;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

- b) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 13 della presente Convenzione.

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

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod.Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod.Civ.

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

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

#### **ARTICOLO 16**

##### **Sanzioni convenzionali**

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente

equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

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

#### **ARTICOLO 17**

##### **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 dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

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

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

#### **ARTICOLO 18**

##### **Spese**

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

#### **ARTICOLO 19**

##### **Allegati**

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

- Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà del Proponente, site in Torino, all'interno dell'A.T.S. "Ambito 5q - Corelli";
- Allegato 2 - Planimetria catastale delle aree da cedere per servizi pubblici;
- Allegato 3 - Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà del Proponente, all'interno del Parco Urbano e Fluviale P33, in cessione gratuita alla Città;
- Allegati 4a-4b Perizia sulle opere di bonifica;
- Allegato 5 - Planimetria catastale con individuazione dell'area concessa in comodato d'uso;
- Allegato 6 - Planimetria catastale con individuazione dell'area gravata da servitù di passaggio a favore dell'area ove è prevista la concentrazione della capacità edificatoria generata dal Sub-Ambito 2.

## *ARTICOLO 20*

### *Controversie*

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

## *ARTICOLO 21*

### *Rinvio a norme di legge*

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

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

ed ogni altra norma vigente in materia.

siva del  
 statali e  
 l'attività  
 dimento  
 ioni, del  
 ne degli  
 menti in  
 legli enti  
 a lavori,  
 lla legge  
 cazioni;  
 slative e



SETTORE TRASFORMAZIONI  
 CONVENZIONATE  
 Via Meucci 4  
 Prot. Edilizio n° 2007-14-8299  
 Data 10/4/2008

— perimetro A.T.S.

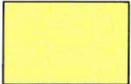
INTESTAZIONE	Foglio	Particella	Sup. Nominale mq.
ALBA CHIARA s.r.l.	1132	22	1570
ALBA CHIARA s.r.l.	1132	100	930
ALBA CHIARA s.r.l.	1132	101	2240
ALBA CHIARA s.r.l.	1132	102	630
S. T.			5370



ESTRATTO NCT Fg 1132

 Perimetro A.T.S.

 Perimetro Sub-Ambito 1

 Area da cedere alla Città per Servizi

Area da cedere alla Città per Servizi		
Fg	Particella	Superficie
1132	22 a	942 mq
1132	22 b	238 mq
1132	100 b	254 mq
1132	102	622 mq
1132	101	2240 mq
S. T.		4296 mq

# Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà del Proponente, all'interno del Parco Urbano

## AREA A PARCO IN P.33

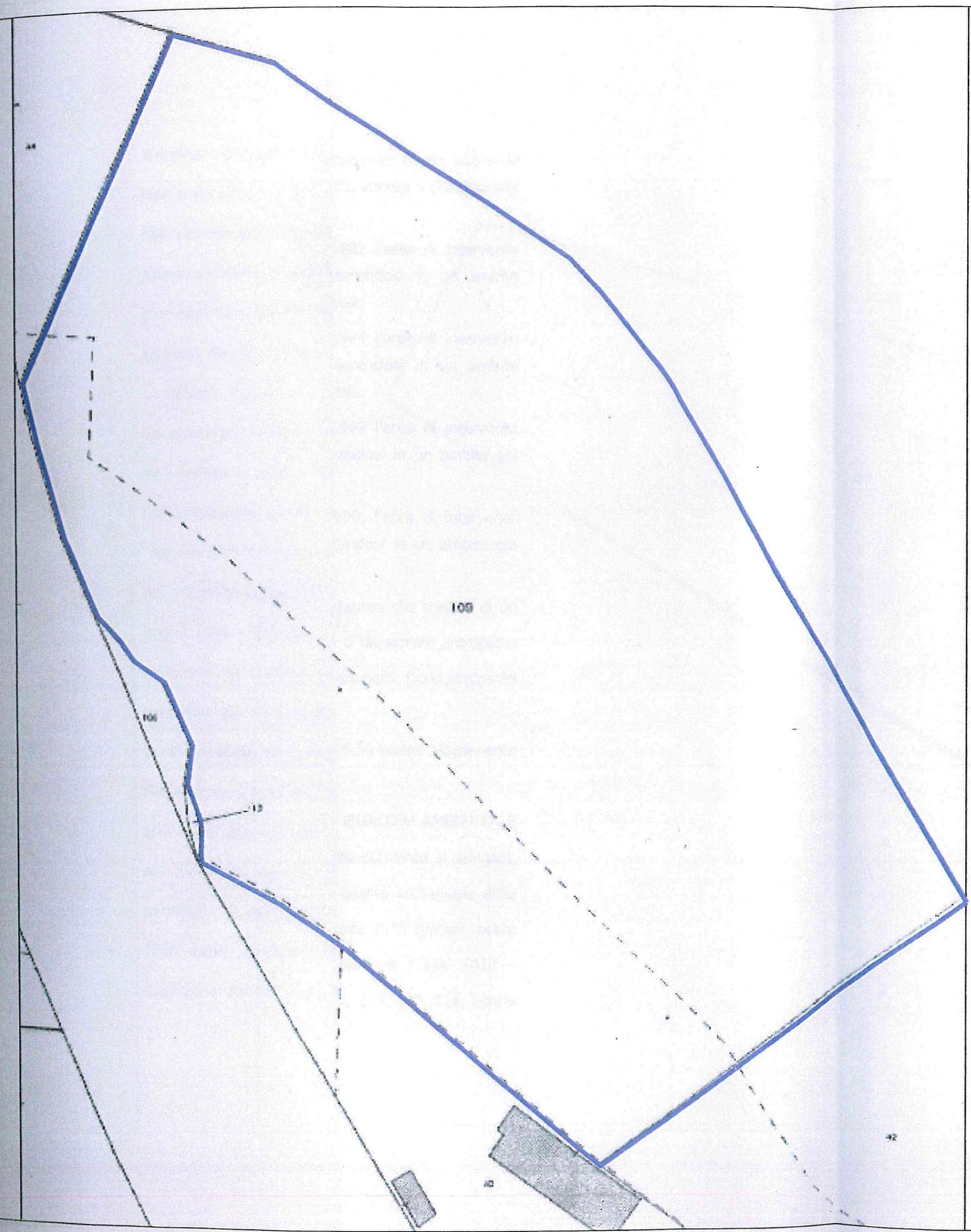
— perimetro aree proposta in cessione alla C

S.T. 22706 mq

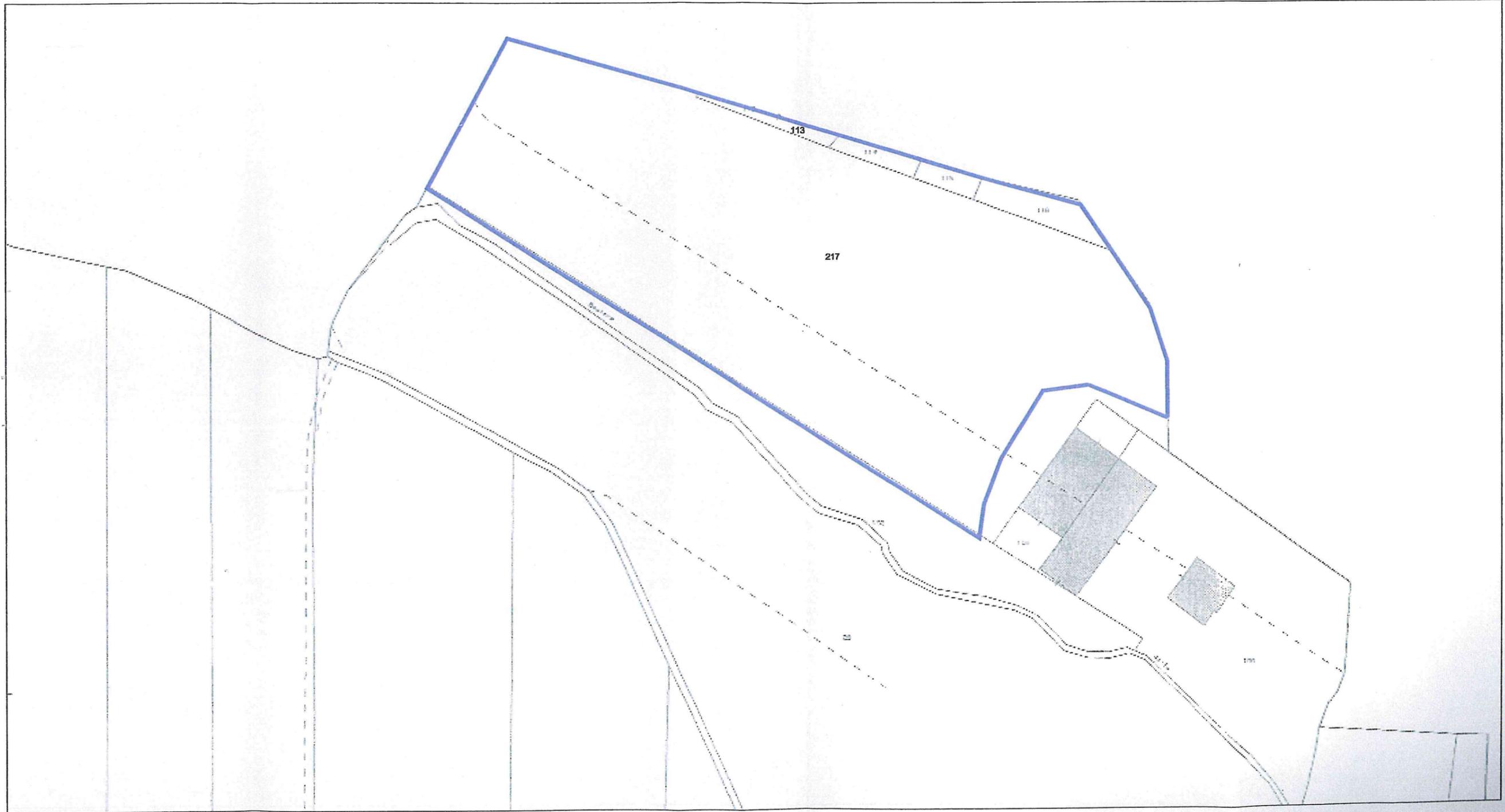
INTESTAZIONE	Foglio	Particella	Sup. Nominale
ALBA CHIARA s.r.l.	1010	109	22706 mq
S. T.			22706 mq

S.T. 10950 mq

INTESTAZIONE	Foglio	Particella	Sup. Nominale
ALBA CHIARA s.r.l.	1005	217	10371 mq
ALBA CHIARA s.r.l.	1005	113	118 mq
ALBA CHIARA s.r.l.	1005	114	93 mq
ALBA CHIARA s.r.l.	1005	115	86 mq
ALBA CHIARA s.r.l.	1005	116	282 mq
S. T.			10950 mq



.tà



**Verifica di conformità con l'art.28 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. dell'area sita in Torino, in corrispondenza dell'isolato compreso tra via Corelli, via Pergolesi e via Tartini e oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 1 dello SUA - Area da trasformare per servizi Ambito 5q "Corelli" e dell'area a Parco Ambito P.33 (parte) sita in Torino, in strada del Villaretto.**

La società Albachiara s.r.l. ha affidato al sottoscritto dott. geol. Giuseppe Genovese dello Studio Genovese & Associati di Torino l'incarico di effettuare una verifica di conformità ex art.28 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. dell'area da trasformare per servizi Ambito 5q "Corelli" e delle aree a Parco Urbano di "Ambito P.33" del Piano Regolatore Generale di Torino posta lungo la strada del Villaretto e identificate a catasto al Foglio 1010 - particella 109 e al Foglio 1005 - particelle 112a, 113, 114, 115, 116; di accertare cioè se le condizioni del suolo e sottosuolo sono tali da garantire la attuabilità delle previsioni del PRG senza avviare le procedure di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

Attualmente il lotto dell' **Ambito 5q "Corelli"** è occupato da orti urbani e aree verdi abbandonate, dove una vegetazione ricca e abbondante emerge dal piano del terreno, leggermente ribassato rispetto al marciapiede di perimetro. Questa situazione caratterizzata da orti urbani sussisteva già nel 1982 come rilevabile da foto aeree relative ad un volo eseguito in quell'anno. Anche l'analisi della cartografia storica permette di rilevare che:



- Nella Carta degli Stati Sabaudi l'area di intervento risulta libera da qualsiasi costruzione, inserendosi in un ambito ancora a destinazione agricola;
- nelle Carte IGM - impianto storico 1880-1882 l'area di intervento risulta libera da qualsiasi costruzione, inserendosi in un ambito ancora a destinazione prevalentemente agricola;
- nelle Carte IGM - impianto storico 1922-1934 l'area di intervento risulta libera da qualsiasi costruzione, inserendosi in un ambito ancora a destinazione prevalentemente agricola;
- nelle Carte IGM - impianto storico 1955-1969 l'area di intervento risulta libera da qualsiasi costruzione, inserendosi in un ambito già ampiamente edificato.
- Nella Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000, l'area di intervento risulta libera da qualsiasi costruzione, inserendosi in un ambito già ampiamente edificato.

Sulla base di queste considerazioni si può quindi ritenere che trattasi di un sedime "naturale", non perturbato da scavi, riporti o da attività antropiche che possano averne compromesso o alterato i parametri fisico-meccanici originari.

Per quanto riguarda i lotti dell'area a Parco Ambito P.33 hanno attualmente destinazione a prato irriguo.

Come rilevabile nello studio di VALUTAZIONE DI QUALITA' AMBIENTALE DEL SOTTOSUOLO redatto in data 30/07/2007 dallo scrivente e dal geol. Pietro Campantico le indagini per la verifica della qualità ambientale delle porzioni territoriali comprese nell'Area a Parco Ambito P.33 (parte), poste lungo la strada del Villaretto e identificate a catasto al Foglio 1010 - particella 109 e al Foglio 1005 - particelle 112a, 113, 114, 115, 116, hanno

fornito informazioni dirette ed esaustive in merito alle condizioni geologiche dell'area e nello specifico alla qualità delle matrici "suolo" e "sottosuolo": nel dettaglio le osservazioni effettuate in corrispondenza dei pozzetti geognostici evidenziano successioni litologiche, contatti stratigrafici, strutture, tessiture, composizioni granulometriche e petrografiche tipiche di un sedime "naturale", non perturbato da scavi, riporti o da attività antropiche che possano averne significativamente compromesso o alterato i parametri fisico-meccanici originari.

La destinazione attuale e pregressa a prato irriguo per la fienagione senza pertanto una coltivazione intensiva o in regime produttivo specializzato esclude a priori il ricorso attuale o pregresso a concimazioni e/o trattamenti che possano aver compromesso la qualità ambientale del sedime in sito.

**Ciò premesso, allo stato attuale delle conoscenze, la qualità ambientale dell'Area da Trasformare per Servizi 5q "Corelli" e dell'Area a Parco Ambito P.33 (parte) sita in Torino, in strada del Villaretto, sono tali da garantire la attuabilità delle previsioni del PRG senza avviare le procedure di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i..**

Distinti saluti

Torino, lì 9 aprile 2008

geol. Giuseppe Genovese\*

\* **genovese & associati**  
studio di geologia applicata  
via Camogli 10 - 10134 TORINO  
tel./fax 011-3199507  
e-mail [genovese@iol.it](mailto:genovese@iol.it)



UFFICIO DEL TRIBUNALE DI TORINO  
SEZIONE DISTACCATA DI MONCALIERI  
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2008 addì 9 aprile in Moncalieri, negli uffici del Tribunale di Torino - Sezione distaccata di Moncalieri, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il dott. geol. Giuseppe GENOVESE, nato a Torino il 28/07/1959, residente a Torino, strada della Viola n°39, il quale presenta l'allegata relazione di perizia che firma in presenza del sottoscritto chiedendo di poterla asseverare con giuramento.

Il Cancelliere gli rivolge seria ammonizione ammonizione sull'importanza morale del giuramento, nel vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento l'avanti stesa perizia da lui sottoscritta, pronunziando la formula: "Giuro d'avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi, nel solo scopo di far conoscere la verità".

Del che si è redatto il presente verbale, letto confermato e sottoscritto.

IL COMPARENTE

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE  
Maria Antonietta BITZOLU





ESTRATTO NCT Fg 1132

- Perimetro A.T.S.
- Perimetro Sub-Ambito 1
- Area concessa in comodato d'uso
- Area di Concentrazione Edificatoria
- Area da cedere alla Città per Servizi

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Meucci 4

Prot Edilizio n° 2007-14-8299  
Data 22-04-2008



ESTRATTO NCT Fg 1132

- Perimetro A.T.S.
- Perimetro Sub-Ambito 1
- Perimetro Sub-Ambito 2
- Area privata gravata da servitù di passaggio a favore dell'area ove è prevista la concentrazione della capacità edificatoria generata dal Sub-Ambito 2  
 S.T.  $(34,54+34,47) \times 5,00 / 2 = 172,52 \text{ mq}$
- Area di Concentrazione Edificatoria
- Area da cedere alla Città per Servizi

SETTORE TRASFORMAZIONI  
 CONVENZIONATE  
 Via Meucci 4

Prot. Edilizio n° 2008-16-8299

Data 22-04-2008