

COMUNE DI TORINO
AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.
AMBITO 8al – Collegno

SCHEMA DI CONVENZIONE

**TITOLO I - CONVENZIONE PROGRAMMA
RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO
(art. 7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - CONVENZIONE
RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO DEL SUB-AMBITO 1
(art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)**

PROPONENTE/PROPRIETARIO: Società Sant'Angelo s.r.l.
Partita I.V.A. 01841320011
Corso Vittorio Emanuele II, 62 Torino

PROPRIETARI:

- Società Antimer s.s., C.F. 80041130017, con sede in Strada Antica di Collegno, 162 Torino;
- Andreone Maria, C.F. NDR MRA 34D59 L219D

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

AMBITO: ATS 8al Collegno

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 Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5/12/1977 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

la società Società Sant'Angelo s.r.l., con sede in Torino Corso Vittorio Emanuele II n. 62, P.IVA 01841320011 nella persona del legale rappresentante geom. Rista Angelo nato a Vezza d'Alba il 24.06.1932, domiciliato in Corso Vittorio Emanuele II n. 62, C.F. RST NGL 32H24L817I, di seguito denominata per brevità "Proponente"

E

- Società Antimer s.s., C.F. 80041130017, con sede in Strada Antica di Collegno, 162 Torino, nella persona del legale rappresentante Arato Renato, nato a Torino il 10 febbraio 1936, domiciliato in Strada Antica di Collegno, 162, C.F. RTA RNT 36B10 L 219H;
- Andreone Maria, C.F. NDR MRA 34D59 L219D, nata a Torino il 19 aprile 1934, residente a Grugliasco (TO), via Michiardi n. 90, di seguito entrambi denominati "soggetti proprietari"

TITOLO I

CONVENZIONE PROGRAMMA RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO – SUB AMBITO 1 (art. 7, lettera B, N.U.E.A del P.R.G.)

PREMESSO

- A) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- B) che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) sono ricomprese in un'area classificata dal P.R.G. vigente come "area da trasformare per servizi", denominata "Ambito 8al Collegno", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. di P.R.G. e dalla relativa scheda normativa;
- C) che nelle aree da trasformare per servizi del P.R.G., nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità su lotti già edificati è pari a $0,7/3$ mq S.L.P./mq S.T. incrementato di $1/3$ della S.L.P. esistente fino al limite massimo totale di $0,50$ mq S.L.P./mq S.T., nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di $0,50$ mq S.L.P./mq S.T. (art. 20 delle N.U.E.A.);
- D) che in ogni ambito deve essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità urbana (qualora prevista dal P.R.G.) una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- E) 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 (S.U.A.) esteso all'intero ambito. Costituisce parte integrante dello S.U.A. la presente convenzione programma;
- G) che le proprietà comprese nel sub-ambito 2 non sono al momento disponibili alla trasformazione della porzione di area di loro proprietà, in quanto su tali aree insistono fabbricati con relative pertinenze ancora in uso. Pertanto, in applicazione dell'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G., risulta necessario articolare la trasformazione dell'ambito in due sub-ambiti di intervento corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;
- H) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da proprietari di immobili inclusi nell'ambito stesso che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- I) che il Proponente, ed i soggetti proprietari dispongono di una superficie catastale complessiva di 12.555 mq. pari a circa il 75 % dell'intero Ambito 8al Collegno, che è pari a mq. 16.785; la proprietà della suddetta superficie catastale consente di proporre il presente Studio Unitario d'Ambito, che prevede la suddivisione dell'ambito in due diversi sub-ambiti di in-

tervento denominati sub-ambito 1 e sub-ambito 2 e del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante;

J) che il presente Studio Unitario d'Ambito, in applicazione all'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., non conferma le prescrizioni fornite dal P.R.G. nelle tavole di azzonamento scala 1:5000 e nella relativa scheda normativa delle N.U.E.A, comportando, pertanto, l'attuazione dei 2 sub-ambiti attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo (TITOLO II della presente convenzione);

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

- Relazione illustrativa

- Elaborati grafici:

Tav. A	Prospettiva a volo d'uccello (Attuazione sub-ambiti 1 e 2 vista assonometria)		
Tav. B	Documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa (riprese 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)	Scala	1:1000
Tav. 1	Estratto di P.R.G. con Scheda Normativa	Scala	1:5000
Tav. 2	Stato di fatto disegnato su carta tecnica	Scala	1:1000
Tav. 3	Stato di fatto disegnato su carta tecnica, con l'indicazione dei sub-ambiti 1 e 2	Scala	1:1000
Tav. 4	Stato di fatto disegnato su mappa catastale con l'indicazione dei due sub-ambiti 1 e 2	Scala	1:1000
Tav. 5	Dimostrazione della superficie catastale complessiva e distinta per ambiti	Scala	1:1000
Tav. 6/a	Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti: sottoservizi idrici	Scala	1:1000
Tav. 6/b	Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti: sottoservizi gas	Scala	1:1000
Tav. 6/c	Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti: sottoservizi energia elettrica	Scala	1:1000
Tav. 6/d	Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti: sottoservizi fognature	Scala	1:1000
Tav. 7	Destinazioni urbanistiche - parametri edilizi	Scala	1:1000
Tav. 8	Attuazione sub-ambiti 1 e 2 Planivolumetrico	Scala	1:1000
Tav. 9	Attuazione sub-ambiti 1 e 2 Prospetti e sezioni	Scala	1:1000
Tav. 10	Compatibilità Zonizzazione Acustica		

- L) che i dati dimensionali relativi al sub-ambito 1 riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno subire variazioni di modesta entità a seguito di verifiche effettuate in sede di attuazione;
- M) che lo Studio Unitario d'Ambito, comprendente anche la presente Convenzione-Programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino con deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal (n. mecc.), avendo acquisito il parere della Circoscrizione n. 4 interessata e che con la stessa deliberazione è stato approvato il P.E.C. relativo al sub-ambito 1;
- N) che lo Studio Unitario d'Ambito, da nota del Settore Ambiente e Territorio del 3 ottobre 2007, risulta essere coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica con l'osservanza delle indicazioni grafiche relative all'ubicazione della destinazione dei servizi. (Allegato Tav. 10)

CIÒ PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse di cui a TITOLO I formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione programma.

Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per i singoli sub-ambiti 1 – 2 previsti dallo Studio Unitario d'Ambito.

ARTICOLO 2

Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando l'Ambito "8al Collegno" (ai sensi dell'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A di P.R.G.) in due distinti sub-ambiti d'intervento, delimitati nella Tav. 3 contenuta nel fascicolo dello S.U.A., di cui si riportano i principali dati quantitativi:

Sub-Ambito 1

Proprietà:

- | | |
|----------------------|------------|
| - Sant'Angelo s.r.l. | mq. 11.881 |
| - Città di Torino | mq. 180 |

Superficie territoriale	mq. 12.061
-------------------------	------------

Sub-Ambito 2

Superficie territoriale	mq. 4.724
-------------------------	-----------

Totale Superficie territoriale Ambito 8al Collegno	mq. 16.785
--	------------

ARTICOLO 3

Attuazione degli interventi

Nell'aree da trasformare del P.R.G. l'indice di edificabilità, nel caso di utilizzazioni private, su lotti già edificati, è pari a 0,7/3 mq S.L.P./mq ST, incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente, fino al limite massimo totale di mq 0,50 mq S.L.P./mq S.T. nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq. S.L.P./mq. ST; a tale scopo si indica, suddivisa nei due sub-ambiti, la S.L.P. dei fabbricati esistente negli ambiti che concorre alla determinazione delle utilizzazioni edificatorie degli ambiti stessi.

Sub-ambito 1

Catasto Terreni:

Foglio 1169 particella 63	mq. 68,73
“ “ particella 71	mq. 73,95
“ “ particella 72	mq. 97,20
“ “ particelle 59+60	mq. 701,45
Totale S.L.P. esistente	mq. 941,33

Sub-ambito 2

S.L.P. esistente (stima) mq. 1.698,25

Nel sub-ambito 1 sono previsti i seguenti interventi:

- n. 2 fabbricati in linea, di cui l'uno a 9 Piani f.t. (compreso piano pilotis) su Via Pietro Cossa e l'altro a 7 piani (compreso piano pilotis) arretrato;
- verde privato;
- autorimesse private sotterranee (n. 3 piani).

Nel sub-ambito 2 sono previsti i seguenti interventi:

- n. 1 fabbricato in linea a 6 Piani f.t. (compreso piano pilotis) sulla Strada Antica di Collegno (localizzazione da ridefinire, come da parere Commissione Edilizia del 3 maggio 2007);
- verde privato;
- autorimesse private sotterranee (n. 1 piano).

La S.L.P. relativa all'intervento edilizio globale, secondo le previsioni della scheda normativa relativa agli ambiti, sarà destinata per il 100% a residenza.

ARTICOLO 4

Aree a Servizi

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua nel fascicolo dello S.U.A. alla Tav. n. 7 le aree di concentrazione dell'edificato, in cui organizzare le

capacità edificatorie, e le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei servizi pubblici (Art. 20, comma 8, N.U.E.A. di P.R.G.).

Le aree a servizi previste sono così articolate:

Sub-ambito 1:

Aree da cedere per servizi mq. 9.505 (pari all'80% della superficie conferita nel sub-Ambito) + mq. 180 (derivanti dalla cessione della particella 61 Foglio 1169 della Città) = mq. 9.685.

Sub-ambito 2:

Aree da cedere per servizi min. mq. 3.779

S.T. mq. $4.724 \times 80\% =$ mq. 3.779

Aree a servizi complessive di progetto Sub-ambiti 1 e 2: mq. 13.464

ARTICOLO 5

Attuazione dei Sub-Ambiti

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

L'attuazione progressiva dei due sub-ambiti avverrà con il seguente programma temporale:

- Sub-Ambito 1: attuazione contestuale allo S.U.A., con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., di cui al TITOLO II della presente convenzione;
- Sub-Ambito 2: tale sub-ambito è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di immobili occupati, pertanto l'attuazione non è determinabile temporalmente, potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni, previa approvazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo.

Al fine del coordinamento degli interventi nel tempo si conviene che, al momento della stipulazione della convenzione attuativa relativa al sub-ambito 2, saranno cedute le aree a pubblici a servizi di cui al precedente art. 4, individuate nella Tavola n. 7 dello S.U.A.

I Proponenti del sub-ambito 2 dovranno produrre le garanzie necessarie sugli immobili da cedere e più precisamente:

- che per tutte le aree da cedere 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 fin d'ora stabilito che:

- a) tutti i fabbricati ed i manufatti esistenti nei due sub-ambiti, saranno demoliti a cura e spese dei rispettivi Proponenti;

b) gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi comprese nel sub-ambito 2.

Relativamente al sub-ambito 1, gli obblighi e le garanzie sono precisati nel successivo TITOLO II della presente convenzione.

TITOLO II

CONVENZIONE

RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1

(art. 43 Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.)

PREMESSO

- A) 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;
- B) che il Proponente (Soc. Sant'Angelo s.r.l.) il Piano Esecutivo Convenzionato è proprietario degli immobili relativi al sub-ambito 1 della superficie territoriale pari a mq. 11.881, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale, che previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1) e descritti al Catasto Terreni al Foglio 1169, particelle: 695, 690, 58, 59, 60, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, nonché dei fabbricati e manufatti insistenti sugli stessi censiti al N.C.E.U. al Foglio 1169, mappali: 59, 60, 63, 71, 72;
- C) che il Proponente è, altresì proprietario, di aree a parco P24 - P33, dotate di indice di edificabilità pari a 0,05 mq/mq, che generano complessivamente una S.L.P. di mq. 2.886,15 di cui 2.854,49 verranno utilizzati a saturazione delle capacità edificatorie del sub-ambito 1;
- D) che la Città è proprietaria nel Sub-ambito 1 di una superficie pari a mq. 180, distinta a C.T. al Foglio 1169 particella n. 61;
- E) che immobili di cui alle lettere B) e D) rappresentano la superficie del sub-ambito 1, determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A del P.R.G., dell'area da trasformare per servizi "Ambito 8al Collegno", come individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21/04/1995 n. 3-45091), che consente interventi di trasformazione per utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.;
- F) che secondo il citato art. 20 delle N.U.E.A. l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito su lotti già edificati è pari a $0,7/3$ mq S.L.P./mq ST, incrementato di $1/3$ della S.L.P. esistente nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq S.L.P./mq ST, pertanto, la S.L.P. in progetto da realizzarsi per il sub-ambito 1 è pari a mq. 5.940,50;

- G) che il Proponente si è impegnato a realizzare interventi edilizi la cui S.L.P. complessiva è totalmente destinata ad uso residenziale, in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente;
- H) che il P.R.G. vigente considera l'ambito 8al Collegno di categoria B, secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;
- I) che secondo l'art. 45 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A di P.R.G. vigente, la presente convenzione (Titolo II) deve avere i seguenti contenuti essenziali:
- impegno alla cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi;
 - cessione gratuita a favore della Città delle aree a Parco;
 - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri relativi al permesso di costruire;
- L) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., a firma dell'arch. Ester Ghione con studio in Torino, via San Francesco da Paola n. 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 469, codice fiscale GHN STR 36M52 I480C;
- M) che la presente proposta di P.E.C., insieme alla proposta di S.U.A. di cui al TITOLO I:
1. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3 maggio 2007.;
 2. risulta coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica come da parere del Settore Ambiente e Territorio del 3 ottobre 2007 a condizione che lo S.U.A. recepisca nelle norme tecniche di attuazione e graficamente le indicazioni relative all'ubicazione della destinazione dei servizi;
 3. è stata trasmessa al Settore Giunta Comunale in data ed approvata dalla stessa in data
 4. 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;
 5. è stata inviata alla Circoscrizione n. 4 in data
- N) 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 Circoscrizionale n. 4, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- O) che a seguito della pubblicazione per affissione all'Albo Pretorio del Comune, di cui alla precedente lettera M), del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione per la durata di quindici giorni, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque abbia interesse ad inoltrare eventuali note 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 deliberazione di approvazione);
- P) l'art. 13 comma 2 lett. c) del Regolamento COSAP approvato con D.C.C. n. 257 in data 21/12/1998 e s.m.i. disciplina dall'applicazione del canone nel caso di occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente per la realizzazione di servizi o di strutture di proprietà del Comune o destinate a diventarlo, con la specificazione che qualora la realizzazione di servizi

ovvero strutture di proprietà del Comune o destinate a diventarlo alla scadenza delle relative convenzioni avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alla parte che è o diventerà comunale;

- Q) 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
- R) 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 euro 21.006,18, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- S) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del esecutiva dal ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di P.E.C. del sub-ambito 1 con mandato al dirigente competente per la stipula della Convenzione (TITOLO I e TITOLO II);
- T) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare il permesso di costruire per gli interventi previsti 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 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;

CIÒ 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 convenzione

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati alla lettera B) delle premesse e nella planimetria catastale allegata al presente atto, (Allegato A); il Proponente è altresì, proprietario degli immobili, ricompresi nelle aree a parco P24 - P33, meglio descritti al successivo articolo 5 e rappresentati nell'allegato C del presente atto.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- Schema di convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;

- Progetto planivolumetrico.

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

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

ARTICOLO 4

Preliminare di cessione delle aree per servizi

Il Proponente, Soc. Sant. Angelo s.r.l., si impegna a cedere a titolo gratuito, alla Città, che si riserva di accettare, entro anni 1 (uno) dalla stipula della presente convenzione le aree distinte a Catasto Terreni al Foglio 1169 nel seguente modo: particella 690 parte, 695, 58 parte, 63 parte, 64 parte, 69 parte, 70 parte, 71, 72, 73, per un totale di mq. 9.686, come rappresentate nella planimetria allegata (Allegato B). Si da atto che la superficie da cedere per servizi è pari a 9.506 e che la maggior superficie in cessione pari a mq. 180 viene acquisita gratuitamente dalla Città a compensazione della cessione di pari area della Città infra descritta al successivo articolo.

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere e che le stesse sono franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio al godimento e al possesso del bene, nonché da persone e cose, fatto salvo per la servitù in sottosuolo di fognatura insistente sul fondo distinto a C.T. al Foglio 1169 particella 695 e rappresentata nell'Allegato B.

Il Proponente cedente garantisce, inoltre, la Città per l'evizione totale o parziale dei bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del Codice Civile.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà, altresì, eseguire a propria cura e spese, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente.

Qualora si verificasse l'esigenza di effettuare sulle aree oggetto di cessione opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente, con le modalità ed i tempi stabiliti dalla Città.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di anni 1 (uno) dalla stipula del presente atto.

ARTICOLO 4bis

Preliminare di cessione di area della Città a favore del Proponente

La Città si impegna a cedere a titolo gratuito, l'area pari a mq. 180 distinta a Catasto Terreni al Foglio 1169, particella n. 61, alla Società Sant'Angelo s.r.l. che si riserva di accettare, conte-

stualmente alle cessioni di cui al precedente articolo.

ARTICOLO 5

Cessione di aree a parco urbani e fluviale P. 24-P33 al Comune di Torino

La società Sant'Angelo s.r.l. risulta essere unica ed esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreni, destinati dal P.R.G. vigente a "Parchi Urbani e fluviali P 24-P33" ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 e seguenti delle N.U.E.A. di P.R.G., e descritti al Nuovo Catasto Terreni nel modo che segue:

- Foglio 1011 particella 62 mq. 7.600;
- Foglio 1011 particella 13 mq. 8.360;
- Foglio 1027 particella 142 mq. 5.170;
- Foglio 1003 particella 20 mq. 19.800;
- Foglio 1005 particelle 174 mq. 6.133;
- Foglio 1005 particella 8 mq. 10.660,

per un totale di mq. 57.723.

Le suddette aree sono individuate nella planimetria allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato C).

La società Sant'Angelo s.r.l. dichiara e garantisce che le aree a Parco in cessione, risultano franche e libera da debiti, locazioni, affitti, liti in corso, privilegi, molestie nel possesso, ipoteche e trascrizioni e servitù, che possano essere di pregiudizio al possesso e al godimento dei beni, garantite da evizione totale o parziale dei beni ai sensi degli art. 1483 e 1484 c.c.

La società Sant'Angelo s.r.l. dichiara, altresì, che sulle aree 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 P.R.G. e che se la Città le ritiene necessarie le stesse saranno effettuate a propria cura e spese con le modalità ed i tempi stabiliti dalla Città.

ARTICOLO 6

Obbligo di demolizione dei fabbricati

Considerato che le aree a servizi dovranno essere cedute libere da persone e cose, il Proponente dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti su tali aree, ed eseguire l'eventuale bonifica ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A di P.R.G., a proprie cure e spese, prima della cessione di dette aree che avverrà entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione.

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

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra (demolizione fabbricati) e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia al momento della stipulazione del presente atto una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune con im-

porto pari al costo di demolizione, aumentato del 30 % a copertura anche della suddetta penale. La garanzia sopra indicata, emessa da primari istituti bancari o assicurativi, deve essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione deve contenere la 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.

ARTICOLO 7

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree in cessione

La Città si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea gratuita, da parte del Proponente delle aree in cessione, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di cantiere fino alla fine dei lavori e comunque non oltre il termine del Permesso di Costruire Convenzionato. Il Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree e, in particolare, da eventuali danni cagionati a terzi dall'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 8

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in premessa. L'intervento edilizio nel sub-ambito 1, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito e in attuazione del P.R.G. vigente è destinato ad uso residenziale, come definito dalle norme del P.R.G.

Tale intervento è finalizzato alla realizzazione di due fabbricati.

La S.L.P. complessiva di progetto relativa al sub-ambito 1 sarà massimo pari a mq. 5.940,50. L'esatta definizione della S.L.P. residenziale verrà effettuata in sede di permesso di costruire, fermo restando il rispetto della quantità complessiva pari a mq. 5.940,50 che potranno subire le variazioni consentite dalle norme di attuazione del P.E.C. stesso (artt. 1 e 2).

Le destinazioni d'uso previste, possono essere modificate, previa richiesta ed eventuali adeguamenti delle aree a servizi entro i limiti delle varianti percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di P.R.G., senza che tale circostanza costituisca variante alla presente convenzione.

ARTICOLO 8bis

Oneri per il risanamento acustico

Il Proponente, su indicazione del Settore Ambiente e Territorio della Città, al fine di consentire l'intervento di risanamento acustico relativo alla realizzazione delle nuove residenze, si impegna a versare alla Città, contestualmente alla stipula del presente atto, una somma corrispondente ai costi per posa di un manto fonoassorbente, stimati dal Settore citato in complessivi euro 14.155,20.

ARTICOLO 9

Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione dell'intervento edilizio dovrà avvenire entro il termine di 7 anni dalla stipula della presente convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Il primo dei permessi di costruire dovrà essere richiesto alla Città entro un anno dalla stipula della presente convenzione, l'altro nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

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

ARTICOLO 10

Oneri di urbanizzazione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione dovuti, pari a circa euro 736.740,81 di cui euro 346.806,39 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed euro 389.934,42 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, 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.

ARTICOLO 11

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione 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 12

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 due permessi di costruire.

Il primo dei permessi di costruire dovrà essere richiesto dal Proponente, entro un anno dalla stipula della presente Convenzione, l'altro nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

Le opere inerenti all'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 7 anni dalla stipula del presente atto.

ARTICOLO 13

Abitabilità

Al fine del rilascio del certificato di abitabilità relativo all'intervento edilizio l'opera si intende ultimata quando all'immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

ARTICOLO 14

Garanzie finanziarie

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

al momento della stipula della presente convenzione:

a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 6 della presente Convenzione;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

b) a garanzia del pagamento delle rate degli oneri dovuti;

c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 11 della presente convenzione.

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

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

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

Le fideiussioni di cui al punto 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 la destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 7 Legge 28/02/85 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, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa.

Gli aventi causa dal Proponente dovranno, inoltre, fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabile verso la Città 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 S.U.A. trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 18

Allegati

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

- Allegato A Planimetria catastale con l'individuazione delle aree di proprietà del Proponente;
- Allegato B Planimetria catastale con l'individuazione delle aree da cedere a servizi;
- Allegati C Planimetrie con l'individuazione delle aree a parco da cedere per servizi.

ARTICOLO 19

Controversie

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

ARTICOLO 20

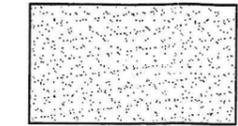
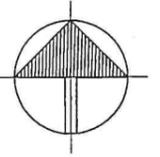
Rinvio a norme di legge

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, nonchè alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre 1993 n. 493, 7 agosto 1990 n. 241, al D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e loro successive modifiche ed integrazioni, ed ogni altra norma vigente in materia.

Allegato A **OGGETTO: Planimetria catastale con l'individuazione delle aree di proprietà del proponente**

Scala 1:1000

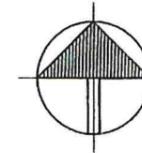
Sub Ambito 1



Perimetrazione P.E.C e Sub-Ambito 1

PROPRIETA' CATASTALI INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1169	695	SANT'ANGELO SRL	2741
1169	690	SANT'ANGELO SRL	2841
1169	59	SANT'ANGELO SRL	122
1169	60	SANT'ANGELO SRL	620
1169	63	SANT'ANGELO SRL	85
1169	64	SANT'ANGELO SRL	520
1169	69	SANT'ANGELO SRL	1630
1169	70	SANT'ANGELO SRL	1660
1169	71	SANT'ANGELO SRL	86
1169	72	SANT'ANGELO SRL	52
1169	73	SANT'ANGELO SRL	810
1169	58	SANT'ANGELO SRL	714
1169	61	CITTA' DI TORINO	180
TOTALE CATASTALE			12061



Perimetrazione proprietà private da cedere

PROPRIETA' CATASTALI PRIVATE DA CEDERE INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	INTESTATARIO	MQ
1169	695	SANT'ANGELO SRL	2741
1169	690 parte	SANT'ANGELO SRL	2766
1169	63 parte	SANT'ANGELO SRL	71
1169	64 parte	SANT'ANGELO SRL	462
1169	69 parte	SANT'ANGELO SRL	1277
1169	70 parte	SANT'ANGELO SRL	1102
1169	71	SANT'ANGELO SRL	86
1169	72	SANT'ANGELO SRL	52
1169	73	SANT'ANGELO SRL	810
1169	58 parte	SANT'ANGELO SRL	319
TOTALE AREE DA CEDERE MISURATE CATASTALMENTE			9686 > 9684,80 richiesti

----- Allacciamento fognatura pubblica

