

2487

1 + 2 allegati

COMUNE DI TORINO
AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.
AMBITO: 8w Gravere

SCHEMA DI CONVENZIONE

15
7

30
7

+ 15 gg =
14
8

TITOLO I - CONVENZIONE PROGRAMMA (art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.)

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

Si attesta che sia nei 15 giorni di pubblicazione
sia nei 15 giorni successivi non sono pervenute
opposizioni in questa Casa Comunale.

Torino, 18 AGO. 2003

V° p. Il Segretario Generale

IL MESSO

PROPRIETA':

Società SERVAIS 13 s.r.l.,
via Assarotti n. 10 Torino
P. IVA 08485500014

Società GRAGLIA s.r.l.
via Bottego n. 8 Torino
P. IVA 07785380010



[Handwritten signature]

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTA CITTA'
dal 15 LUG. 2003 al 30 LUG. 2003

Torino, 18 AGO. 2003
V° p. Il Segretario Generale

[Handwritten signature]



IL MESSO

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

AMBITO di P.R.G.:
8w Gravere

TITOLO I - Convenzione Programma (art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.)

TITOLO II - Convenzione Relativa Al Piano Esecutivo Del Sub-Ambito1
(Art. 43 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.)

TRA

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

E

le società

- **SERVAIS 13 s.r.l.** (C.F.08485500014) rappresentata in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. PASQUALINI LUCIO, nato a Torino il 13/07/1937, e iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Torino, codice REA n. 977186, con sede in Torino via Assarotti n. 10;
 - **GRAGLIA s.r.l.** (C.F. 07785380010) rappresentata in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. REALE ENRICO, nato a Vigevano (Pv) il 27/12/1950, e iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Torino, codice REA n. 920209, con sede in Torino via Bottego n. 8.
- in seguito denominati per brevità come "Proponenti";

TITOLO I

CONVENZIONE PROGRAMMA

Ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di 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. vigente della Città di Torino;
- B) che l'area oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.), classificata nel P.R.G. come "Area da trasformare per servizi", e denominata "Ambito: 8w Gravere", è disciplinata dagli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. di P.R.G.;
- C) che nelle "Aree da trasformare per servizi" previste dal P.R.G., nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità sui lotti già edificati è di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T. incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente, nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali (art. 21 N.U.E.A.) e parchi collinari (art. 22 N.U.E.A.) fino al limite massimo totale 0,50 mq. SLP/mq.ST.;
- D) 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 Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;
- E) che l'art. 7, lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione dell'Ambito anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dalla Amministrazione comunale uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) esteso all'intero ambito. Costituisce parte integrante dello S.U.A. la "Convenzione Programma" quale definita ai punti 10 e seguenti dello stesso articolo delle N.U.E.A.;
- F) 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;
- G) che i Proponenti possiedono le caratteristiche di cui sopra essendo proprietari di un'area con superficie catastale pari a mq 2.566 che rappresenta il 76,39 dell'intera superficie dell'Ambito (mq 3.359) e propongono il presente Studio Unitario d'Ambito, del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante, con suddivisione dell'Ambito in 2 diversi sub-ambiti di intervento;
- H) che le altre proprietà comprese nell'Ambito non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto sulle stesse esistono usi in atto. In applicazione dell'art. 7, lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., risulta, pertanto, necessario articolare la trasformazione in sub-ambiti di intervento corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi;

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);

L) che lo Studio Unitario d'Ambito si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- TAV.1 - Estratto planimetrico di P.R.G 1: 5000 e scheda normativa N.U.E.A.;
- TAV.2 - Previsione azzonamento S.U.A.;
- TAV.3 - Stato di fatto;
- TAV.4 – Estratto catastale – Elenco proprietà ambito 8w
- TAV.5 - Identificazione delle proprietà catastali ricadenti nell'Ambito 8w;
- TAV.6 – Rilievo delle S.L.P attuali attestato con perizia asseverata;
- TAV.7 – Individuazione delle S.L.P. esistenti;
- TAV.8 - Sub- Ambiti di intervento - azzonamento;
- TAV.9 – Parametri edilizi di progetto - Destinazioni urbanistiche;
- TAV.10 – Sequenza temporale delle fasi di attuazione – Prima fase di attuazione Sub-Ambito 1;
- TAV.11 – Sequenza temporale delle fasi di attuazione – Seconda fase di attuazione Sub-Ambito 2;
- TAV.12 – Urbanizzazioni primarie esistenti;
- TAV.13 – Opere di urbanizzazioni primarie in progetto;
- TAV.14 – Individuazione catastale dell'area da cedere per la realizzazione di servizi pubblici;
- TAV.15 – Progetto Planivolumetrico;
- TAV.16 – Progetto Planivolumetrico - profili;
- TAV.17 – Inserimento ambientale con simulazione delle trasformazioni in seguito all'attuazione del Sub-Ambito 1;
- TAV.18 – Inserimento ambientale con simulazione delle trasformazioni in seguito all'attuazione del Sub-Ambito 2 e zone limitrofe;
- TAV.19 – Planimetria con punti di ripresa fotografica

M) che i dati dimensionali relativi al sub-ambito 2 riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno subire variazioni di modesta entità a seguito di verifiche effettuate in sede di attuazione;

*) che lo Studio Unitario d'Ambito, comprendente la presente Convenzione Programma è stata approvata formalmente dal Comune di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal(n. mecc.), avendo acquisito il parere della Circostrizione interessata n. 4, e che con la stessa deliberazione è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-ambito 1 (titolo II).

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

ARTICOLO 1

Generalità

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

Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo all'Ambito "8w Gravere", cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei sub-ambiti.

L'Ambito 8w Gravere, delimitato dalle vie Servais e Gravere, è descritto al Catasto Terreni al Foglio n. 1172 part. nn. 153, 154, 155, 156, 157, 151 parte, 165 parte, 165 parte.

ARTICOLO 2

Definizione dei sub-ambiti

La trasformazione è prevista articolando l'Ambito "8w Gravere" (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. del P.R.G.) in due diversi sub-ambiti di intervento denominati sub-ambito 1 e sub-ambito 2, individuati nella Tavola 08 (Planimetria sub-ambiti di intervento azzonamento) contenuta nell'elaborato dello S.U.A..

Il sub-ambito 1, di proprietà delle Società Proponenti, è attestato tra le vie Servais e Gravere ed è descritto al Catasto Terreni al Foglio n. 1172, particella n. 153, 154, 155, 156, 157 e 165 parte, per una superficie catastale di mq 2.566 in totale proprietà delle società Proponenti.

Il sub-ambito 2 è attestato sulla via Gravere ed è descritto al Catasto Terreni al Foglio n. 1172, particella n. 151 parte e 165 parte, per una superficie catastale di mq. 793.

Totale Superficie Territoriale dell'ambito di P.R.G. è di mq 3.359.

ARTICOLO 3

Attuazione degli interventi

Nelle Aree da trasformare per servizi del P.R.G., nel caso di utilizzazioni private, l'indice di edificabilità sui lotti già edificati è di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T. incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente, nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali (art. 21 N.U.E.A.) e parchi collinari (art. 22 N.U.E.A.) fino al limite massimo totale 0,50 mq. SLP/mq.ST.

- SUB-AMBITO 1
- SLP esistente mq. 1.364,59 di cui
- Proprietà SERVAIS 13 s.r.l. mq. 100,62 e Proprietà GRAGLIA s.r.l. mq. 361,97

SUB-AMBITO 2

- SLP esistente mq. 483,10 di cui
- Proprietà DELZOTTO mq. 252,25 e Eredi CORIASCO mq. 230,85

- TOTALE SLP ESISTENTE MQ. 1.847,69

La S.L.P. esistente complessiva di progetto è pari a mq. 1847,69.

La S.L.P. complessiva di progetto sarà contenuta in mq. 1399,65 di cui mq. 1053,59 relativi al sub-ambito 1 e mq. 346,06 relativi al sub-ambito 2 (vedi tabella dati dimensionali di progetto tav. 08).

Nel sub-ambito 1 è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a 6 piani fuori terra più 1 piano pilotis;
- autorimesse interrato e le relative pertinenze;
- verde privato;

Nel sub-ambito 2 è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a 3 piani fuori terra più 1 piano pilotis con le relative pertinenze;
- autorimessa interrato e le relative pertinenze;
- verde privato.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni della scheda normativa di P.R.G., dovrà essere destinato per l'80% minimo a residenza e per il 20% massimo ad "attività di servizio alle persone e alle imprese" (ASPI).

L'esatta definizione delle S.L.P. residenziali e ASPI sarà effettuata al momento dell'attuazione di ciascun Sub-Ambito di intervento, nel rispetto delle percentuali suddette.

ARTICOLO 4

Aree a servizi

Lo Studio Unitario d'Ambito oggetto della presente Convenzione Programma individua alla tavola 09 (Parametri edilizi di progetto destinazioni urbanistiche) 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.).

Le aree a servizi previste nel presente SUA sono così articolate:

- sub-ambito 1 mq. 2052,80 pari al 80% di S.T. in proprietà;
 - sub-ambito 2 mq. 634,40 pari al 80% di S.T. in proprietà;
- per un totale di mq. 2687,20 pari all'80% della S.T. dell'intero ambito 8w Gravere (mq. 3.359).

ARTICOLO 5

Attuazione dei due sub-ambiti

L'attuazione dei due sub-ambiti avverrà a seguito di approvazione di due distinti Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) ex art. 43 della LUR n. 56/77 e s.m.i., riferiti a ciascun sub-ambito, in quanto lo S.U.A. modifica le indicazioni fornite dalla tavola di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000.

Tale soluzione consente l'immediata trasformazione del sub-ambito 1 senza pregiudicare un idoneo assetto urbanistico anche in caso di mancata attuazione dell'intervento sul sub-ambito 2.

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

1. Sub-ambito 1: attuazione contestuale allo SUA, mediante Piano Esecutivo Convenzionato di cui al Titolo II della presente convenzione;
2. Sub-ambito 2: tale sub-ambito è caratterizzato dalla presenza di immobili occupati, pertanto, l'attuazione non è determinabile temporalmente e avverrà al maturare delle idonee condizioni.

Al fine del coordinamento degli interventi nel tempo, si conviene che, al momento della stipulazione della convenzione attuativa del sub-ambito 2, saranno determinati gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali dovranno essere cedute le aree a pubblici servizi di cui al precedente art. 4, individuate nelle tavole n. 08 e 09 degli elaborati dello SUA.

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

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessario, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle NUEA di PRG;

- 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) i fabbricati ed i manufatti esistenti nel sub-ambito 2, saranno demoliti a cura e spese dei 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 di cui sopra sono precisati nel TITOLO II della presente convenzione.

TITOLO II

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 (AMBITO: 8w GRAVERE) Convenzione ai sensi dell'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 i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sono proprietari dell'area indicata nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1 - Planimetria catastale con l'individuazione dell'area di proprietà del Proponente), compresa nell'Ambito 8w Gravere della superficie di mq. 2.566 descritte al Catasto Terreni al Foglio n.1172 particelle nn. 153, 154, 155, 156, 157, 165 parte;
- C) che detti immobili parzialmente occupati da edifici vuoti rappresentano la superficie del sub-ambito1, corrispondente all'unità di intervento determinata dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'art. 7, lettera B delle N.U.E.A. di PRG, dell'area individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21/04/1995 n. 3-45091) come "Aree da trasformare per servizi" - Ambito 8w Gravere - che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.;
- D) che il P.R.G. vigente considera l'ambito 8w Gravere nel quale è compreso il sub-ambito 1 di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;
- E) che, secondo l'art. 45 della Legge Regionale 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 destinate a servizi;
 - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi;
 - impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri di concessione dovuti;
- F) che i Proponenti si impegnano a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è per il 100% destinata ad uso residenziale;
- G) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5/12/1977 n.56 e s.m.i. a firma dell' Arch. Elio LUZI con studio in Torino, via Borgofranco n. 25/17, codice fiscale LZULEI27C26L219P, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

- 1 + 2 allegati
- H) 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 27 marzo 2003;
 - 2) è stata inviata alla Circoscrizione n. 4 in data ...;
 - 3) è stata depositata presso la Segreteria Generale a far tempo dal ... e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune dal ... per quindici giorni consecutivi;
- I) che nel termine di trenta giorni previsto dalla Legge Urbanistica Regionale a favore della Circoscrizione ed in quello di quindici giorni dalla scadenza del termine di deposito all'Albo Pretorio, stabilito a favore di chiunque vi abbia interesse, 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);
- L) che l'art. 13 comma 2° lett. D) del Regolamento COSAP, approvato con D.C.C. n. 257 in data 21 dicembre 1998, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Proponenti necessaria per la realizzazione dei servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;
- M) che in data ... è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio registrato il repertorio n.;
- N) 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 2993,56 pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- O) 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);
- P) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare la concessione edilizia per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo, 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 (articolo 4 della legge 493/93 e s.m.i. come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23/dicembre 1996 n. 662 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;
- Q) che l'area dell'ambito in oggetto ha attribuzione di classe acustica IV "Aree di intensa attività umana", e che lo Studio Unitario d'Ambito esaminato e il Piano Esecutivo Convenzionato predisposto per l'attuazione del sub-ambito 1 risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione Acustica da Parere di conformità espresso dal Settore Tutela ambiente in data 24 marzo 2003, nel quale si segnala, altresì, l'opportunità di modificare la classificazione acustica dell'area ponendola in Classe III ("Aree di tipo misto) o in Classe II ("Aree destinate ad uso prevalentemente industriale).

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

I Proponenti sono proprietari dei terreni indicati al punto B delle premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- 1 - Schema di convenzione;
- 2 - Relazione illustrativa;
- 3 - Progetto planivolumetrico;
- 4 - Norme tecniche di attuazione;

I sopracitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, 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 dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i Proponenti sottoscritti ed il Comune approvati.

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

ARTICOLO 4

Preliminare di cessione al Comune di Torino delle aree a servizi

I Proponenti si impegnano a cedere a titolo gratuito, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà dell'area destinata a servizi, di complessivi mq 2052,80 descritta al Catasto Terreni al Foglio n. 1172 part. n. 153 parte, 155, 156, 165 parte rappresentata nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2).

L'area dovrà essere ceduta a nuda terra, libera da fabbricati e spianata a filo dei marciapiedi.

I Proponenti dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizione e molestie nel possesso.

La cessione della sopraindicata area dovrà avvenire comunque prima del rilascio della prima concessione edilizia.

Proponenti dichiarano, altresì, 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.

Se in fase di realizzazione dei servizi pubblici si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese dei Proponenti, con le modalità ed i tempi stabiliti dal Comune.

La demolizione dell'edificio ubicato sulla via Gravera dovrà essere effettuata in modo tale da garantire un adeguato grado di finitura delle superfici dei fabbricati facenti parte del Sub-Ambito 2.

ARTICOLO 5

Obbligo di demolizione dei fabbricati

Considerato che le aree a servizi dovranno essere cedute libere da fabbricati, i Proponenti dovranno provvedere alla demolizione dei fabbricati esistenti sull'area a propria cura e spese.

La demolizione dovrà avvenire entro sei mesi dalla data della stipula della presente Convenzione.

L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento a tale obbligo verrà sanzionato con una penale pari al 30% del costo di demolizione dei fabbricati come risultante da computo metrico estimativo di perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatto a cura e spese degli stessi Proponenti.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra (demolizione fabbricati) e all'eventuale pagamento dell'annessa penale, i Proponenti rilasciano una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune con un importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30%, a copertura della suddetta penale. La garanzia sopraindicata, 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 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..

ARTICOLO 6

Utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree cedute

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti soggetti attuatori delle aree cedute, in misura strettamente necessaria alla realizzazione dell'impianto di cantiere relativo al fabbricato da realizzare e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

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

ARTICOLO 7

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

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

L'intervento edilizio globale è destinato per il 100% a residenza.

Tale intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato, mediante il rilascio di un' unica concessione edilizia.

esatta definizione della SLP residenziale verrà effettuata in sede di concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle quantità complessive pari a mq. 1053,59, che potranno subire le variazioni consentite dalle norme di attuazione del P.E.C. stesso (artt. 1 e 2).

ARTICOLO 8

Durata del PEC e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione dell' intervento privato avverrà entro il termine di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.

La concessione edilizia dovrà essere richiesta al Comune entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

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

ARTICOLO 9

Oneri di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere i contributi concessori inerenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati con le tariffe in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia, salvo aggiornamento in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2001 del 19 marzo 2001 mecc. n. 2001.01742/38.

Sulla base dei parametri tabellari gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- 1) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: € 47.854,06
- 2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: € 51.931,45

La somma degli importi relativi ai punti 1 e 2) è pari a € 99.785,51.

ARTICOLO 10

Contributo inerente al costo di costruzione

I Proponenti corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio della concessione edilizia. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 11

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 un'unica concessione edilizia.

La concessione verrà richiesta entro un anno dalla stipula della presente convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 8.

ARTICOLO 12

Abitabilità/agibilità

Al fine del rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità relativi all'intervento edilizio l'opera si intende ultimata quando all'immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale (in caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura nera/bianca), previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

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

ARTICOLO 13

Garanzie finanziarie

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

- a) del pagamento delle rate del costo di costruzione al momento della concessione edilizia;
- b) delle rate degli oneri di urbanizzazione previsti al momento del rilascio della concessione edilizia.

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 all'idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

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

La fideiussione di cui al precedente punto a) sarà svincolata successivamente alla verifica della regolarità delle demolizioni di cui al precedente art. 5.

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

ARTICOLO 14

Sanzioni Convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, effettuati durante il periodo di validità del P.E.C., non ammessi dal P.R.G. sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 7 Legge 28/2/85 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 15
Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui ai TITOLI I e II della presente convenzione, sono assunti dai Proponenti per loro, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. Gli aventi causa dei Proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, i Proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 16
Spese

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

ARTICOLO 17
Allegati

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

Allegato n. 1 Planimetria Catastale con individuazione dell'area di proprietà dei Proponenti;

Allegato n. 2 Planimetria Catastale con individuazione dell'area da cedere per servizi.

ARTICOLO 18
Controversie

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

ARTICOLO 19
Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali 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 alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, legge 4 dicembre 1993 n. 493, legge 7 agosto 1990 n. 241, D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.

ALLEGATO 1

OGGETTO: Estratto di mappa catastale con
individuazione delle aree di
proprietà dei proponenti

Scala 1:1000

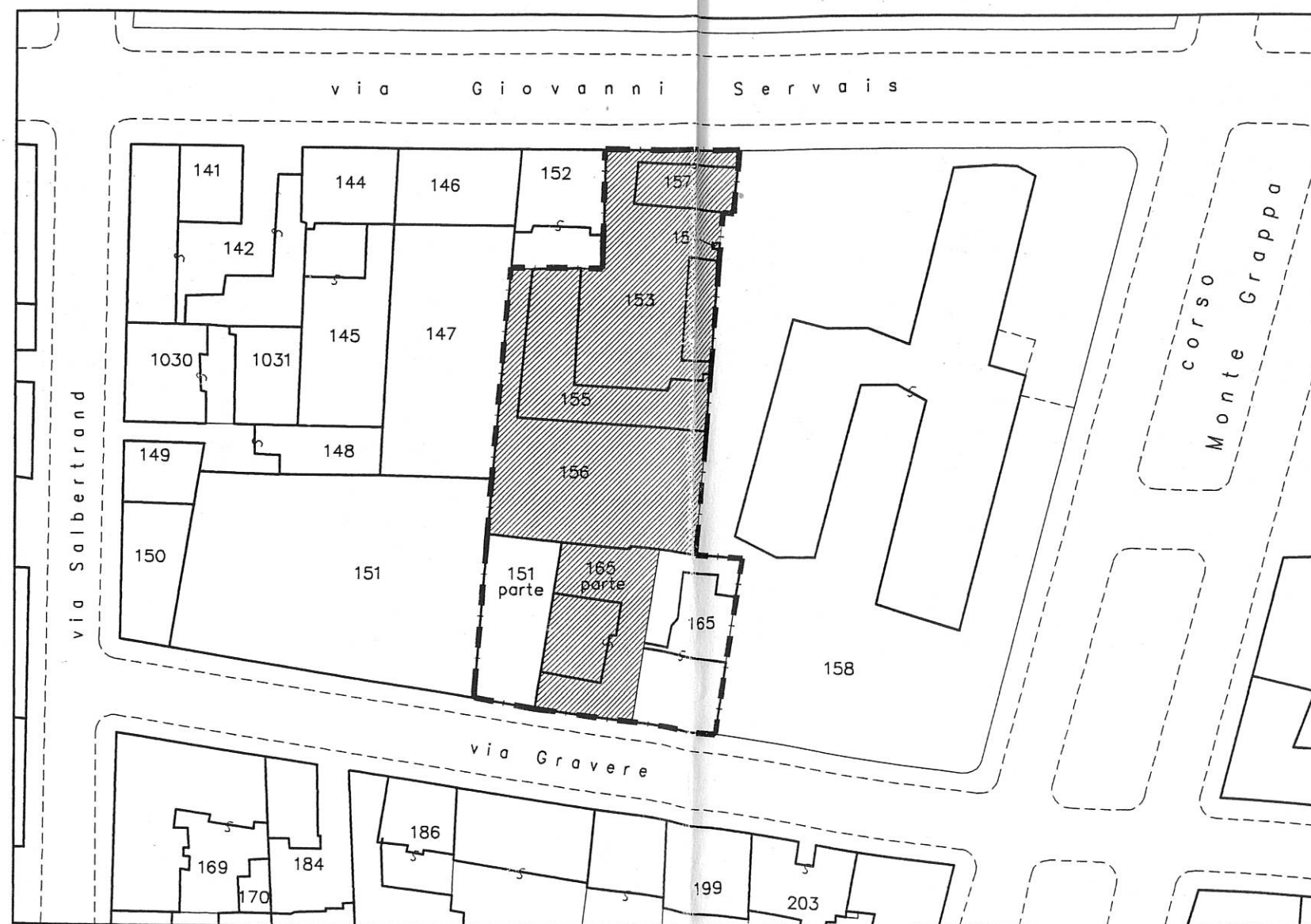
LEGENDA



Aree di proprietà dei proponenti



Perimetrazione Ambito 8W Gravera

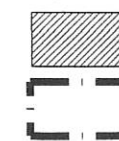


ALLEGATO 2

OGGETTO: Estratto catastale con individuazione delle aree da cedere per la realizzazione di servizi pubblici del Sub ambito 1

Scala 1:1000

LEGENDA

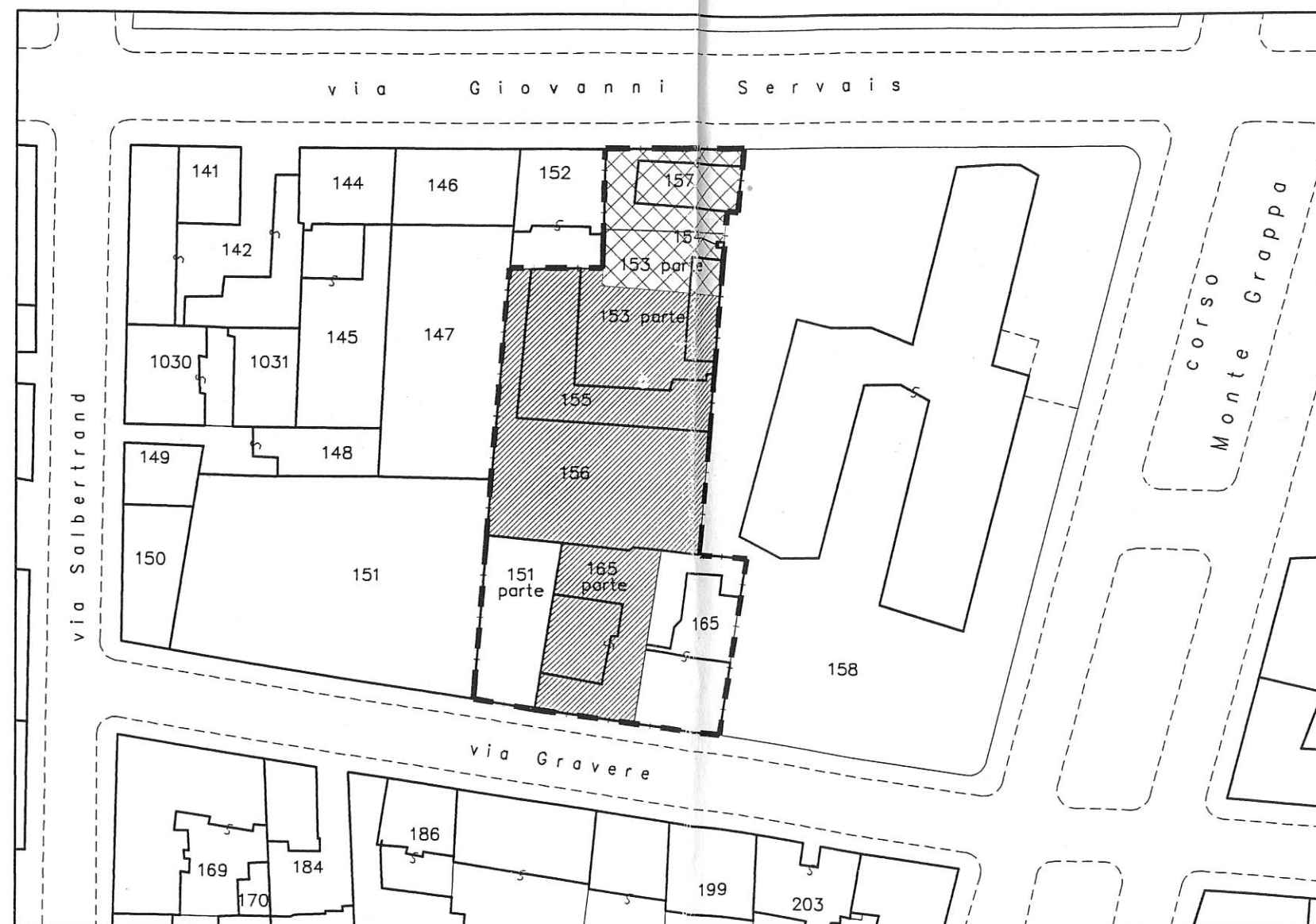


Aree in cessione



Concentrazione edificatoria

Perimetrazione Ambito 8W Gravere



SUB-AMBITO 1

F. 1172 n° 153 parte,
n° 155, n° 156 = mq.1.592,80
F. 1172 n° 165 parte = mq. 460
TOTALE = mq.2.050,80