

CITTA' DI TORINO

AMBITO "8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSA/ PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV)

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(Art. 43 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)**

PROPONENTE:

VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.

PROGETTISTA:

Lombardini22 S.p.A.

**REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO**

AMBITO "8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSAS/ PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV)

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(Art. 43 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)**

CONVENZIONE

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. (di seguito la **"Città"**);

E

- **"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."**, con sede in Milano, Via Manzoni n. 38, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 08218800962, REA numero 2010357, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, [in persona del Sig. [●], nato a [●], il [●], e del Sig. [●], nato a [●], il [●], entrambi domiciliati in Amsterdam (Paesi Bassi), Hettenheuvelweg 51, in forza dei poteri conferiti con [●], qui acclusi quale Allegato "[●]"] (di seguito **"VHI"** o il **"Proponente"**);

di seguito la Città e VHI, singolarmente, la **"Parte"** e, congiuntamente, le **"Parti"**.

PREMESSO CHE

- A) VHI è proprietaria del complesso immobiliare sito nel Comune di Torino, Piazza XVIII Dicembre, 4, ex Stazione di Porta Susa, per averlo acquistato, nell'ambito di una gara pubblica, da FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito **"FS Sistemi Urbani"**) con atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2018, racc./rep. 38511/16998, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4, al n. 55262, Serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10 dicembre 2018, numeri 50027/35633, e successiva dichiarazione di avveramento di condizione legale sottoscritta in data 30 novembre 2018 tra le stesse parti, in data 7 febbraio 2019, racc./rep. 38740/17150, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4, in data 13 febbraio 2019, al n. 6666, Serie 1T, e annotata presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14 febbraio 2019, numeri 6133/818.

Il complesso immobiliare della stazione storica di Porta Susa si affaccia su Piazza XVIII Dicembre nel quadrante semicentrale ovest di Torino, a pochi passi dal centro storico, ed è porzione del più vasto ambito urbano di Porta Susa-Spina 2, che si delinea da Piazza Statuto a Corso Peschiera lungo Corso Inghilterra e Corso Bramante.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica. Il corpo di fabbrica centrale risale al 1856 mentre le due ali laterali sono state edificate nel 1960.

Il corpo centrale si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, l'ala sud si sviluppa su due piani fuori terra, mentre l'ala nord si sviluppa su tre 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

La superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto è di mq 4.647.

Il complesso confina: a est con la Piazza XVIII Dicembre e sui restanti lati con la proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETÀ PER AZIONI (RFI S.P.A.) (di seguito "RFI").

Il compendio è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizi Catastali - Sezione Catasto Fabbricati del predetto Comune, intestato a VHI, come segue:

Foglio 1221, Particella 275, Sub. 1, Piazza XVIII Dicembre, 4, piano S1-2, zona censuaria 1, cat. E/1, Rendita Catastale Euro 137.070,00;

Foglio 1221, Particella 275, Sub. 2, Piazza XVIII Dicembre, 4, piano S1-1, zona censuaria 1, cat. E/1, Rendita Catastale Euro 62.937,00;

Foglio 1221, Particella 275, Sub. 3, Piazza XVIII Dicembre, 4, piano S1, zona censuaria 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 100,00;

insistenti sul mappale 275 del Foglio 1221 del Catasto Terreni Ente urbano di mq 2520;

Foglio 1221, Particella 276, Sub. 1, Piazza XVIII Dicembre, 10, piano T, zona censuaria 1, cat. E/1, Rendita Catastale Euro 168,00;

insistente sul mappale 276 del Foglio 1221 del Catasto Terreni Ente urbano di mq 28;

Foglio 1221, Particella 403, Sub. 1, Piazza XVIII Dicembre, 2, piano T, area urbana di mq 2.099;

coincidente con il mappale 403 del Foglio 1221 del Catasto Terreni Ente urbano di mq 2.099;

(di seguito la "Proprietà VHI Porta Susa").

Le particelle 275/parte e 275, sub1 della Proprietà VHI Porta Susa sono sottoposte alla disciplina di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio - (che ha abrogato espressamente il T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, che aveva già sostituito la legge 1° giugno 1939, n. 1089) come risulta dal Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, n. 332/2014 del 26 Agosto 2014 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 21 ottobre 2014 ai numeri 31700/24051.

B) In data 29 novembre 2018 FS Sistemi Urbani, RFI e la Città hanno stipulato la convenzione urbanistica, a rogito del Notaio Francesca Cilluffo in Torino rep/racc 521/380, il cui

schema è stato approvato dal Consiglio Comunale di Torino con delibera n. 104 in data 12 novembre 2018 (la “**Convenzione Torino Porta Susa**”), riguardante, tra l’altro, le potenzialità edificatorie della Proprietà VHI Porta Susa.

- C) VHI è altresì proprietaria (in proprietà piena ed in proprietà superficaria perpetua, come meglio si dirà *infra*) del manufatto interrato – c.d. Mezzanino Nord (di seguito il “**Mezzanino Nord**”) – destinato a parcheggio nell’Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, ubicato nel mezzanino del passante ferroviario posto a nord della stazione, nel sottosuolo di corso Inghilterra, di piazza Statuto e di corso Principe Oddone - tratto che si diparte dall’incrocio di corso Inghilterra con corso Francia e termina all’incrocio di corso Principe Oddone con corso Regina Margherita.

Tale struttura è stata oggetto della convenzione sottoscritta fra la Città e RFI in data 27 marzo 2007 con atto a rogito del Segretario Generale della Città dottor Adolfo Repice, repertorio Atti Pubblici Amministrativi n. 2744 (registrato a Torino 1 il 5 aprile 2007 al n. 193 serie 1), trascritta in data 23 aprile 2007 ai n.ri 20974/12029, ai n.ri 20975/12030 e ai n.ri 20976/12031, nonché dei successivi atti di precisazione catastale stipulati a rogito del Vice Segretario Generale della Città dr. Flavio Roux in data 26 luglio 2018 repertorio Atti Pubblici Amministrativi n. 2383, registrato a Torino 1 il 27 luglio 2018 al n. 16483 trascritto in data 31 luglio 2018 ai n.ri 32761/23301 (nota in rettifica in 23 novembre 2018 ai n.ri 47299/33640), e a rogito del Segretario Generale della Città dr. Mauro Penasso in data 29 novembre 2018 repertorio Atti Pubblici Amministrativi n. 2485.

Con tali atti la Città e RFI sono giunte a definire i reciproci rapporti e le conseguenti sistemazioni patrimoniali derivanti dall’abbassamento della linea del ferro mediante realizzazione del c.d. Passante Ferroviario, in forza delle quali VHI è attualmente proprietaria, in proprietà piena, della porzione di Mezzanino Nord.

In particolare, VHI ha la proprietà superficaria novantanovenale delle porzioni del Mezzanino Nord, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, intestate a VHI, come segue: Foglio 1221 particella 433, subalterno 2, Corso Inghilterra snc, piano S1, categoria “in corso di costruzione”;

- i. Foglio 1180 particella 465, subalterno 2, Corso Inghilterra snc, piano S1, categoria “in corso di costruzione”;
- ii. Foglio 1180 particella 465 subalterno 3 e Foglio 1221 particella 433 subalterno 3 graffate, Corso Inghilterra snc, piano S1-S2, categoria “in corso di costruzione”;

con la precisazione che il diritto di superficie in sottosuolo, sottostante i manufatti predetti, è di titolarità di RFI, in forza degli atti di provenienza di cui sopra;

VHI ha altresì la proprietà superficaria novantanovenale della restante porzione del Mezzanino Nord, e precisamente delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, intestate a VHI, come segue:

- i. Foglio 1180 particella 467 subalterno 2, Corso Inghilterra snc, piano S1, categoria “in corso di costruzione”;
- ii. Foglio 1180 particella 467 subalterno 3, Corso Inghilterra snc, piano S2, categoria “in corso di costruzione”;

con la precisazione che la proprietà dell'area è di titolarità di RFI, in forza degli atti di provenienza di cui sopra.

I predetti immobili, sottostanti alle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1221 mappale 433 e al Foglio 1180 mappali 465 e 467, sono complessivamente alle seguenti coerenze: sottosuolo stradale a quattro lati.

- D) FS Sistemi Urbani è proprietaria di un'area di mq 240, censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1221, mappale 436, Foglio 1241 mappali 318 e 321 (di seguito la "**Proprietà FS Sistemi Urbani**").

Ai sensi dell'art. 3 della Convenzione Torino Porta Susa, tra gli impegni assunti da FS Sistemi Urbani, è prevista la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area suddetta, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI IV, della Proprietà FS Sistemi Urbani.

- E) Con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data [●] , la cui bozza è stata trasmessa alla Città in sede di presentazione del P.E.C. (di seguito l'"**Atto Unilaterale d'Obbligo**"), al fine di garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'UMI IV, FS Sistemi Urbani, nel confermare gli obblighi assunti con la Convenzione Torino Porta Susa, si è impegnata ad assoggettare all'uso pubblico l'area di sua Proprietà identificata al Catasto Terreni al Foglio 1221 particella 436 (38 mq.) e al Foglio 1241 particella 318 (187 mq) e al Foglio 1241 particella 321 (15 mq) per un totale di mq 240, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla suddetta UMI IV nonché, laddove le aree fossero interessate dalla futura viabilità di collegamento tra piazza XVIII Dicembre/via f.lli Ruffini e via Grassi e dalla rampa di accesso definitiva alla Stazione AV Porta Susa di cui all'art. 4 punto B) della Convenzione Torino Porta Susa, a mettere gratuitamente a disposizione della Città tali aree per la fase di cantiere, anche qualora l'impalcato del nuovo ponte non insistesse direttamente sulle stesse. In considerazione di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 che seguono, il Comune di Torino, previa comunicazione a FS Sistemi Urbani, acconsente che, in caso di motivata istanza del Proponente, FS Sistemi Urbani possa dare esecuzione agli impegni assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo anche entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

- F) Con atto a rogito del notaio Pierluigi Scalamogna in Abbiategrosso (MI) in data 13 aprile 2020, rep.40164 racc. n. 17992, registrato in data 21 aprile 2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano al n. 24207 serie 1T trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22 aprile 2020 registro generale n. 13014, registro particolare n. 9414, VHI ha acquistato da FS Sistemi Urbani ulteriori mq 3.000 di diritti edificatori (i "**Diritti Edificatori**").

- G) RFI è proprietaria di un'area di mq 420 censita al Catasto del Comune di Torino al Foglio 1221 mappale 413 (di seguito la "**Proprietà RFI**") sita nell'UMI IV e in sede di presentazione del P.E.C. ha trasmesso apposita dichiarazione di liberatoria, quale proprietario non interessato a partecipare al P.E.C. (di seguito l'"**Atto di Liberatoria**").

- H) La Città, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ha avviato il processo di trasformazione urbana sull'area denominata Spina Centrale ed, in particolare,

- sull'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", di Superficie Territoriale complessiva pari a 178.951 metri quadrati, di cui 114.644 metri quadrati di proprietà di FS Sistemi Urbani/RFI e metri quadrati 64.307 di proprietà della Città.
- I) La scheda normativa di P.R.G. vigente dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" individua quattro Unità Minime di Intervento (UMI), la cui attuazione deve avvenire attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata o Permesso di Costruire Convenzionato ex articoli 43 e 49, comma 5, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i..
- J) Il complesso di edifici prospettanti Piazza XVIII Dicembre e, in particolare, la Proprietà VHI Porta Susa, la Proprietà FS Sistemi Urbani, la Proprietà RFI e la proprietà della Città costituiscono, congiuntamente, l'UMI IV.
- K) Entro la data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti è prevista la cessione e l'assoggettamento all'uso pubblico di tutte le aree a servizi, fatto salvo quanto indicato nella premessa E);
- L) In data 11 maggio 2020 Prot. n. 1248 (prot. ed. 2020 – 14 - 07764) il Proponente ha presentato proposta di P.E.C..
- M) La proposta del Piano Esecutivo Convenzionato presentata dal Proponente:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17 dicembre 2020;
 - è stata esaminata nella seduta del 9 giugno 2020 dall'Organo Tecnico Comunale per la verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione presentata dal Proponente;
 - con determinazione dirigenziale cron. n. [2873] del 02/09/2020 è stata quindi inviata all'Autorità Competente, ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 26 febbraio 2016, la documentazione completa ed adeguata per procedere alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
 - con determinazione dirigenziale cron. n. 4439 del 24/11/2020 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010);
 - ha acquisito in data 4/12/2020 parere favorevole in merito al Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Urbanizzazione a seguito della Riunione dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 3/11/2020;
 - è stata inviata alla Circoscrizione n. 1, che si è espressa con apposito parere di cui al successivo punto [●];
 - è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, in data [●] di cui al successivo punto [●]).
- N) Il Consiglio Circoscrizionale n. 1, con deliberazione deln., allegata al provvedimento di cui al successivo punto R), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento.

- O) A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello schema della presente Convenzione (la “**Convenzione**”), per 30 giorni consecutivi a decorrere dal [●] al [●] compresi, nel periodo tra il [●] ed il [●] non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di [●], alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione).
- P) In data [●] è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ., a rogito notaio [●] Rep. n. [●] raccolta n. [●] registrato a Torino il [●] al n. [●].
- Q) In data [●] è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. [●] dell'importo di Euro [●], pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da [●] a garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della presente Convenzione.
- R) La Giunta Comunale, con deliberazione del [●], mecc. n. [●], ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato dell' AMBITO "8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSA/ PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV), con mandato al Direttore competente per la stipula della presente Convenzione.

CIÒ PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Premesse

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili oggetto della presente Convenzione

VHI è proprietaria della Proprietà VHI Porta Susa e del Mezzanino Nord con i relativi Diritti Edificatori come meglio precisato nelle premesse A), C), e F) della presente Convenzione, il tutto meglio identificato nella planimetria catastale allegata alla presente Convenzione per formarne parte integrante e sostanziale (Allegato “[1]”).

Le Parti si danno atto che:

- a) con l'Atto Unilaterale d'Obbligo di cui alla premessa E, FS Sistemi Urbani si è impegnata ad assoggettare all'uso pubblico la Proprietà FS Sistemi Urbani a favore della Città prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla suddetta UMI IV. In considerazione di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 che seguono, il Comune di Torino,

previa comunicazione a FS Sistemi Urbani, acconsente che, in caso di motivata istanza del Proponente, FS Sistemi Urbani possa dare esecuzione agli impegni assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo anche entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti;

- b) con l'Atto di cui alla premessa G), RFI ha sottoscritto apposita dichiarazione di liberatoria, quale proprietario non interessato a partecipare al PEC in oggetto.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il P.E.C.

Formano parte integrante e sostanziale del P.E.C., oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], quali parti integranti della stessa che ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici; ne è dunque qui omessa l'elencazione e 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

Programma edilizio - Articolazione operativa – Dotazione di parcheggi

L'intervento edilizio previsto nel P.E.C. consiste nella:

- demolizione integrale dei due immobili realizzati negli anni 60 che costituiscono volumi superfetativi della Proprietà VHI Porta Susa;
- realizzazione di una nuova struttura alberghiera, collocata nel liberato sedime posto alla destra della stazione storica. L'edificio – a 7 piani fuori terra – è concepito per rispondere a criteri di alta efficienza energetica e sostenibilità ambientale;
- integrazione della ex Stazione storica con la struttura ricettiva con opere di restauro e ristrutturazione.

L'“UMI IV – Piazza XVIII Dicembre ex fabbricato Stazione” risulta, quindi, definita dai seguenti dati quantitativi:

- SLP mq 8.261;
- destinazione prevista: max 90% terziario – min. 10% ASPI
- superficie servizi – da cedere e/o da assoggettare ad uso pubblico mq 2.415 (di cui mq 240 da parte di FS Sistemi Urbani e mq 2.175 da parte VHI);
- parcheggi pubblici mq 4.700.

ARTICOLO 5

Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

Il Proponente si impegna a cedere al Comune di Torino a titolo gratuito, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e

ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, la proprietà dell'area destinata a servizi pubblici di complessivi mq 1.215 da cedere da parte di VHI descritta a Catasto Terreni del Foglio 1221, particella n. 276 (mq 28) e parte della particella n. 403 (mq 632) e parte della particella n. 275 (mq 555), salvo le successive variazioni catastali, come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato "2").

Si precisa che, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione Torino Porta Susa, VHI ha optato per la destinazione del Mezzanino Nord ad autorimessa privata e pubblica e per la cessione di parte del mezzanino alla Città, quale standard urbanistico a fabbisogno di mq 4.700 di parcheggi pubblici per la realizzazione della UMI IV. Pertanto, con il presente atto VHI si impegna a cedere al Comune di Torino a titolo gratuito, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e quale condizione della stessa, anche la proprietà superficaria di tale immobile, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 1180 particella 465, come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato "2").

Resta inteso che, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione Torino Porta Susa, non verrà richiesta alla società cedente la realizzazione delle opere di completamento ed allestimento del mezzanino e lo standard urbanistico sarà soddisfatto con la cessione di soli mq 4.700. Si intende che le opere di completamento occorrenti saranno effettuate a proprie spese dalla Città stessa o suoi aventi causa, con modalità e tempi la cui definizione è totalmente demandata alla Civica Amministrazione. Inoltre, in sede di cessione definitiva alla Città della proprietà superficaria, dovranno essere costituite, senza indennità, oneri o corrispettivi a carico della Città e, quindi con eventuali costi e spese a carico di VHI, le servitù di passaggio pedonale e carraio sulle rampe e sui manufatti accessori a favore della porzione restituita, come pure tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermativie o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuna delle due porzioni (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio, luce e veduta, che dovranno intendersi costituite anche attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuna delle proprietà separate, eventualmente per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 Cod. Civ.).

Le aree dovranno essere 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, i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. fatti salvi i vincoli esistenti di cui alla tavola dei vincoli qui acclusa quale Allegato "3" e i sottoservizi relativi alla struttura ricettiva da edificare come saranno meglio definiti nel progetto esecutivo del Proponente..

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e rimuovere qualsivoglia rifiuto. A garanzia del citato obbligo di demolizione, il Proponente ha rilasciato la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 13.

La cabina elettrica interrata attualmente esistente sulle aree da cedere per servizi pubblici, su richiesta della Società IRETI S.p.A. pervenuta con nota del 15/03/2021 prot. n. 860, dovrà essere demolita a cura e spese del Soggetto Attuatore e ricollocata in altra area idonea da individuarsi, di concerto con l'Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, anche su area in cessione o in assoggettamento alla Città o su area già di proprietà della Città. L'inserimento ambientale della nuova cabina elettrica da realizzare e il relativo progetto architettonico dovranno essere valutati favorevolmente dalla Commissione Edilizia nell'ambito dell'iter autorizzativo della struttura alberghiera.

Poiché, come da citata comunicazione di Ireti, si prevede che la cabina in questione alimenterà forniture pubbliche per il 10% circa del suo carico, e forniture private per la parte rimanente, la realizzazione della stessa sarà posta a cura e spese del soggetto attuatore per un importo stimato di € 28.800,00 pari al 90% del costo di realizzazione, mentre per la restante parte stimata in € 3.200,00 sarà realizzata a scomputo degli oneri dovuti.

Il presente atto vale come contratto preliminare 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 della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e quale condizione della stessa e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Ad avvenuta cessione, il Proponente si impegna sin d'ora, sulla piazzetta identificata in colore nella tavola delle manutenzioni qui acclusa quale Allegato "[4]", ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria (fatta eccezione per l'illuminazione pubblica e rete idrica) e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune, ai termini e alle condizioni di cui al successivo art. 6.

ARTICOLO 6

Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a servizi pubblici

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree di complessivi mq 960 da parte di VHI, identificate al Catasto Terreni al Foglio 1221 parte della particella n. 403 (mq 768) e parte della particella n. 275 (mq 192), salvo successive variazioni catastali, il tutto come meglio precisato nell'Allegato "2" alla presente Convenzione, entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

Al di sotto dell'area individuata al foglio 1221 part.lla n. 403 parte (identificata come da ipotesi di frazionamento alla particella 403 B2) di superficie pari a mq 50, insiste un manufatto di proprietà privata destinato a locale rifiuti.

Come da Atto Unilaterale d'Obbligo di cui alla premessa E), FS Sistemi Urbani si è impegnata ad assoggettare all'uso pubblico l'area di mq 240 di Proprietà FS Sistemi Urbani identificata al Catasto Terreni al Foglio 1221 part. 436 e Foglio 1241 partt. 318 e 321 prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla suddetta UMI IV (Allegato "2").

In considerazione di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 della presente Convenzione, il Comune di Torino, previa comunicazione a FS Sistemi Urbani, acconsente che, in caso di motivata istanza del Proponente, FS Sistemi Urbani possa dare esecuzione agli impegni assunti nell'Atto d'Obbligo anche entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa alla nuova struttura ricettiva e ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantite da evizioni, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione, fatta eccezione per i vincoli esistenti di cui alla tavola dei vincoli qui acclusa quale Allegato "[3]", i sottoservizi relativi alla struttura ricettiva da edificare come saranno meglio definiti nel progetto esecutivo del Proponente, nonché al locale rifiuti da realizzarsi al di sotto dell'area individuata al foglio 1221 part.lla n. 403 parte (identificata come da ipotesi di frazionamento alla particella 403 B2) di superficie pari a mq 50.

Prima dell'assoggettamento delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e rimuovere qualsivoglia rifiuto. A garanzia del citato obbligo di demolizione, il Proponente ha rilasciato la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 13.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Il Proponente si impegna sin d'ora, sull'area assoggettata all'uso pubblico ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune, meglio identificate nella tavola delle manutenzioni, qui acclusa quale Allegato "[4]".

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

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle

condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra, così come risultante da perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente e/o aventi causa.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del Proponente e/o aventi causa; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio.

In sede di frazionamento e di atti di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

ARTICOLO 7

Utilizzo temporaneo da parte del Proponente delle aree cedute alla Città e assoggettate all'uso pubblico

Le aree cedute alla Città e assoggettate all'uso pubblico vengono conservate in detenzione dal Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città.

Le eventuali esenzioni dall'applicazione del canone sulle occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per le opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città a seguito di approvazione del relativo progetto esecutivo, sono disciplinate nel Regolamento Comunale vigente al momento della realizzazione di tali opere.

Il soggetto attuatore e/o il Proponente sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'utilizzo delle aree pubbliche.

ARTICOLO 8

Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Con determinazione dirigenziale cron. n. 4439 del 24 novembre 2020 il P.E.C. è stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., dell'art.12 del D.lgs. 4/08, della D.G.R. 12-8931 del 9/6/2008 e della L.R. 56/77 e s.m.i. con prescrizioni, che qui integralmente si intendono richiamate, da recepire in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia.

ARTICOLO 9

Opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri

Il P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri strettamente funzionali all'intervento privato.

Il Proponente e suoi aventi causa si obbligano, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, ad applicare le procedure ordinarie ad evidenza pubblica o, in alternativa, in caso di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, ad eseguirle direttamente con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezzo vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

Il Proponente e suoi aventi causa si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse.

Tutte le opere di urbanizzazione, comprese quelle di cui al successivo art.10, dovranno essere realizzate in concomitanza all'intervento edilizio privato.

Le opere da eseguire a parziale scomputo degli oneri da parte del Proponente e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- a) sistemazione della piazza pubblica attraverso pavimentazione con relativa illuminazione, opere funzionali al collegamento tra la vecchia e la nuova stazione, raccolta delle acque meteoriche, cavidotti, segnaletica stradale e arredo urbano;
- b) realizzazione di percorsi ciclo pedonali, aree attrezzate e realizzazione parcheggi a raso;
- c) realizzazione della nuova cabina elettrica, a seguito della demolizione di quella interrata esistente, a cura e spese del soggetto attuatore per un importo stimato di € 28.800,00 pari al 90% del costo di realizzazione e per la restante parte stimata in € 3.200,00;

a scomputo degli oneri dovuti per un valore complessivo stimato pari ad Euro 346.459,18 comprensivo della suddetta cabina elettrica a scomputo per il 10% (Euro 3.200,00), già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il Proponente e suoi aventi causa dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- a) progettazione e quadro economico,
- b) affidamento delle opere,
- c) esecuzione delle opere,
- d) collaudo.

a) Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come “spese tecniche”, si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciuti a scomputo degli oneri.

La progettazione delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità del Proponente e/o avente causa, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importo, individuata attraverso il Progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto dell'intervento attuativo.

Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso.

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 realizzare a scomputo degli oneri deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi di cui sopra, ridotto del coefficiente pari al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010; tale importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo, definitivamente individuato in sede di collaudo.

Nel caso di opere realizzate direttamente dagli Enti Gestori, non si applicherà il predetto coefficiente di riduzione.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, l'importo del Progetto Esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione correlato agli interventi edilizi privati. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 11, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 13, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

b) Affidamento delle opere

Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scapito degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come successivamente modificato, che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come successivamente modificato, prevede che il Proponente, e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire, possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

c) Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata dal Proponente e/o avente causa.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il Proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; gli eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultimo nel caso in cui le varianti non siano espressamente richieste dalla Città. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese del Proponente. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno

intestate al Proponente. I costi di tali utenze - poste sotto contatori dedicati - saranno a totale carico del Proponente.

Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.

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

Il Proponente e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

d) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. e le deliberazioni appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

I collaudi tecnico-amministrativo-contabili 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 e/o avente causa.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Proponente e/o avente causa.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Proponente per gli opportuni provvedimenti.

Il Proponente e/o avente causa assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da lui realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.

Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e/o avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate - realizzate a cura e spese del Proponente e/o avente causa - risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

ARTICOLO 10

Opere da realizzare a cura e spese del Proponente

Per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto Proponente, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come successivamente modificato, non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.

Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.

Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione dei progetti esecutivi stessi.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. Tale incremento sarà posto a totale carico del Proponente e non dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. La modifica dovrà comunque essere concordata preventivamente con gli Uffici competenti. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto Proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 9.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata, il Proponente si impegna alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere: percorso viabile all'interno dell'area privata, sistemazione ripe verdi, impianto di irrigazione sulle aree assoggettate all'uso pubblico, per un valore di Euro 96.279,97, realizzazione della viabilità di accesso al Mezzanino (parcheggi Tognoli), per un valore di Euro 43.125,70, realizzazione della cabina elettrica in sostituzione di quella interrata esistente, 90% dei costi dell'opera pari a Euro 28.800,00, il tutto per un valore complessivo di Euro 168.205,67.

Tutte le suddette opere sono individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica e verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria, come dettagliato nel successivo articolo 13.

Tutte le presenti opere da realizzare a cura e spese del Proponente e le opere a scomputo di cui al precedente articolo 9, dovranno essere ultimate e collaudate positivamente, con approvazione del relativo collaudo da parte della Città, al fine della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'edificio alberghiero.

ARTICOLO 11

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro 10 anni a decorrere dalla data di approvazione del P.E.C. a cura della Giunta Comunale, corrispondente al termine di validità del P.E.C.. Il permesso di costruire dovrà essere richiesto al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

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

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'edificio alberghiero è subordinata all'avvenuta ultimazione e approvazione del collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

ARTICOLO 12

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, e ad oggi stimati in circa euro 474.754,20 . (quattrocentosettantaquattromilasettecentocinquantaquattro/20). Da tale contributo dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente art. 9 e lo stesso dovrà essere aggiornato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in relazione alla normativa vigente.

La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione ed il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare dal Proponente sarà corrisposto alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

In tale sede, il Proponente corrisponderà altresì la prima rata del contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fidejussione entro la data di ritiro del relativo permesso di costruire, secondo i criteri della generalità dei permessi di costruire e come previsto al successivo art. 13, cui si rimanda.

ARTICOLO 13

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ha rilasciato e rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

prima della stipulazione della presente Convenzione:

- a) fideiussione n. [●] del [●] emessa da [●], dell'importo complessivo (al lordo del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010) di Euro 476.381,37 (quattrocentosettantaseimilatrecentottantuno/37), comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 9 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- b) fideiussione n. [●] del [●] emessa da [●], dell'importo complessivo di Euro 185.026,24 (centottantacinquemilaventisei/24) , comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 10, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione; e
- c) fideiussione n. [●] del [●] emessa da [●], dell'importo complessivo di Euro 83.820,00 (ottantremilaottocentoventi/00), comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. [●], a garanzia dell'impegno alla puntuale demolizione dei manufatti insistenti sulle aree in cessione e in assoggettamento e successiva pulizia, come da perizia trasmessa con nota prot. n.1365 del 19.04.2021 ;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

- d) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 11 della

presente Convenzione.

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

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

Le fideiussioni di cui al punto a) e b), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visti 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, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti ai precedenti artt. 5 e 6

La fideiussione di cui al punto c) verrà svincolata ad avvenuta verifica della demolizione dei manufatti e pulizia dell'area.

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

ARTICOLO 14

Sanzioni convenzionali

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

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso 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 alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per sé stesso, 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 Proponente 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 e 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 e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 17

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

- Allegato “[1]” Planimetria catastale degli immobili oggetto del P.E.C.;
- Allegato “[2]” Planimetria catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico;
- Allegato “[3]” Tavola dei vincoli;
- Allegato “[4]” Tavola delle manutenzioni

ARTICOLO 18

Controversie

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

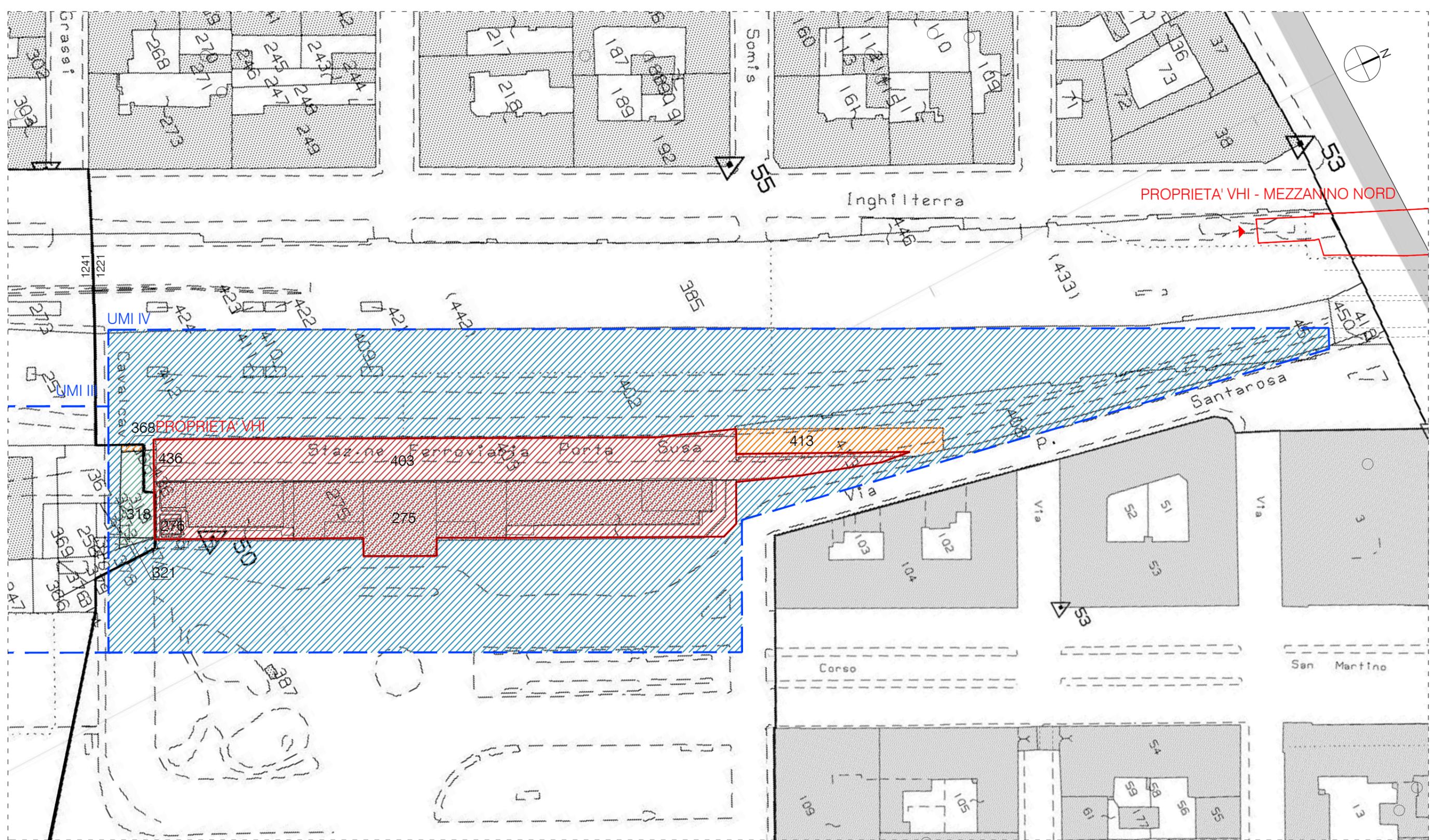
ARTICOLO 19

Rinvio a norme di legge

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

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli

- investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
 - legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
 - legge 7 agosto 2012, n. 134 e s.m.i. - Conversione in legge del Decreto Sviluppo;
 - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
 - D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56;
 - 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.



Legenda

- Limite UMI
- Proprietà VHI

NUOVO CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà
1221	275	2520	VHI
1221	276	28	VHI
1221	403	2099	VHI
= 4647 mq			

NUOVO CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà
1221	436	38	FS SU
1241	318	187	FS SU
1241	321	15	FS SU
= 240 mq			

NUOVO CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà
1221	413	420	RFI - Rampa VF
1241	368	10	RFI - Comune di Torino
= 430 mq			

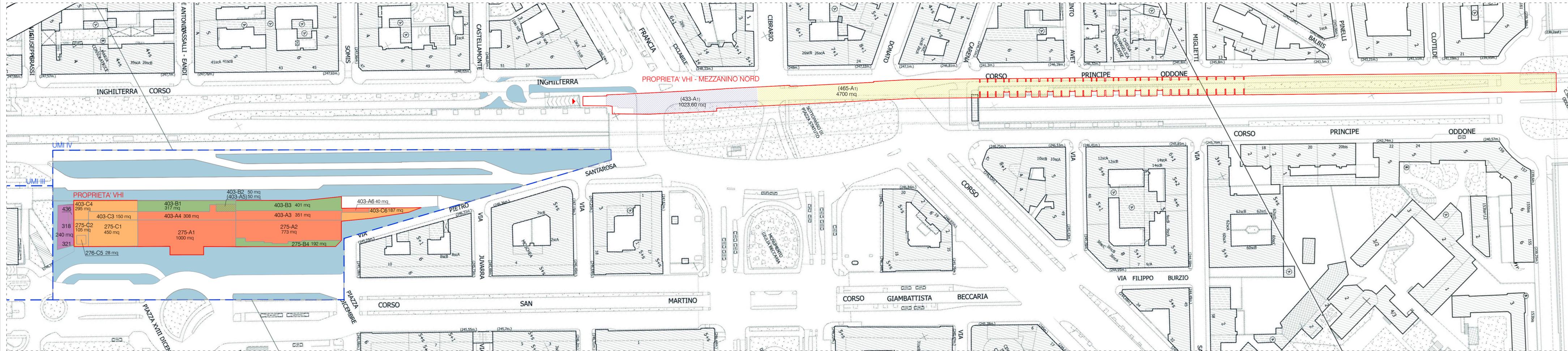
NUOVO CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Proprietà
1221	Aree in diritto di superficie o già di proprietà del Comune di Torino

SCALA: 1:1000

TITOLO : Planimetria catastale degli immobili oggetto del P.E.C.

TAVOLA: **All. 1**



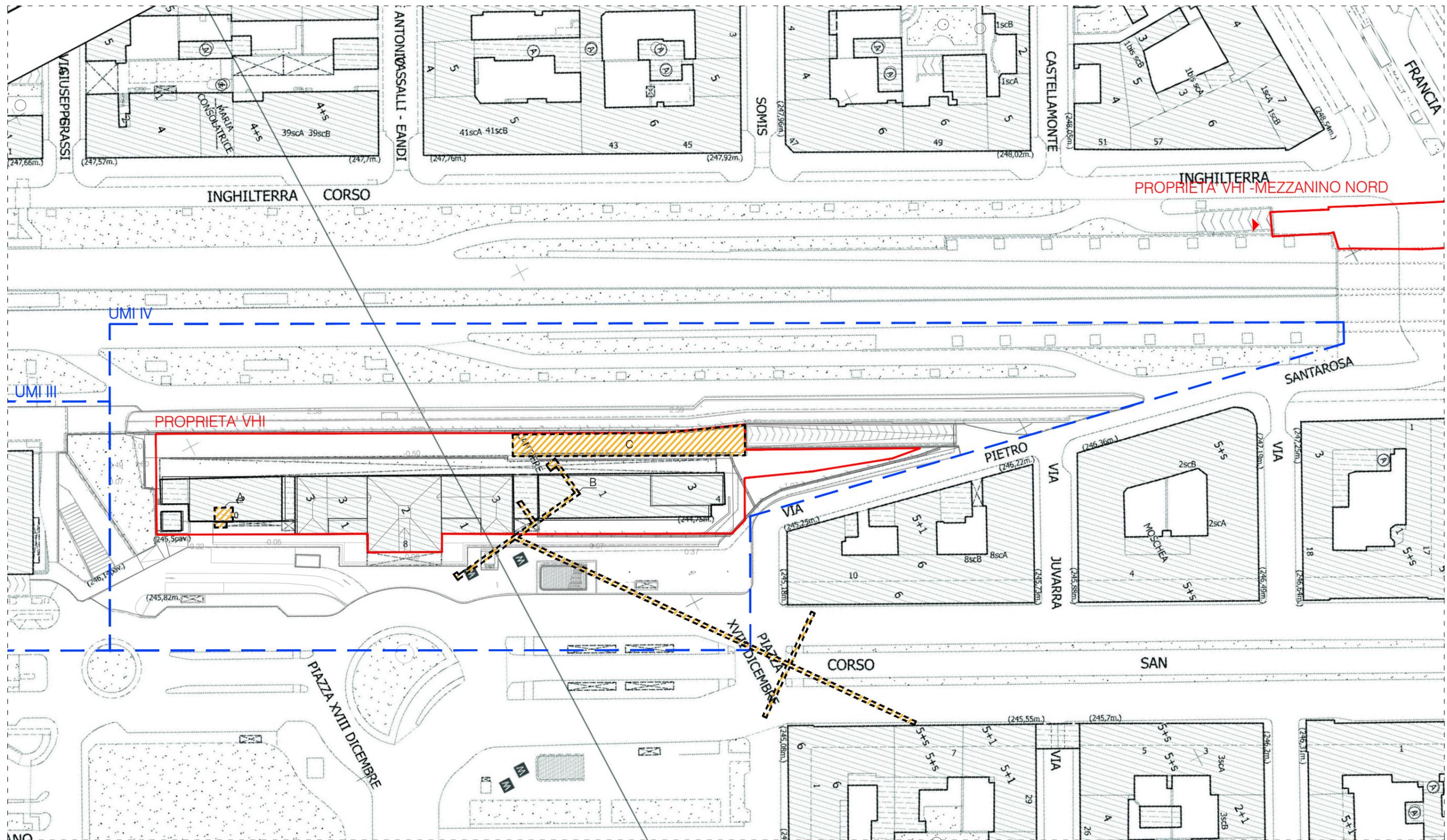
Legenda

- Destinazione d'uso
- Aree di concentrazione edificatoria 2522 mq
- Aree da assoggettare a servizi 960 mq
- Aree da cedere a servizi 1215 mq
- Aree da cedere e/o assoggettare a servizi 240 mq
- Aree per servizi di proprietà della Città di Torino
- Aree da cedere a parcheggi pubblici 4700 mq
- Aree per parcheggi privati L.122/89 1023,6 mq
- Aree di concentrazione edificatoria da assoggettare a servizi in superficie

 Limite UMI
 Proprietà VHI

Aree private di concentrazione edificatoria		Aree da assoggettare a servizi		Aree da cedere a servizi		Aree da cedere e/o assoggettare a servizi		Totale aree a servizi da assoggettare e cedere		Aree per parcheggi pubblici		Aree per parcheggi privati	
Particella	Superficie	Particella	Superficie	Particella	Superficie	Particella	Superficie	Particella	Superficie	Particella	Superficie	Particella	Superficie
275-A1	1000 mq	403-B1	317 mq	275-C1	450 mq	436	38 mq	465-A1	4700 mq	433-A1	1023,60 mq	465-A1	4700 mq
275-A2	773 mq	403-B2*	50 mq	275-C2	105 mq	318	187 mq	tot	= 4700 mq	tot	= 1023,60 mq	tot	= 4700 mq
403-A3	351 mq	403-B3	401 mq	403-C3	150 mq	321	15 mq	tot	= 2415 mq				
403-A4	308 mq	275-B4	192 mq	276-C5	28 mq	tot	= 240 mq						
403-A5*	50 mq	tot	= 960 mq	403-C6	187 mq								
403-A6	40 mq			tot	= 1215 mq								
tot	=2522 mq												

*Aree di concentrazione edificatoria da assoggettare a servizi in superficie



Legenda

- Limite UMI
- Proprietà VHI

- Vincoli presenti nell'ambito

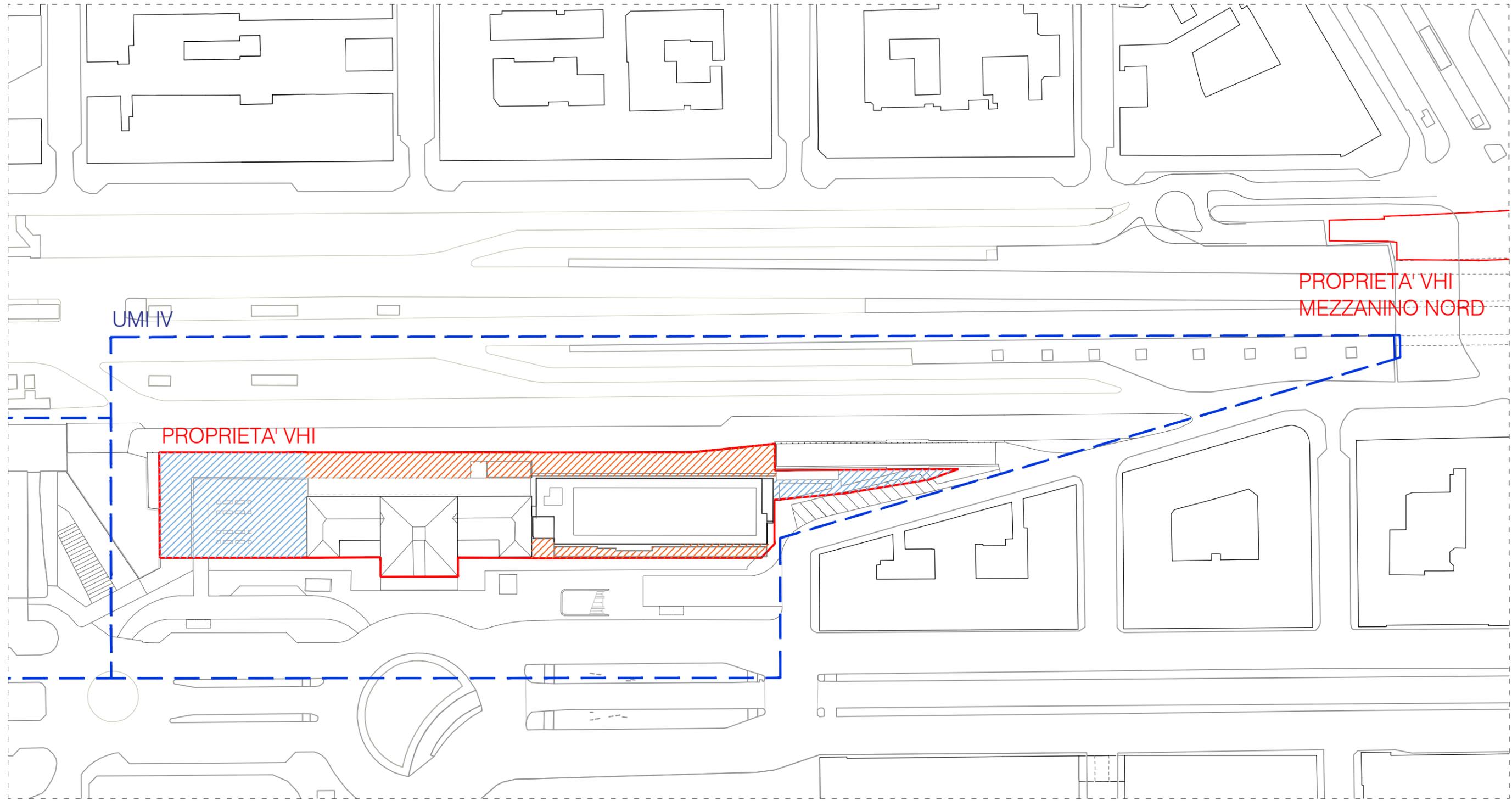
- A Cabina elettrica interrata di gestione IRETI da ricollocare fuori terra
- B Cunicoli storici Pietro Micca riportati schematicamente come da rilievo quota ca. -10,00 m
- C Superficie interrata di proprietà di RFI per accesso WF al passante ferroviario



SCALA: 1:1000

TITOLO : Tavola dei vincoli

TAVOLA: **AII. 3**



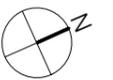
Legenda

 Limite UMI

 Proprietà VHI

 Manutenzione a carico di VHI su aree cedute:
 - manutenzione del verde,
 - pulizia dell'area,
 - pulizia elementi d'arredo.

 Manutenzione a carico di VHI su aree
 assoggettate ad uso pubblico



SCALA: 1:1000

TITOLO : All. 4 - Tavola delle manutenzioni

TAVOLA: **All. 4**