

*CITTA' DI TORINO*

FIRMA

*ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.*

*"AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1"*

*SCHEMA DI CONVENZIONE*

**TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito del Sub-Ambito 2 (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 2a (art. 43 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013)**

**Proprietà di parte del Sub-Ambito 2 (proponente lo S.U.A. ed il P.E.C. Sub-Ambito 2a):**  
ALBINA s.s., con sede in Torino, corso Matteotti n. 30, Codice fiscale e iscrizione registro imprese 05835250019, nella persona del legale rappresentante sig. Livio Piotto, nato a Tezze sul Brenta (VI) il 26/02/1945, codice fiscale PTTLVI45B26L156X

**Proprietà di parte del Sub-Ambito 2 (non proponenti)**  
Olivieri Giuseppe, Gabrielli di Quercita Luca

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1

**TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito del Sub-Ambito 2 (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)  
(Proponente: "ALBINA s.s.")**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2a inerente l'Ambito "5.6 Rubbertex 1" Sub Ambito 2 (art. 43 Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013)  
(Proponente: "ALBINA s.s.")**

TRA

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

E

la società "ALBINA s.s.", con sede in Torino, corso Matteotti n. 30, Codice fiscale e iscrizione registro imprese 05835250019, nella persona del legale rappresentante sig. Livio Piotto, nato a Trezze sul Brenta (VI) il 26/02/1945, codice fiscale PTTLVI45B26L156X, Proponente lo Studio Unitario d'Ambito;

**TITOLO I**  
**CONVENZIONE PROGRAMMA**  
*(art. 7, lettera B, NUEA del P.R.G.)*

**PREMESSO**

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 febbraio 2009, mecc. n. 200807925/009, sono stati approvati lo Studio Unitario d'Ambito ed il Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del Sub-Ambito 1, relativi alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 5.6 Rubbertex 1" e che in data 25 settembre 2012 è stata stipulata la relativa Convenzione Programma riferita allo SUA (sub-ambiti 1, 2 e 3) tra la Città di Torino e le società Cei Costruzioni Generali S.p.A. e Albina s.s., nonché la Convenzione attuativa del sub-ambito 1 con la società Cei Costruzioni Generali S.p.A.;
- 3) che con deliberazione della Giunta Comunale del 28 marzo 2012, mecc. n. 201201568/009 e della determinazione della Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro del 6 agosto 2012, cron. n. 188 - mecc. n. 201243157/009, sono stati prorogati i tempi di realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione del PEC Sub-Ambito 1 fino alla data del 9 febbraio 2020;
- 4) che le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) sono classificate nel P.R.G. come "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "*Ambito 5.6 RUBBERTEX 1*", a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli artt. 7 e 15 e dalla relativa scheda normativa delle NUEA del PRG;
- 5) che l'art. 7, lettera B, delle NUEA di PRG consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall'Amministrazione Comunale uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso all'intero Ambito. Costituisce parte integrante dello SUA la presente Convenzione Programma quale definita al punto 10 dello stesso articolo;
- 6) che il Proponente intende attuare la trasformazione in attuazione dell'Art. 7 lettera B delle NUEA del PRG, articolando il Sub-Ambito 2 in due distinti Sub-Ambiti di intervento. Pertanto, con il presente Studio Unitario d'Ambito, verrà attuato il Sub-Ambito 2a, mentre il Sub-Ambito 2b potrà essere articolato in tempi diversi;
- 7) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- 8) che la società "ALBINA s.s.", Proponente lo Studio Unitario d'Ambito (del quale la presente Convenzione Programma costituisce parte integrante) è proprietaria dell'area della superficie catastale complessiva di mq. 880 con entrostanti fabbricati, che rappresenta circa il 32,84% dell'Ambito 5.6 RUBBERTEX 1 Sub-Ambito 2, descritta a Catasto Terreni al Foglio n. 1079, particella n. 138 e al Catasto Fabbricati al Foglio n. 37 mappale n. 175 sub. 3, 23, 24,

25, 26, 27 e 29 e mappale n. 176 sub. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21 e 22, come indicato nella planimetria allegata alla Convenzione attuativa del PEC Sub-Ambito 2a, di cui al successivo Titolo II.

La Città di Torino, in considerazione dell'interesse pubblico alla trasformazione del suddetto Sub-Ambito 2, suddiviso in 2a e 2b, accoglie la proposta progettuale, pur se avanzata da privati che non rappresentano almeno il 75% delle superfici catastali interessate;

9) che i sigg.ri Gabrielli di Quercita Luca e Olivieri Giuseppe, in qualità di Non Proponenti, sono proprietari delle restanti parti di aree site all'interno del Sub-Ambito 2, di superficie complessiva pari a mq. 1.800, che rappresenta circa il 67,16% dell'intera superficie dello stesso Sub-Ambito 2 riferito all'Ambito "5.6 Rubbertex 1", descritte a Catasto Terreni al Foglio n. 1079, particelle n. 137 e 154; tali soggetti non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono usi in atto;

10) che l'indice di edificabilità territoriale riferito al Sub-Ambito 2 è pari a 0,7 mq SLP/mq ST e che la quantità minima di aree da cedere o assoggettare ad uso pubblico gratuitamente per servizi è di mq. 1.668, di cui mq. 563 relativi all'attuazione del sub-ambito 2a di cui al successivo Titolo II e mq. 1.105 relativi al sub-ambito 2b;

11) che lo Studio Unitario d'Ambito, in applicazione dell'art. 7 delle NUEA di PRG, propone modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di azionamento in scala 1:5.000 del PRG, nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nella scheda normativa dell'Ambito e pertanto l'attuazione dei Sub-Ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;

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

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25 ottobre 2012;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 5 in data .....
- è stata approvata dalla Giunta Comunale in data .....

13) che il Consiglio Circoscrizionale 5, con deliberazione del ....., mecc. n. ...., allegata al provvedimento di cui al successivo punto 15), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

14) che la Giunta Comunale, con deliberazione del ..... (mecc. n. ....) ha approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito relativo all'Ambito "5.6 Rubbertex 1" Sub ambito 2, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione Programma (Titolo I) e della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2a (Titolo II);

15) che in data ..... è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor ....., repertorio n. .... - raccolta n. ...., registrato a Torino ..... il ..... al n. .... Vol. .... e trascritto a Torino ..... il ..... reg. gen. n. .... - reg. part. n. ...., sottoscritto dalla società ALBINA s.s.;

16) che in data ..... è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società ALBINA s.s., apposita fideiussione n. ...., dell'importo di euro 2.644,50, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa in data .....

da ....., a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione Programma relativa al presente SUA (Titolo I) e della Convenzione attuativa del PEC Sub-Ambito 2a (Titolo II);

### **CIO' PREMESSO**

le parti come sopra costituite in atto

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

#### **ARTICOLO 1**

##### **Generalità**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Programma. Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo all'Ambito "5.6 RUBBERTEX 1" Sub Ambito 2, cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub-Ambiti.

L'Ambito 5.6 RUBBERTEX 1 Sub ambito 2, su cui insistono dei fabbricati che saranno demoliti con l'attuazione del PEC Sub-Ambito 2a di cui al successivo Titolo II, è descritto al Catasto Terreni al Foglio n 1079, particelle n. 137, 138, 154.

#### **ARTICOLO 2**

##### **Definizione dei sub-ambiti**

La trasformazione è prevista articolando l'Ambito "5.6 RUBBERTEX 1" Sub Ambito 2 (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG) in n. 2 Sub-Ambiti di intervento corrispondenti all'Ambito stesso, descritti nello S.U.A. nell'elaborato 1.6 e denominati Sub-Ambito 2a e Sub-Ambito 2b.

##### Sub-Ambito 2a

- Proprietà in Z.U.T.: ALBINA s.s.
  - Superficie N.C.T. 880 mq
  - Foglio: 1079
  - Particella: 138

##### Sub-Ambito 2b

- Proprietà in Z.U.T.: GABRIELLI di QUERCITA Luca e OLIVIERI Giuseppe
  - Superficie N.C.T. 1800 mq
  - Foglio: 1079
  - Particelle: 137-154

**Totale Superficie Catastale dell'Ambito** **2.680 mq**  
(Sub-Ambito 2a + Sub-Ambito 2b)

### **ARTICOLO 3**

#### **Attuazione degli Interventi**

La SLP complessiva, derivante dall'applicazione alla Superficie Territoriale di ogni Sub-Ambito dell'indice territoriale di 0,7 mq. SLP/mq. ST, sarà contenuta in mq 1876, di cui nel Sub-Ambito 2a mq 616; nel Sub-Ambito 2b mq 1260.

Nel Sub-Ambito 2a è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a 5 piani fuori terra a destinazione residenziale + autorimessa interrata a 1livelli.

Nel Sub-Ambito 2b è previsto il seguente intervento:

- n.1 edificio a 5-6 piani fuori terra a destinazione residenziale + autorimessa interrata.

La SLP relativa all'intervento edilizio globale, secondo le previsioni delle Scheda Normativa del PRG relativa all'Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1", Sub ambito 2a, sarà destinata per il 100% a residenza.

### **ARTICOLO 4**

#### **Aree per Servizi**

Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma individua le aree di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie, le aree da cedere gratuitamente alla Città e da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici.

Le aree per servizi pubblici previste sono così articolate:

#### Sub-Ambito 2a

Aree da cedere gratuitamente alla Città	430 mq
Aree da assoggettare all'uso pubblico	133 mq

#### Sub-Ambito 2b

Aree da cedere gratuitamente alla Città	1105 mq
-----------------------------------------	---------

**AREE PER SERVIZI COMPLESSIVE DA  
CEDERE GRATUITAMENTE ALLA CITTA'  
E DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO**

**1668 mq**

### **ARTICOLO 5**

#### **Attuazione dei Sub-Ambiti**

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

Sub-Ambito 2a: attuazione contestuale allo SUA, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3/2013, di cui al Titolo II della presente Convenzione;

Sub-Ambito 2b: l'attuazione del Sub-Ambito non è determinabile temporalmente, pertanto potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3/2013.

Al fine del coordinamento nel tempo degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione delle Convenzioni attuative relative ai Sub-Ambiti 2a e 2b, saranno determinati gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree destinate a pubblici servizi di cui al precedente Art. 4.

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

- che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessarie, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle 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 sin d'ora stabilito che gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi comprese nei Sub-Ambiti; gli eventuali fabbricati e manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti con riferimento a ciascun sub-ambito.

Relativamente al Sub-Ambito 2a, gli obblighi e le garanzie di cui sopra sono precisati nel successivo Titolo II.

## **TITOLO II**

### **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB- AMBITO 2a (AMBITO "5.6 RUBBERTEX 1")**

#### **CONVENZIONE**

**(AI SENSI DELL'ART. 43 LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5/12/1977  
COME DA ULTIMO MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE N. 3 DEL 25/03/2013)**

#### **PREMESSO**

- I. che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le premesse di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del Sub-Ambito 2a;
- II. che il Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato, società ALBINA s.s., è proprietario dell'area sita in Torino, all'interno della Z.U.T. "Ambito 5.6 – Rubbertex 1", della superficie catastale complessiva pari a mq. 880 con entrostanti fabbricati oggetto di demolizione ai sensi del successivo articolo 5, descritta al Catasto Terreni al Foglio n. 1079 particella n. 138 e al Catasto Fabbricati al Foglio n. 37 mappale n. 175 sub. 3, 23, 24, 25, 26, 27 e 29 e mappale n. 176 sub. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20,

- 21 e 22, come indicato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**);
- III. che l'area di cui al precedente punto II. rappresenta la superficie complessiva del Sub-Ambito 2a determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'Art. 7 punto B delle N.U.E.A. del PRG, individuato nel PRG vigente (approvato con D.G.R. 21.04.1995 n. 3-45091) come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) "Ambito 5.6 RUBBERTEX 1" che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 delle N.U.E.A.;
- IV. che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito è di 0,7 mq. SLP/mq. S.T.;
- V. che il P.R.G. vigente considera l'Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1" (Sub-Ambito 2a) di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.;
- VI. che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (PEC ex art. 43 LUR) qualora si intendano modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- VII. che secondo l'art. 45 della L.R. 56/1977 come da ultimo modificata dalla L.R. 3/2013, integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- a) impegno del Proponente alla cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
  - b) impegno del Proponente alla demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti sulle aree da cedere per servizi pubblici;
  - c) impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al permesso di costruire;
  - d) impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese sulle aree assoggettate all'uso pubblico;
  - e) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - f) sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- VIII. che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è destinata ad uso residenziale in osservanza alle disposizioni del P.R.G. vigente;
- IX. che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla L.R. 25 marzo 2013 n. 3, a firma dell'Arch. Cristiano Picco, c.f. PCCCST64A29L219U, p.iva 06199220010, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 3143, con studio in via Lamarmora 12 a Torino, formato dagli elaborati di cui al successivo articolo 3;



- X. che la presente proposta di PEC, insieme alla proposta di SUA di cui al Titolo I:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25 ottobre 2012;
  - ha acquisito il parere favorevole, con prescrizioni, in merito al Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione nella Conferenza dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 17 dicembre 2012;
  - ha acquisito, ai sensi dell'art. 28 delle NUEA del PRG, il parere favorevole, con prescrizioni, del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 26 ottobre 2012, in merito al Piano delle Indagini previste per il sito e alla demolizione dei fabbricati;
  - risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010) come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 17 maggio 2013; a seguito di tale parere, sono state introdotte apposite prescrizioni riportate nell'art. 8 della presente Convenzione;
  - è stata inviata alla Circoscrizione n. 5 in data ....., che si è espressa con il parere citato al punto XI;
  - è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto XII.;
  - è stata approvata dalla Giunta Comunale in data ....., di cui al punto XVI.;
- XI. che il Consiglio Circoscrizionale 5, con deliberazione del ....., mecc. n. ...., allegata al provvedimento di cui al successivo punto XVI., ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;
- XII. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di 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 delibera di approvazione);
- XIII. che in data ..... è stato stipulato l'atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor ....., repertorio n. .... - atti n. ...., registrato a Torino ..... il ..... al n. .... serie ....., sottoscritto dalla società ALBINA s.s.;
- XIV. che in data ..... è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società ALBINA s.s., apposita fideiussione n. ...., dell'importo di euro 2.644,50, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da ....., a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione relativa al PEC Sub-Ambito 2a (Titolo II) nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito "5.6 Rubbertex 1" Sub-Ambito 2 (Titolo I);

- XV. che la Giunta Comunale in data ....., con deliberazione mecc. n. ...., ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 2a, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione relativa al PEC Sub-Ambito 2a (Titolo II) e della Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario d'Ambito "5.6 Rubbertex 1" Sub-Ambito 2 (Titolo I);
- XVI. che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire per l'intervento previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 2a, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle NUEA del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.

### ***CIO' PREMESSO***

le parti come sopra costituite in atto

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

#### ***ARTICOLO 1***

##### ***Generalità***

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### ***ARTICOLO 2***

##### ***Proprietà degli immobili***

Il Proponente è proprietario dell'area sita in Torino, all'interno della Z.U.T. "Ambito 5.6 - Rubbertex 1", della superficie catastale complessiva pari a mq. 880 con entrostanti fabbricati, descritta al Catasto Terreni al Foglio n. 1079 particella n. 138 e al Catasto Fabbricati al Foglio n. 37 mappale n. 175 sub. 3, 23, 24, 25, 26, 27 e 29 e mappale n. 176 sub. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21 e 22, come indicato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

#### ***ARTICOLO 3***

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

Formano parte integrante e sostanziale del PEC Sub-Ambito 2a, oltre al presente schema di convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale di cui al punto XVI. delle premesse, quali parti integranti della stessa, che ha approvato il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e 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**

##### ***Preliminare di Cessione delle Aree per Servizi al Comune di Torino***

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro un anno dalla stipula della presente Convenzione, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. 430, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1079 particella 138 parte, corrispondente alle particelle 138a di mq. 80 e 138d di mq. 350 così come individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

Le aree dovranno essere cedute a "nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi.

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.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, il Proponente dovrà demolire, a proprie cure e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse, come previsto al successivo articolo 5, e dovrà altresì eseguire a propria cura e spese, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. .

Il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune è subordinato alla cessione delle suddette aree a servizi da parte del Proponente.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'accessibilità all'area pubblica, identificata con la suddetta particella 138d, sarà garantita dalla servitù di cui al successivo articolo 6.

#### **ARTICOLO 5**

##### ***Obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti - prescrizioni***

Considerato che le aree destinate a servizi pubblici, ai sensi del precedente articolo 4, verranno cedute libere e spianate a filo marciapiedi, il Proponente provvederà prima della cessione gratuita delle stesse in capo alla Città, alla demolizione totale di tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti ed eseguirà a proprie cure e spese, se fosse necessaria, l'eventuale bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

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

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza del suddetto obbligo di demolizione e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascerà, al momento della stipula della

presente Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari istituti bancari o assicurativi, deve essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione deve contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. Con nota del 26 ottobre 2012 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino ha espresso parere favorevole in merito al Piano delle Indagini previste per il sito e alla demolizione dei fabbricati fino a piano campagna, a condizione che il Proponente comunichi anticipatamente a tale Servizio la data di inizio lavori di demolizione e la data per il prelievo dei campioni, prescrivendo che, prima dell'inizio delle operazioni di scavo e nuova realizzazione previste, siano sottoposti ad approvazione del Servizio stesso, i risultati delle indagini di cui al suddetto Piano.

#### **ARTICOLO 6**

##### ***Servitù di passaggio di futura istituzione e gestione area pubblica***

L'accessibilità all'area pubblica (particella 138d) di cui al precedente articolo 4 e all'area assoggettata all'uso pubblico (particella 138c) di cui al successivo articolo 7, sarà garantita da un passaggio pedonale e carroia con servitù a titolo gratuito su parte delle particelle 138b e 138c di proprietà privata, il cui perimetro è identificato con le lettere A-B-C-D-A nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

L'accesso al fabbricato privato di futura realizzazione, oggetto di progetto del presente PEC Sub-Ambito 2a, sarà garantita da un passaggio pedonale e carroia con servitù a titolo gratuito su parte della particella 138a che sarà ceduta alla Città per servizi pubblici, il cui perimetro è identificato con le lettere E-F-G-H-E nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

L'istituzione e regolamentazione delle suddette servitù avverrà con separato atto di convenzionamento tra la Città di Torino e il Proponente o aventi causa, da stipularsi successivamente alla presente Convenzione. Tale atto dovrà regolamentare, tra l'altro: gli orari di accesso al pubblico; la possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della sicurezza anche mediante l'installazione di cancelli a giorno; le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza; la manutenzione, gestione del verde e degli impianti etc..

Pertanto, il presente atto è da intendersi quale impegno del Proponente a vincolare, entro il termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PEC Sub-Ambito 2a, a servitù di passaggio pedonale e carroia a titolo gratuito le già citate parti delle particelle 138b

e 138c, che serviranno di collegamento sia con l'area pubblica in cessione su via Ala di Stura (particella 138a) che con l'area in cessione per verde pubblico (particella 138d).

Il presente atto è altresì da intendersi quale impegno della Città a vincolare, entro il termine di realizzazione dell'intervento edilizio privato, a servitù di passaggio pedonale e carraio a titolo gratuito la citata parte della particella 138a a favore del fabbricato privato.

La gestione del giardino pubblico di circa 350 mq., rappresentato dalla suddetta particella 138d, sarà a carico del Proponente o aventi causa fino all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel Sub-Ambito 1.

#### **ARTICOLO 7**

##### ***Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi pubblici***

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, entro il termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PEC Sub-Ambito 2a, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3, le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, per complessivi mq. 133, descritte a Catasto Terreni al Foglio 1079 particella 138 parte, corrispondente alla particella 138c così come individuata nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

L'area sopra descritta viene assoggettata all'uso pubblico libera da persone e cose (ad esclusione del muro di confine con altra proprietà che viene mantenuto) nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Il Proponente dichiara, altresì, di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G. e che, ove il Comune le ritenesse in ogni caso necessarie, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente stesso nei termini da concordarsi con la Città.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, 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.

Le aree potranno essere contabilizzate dalla società Proponente come bene di proprietà, fermo restando, come sopra detto, che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la sua destinazione pubblica.

Le opere che il Proponente realizzerà, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata all'uso pubblico, verranno messe a disposizione della Città a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

Gli eventuali interventi sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove vadano ad interessare la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comporteranno l'obbligo di totale ripristino a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa.

Il Proponente si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

La Città 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 motivata diffida ad adempiere al Proponente.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto 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.

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.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; il Proponente entro 15 giorni dalla comunicazione potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico del Proponente: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

L'accessibilità all'area assoggettata all'uso pubblico, identificata con la suddetta particella 138c, sarà garantita dalla servitù di cui al precedente articolo 6.

## **ARTICOLO 8**

### **Zonizzazione acustica - Prescrizioni**

In merito alla verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data 17 maggio 2013 ha richiesto che, prima

dell'attuazione degli interventi edilizi, dovrà essere formulato un piano di risanamento di dettaglio, da coordinarsi con gli interventi previsti dal progetto delle opere di urbanizzazione. Il progetto dovrà considerare interventi tecnicamente fattibili sulla sorgente e lungo la via di propagazione e dovranno essere inoltre esplicitate le modalità di collaudo degli interventi di risanamento stessi.

Considerati gli elevati livelli misurati, l'approvazione del progetto è vincolante al rilascio del permesso di costruire.

Inoltre, il Proponente, in sede di sottoscrizione della presente Convenzione, ha prestato idonea fideiussione a garanzia della realizzazione diretta degli interventi di risanamento, quantificabili in circa euro 20.000,00 (ventimila/00), di cui al successivo articolo 18, per interventi di manutenzione del suolo pubblico e segnaletica orizzontale, salve le integrazioni derivanti dall'approvazione definitiva del progetto del piano di risanamento.

In generale, qualora il piano di risanamento non consenta di pervenire al rispetto dei limiti vigenti, dovranno essere realizzate soluzioni mitigative ai ricettori, che considerino, in particolare, la distribuzione degli spazi notte e il raffrescamento estivo con sistemi naturali. Nel caso in esame, tali soluzioni appaiono comunque opportune quale mitigazione del potenziale disturbo del rumore ferroviario.

Soluzioni radicali che coinvolgano l'intero involucro edilizio (facciate a doppia pelle, serramenti autoventilanti e raffrescamento estivo) potranno essere valutate dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali come alternativa al risanamento della sorgente.

## **ARTICOLO 9**

### ***Utilizzazione temporanea delle aree cedute***

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a) del vigente Regolamento COSAP n. 257, la Città consente al Proponente l'occupazione temporanea del suolo pubblico a titolo gratuito delle aree che saranno cedute alla Città per servizi pubblici e delle aree assoggettate all'uso pubblico, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri. L'esenzione è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal cronoprogramma allegato allo strumento urbanistico esecutivo.

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

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che eventualmente la Città accordi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione. In tal caso il Proponente sarà tenuto a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno delle aree cedute e/o assoggettate all'uso pubblico, dovrà essere presentata la relativa richiesta ai competenti uffici della Direzione Servizi Tributarî, Catasto e Suolo pubblico; laddove il predetto cantiere sia altresì utilizzato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato, dovrà essere corrisposto il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico.

## **ARTICOLO 10**

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

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in Premessa.

L'intervento edilizio globale nel Sub-Ambito 2a pari a complessivi mq. 616 di SLP, in attuazione del P.R.G. vigente, è destinato per il 100% a residenza, ed è finalizzato alla realizzazione di n. 1 fabbricato a 5 piani fuori terra, mediante il rilascio di n. 1 Permesso di Costruire.

## **ARTICOLO 11**

### ***Durata del PEC, tempi di realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati - Agibilità***

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

Le opere inerenti le aree da cedere gratuitamente a servizi e quelle relative alle aree assoggettate all'uso pubblico, verranno eseguite dal Proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da realizzare a scapito degli oneri dovuti e di quelle da realizzare a proprie cura e spese, aumentato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti bancari o assicurativi, dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Il Permesso di Costruire dovrà essere richiesto al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C. Sub-Ambito 2a.

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

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

## **ARTICOLO 12**

### ***Opere di urbanizzazione primaria sottosoglia a scapito degli oneri di urbanizzazione***



L'art. 45 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), prevede che *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.”*

In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2bis del citato D.P.R. 380/2001, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 17.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lett. c) del citato Codice.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo. A questo valore verrà quindi applicato il “coefficiente di riduzione” pari al 20% come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201002469/009 del 27 settembre 2010: tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

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

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

Le opere da eseguire a scomputo sono specificate nel progetto preliminare e consistono nella realizzazione del verde pubblico e delle sistemazioni lungo la via Ala di Stura.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione sia a scomputo che realizzate con risorse aggiuntive private consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 18 punto b).

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il Proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- esecuzione,
- collaudo.

#### **Progettazione e quadro economico delle opere**

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, 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, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e del loro importo, individuate attraverso il progetto preliminare redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, va effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei soggetti proponenti, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di 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 edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, la Città potrà incamerare le

garanzie fideiussorie presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

### **Esecuzione delle opere**

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

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 soggetto 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; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto 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 solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

### **Collaudo delle opere**

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

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di

elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico del Proponente.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del 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 Settori 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.

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Settori 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 Settori 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 dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo-contabile positivo delle opere di urbanizzazione.

### ARTICOLO 13

#### *Opere da realizzare su aree da assoggettare all'uso pubblico con risorse aggiuntive private*

La disciplina prevista dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai privati proponenti a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato nella già citata Direttiva U.E. 93/1997 in

materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto proponente, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente sono specificate nel progetto preliminare e consistono nella realizzazione di verde su soletta con prato e siepe.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "riunione dei servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto proponente, a titolo di liberalità o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, 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-contabile, 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 12.

#### **ARTICOLO 14**

##### ***Oneri di Urbanizzazione***

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione ad oggi stimati in euro 88.149,60 calcolati secondo il metodo tabellare, contributo a cui dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, di cui al precedente articolo 12, ed aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del permesso di costruire, in base alla normativa vigente e corrisposto secondo le consuete modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **ARTICOLO 15**

##### ***Piezometri***

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto

previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio ed alla manutenzione dei piezometri individuati sarà a carico del Proponente e/o dei suoi aventi causa.

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente Settore Ambiente della Città.

## **ARTICOLO 16**

### ***Contributo inerente al costo di costruzione***

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

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

## **ARTICOLO 17**

### ***Programma edilizio – Articolazione operativa***

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante n. 1 Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire verrà richiesto dopo la stipula della presente Convenzione con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 11 della presente Convenzione.

In particolare, il Proponente eseguirà le opere inerenti l'area destinata a servizi entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione mentre le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C. Sub-Ambito 2a.

## **ARTICOLO 18**

### ***Garanzie finanziarie***

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

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dei precedenti articoli 4 e 5, pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e delle opere a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dei precedenti

articoli 12, 13 e 14, pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;

- c) a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, ai sensi dell'art. 8 della presente Convenzione, pari ad euro 20.000,00;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

- d) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo, ai sensi del precedente articolo 14;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi del precedente articolo 16.

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

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

La fideiussione di cui al punto a) sarà svincolata su richiesta del Proponente successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

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

La fideiussione di cui al punto c) sarà svincolata su richiesta del Proponente successivamente alla verifica da parte della Città dell'avvenuta realizzazione e regolarità delle opere di risanamento acustico, a cura del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, secondo le prescrizioni indicate nell'art. 8 della presente Convenzione.

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

## **ARTICOLO 19**

### ***Sanzioni convenzionali***

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

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

## **ARTICOLO 20**

### ***Trasferimento degli obblighi***

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel PEC Sub-Ambito 2a sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

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

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

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

## **ARTICOLO 21**

### ***Spese***

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

## **ARTICOLO 22**

### ***Allegati***

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

- Allegato 1 Planimetria catastale NCT con individuazione dell'area di proprietà del Proponente, sita nella Z.U.T. "Ambito 5.6 Rubbertex 1" Sub ambito 2a;
- Allegato 2 Planimetria catastale NCT delle aree da cedere per servizi pubblici, dell'area da assoggettare all'uso pubblico ed individuazione delle aree vincolate a servitù di passaggio pedonale e carroia.

## **ARTICOLO 23**

### ***Controversie***

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

## **ARTICOLO 24**

### ***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:

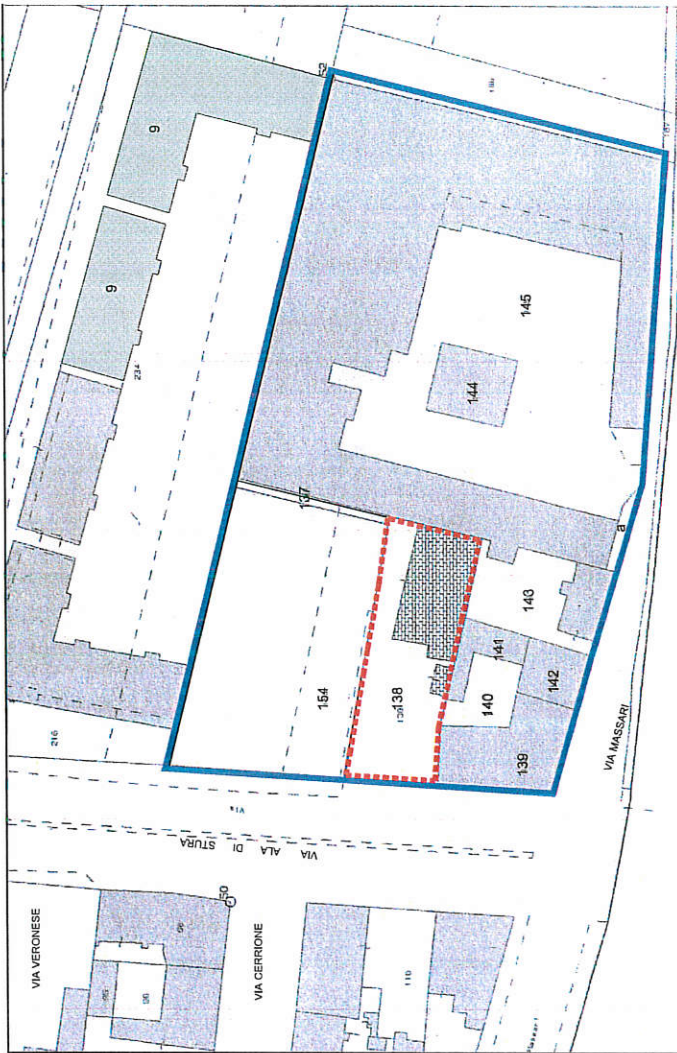
- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;



- 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 (Decreto Sviluppo): 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, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese;
- legge regionale 25 marzo 2013 n. 3 e s.m.i. - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226);

ed ogni altra norma vigente in materia.







scala 1:1000






Area di proprietà della Albina s.s.	
Fg.	Particella
1079	138



**Legenda**

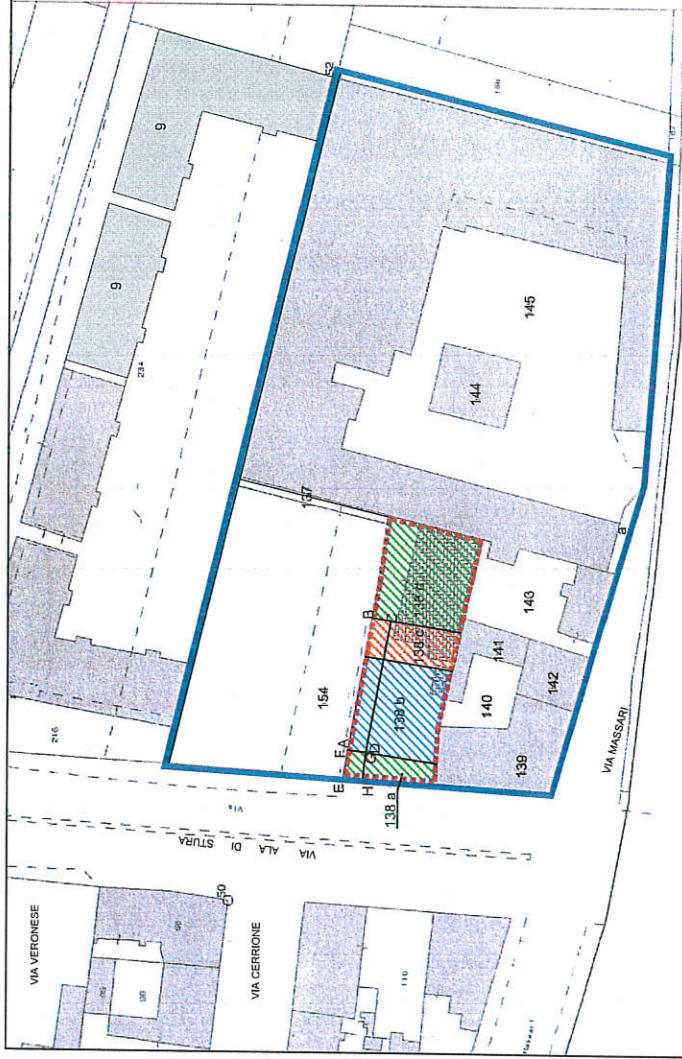
-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.



Legenda

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2a oggetto del P.E.C.
-  Aree da cedere alla Città per servizi
-  Area da assoggettare all'uso pubblico
-  Area di Concentrazione edificatoria

-  ABCDA  
Area del passaggio pedonale e carroio con servizi a titolo gratuito, di circa 95 mq.
-  EFGHE  
Area del passaggio pedonale e carroio con servizi a titolo gratuito, di circa 20 mq.



scala 1:1000