

COMUNE DI TORINO

AMBITO EX ISVOR

CORSO DANTE / CORSO MASSIMO D'AZEGLIO / VIA MONTI / VIA MARENCO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

EX. ART. 49 COMMA 5 L.R. 56/77

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
E NUOVA COSTRUZIONE

EX. ART. 3.C + 3.E D.P.R. 380/2001

1. SCHEMA DI CONVENZIONE

progetto

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO
STUDIO ROLLA S.r.l.
Corso Galileo Ferraris n.26
10121 TORINO
Tel. 011.538841 534924
Fax 011.5069690
segreteria@studiorolla.it

DATA 08.06.2010

progettista firmatario

Ordine degli Architetti
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto
Alberto Rolla

commitente

TORINOZEROCINQUE TRADING S.p.A.
geom. Pier Paolo Ponchia

proprietà

TORINOZEROCINQUE
TRADING S.p.A.
10141 torino via monte asolone 4
tel 011.3851035 fax 011.332298

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' di TORINO

Convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Permesso di Costruire Convenzionato in area normativa TE.

Area ex Isvor delimitata da: Via Monti, Via Marengo, Corso Massimo d'Azeglio, Corso Dante Alighieri

TRA

la Città di Torino, in questo atto rappresentata dal Sig. ... nato a ... il ... domiciliato a ... in via, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i.

E

la Società Torino Zerocinque SpA, P.IVA e C.F. 03579390265, con sede Operativa in Via Monte Asolone 4 Torino, nella persona dell'Amministratore Delegato e Legale Rappresentante protempore Geom. Pier Paolo Ponchia, nato a Torino il 02.12.1935, codice fiscale PNC PPL 35T02 L 219P,

PREMESSO

1. che la Società Torino Zerocinque S.p.A. è proprietaria di terreni della superficie di 16.980 mq, siti in Torino in forza del rogito a firma del Notaio Andrea Ganelli, del 22.06.2005, rep. 4064 atto n. 2526; i suddetti terreni sono indicati nella planimetria del Catasto Terreni al Foglio n° 1352, particella 206, e meglio descritti nell'allegato 1 alla presente Convenzione. In particolare, per il tratto della via Chiabrera, risultano sussistere gli estremi per l'usucapione a favore della citata Società in considerazione dei 55 anni trascorsi tra la concessione precaria di occupazione e l'atto di vendita di cui sopra, in assenza di qualsiasi esercizio di diritto da parte della Città;

2. che sull'area sopra descritta insistono dei fabbricati distinti al catasto fabbricati al Foglio..... , part....., oggetto di pratica di vincolo di tutela del 18.07.2007 da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali del Piemonte;
3. che il P.R.G. vigente individua l'area oggetto della presente convenzione (delimitata da: Via Monti, Via Marengo, Corso Massimo d'Azeglio, Corso Dante Alighieri) come Area Normativa Te "Area per il Terziario TE" con indice di densità fondiaria 2,00 (mq. SLP/mq. SF) considerando l'area stessa di categoria B, secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444;
4. che le vigenti norme del PRG prevedono che sull'area di cui al punto 1) è possibile realizzare un intervento per una SLP edificabile massima consentita di mq. 33.960;
5. che il Proponente ha presentato, a seguito di approfondite analisi e proposte da parte dei competenti uffici comunali, un progetto che prevede un'edificazione per un totale di mq. 31.000 di SLP (< di 33.960);
6. che l'art. 8 punto "13 AREA TE" delle NUEA del PRG vigente prevede che, per gli interventi definiti alle lettere d), e), f), g) ed i) dell'art. 4 delle NUEA stesse, deve essere garantito il rispetto degli standard nella misura di 0,8 mq/mq SLP;
7. che, secondo l'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i. e l'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. così come integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:
 - a) cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico gratuiti a favore della Città delle aree a servizi;
 - b) impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste dal Permesso di Costruire;
 - c) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi privati e delle Opere di Urbanizzazione;
 - d) impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri relativi ai Permessi di Costruire;

- e) sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente convenzione;
 - f) impegno, ai sensi dell'art. 6 comma 10 bis delle NUA di PRG, da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi pari a mq. 2.232 di SLP, corrispondente al 10% del totale della SLP residenziale stimata, al netto della eventuale franchigia (pari alla differenza tra 4.000 mq. e la SLP non residenziale totale prevista), verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 della Legge 136/99 comunque nel limite del prezzo determinato ai sensi del DPR 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP ai sensi dell'art. 6 delle NUA del PRG vigente, da adeguarsi qualora le percentuali di destinazione d'uso progettuali si modificino ai sensi dell'art. 11 del presente atto;
- 8.** che in data 10.12.2009, è stata presentata, ai sensi dell'Art. 49 comma 5 della LUR del 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, prot. n. 2009-14-23067 a firma dell'Arch. Alberto Rolla con studio in Torino, Corso Galileo Ferraris 26, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con n. 1019, cod.fisc. RLL LRT 49S05 L219M, P. IVA 01570820017, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;
- 9.** che in data ... è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio registrato il repertorio n° a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione;
- 10.** che in data ... è stata costituita a favore della Città una fidejussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di euro 89.030 pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- 11.** che la Giunta Comunale ha approvato con Deliberazione n. mecc. 2009-00968/009 del 23.02.2010 la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato presentata ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativo agli immobili ex Isvor compresi tra Corso Dante Alighieri, Corso Massimo d'Azeglio, Via Monti, Via Marengo;

12. che la presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato:

- ha acquisito parere favorevole alla realizzazione dell'intervento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici del Piemonte in data 25.08.2009 prot. DB/12696;
- ha recepito la richiesta espressa dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte di arretrare il fabbricato di nuova costruzione sul corso Dante rispetto all'edificato esistente oggetto di vincolo di tutela, definisce il filo dell'arretramento stesso (quantificato in metri 8,70) come nuovo *filo edilizio* ex art. 2.19 NUEA, e pertanto si estende la larghezza della via di confrontanza (corso Dante) a detto filo; rispetto ad esso verranno verificate le risposdenze agli artt.13.12, 13.14 e 29.1 del Regolamento Edilizio (cfr all. 6);
- ha acquisito parere della Commissione Edilizia in data 21.01.2010;
- risulta coerente con il piano di Zonizzazione Acustica, come da parere del Settore Tutela Ambiente in data;
- ha acquisito parere favorevole alla localizzazione dell'opera aggiuntiva (asilo) dal Settore Edilizia scolastica con prot. n. SC/1549 del 08.02.2010
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 8^a in data 01.03.2010;
- ha acquisito parere negativo dalla Giunta della Circoscrizione 8^a con delibera n. mecc. 10/02103/91 del 29.04.2010;
- ha individuato, all'interno dell'area normativa T.E., la quota percentuale e la localizzazione della destinazione residenziale (cfr. TAV 7 - Progetto planivolumetrico); si precisa quindi che ai fini del calcolo della SLP residenziale si procede come previsto dall'art. 2.11 NUEA PRG.

13. che in data 19.02.2010 è stata presentata perizia asseverata che descrive le Opere di Urbanizzazione (asilo nido + parcheggio interrato pubblico + piazza pubblica) che sono totalmente a carico del Proponente; tale perizia stima il costo di realizzazione delle opere in € 4.400.000 (quattromilioniquattrocentomila/00);

14. che in data 6 maggio 2010 è stato sottoscritto contratto preliminare di vendita tra le società Torino Zerocinque Trading S.p.a. e l'Immobiliare Cavour di Aldo Prandi e C. S.a.s per l'acquisto di aree site in Strada del Barrocchio per circa 4800 mq.

complessivi da cedere alla Città, a titolo di standards non altrimenti reperibili nell'area d'intervento;

- 15.** che alla sottoscrizione della presente Convenzione viene consegnata alla Città di Torino una fidejussione assicurativa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per un importo pari al valore delle medesime maggiorato del 30% (totale € 5.720.000,00) di cui alla perizia asseverata richiamata al precedente punto 14), a garanzia dell'eventuale inadempimento delle opere di urbanizzazione;
- 16.** che l'art. 13, comma 2, lett. d) del regolamento COSAP, approvato con DCC n. 257 del 21.12.1998 e s.m.i., disciplina l'esenzione dall'applicazione del Canone nel caso di occupazione di aree pubbliche da parte del Proponente necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città;
- 17.** che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del , esecutiva in data...., ha approvato il presente schema di Convenzione e la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;
- 18.** che in data 22.12.2009 è stata presentata la richiesta di parere sulla Valutazione Previsionale di Clima Acustico e Valutazione Previsionale di Compatibilità Acustica al Settore Ambiente e Territorio ai sensi dell'art. 24 del Regolamento Acustico della Città di Torino;
- 19.** che il Comune di Torino si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire per gli interventi previsti dal permesso di costruire convenzionato con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. attuale e delle disposizioni vigenti in materia;

TUTTO CIÓ PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto e, di seguito, denominate la Città di Torino "Città" e la Società Torino Zerocinque SpA, "Proponente",

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 dei terreni e fabbricati indicati al punto 1 e 2 delle premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato

Formano parte integrante e sostanziale del presente Permesso di Costruire Convenzionato, oltre al presente schema di Convenzione, i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Progetto Planivolumetrico
- Perizia asseverata per importo delle opere di urbanizzazione

ARTICOLO 4

Definizione degli interventi per gli edifici esistenti

Per quanto concerne gli edifici insistenti sul fronte di Corso Massimo d'Azeglio e di Corso Dante, gli stessi sono stati sottoposti a pratica di vincolo di tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali del Piemonte in data 18/07/2007.

Tali edifici saranno, pertanto, sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 4 punto c delle N.U.E.A.

Il progetto costituente il permesso di costruire convenzionato ha ottenuto parere favorevole della Soprintendenza inoltrato con comunicazione del 25.08.2009 prot. DB / 12696.

Con riguardo all'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77, il sopradescritto intervento di restauro e risanamento conservativo per mq 8.380 complessivi di SLP, non genera standard urbanistici, come meglio esplicitato nel successivo art. 5 della presente Convenzione.

ARTICOLO 5

Standard urbanistici

L'art. 8 punto 13 delle NUEA, in attuazione di quanto disposto dall'art. 21 1° comma numero 3) della L.R. 56/77, stabilisce come fabbisogno minimo di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali l'80% (ottanta per cento) della SLP complessiva di cui almeno il 50% (cinquanta per cento) da destinare a parcheggio pubblico.

L'art. 6 punto 6 delle NUEA, stabilisce che: *"tali aree devono essere cedute....od asservite..... o nella stessa area... o in una delle aree già destinate a servizi...."*

Come previsto dalla Variante n. 117 al vigente P.R.G., laddove l'intervento sia di riconosciuto interesse pubblico dal Consiglio Comunale, è consentita la monetizzazione delle aree a servizi previste dall'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.

Il fabbisogno dei servizi pubblici per il progetto è quindi di seguito illustrato:

AREE MINIME PER SERVIZI (STANDARD URBANISTICI)

FABBISOGNO :

A. SLP intervento restauro e risanamento conservativo mq. 8.380 (non genera standard)

B. SLP nuova costruzione mq $22.620 \times 0,8 = 18.096$ arrotondato a mq. 18.100

FABBISOGNO COMPLESSIVO AREE A SERVIZI mq 18.100 di cui :

50% minimo da reperire in sito pari a mq. 9.050 (di cui mq 4.525 a parcheggio)

50% massimo da monetizzare pari a mq. 9.050

DOTAZIONE STANDARD PREVISTA DAL PROGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO:

Area da assoggettare (piazza pedonale)	mq. 3.650
Area da cedere a raso (sedime scuola infanzia)	mq. 1.700

Area da cedere in sottosuolo (parcheggio pubblico interrato 3 piani) mq. 5.030

Totale dotazione di aree reperibili per servizi pubblici **mq. 10.380**

mq 10.380 > 9.050 mq di fabbisogno da reperire

Fabbisogno mq. – dotazione mq. = (18.100 – 10.380) = **mq. 7.720 da reperire**

ARTICOLO 6

Impegno alla cessione di aree per servizi pubblici a raso e realizzazione dell'edificio pubblico destinato ad asilo nido

Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree destinate a servizi pubblici a raso pari a **mq. 1.700**, individuate al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 1352 particella 206 parte, come da planimetria catastale allegata alla presente Convenzione e meglio rappresentata nell'allegato **n. 4** alla presente Convenzione.

In relazione alla previsione di realizzare un edificio di pubblico interesse da destinare ad asilo nido sulla citata area di mq. 1.700 il Proponente si impegna a realizzare, a titolo di contributo aggiuntivo e a propria esclusiva cura e spese, tutte le opere edilizie necessarie (escluse le decorazioni e l'arredo mobile) per un ammontare complessivo di circa Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/00).

La cessione dell'area e dell'asilo nido deve avvenire entro il rilascio dell'agibilità e del collaudo dell'edificio.

Qualunque importo derivante dai conteggi definitivi relativi alla realizzazione dell'asilo nido sarà comunque a carico del Proponente che dovrà consegnare l'opera finita in tutte le componenti edilizie.

Le aree saranno 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 del bene. Il Proponente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette ed, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Il Proponente dichiara altresì, di aver intrapreso la predisposizione del piano di caratterizzazione dell'area in modo da verificare la necessità di un eventuale piano di bonifica, anche in ottemperanza a quanto previsto all'art. 28 delle N.U.E.A. del

P.R.G.. Qualora nel corso delle indagini ambientali e nell'esecuzione delle demolizioni, si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, le stesse dovranno essere attuate prima della cessione a cura e spese del Proponente e, ove occorra, con le modalità ed i tempi che gli stessi definiranno con la Città in sede di richiesta del permesso di costruire.

ARTICOLO 7

Impegno alla cessione di area per servizi pubblici in sottosuolo

Il Proponente si impegna a cedere, entro il rilascio dell'agibilità e del relativo collaudo, a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a **mq. 5.030**, da realizzarsi su tre livelli interrati con opere totalmente a carico del Proponente, come meglio specificato all'art. 13 del presente atto.

Le suddette aree in cessione, individuate nella planimetria allegata (allegato n. 3), rappresentano oltre il 50% degli standard (mq 5.030 > mq 4.525) a carico dell'intervento e saranno adibiti a parcheggio pubblico come previsto al precedente art. 5 alla presente Convenzione.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di cessione di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta di una delle parti.

Il Proponente dichiara di aver intrapreso le opere di scavo per la realizzazione del parcheggio interrato (in data 28.07.2009 prot. 2008-1-19342, in forza del Permesso a Costruire n. 126/2009 del 23.07.2009 rilasciato dalla Città di Torino, Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, Settore Permessi di Costruire).

Con comunicazione scritta da parte del Proponente, la Città sarà informata della avvenuta realizzazione del parcheggio interrato previsto, per consentire la stipulazione del contratto definitivo di trasferimento della proprietà, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla comunicazione sopra prevista.

Per consentire la predisposizione dell'atto di cessione, si procederà al frazionamento catastale dell'area, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., contestualmente alla fase di collaudo amministrativo e tecnico.

Il Proponente dichiara, altresì, di aver intrapreso la predisposizione del piano di caratterizzazione dell'area in modo da verificare la necessità di un piano di bonifica, anche in ottemperanza di quanto previsto all'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Qualora, nel corso delle indagini ambientali e nell'esecuzione delle demolizioni si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, le stesse dovranno essere attuate prima della cessione a cura e spese del Proponente e, ove occorra, con le modalità ed i tempi che gli stessi definiranno con la Città in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 8

Impegno all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a raso

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree a raso destinate a pubblici servizi per complessivi **mq. 3.650** distinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 1253 particella 206 parte, il tutto come rappresentato nell'allegato n. 2 al presente atto.

Le suddette aree, da assoggettare all'uso pubblico, saranno oggetto di intervento di sistemazione per la realizzazione di una piazza pedonale, come meglio descritto al successivo art. 13 del presente atto.

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 comporterà, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Gli interventi sulle strutture private sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove interessino la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comportano l'obbligo di totale ripristino della stessa a cura e spese di chi effettua l'intervento.

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

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 a inviare motivata diffida ad adempiere al Proponente medesimo.

Nel caso lo stesso Proponente non provveda a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnato, 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 all'utilizzazione pubblica, 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.

ARTICOLO 9

Monetizzazione/cessione aree a servizi esterne

Il progetto, come già disposto all'art. 5 della presente Convenzione, non reperisce in loco mq 7.720 che residuano dal calcolo delle aree a servizi necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno di standards complessivo determinato dall'intervento.

Il Settore Patrimonio della Città di Torino, come da nota del. 02.12.2009, ha pertanto determinato il contributo di monetizzazione in €/mq 534 (cinquecentotrentaquattro/00).

Il Proponente contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione si impegna come segue:

- monetizzazione degli standards non reperibili per mq. 5.404 per un contributo di € 2.885.736 (mq 5.404 x €/mq 534)
- reperimento del residuo degli standards non rintracciati nell'area di intervento attraverso la cessione delle aree ritenute di interesse dalla Città, come disposto dall'art. 6 punto 6 delle N.U.E.A. del P.R.G., ubicate in Strada del Barrocchio pari a circa 4800 mq. complessivi (indice 1 mq SLP/mq SF).

Pertanto, con il presente atto il Proponente cede a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree di cui sopra individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1389 part. 176, 177,178 e 179 parte e puntualmente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 7).

Tali aree sono cedute "a nuda terra", spianate al filo dei marciapiedi, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni.

Il cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

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

Qualora si accertasse, tuttavia, l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

ARTICOLO 10

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

La Città di Torino si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute, in misura strettamente necessaria alla realizzazione

delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

Il Proponente solleva la Città di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità, da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute ed in particolare per eventuali danni cagionati a terzi dall'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 11

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

Il progetto sull'area di proprietà del Proponente di mq. 16.980 prevede un'utilizzazione edificatoria complessiva di mq. 31.000 di SLP, nel rispetto del P.R.G. vigente, suddivisa in:

- *residenza (ex Art. 3 punto 1 lettera A) delle NUEA del vigente PRG):*
massimo 75% della SLP complessiva
- *attività espositive e congressuali (ex Art. 3 punto 6 lettera A) delle NUEA), turistico ricettive (ex Art. 3 punto 2 lettera A) delle NUEA), commerciali al dettaglio (ex Art. 3 punto 4 lettera A1a, 4A1b1 delle NUEA), di ristorazione e pubblici esercizi (ex Art. 3 punto 4 lettera A2 delle NUEA), artigianato di servizio (ex Art. 4 punto 4 lettera A3 delle NUEA); Terziario (ex Art. 3 punto 5 delle NUEA)*
minimo 25% della SLP complessiva

Le percentuali di SLP e di destinazione d'uso sopra indicate sono state individuate nella deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato.

Il Proponente si impegna a non richiedere modifiche alle destinazioni d'uso come sopra specificate per almeno 10 anni dalla data di avvenuta stipula della presente Convenzione.

Il permesso di costruire convenzionato si articola in un unico lotto di intervento, attraverso il rilascio di 1 permesso di costruire.

Le destinazioni d'uso previste, corrispondenti nel progetto a circa il 72% di residenza e 28% circa di terziario, possono essere modificate, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse (75% residenza massimo e 25% terziario minimo), senza che tale circostanza costituisca variante alla presente Convenzione.

ARTICOLO 12

Durata del Programma e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione complessiva degli interventi dovrà avvenire entro il termine di anni 8 decorrente dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato. Tutte le opere inerenti alle aree destinate a servizi pubblici dovranno essere eseguite dal Proponente entro 5 anni dall'approvazione del progetto esecutivo degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 6 anni dalla stipula della presente Convenzione.

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

ARTICOLO 13

Opere di Urbanizzazione a cura e spese del Proponente

Il Proponente si obbliga a realizzare direttamente e a propria totale cura e spese le opere di urbanizzazione di cui alla perizia asseverata indicata all'art. 3 del presente atto.

Il Proponente si impegna alla realizzazione delle citate opere per un importo complessivo di € 4.400.000 (quattromilioquattrocentomila/00) così suddivise:

- € 2.500.000 (realizzazione parcheggio pubblico interrato)
- € 600.000 (realizzazione area pedonale)
- € 1.300.000 (realizzazione edificio di interesse pubblico)

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

Il Proponente potrà richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti o integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti al momento della stipula della Convenzione. Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati entro 90 (novanta) giorni dall'atto di stipula della presente Convenzione al Settore Urbanizzazioni della Divisione Infrastrutture e Mobilità che, espletate le verifiche tecniche ed economiche di competenza, provvederà alla formulazione della relativa deliberazione di Giunta Comunale.

Gli oneri relativi alla predisposizione della perizia asseverata ed ai progetti esecutivi, alla Direzione dei Lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico del Proponente e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 14

Oneri di urbanizzazione

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati con le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale importo é in ogni caso da adeguarsi a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008, mecc. n. 2007 02672/009, e dei successivi provvedimenti attuativi.

Detti oneri, salvo quanto sarà meglio precisato al momento del rilascio del permesso di costruire, sono così determinati:

PRIMARIA

Terziario (SLP)	€ 150.39/ mq x 670 mq	€ 100.761,30
Residenza (SLP)	€ 61.44/ mq x 21.950 mq	€ 1.348.608,00
		€ 1.449.369,30

SECONDARIA

Terziario (SLP)	€ 28.19/ mq x 670 mq	€ 18.887,30
Residenza (SLP)	€ 68.31/ mq x 21.950 mq	€ 1.499.404,50
		€ 1.518.291,80

TOTALE

€ 2.967.661,10

Il valore esatto degli oneri di urbanizzazione verrà comunque determinato all'atto del rilascio del permesso a costruire.

ARTICOLO 15

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione Abitabilità/Agibilità

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

L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Al momento della consegna dei lavori dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico della Città.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta a misura e secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità delle opere eseguite.

Il professionista incaricato della Direzione dei Lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della Legge quadro in materia di Lavori Pubblici, ai sensi del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici) e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., i collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

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

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

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; qualora siano rilevate inadempienze od errori,

l'Ispettorato ne darà comunicazione al Proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori sempreché il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo, all'ultimazione dei lavori il Proponente potrà, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento della Commissione di Collaudo (o collaudatore) e parere favorevole del Settore che prenderà in consegna l'opera collaudata.

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti.

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

ARTICOLO 16

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., relativo al costo di costruzione, che sarà comunque determinato al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

Il pagamento degli oneri residui oltre la prima rata dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei permessi di costruire.

ARTICOLO 17

Garanzie finanziarie

In sede di stipulazione del presente atto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, avrà rilasciato o rilascerà, a favore della Città, garanzie fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

a) a garanzia degli impegni assunti attraverso la perizia asseverata per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 13 per un importo pari al valore delle medesime ivi determinato, maggiorato del 30% ai sensi dell'art. 21, comma II, del Regolamento in materia di disciplina del contributo di costruzione n. 314, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13.02.2006, così come descritto agli articoli 13 e 14 della presente Convenzione;

Al momento del rilascio del permesso di costruire:

b) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione;

c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 della presente Convenzione.

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

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà 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 fidejussione di cui al punto a), rilasciata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fino alla corrispondenza dell'80 %, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20 % sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere. All'atto di approvazione del progetto esecutivo verrà, invece, svincolata la

fideiussione di cui al punto a) per la quota di maggiorazione della garanzia, pari al 30% delle opere, come sopra prevista.

Le fidejussioni relative agli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 18

Sanzioni convenzionali

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del permesso di costruire convenzionato per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal PRG, sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 7 Legge 28/05/85 n. 47 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 8 Legge 47/85 e s.m.i.

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del permesso di costruire convenzionato seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 19

Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale all'interno dell'area di intervento

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'area ed alla SLP realizzabile, il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 6 delle N.U.E.A. di P.R.G., come modificato dalla Variante n. 37 al P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi nella misura prevista al punto 8 (f) delle premesse (allegato 5).

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita che obbliga il Proponente alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città.

Con comunicazione scritta da parte del Proponente la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipula del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta in tal senso della Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n.136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380 /2001 e s.m.i..

In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione potrebbe variare entro i limiti di 1/20 rispetto a quanto indicato nel presente contratto preliminare.

Il contratto preliminare costituente parte della presente Convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1355 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 21 ovvero il Comune si avvalga della facoltà di cui all'art. 22.

ARTICOLO 20

Opzione all'acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale all'esterno dell'area di intervento

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, a individuare al di fuori dell'area di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte al di fuori della zona di intervento, e a darne comunicazione alla Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/04/1999 e s.m.i..

La comunicazione, a cura del Proponente, da farsi in forma scritta, della messa a disposizione delle unità abitative dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla loro individuazione (ubicazione, tipologia, superficie, ecc.) nonché gli elementi che dovranno valutarsi in sede di stima per la determinazione del prezzo.

Gli alloggi devono avere caratteristiche che siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata-convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati tali da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili.

Entro il termine di mesi 6 dal ricevimento della suddetta comunicazione da parte del Proponente, la Città potrà esercitare il diritto all'opzione di acquisto delle unità abitative individuate. Tale termine sarà sospeso nel caso la Città dovesse chiedere

al Proponente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l' idoneità degli alloggi alla loro destinazione.

Il contratto d'acquisto si intende concluso nel momento in cui la Città eserciterà il diritto d'opzione con comunicazione in forma scritta al Proponente.

Ai fini della trascrizione dell'acquisto della proprietà degli alloggi in capo alla Città, ai sensi dell'art. 2643 e seguenti del Codice Civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico.

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse motivatamente gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al successivo art. 21

ARTICOLO 21

Locazioni unità immobiliari ad uso residenziale all'interno o all'esterno dell'area di intervento

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 19 e 20, il Proponente, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 6 delle N.U.E.A. del P.R.G., assume l'impegno per sé, per i suoi successori e aventi causa, di dare in locazione per un periodo di 8 anni un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al punto 5 delle premesse, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica;
- non essere posti oltre il piano terzo (quarto fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore;
- essere in normale stato di manutenzione.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Settore Convenzione e Contratti). Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 96 02338/12) ed alla

successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre mensilità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza.

ARTICOLO 22

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel permesso di costruire convenzionato sono assunti dalla Città e dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, si dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione. In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopraccitati, il Soggetto Proponente ed i suoi successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 23

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 24

Allegati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i sotto elencati

- Allegato 1** Planimetria catastale
- Allegato 2** Individuazione aree per servizi pubblici
- Allegato 3** Individuazione aree per servizi pubblici: aree da cedere in sottosuolo
- Allegato 4** Individuazione aree per servizi pubblici: edificio in cessione su area di pertinenza (edificio pubblico)
- Allegato 5** Individuazione edilizia convenzionata
- Allegato 6** Individuazione filo edilizio su Corso Dante
- Allegato 7** Individuazione aree esterne a servizi in cessione

ARTICOLO 25

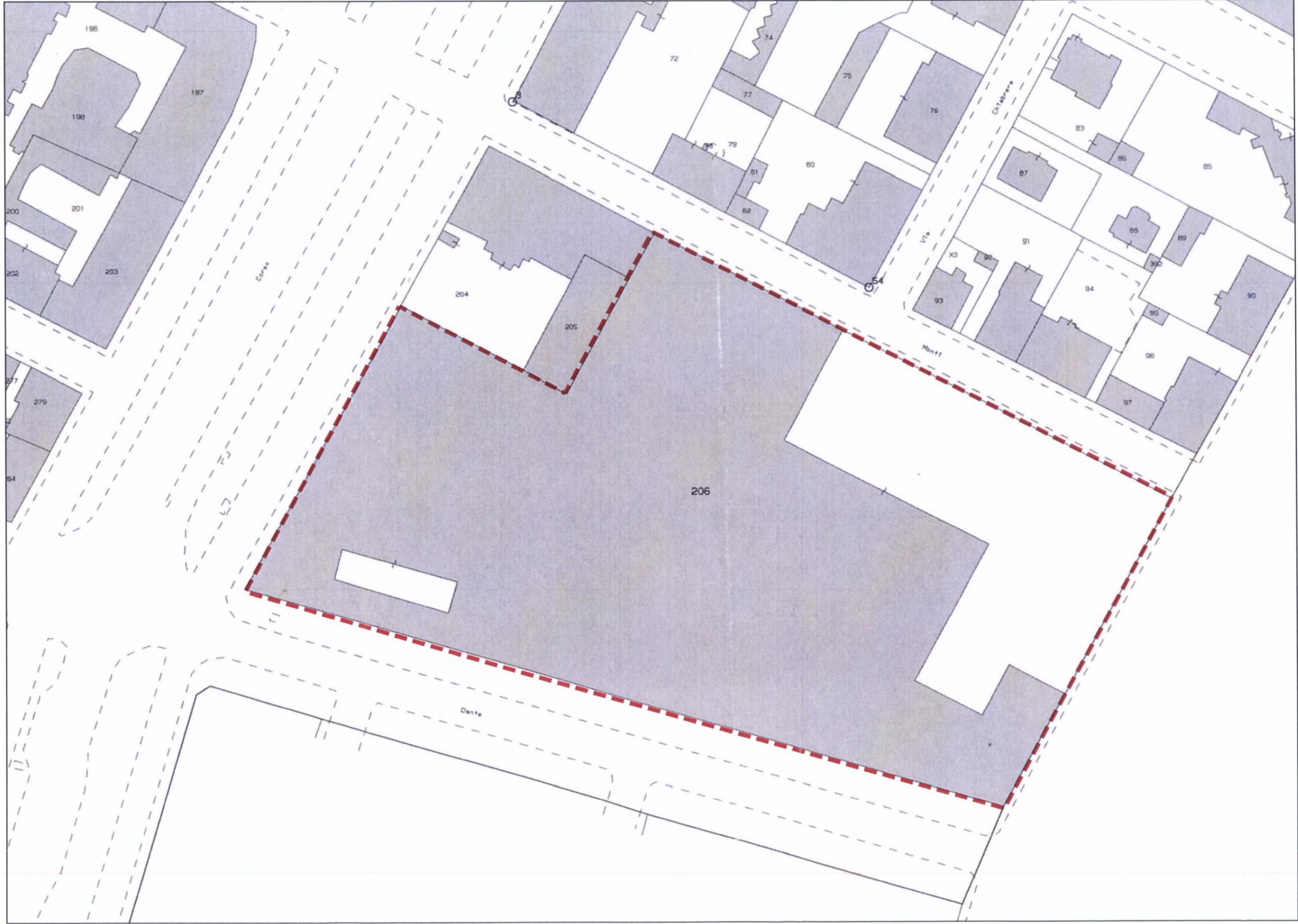
Controversie

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

ARTICOLO 26

Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n° 10 e s.m.i. ed alla legge regionale 05 dicembre 1977 n° 56, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n° 47, 4 dicembre 1993 n° 493, 7 agosto 1990 n° 241, d.lgs. 18 agosto 2000 n° 267 e al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e loro successive modifiche e ogni altra norma vigente in materia.



foglio 1352 particella n° 206

SCALA 1:1000

Visura n. 561654 Pag. 1 Fine
 Visura sintetica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2005

Data: 29/07/2005 - Ora: 16.00.09

Dati della richiesta
 Comune di TORINO (Codice: L219)
 Provincia di TORINO
 Foglio: 1352 Particella: 206

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio Particella	Sub. Parz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In ure ca	Deduz.	Realizzo	
1	1352 206		RNTE URBANO	1 69 80			Impianto meccanografico del 16/08/1988

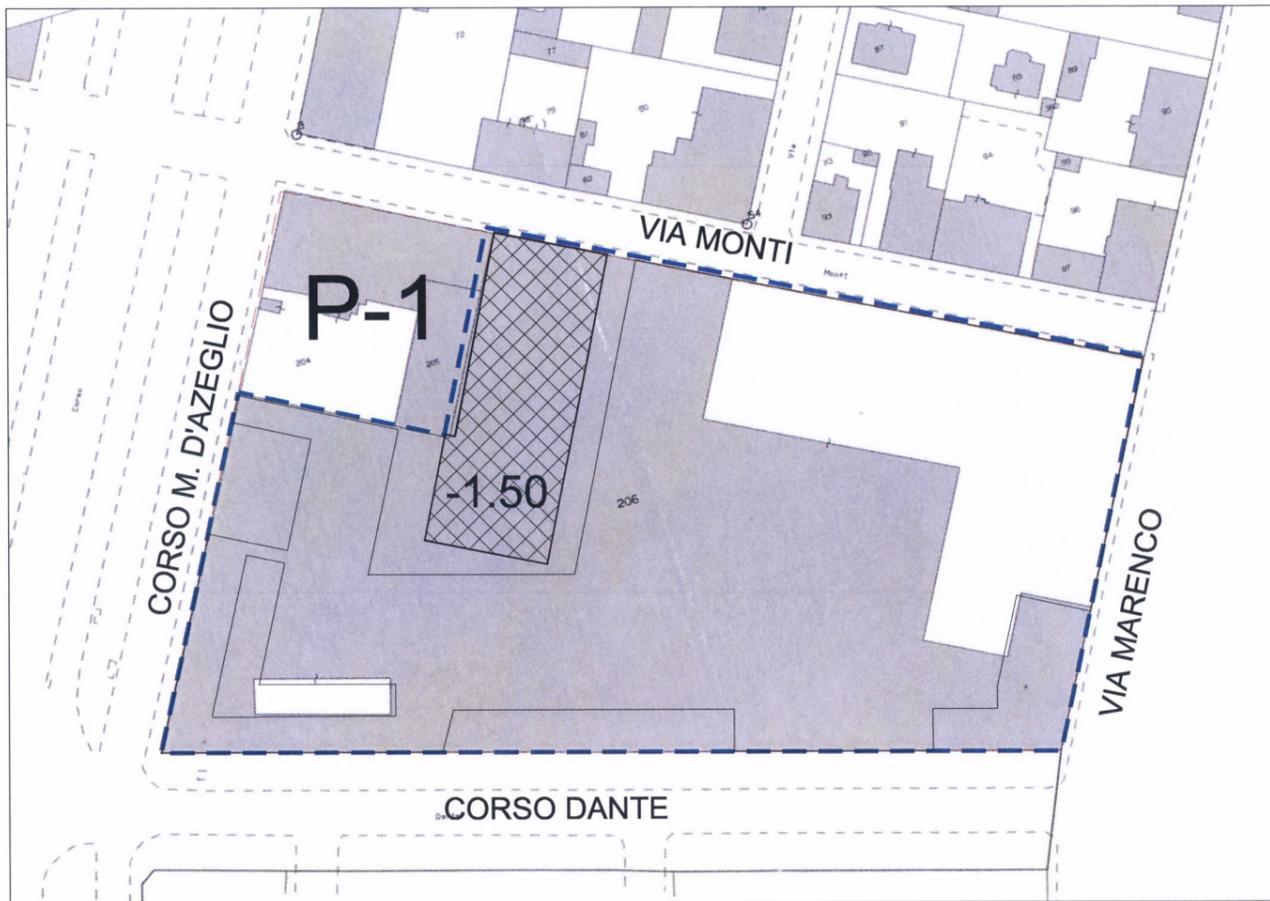
Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

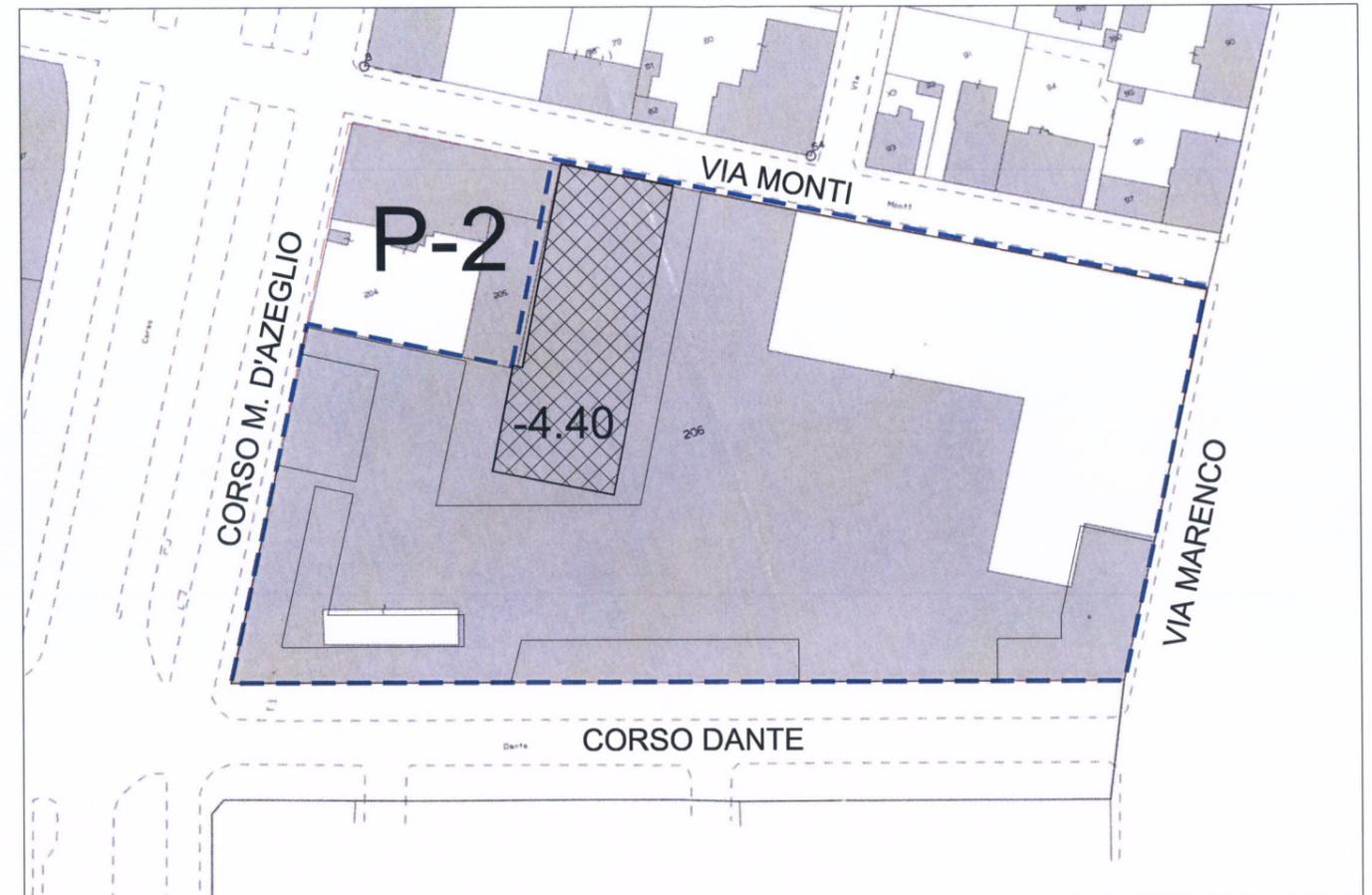


PLANIMETRIA CATASTALE foglio 1352 particella n° 206

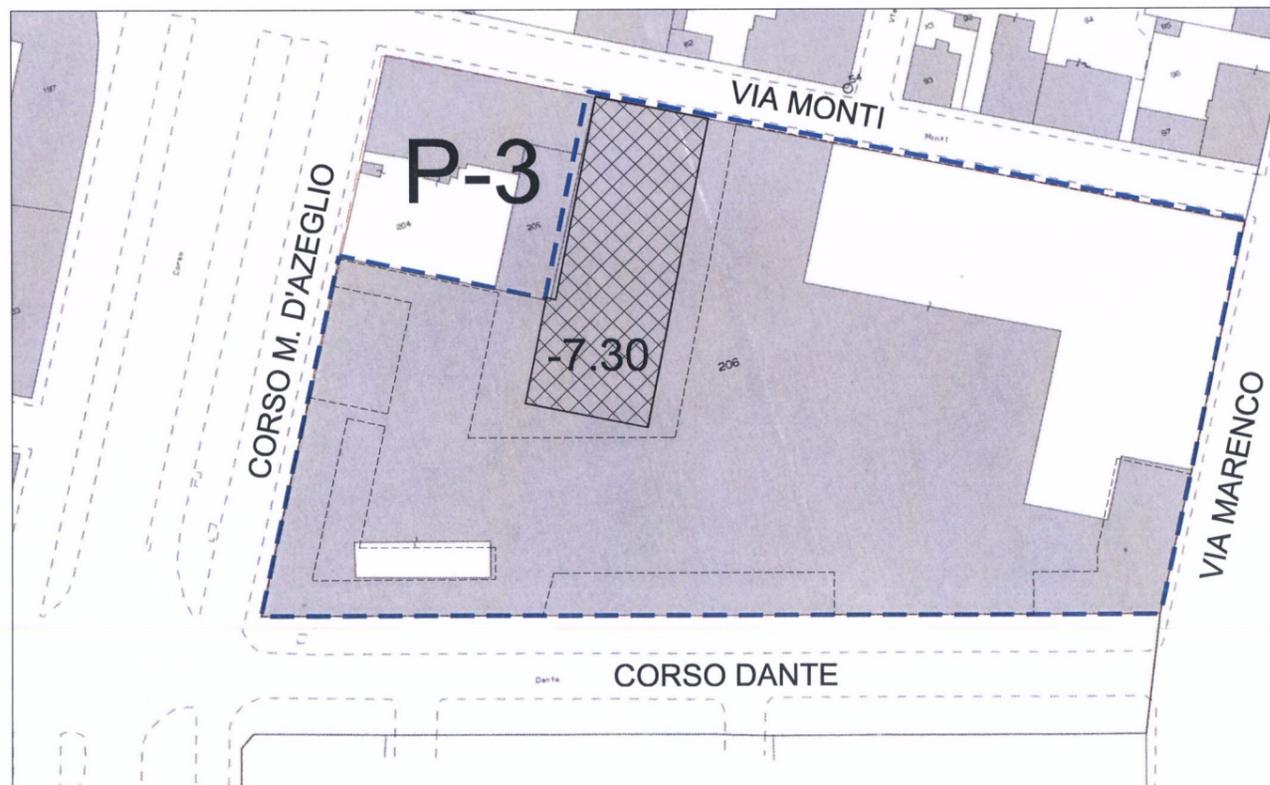
	AREA ASSOGGETTATA ALL'USO PUBBLICO	3.650 MQ		
	AREA CEDUTA A RASO	1.700 MQ		
	AREA CEDUTA IN SOTTOSUOLO	5.030 MQ		perimetrazione ambito
				16.980 MQ
		10.380 MQ		



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO (QUOTA -1.40)



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO (QUOTA -4.30)



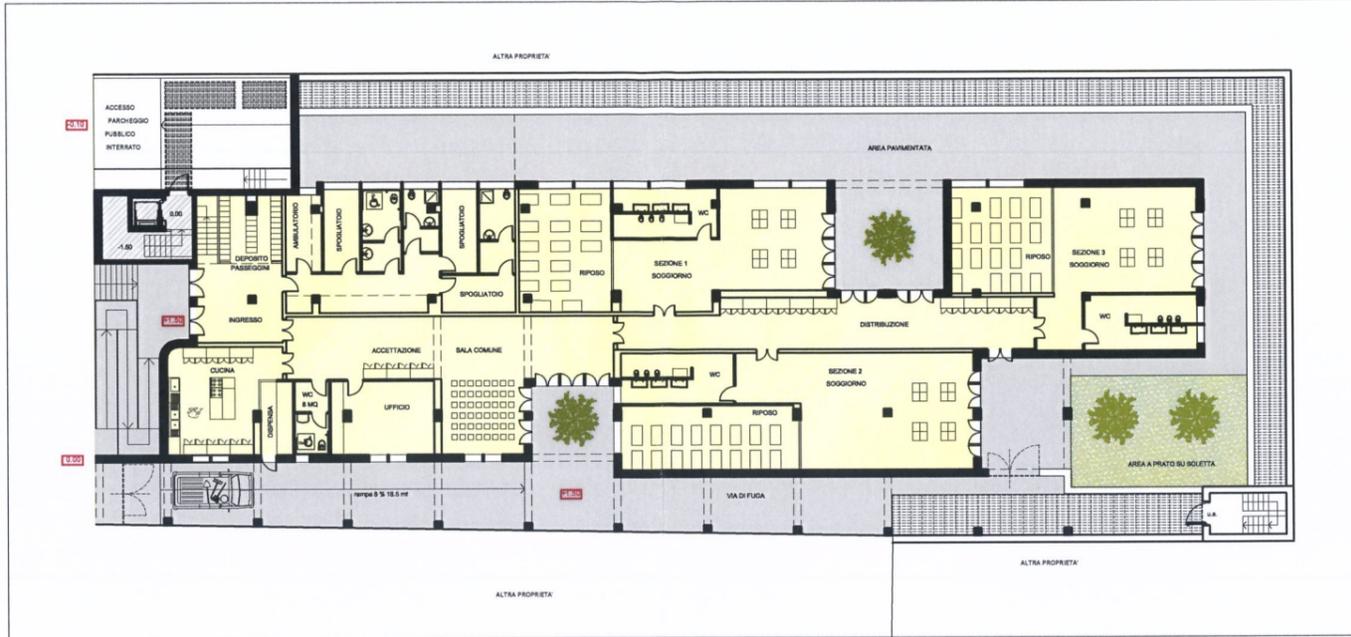
PIANTA PIANO TERZO INTERRATO (QUOTA -7.20)

PARCHEGGIO PUBBLICO 1° INTERRATO	1.630 MQ
PARCHEGGIO PUBBLICO 2° INTERRATO	1.700 MQ
PARCHEGGIO PUBBLICO 3° INTERRATO	1.700 MQ
TOTALE AREE DA CEDERE IN SOTTOSUOLO	5.030 MQ

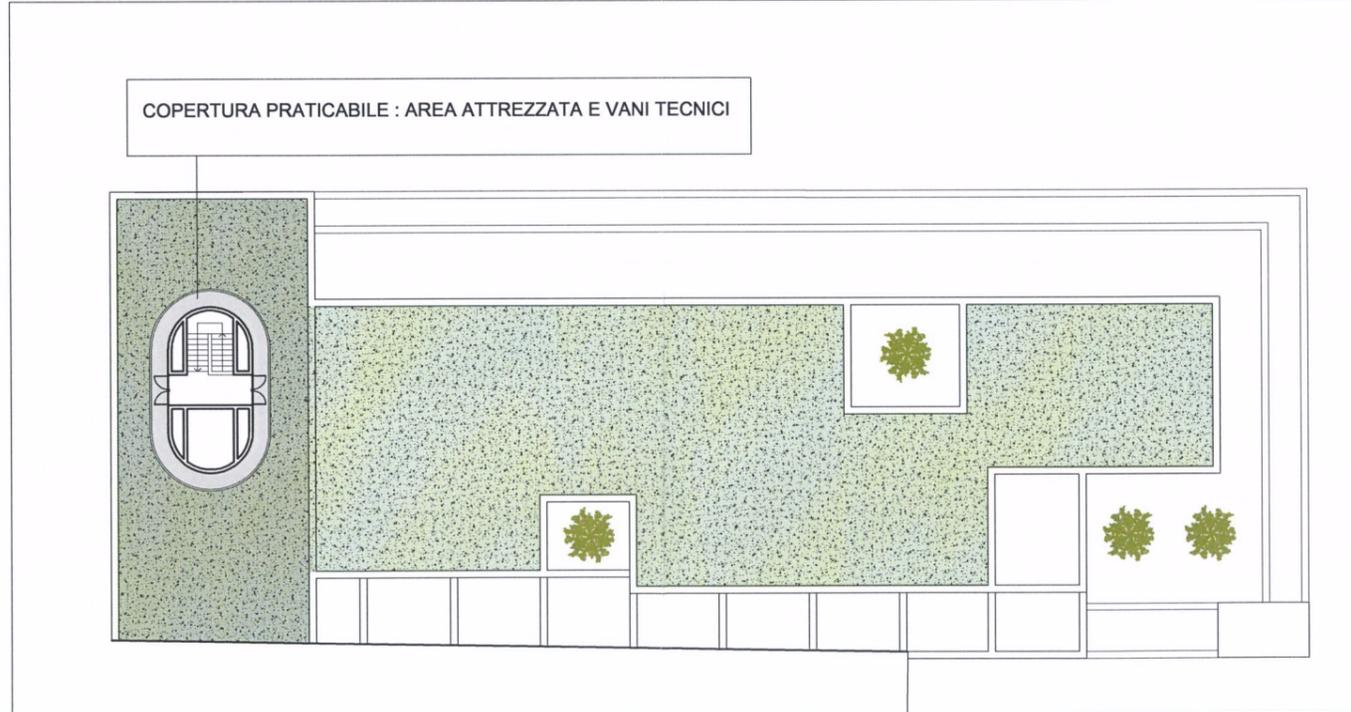
-  parcheggio pubblico interrato
-  perimetrazione ambito



PLANIMETRIA

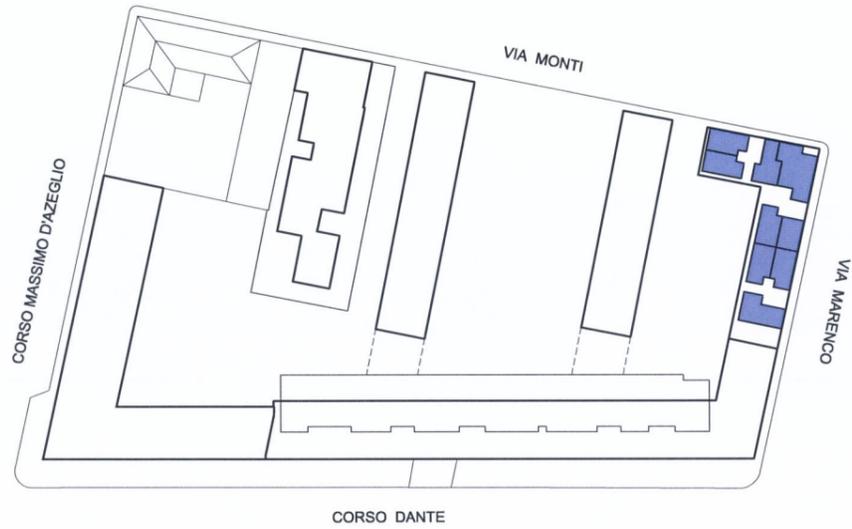


PIANTA PIANO RIALZATO

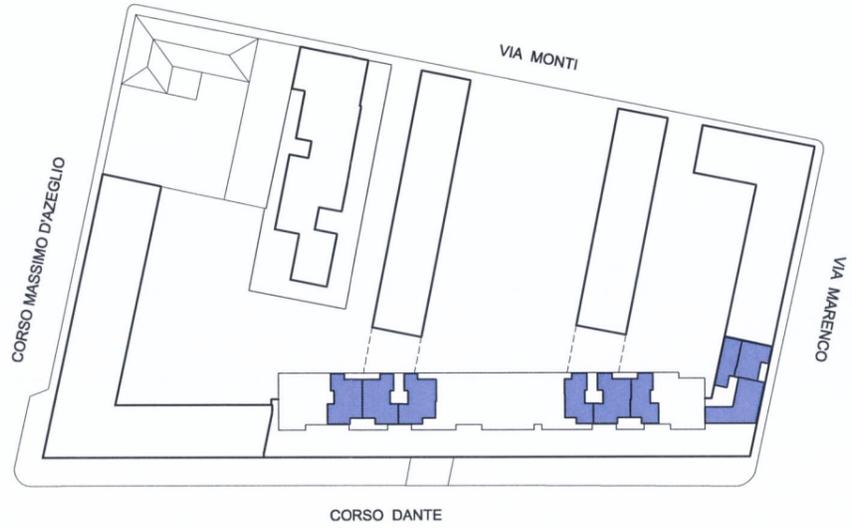


PIANTA PIANO PRIMO

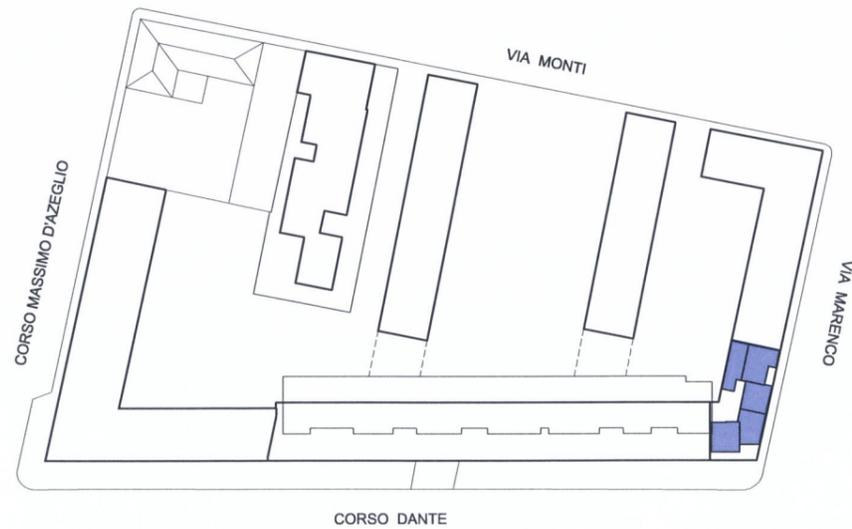
- AREA CEDUTA A RASO MQ 1.700
- SUPERFICIE COSTRUITA corrispondente a circa MQ 800 SLP



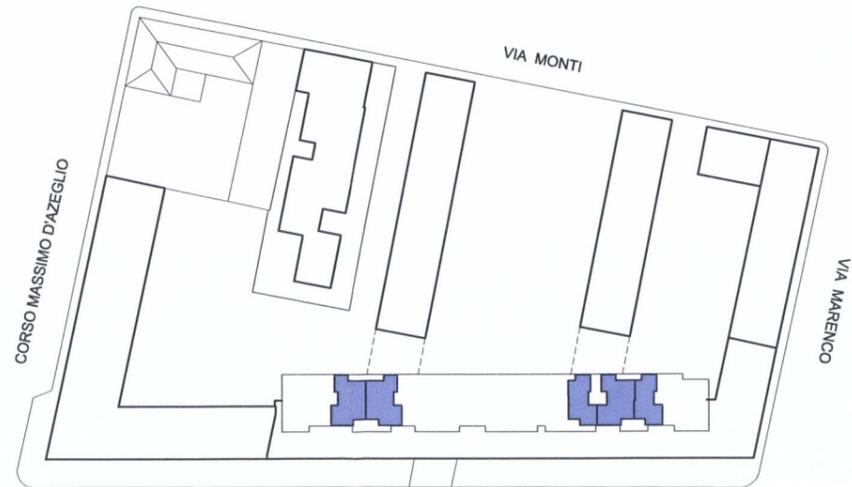
PIANO RIALZATO (1° F.T.)



PIANO SECONDO (3° F.T.)



PIANO PRIMO (2° F.T.)



PIANO TERZO (4° F.T.)

RIEPILOGO SLP	
PIANO RIALZATO (1° F.T.)	mq 600
PIANO PRIMO (2° F.T.)	mq 320
PIANO SECONDO (3° F.T.)	mq 840
PIANO TERZO (4° F.T.)	mq 480
TOTALE SLP	mq 2.240

- **EDILIZIA DA CONVENZIONARE** mq 2.232

- **EDILIZIA CONVENZIONATA** mq 2.240



TAVOLA NORMATIVA N°3
 Zone consolidate residenziali miste

- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.

ART. 13.12 R.E.
 Altezza dei fronti della costruzioni

$1,1 (14,50 + L/3) = H$
 $L = 25,20$
 $1,1 (14,50 + 33,90/3) = 28,38 \text{ m}$
 $H_f = 28,15 \text{ m} < 28,38 \text{ m}$

M 8.70
 Arretramento del fabbricato di nuova costruzione richiesto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte

