

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

MODIFICA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
“AMBITO 4.25 CONTINASSA”

- Schema di Convenzione -

- ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.,

Il duemilaquindici

(_-_-2015)

In Torino, presso il Palazzo Municipale in piazza Palazzo di Città n. 1.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI,

Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza a' sensi di legge;

TRA

la **Città di Torino**, con sede in Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata dal Sig. nato a il, domiciliato per la carica in via (di seguito la “**Città**” o il “**Comune**”);

E

la **Società Juventus F.C. S.p.A.**, con sede in Torino, Corso Galileo Ferraris n. 32, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 00470470014, in questo atto rappresentata dal Sig. Aldo Mazzia, nato a Torino il 14 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede della Società, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società (definita “**Juventus**” o il “**Proponente**”)

E

Accademia SGR S.p.A., avente sede legale in Milano (MI), Piazza Borromeo n. 14, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al registro delle imprese di Milano n. 13198130158, capitale sociale Euro 1.942.800,00 i.v., già iscritta con il n. 110 all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio – ora sezione dei Gestori di FIA UE (al n. 33) – tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35 del D.Lgs. n. 58/98 e s.m.i. (di seguito, anche, “**TUF**”), in persona del suo

Amministratore Delegato, Sig. Alberto Bollea, nato a Biella (BI) il 28/01/1966, codice fiscale BLLLR766A28A859L, che interviene non in proprio ma in qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato denominato “J Village” (di seguito, definita “**Accademia**” o il “**Proponente**”)

(entrambe, Juventus FC S.p.A. ed Accademia SGR S.p.A., di seguito, singolarmente definite anche il “**Proponente**” e, collettivamente i “**Proponenti**”)

PREMESSO CHE

- a) in data 22.07.2014 il P.E.C. “**Ambito 4.25 Continassa**” è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione mecc. n. 2014-03390/009 (“P.E.C.”), unitamente allo schema della relativa Convenzione;
- b) in data 04.08.2014 è stata stipulata tra la Città di Torino e Juventus FC S.p.A. la Convenzione attuativa del suddetto P.E.C. con atto rogito Notaio Andrea Ganelli rep. 29563, atti n. 19743 registrato a Torino 1 il 07.08.2014 n. 15610 serie 1T;
- c) in data 27.01.2015 è stato approvato il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 00257/033;
- d) in data 17.03.2015 è stata approvata con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 01073/033 la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione e la proroga del termine per la presentazione del progetto di fattibilità per l’utilizzo dell’immobile denominato “Cascina Continassa”;
- e) in data è stata approvata la modifica del P.E.C. “Ambito 4.25 Continassa” con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015.....che prevede la realizzazione di:
 - Sede Uffici, di SLP pari a mq 4.169, da destinarsi a Sede Sociale Juventus all’interno del complesso della Cascina Continassa;
 - J Hotel, di SLP pari a mq. 9.181;
 - Concept Store, di SLP pari a mq. 9.000, da destinarsi ad uso commerciale e ricreativo;
 - International School, di SLP pari a mq 8.500, che accoglierà l’International School of Europe;
 - Juventus Training Center (“JTC”), di SLP pari a mq 4.150, che accoglierà fabbricati e campi sportivi;

Fabbricato a destinazione ASPI di SLP pari a mq 3.000;
- f) Juventus ha apportato, in data 30.06.2015, in parte, i propri diritti di superficie ed edificatori della cosiddetta “**Area J Village**” al fondo di investimento immobiliare istituito e gestito da Accademia denominato “**Fondo J Village**”;

g) la presente Convenzione integra e modifica la Convenzione di P.E.C. stipulata in data 4.08.2014, con atto rogito Notaio Andrea Ganelli, rep. 29563, di cui al punto b) delle Premesse.

TUTTO 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

A seguito della stipula dell'atto di apporto da Juventus F.C. S.p.A. ad Accademia S.G.R. S.p.A., in nome e per conto del Fondo J Village, con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli (repertorio numero 31382, atti numero 20991, datato 30 giugno 2015), il Fondo J Village è titolare del diritto di superficie, per anni 99 a decorrere dal 1 gennaio 2014, sull'Area J Village pari a mq. 148.733 (centoquarantottomila settecentotrentatre), attualmente e complessivamente censita a Catasto Terreni al Foglio 1064, Particella 72 (All. n. 1).

Il Fondo J Village è ora altresì titolare del diritto di proprietà delle aree individuate a Catasto Terreni al Foglio 1064, Particelle 62 e 63.

Juventus F.C. S.p.A., per parte sua, è rimasta titolare del diritto di superficie dell'area pari a 26.742 mq. (ventiseimila settecento quaranta due) attualmente e complessivamente censita a Catasto Terreni al Foglio 1064 Particelle 70 e 71 (di seguito anche l'“**Area Juventus**”) (All. n. 1).

ARTICOLO 3

Elaborati allegati alla modifica di P.E.C.

Tutti gli elaborati del P.E.C. e successiva modifica, in quanto parte integrante della deliberazione di approvazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 03390/009 del 22 luglio 2014 e della deliberazione della Giunta Comunale n..... mecc..... del....., hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è, dunque, qui omessa

l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed impegnandosi ad osservarne le prescrizioni ed a farle osservare. Gli elaborati stessi sono depositati nell'archivio della Città, che ne cura la custodia e ne garantisce per Legge la preservazione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Standard urbanistici - Aree a servizi pubblici

L'offerta di servizi pubblici prevista nel P.E.C., pari a mq. 42.500, soddisfa ampiamente il fabbisogno minimo di cui alla scheda normativa di P.R.G. pari a mq. 38.000 (allegato 3).

Tali aree a servizi sono articolate nei seguenti Lotti (allegato 2):

- Lotto A: Area J Village ed Area Juventus di superficie catastale totale pari a mq. 175.475, sul quale è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico di circa mq. 31.100, di cui mq. 11.600 destinati a verde pubblico, mq. 13.900 a parcheggi pubblici a raso e mq. 5.600 a piazza pubblica;
- Lotto B di superficie catastale pari a mq. 81.325, di proprietà della Città, su parte del quale è prevista la realizzazione, a cura della Società Juventus F.C. S.p.a. e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di una strada di collegamento tra C.so Gaetano Scirea e Via Traves su un'area di circa 11.400 mq..

Le modalità attuative relative all'assoggettamento sono individuate nel successivo art. 5 della presente Convenzione.

ARTICOLO 5

Impegno all'assoggettamento all'uso pubblico

In forza della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 4/08/2014 con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli, i Proponenti si sono impegnati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., ad assoggettare all'uso pubblico le aree destinate a servizi pubblici per complessivi mq. 31.100 (allegato 4).

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 di chi effettua l'intervento.

L'assoggettamento, con l'individuazione puntuale delle modalità di fruizione e gestione pubblica, sarà effettuato con apposito atto e previo frazionamento entro 150 giorni dal rilascio del certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione, pena l'applicazione di apposita penale di 100 Euro per ogni giorno di ritardo imputabile al Proponente.

Su tali aree e preferibilmente sulla porzione destinata a piazza pubblica, in accordo con il Servizio competente della Città, la Società Juventus si impegna a far realizzare e a collocare a propria cura e spese un'opera d'arte dedicata alla memoria delle vittime dell'Heysel.

Le aree dovranno essere assoggettate all'uso pubblico, libere 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 Convenzione sopra richiamata, dall'atto di costituzione della proprietà superficiaria.

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

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

La gestione e la manutenzione di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, le modalità di uso, nonché gli oneri derivanti dal loro utilizzo e le relative utenze (illuminazione, manutenzione delle aree verdi, delle aree attrezzate e degli spazi di socializzazione, ecc.) sono a carico dei Proponenti. Pertanto, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico comprensive delle opere su di esse insistenti, sono a carico dei Proponenti, che a tal fine potrà individuare apposito soggetto per la gestione delle stesse, le attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

Le reti idriche e fognarie sottostanti le aree assoggettate all'uso pubblico saranno gestite dagli enti individuati dalla Città per la manutenzione, in quanto di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Le attività sopra indicate e l'utilizzo delle aree assoggettate all'uso pubblico saranno disciplinate da apposite Convenzioni che saranno stipulate tra i Proponenti e, laddove necessario, anche dal soggetto che sarà individuato da quest'ultimo, e la Città

contestualmente all'atto di assoggettamento, in conformità al vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P..

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 dai suddetti Proponenti, la Città provvederà ad inviare ai Proponenti medesimi una motivata diffida ad adempiere entro un termine congruo.

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica delle aree assoggettate ad uso pubblico entro il termine assegnato, gli stessi saranno tenuti a rifondere alla Città le spese di manutenzione da questa sostenute per il ripristino delle condizioni di utilizzo, con una maggiorazione a titolo di penale, del 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra indicate non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi di inadempienza dei Proponenti anche non espressamente previsti dalla presente Convenzione ma comunque rilevanti per la corretta utilizzazione delle aree assoggettate all'uso pubblico.

La Città contesterà formalmente le inadempienze rilevate entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto, con diritto dei Proponenti, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione della Città, di esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città. Trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Fermo restando le superfici complessive delle aree per servizi, in sede di frazionamenti e di successivi atti di assoggettamento, le superfici delle aree assoggettate saranno oggetto di una più puntuale definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il progetto e la Convenzione del 4/08/2014 nonché la presente Convenzione.

Articolo 6

Utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree assoggettate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita concessione, sono escluse dall'applicazione

del canone C.O.S.A.P. le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune.

Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alle opere comunali; l'esenzione, inoltre, è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori.

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Proponenti saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

I Proponenti sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno del P.E.C., su aree assoggettate all'uso pubblico oppure di proprietà della Città limitrofe al P.E.C. stesso, dovrà essere presentata la relativa richiesta di concessione ai competenti uffici della Direzione Tributi, Catasto e Suolo Pubblico senza previsioni di maggiori oneri; 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 7

Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione degli interventi

L'ultimazione complessiva degli interventi dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula della Convenzione relativa al P.E.C. sottoscritta in data 4 agosto 2014, con atto rogito Notaio Ganelli, rep. 29563/19743.

Anche in conformità al successivo art. 12, tutte le opere inerenti le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere eseguite dai Proponenti delle unità di intervento in cui è articolato il P.E.C. Le opere di urbanizzazione inerenti gli standard dovuti per gli interventi previsti possono essere realizzate per fasi (allegato 5) e nel rispetto del Cronoprogramma allegato al P.E.C. In particolare, le opere afferenti ad ogni singolo permesso di costruire relativo al fabbricato fuori terra, dovranno essere ultimate entro 3 anni dall'inizio dei lavori relativi al permesso stesso, fermo restando che l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro i 10 anni dalla sottoscrizione dell'atto sopra citato ovvero entro i termini di validità della Convenzione stessa.

Il Comune, su richiesta motivata da parte dei Proponenti, presentata anteriormente alla scadenza, potrà accordare proroghe a detti termini qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei Proponenti medesimi ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 8

Contributo di costruzione

I Proponenti si impegnano a corrispondere il contributo di costruzione per un importo totale pari ad Euro 7.593.345,96, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città.

Dall'importo totale sopra citato dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo nonché il valore delle opere ambientali come risultanti da apposito Progetto Ambientale approvato dalla Città.

Gli oneri di urbanizzazione, con riguardo ai permessi di costruire finora rilasciati e salvo quanto sarà calcolato al momento del rilascio dei restanti permessi di costruire, ammontano, in particolare, ad Euro 5.012.410,40 di cui Euro 3.654.644,52 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.357.765,88 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

Qualora il valore totale del contributo di costruzione sia superiore ai costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Opere Ambientali, la differenza positiva sarà versata dai Proponenti alla Città.

Ai sensi dell'art. 4 del Contratto definitivo sottoscritto in data 14 giugno 2013 tra la Città e la Società Juventus F.C. S.p.a. avente ad oggetto il trasferimento della proprietà superficaria dell'area Continassa, la predetta compensazione delle opere di urbanizzazione avrà luogo ad avvenuto collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e delle opere ambientali.

L'importo del contributo di costruzione relativo all'edificio scolastico risulta pari ad Euro 2.580.935,56 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 comma 2 del vigente Regolamento Comunale in materia di Contributo di Costruzione con riguardo alle destinazioni terziarie e commerciali, salvo eventuale rideterminazione degli oneri stessi in misura ridotta stimabile in Euro 775.625,59, a seguito di convenzionamento con Enti Pubblici, che potrà avvenire entro il rilascio della relativa agibilità.

In tal caso, la differenza, pari ad Euro 1.307.772,73 sarà dedotta dagli importi degli oneri dovuti dai Proponenti relativamente ai permessi di costruire ancora da rilasciarsi.

ARTICOLO 9

Opere di urbanizzazione primaria sottosoglia a scomputo degli oneri di urbanizzazione

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 6/12/2011 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'art. 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 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 D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163".

In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2 bis del citato D.P.R. 380/2001, i Proponenti si obbligano 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 12.

A seguito dell'approvazione del P.E.C. di cui al punto a) delle Premesse, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 00257/033 del 27.01.2015 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il cui valore complessivo è stato ivi determinato in € 4.246.739,22 (già dedotto il coefficiente di riduzione pari al 20%).

I Proponenti si impegnano ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse.

La realizzazione dei distinti Lotti di intervento delle Opere di Urbanizzazione potrà essere temporalmente correlata alla attuazione dei corrispondenti Lotti edilizi e relativi Permessi di Costruire.

In tal caso la corrispondenza tra le opere di urbanizzazione e i Lotti edilizi verrà articolata come segue:

- OUL1 e OUL2 Fase 1 (Juventus Training Center, Juventus Hotel, Scuola, Centrale Tecnologica);
- OUL3 e OUL4 Fase 2 (Concept Store, Sede Sociale nella Cascina Continassa, ASPI)

La realizzazione della nuova viabilità, della rotonda su via Traves e dell'extra Ambito Scirea, comprensiva dei sottoservizi occorrenti, dovrà comunque essere realizzata dai Proponenti della Fase 1.

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

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Proponenti hanno presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 14.

La progettazione delle opere di urbanizzazione a scomuto, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come “spese tecniche”, si intendono a totale carico dei Proponenti e non sono, pertanto, riconosciute a scomuto.

Ai sensi del T.U. n. 380/2001 e s.m.i la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomuto, i Proponenti dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- esecuzione,
- collaudo.

Esecuzione delle opere

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con determinazione dirigenziale del Servizio Urbanizzazioni n. 279 del 29 aprile 2015 (mecc. n. 2015 41896/033) è stato nominato il Direttore Lavori, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche, indicata dai Proponenti.

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. I Proponenti assumono 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 dall'Amministrazione, dietro presentazione della perizia di variante da parte dei Proponenti; eventuali maggiori oneri saranno a carico di questi ultimi. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese dei Proponenti. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Proponenti e poste sotto contatori dedicati.

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.

I Proponenti sollevano 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 e stativo laddove necessario, 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.

Con determinazione dirigenziale del Servizio Urbanizzazioni n. 466 del 27/7/2015 (mecc. n. 2015 43189/033) è stato nominato il collaudatore in corso d'opera nell'ambito della propria struttura, con relativi oneri 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 dei Proponenti.

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 Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al proponente, per gli opportuni provvedimenti.

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

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

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

ARTICOLO 10

Opere ambientali

In attuazione della deliberazione della Giunta Comunale del 6 settembre 2013, mecc. n. 201304050/009 di approvazione del Progetto Ambientale, la Società Juventus F.C. S.p.a. ha realizzato, a scomputo del contributo di costruzione Opere Ambientali per un valore pari a euro 1.386.166,00, le attività relative al Progetto Ambientale previste dal citato provvedimento deliberativo.

Tutte le predette opere saranno soggette a verifica e collaudo tecnico-amministrativo-contabile da parte della Città di Torino.

Si evidenzia che in data 27 dicembre 2013, mecc n. 201307690/009, è stata approvata apposita integrazione al citato Progetto Ambientale per un importo di €895.000,00 (oltre IVA) già imputati dal residuo del corrispettivo del diritto di superficie ancora dovuto.

ARTICOLO 11

Piezometri

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica prima dell'avvio della trasformazione sarà collocato n. 1 piezometro, in siti sempre accessibili, che verrà individuato su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., così come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione del piezometro individuato, sarà a carico dei Proponenti.

L'attività di monitoraggio sarà oggetto di specifiche intese con il competente Servizio della Città.

ARTICOLO 12

Programma edilizio – Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria dell'Ambito Cascina Continassa troverà attuazione con il rilascio dei singoli permessi di costruire.

Entro i termini convenuti all'art. 7 della presente Convenzione dovranno essere completate le opere di urbanizzazione.

L'attuazione del P.E.C. avverrà in conformità alle norme della Convenzione nonché ai relativi elaborati di P.E.C.. La realizzazione degli interventi edilizi oggetto di P.E.C. avverrà previo rilascio di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 10 del T.U. Edilizia, entro i termini indicati all'art. 7 della presente Convenzione. L'attuazione del P.E.C. potrà avvenire per Lotti di intervento con la richiesta di singoli titoli abilitativi edilizi.

ARTICOLO 13

Cascina Continassa

Secondo quanto previsto dall'art. 6 del contratto di costituzione del diritto di superficie tra la Città e la Juventus F.C. S.p.a. del 14 giugno 2013, che si intende integralmente richiamato, e come meglio precisato nella deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 201403390/009 del 22/07/2014 di approvazione del P.E.C., la sede della Società Juventus viene individuata all'interno della Cascina Continassa e la stessa viene quindi destinata ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI).

Il progetto della sede sociale da realizzare nella Cascina Continassa sarà sottoposto alla Soprintendenza per la valutazione di competenza.

ARTICOLO 14

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione i Proponenti, per sé stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, hanno rilasciato a favore della Città la seguente polizza fideiussoria assicurativa o bancarie a scalare:

a) polizza fideiussoria n. 25137 del 23 luglio 2014 emessa dal Banco Popolare Società Cooperativa dell'importo di Euro 4.680.990,64 a garanzia di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di cui all'art. 9 della Convenzione di P.E.C. per un valore incrementato del 10% pari ad Euro (4.255.446,04 x 10%) 4.680.990,64.

Tale polizza individua il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree assoggettate nonché il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree della Città. La medesima

polizza garantisce altresì l'importo degli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti qualora il valore delle opere di urbanizzazione eseguite fosse inferiore all'importo garantito;

b) a garanzia delle opere ambientali per un valore complessivo pari ad euro 139.234,20, con le distinte polizze fideiussorie di seguito descritte:

- b1. polizza fidejussoria n. 25151 del 23 luglio 2014 dell'importo di Euro 88.021,54, emessa dal Banco Popolare Società Cooperativa in adempimento della vigente normativa in materia ambientale e pari al 50% del valore del capping + IVA e oneri accessori. Tale importo sarà svincolato a seguito di presa d'atto da parte del Comune di avvenuta certificazione provinciale, con contestuale restituzione dell'originale della polizza fideiussoria, ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente;
- b2. polizza fidejussoria n. 25164 del 23 luglio 2014 dell'importo di Euro 51.212,66, emessa dal Banco Popolare Società Cooperativa da svincolarsi ad avvenuto collaudo tecnico-amministrativo provvisorio.

c) polizza fidejussoria n. 25168 del 23 luglio 2014 dell'importo di Euro 255.000,00, emessa dal Banco Popolare Società Cooperativa a garanzia della rimozione dei rifiuti ancora presenti all'interno della Cascina Continassa;

- rilasceranno, a favore della Città, le seguenti polizze al momento del ritiro dei permessi di costruire:

d) a garanzia del pagamento dell'eventuale contributo di costruzione eccedente l'importo delle opere da realizzare a computo.

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

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

Le fideiussioni di cui ai punti a) e c) verranno via via ridotte fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore dei 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 tecnico-amministrativo provvisorio favorevole delle opere stesse.

Inoltre, le sopra citate garanzie saranno svincolate solo a seguito della formalizzazione dell'atto di assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi.

Laddove, in sede di approvazione del progetto esecutivo, intervenga una variazione sugli importi delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto alla Città l'adeguamento delle relative polizze con l'aggiornamento degli importi.

La fideiussione di cui al punto d) verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 15

Sanzioni convenzionali

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. senza l'approvazione della Città, saranno convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e quindi sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 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 16

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi della Convenzione di P.E.C. e successiva modifica sono assunti dai Proponenti per sé stessi, loro successori ed aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione totale o parziale dei diritti oggetto delle citate Convenzioni dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla stessa.

ARTICOLO 17

Spese

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

ARTICOLO 18

Allegati

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i sotto elencati allegati:

Allegato 1 - Planimetria Catastale

Allegato 2 - Lotto A: Area J Village e Area Juventus _ Lotto B: Città di Torino

Allegato 3 - Destinazioni urbanistiche

Allegato 4 - Ipotesi di frazionamento catastale

Allegato 5 - Lotti di intervento

ARTICOLO 19

Controversie

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

ARTICOLO 20

Rinvio a norme di Legge

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi 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 5 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, Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) e loro successive modifiche e ogni altra norma vigente in materia.



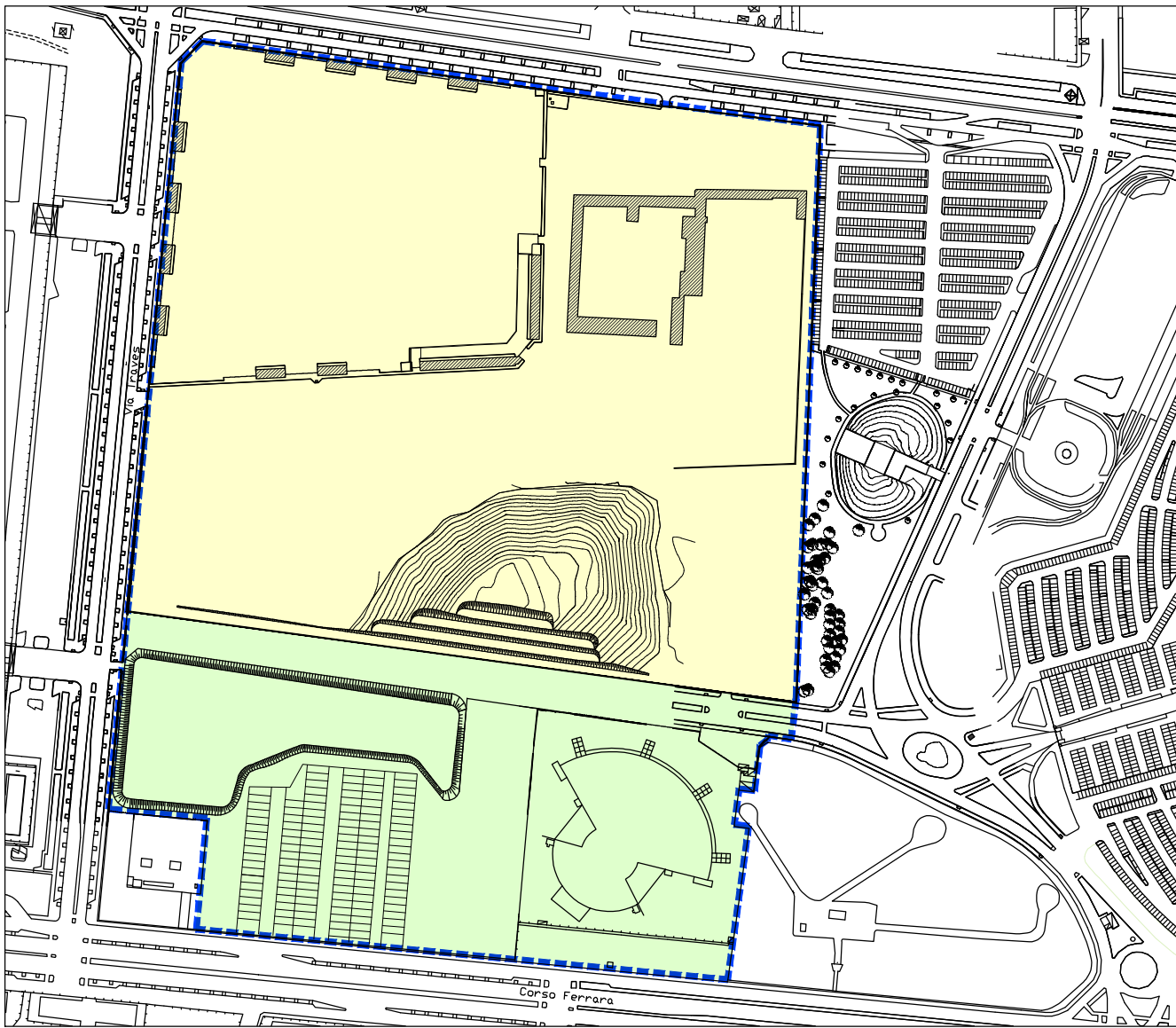
— Diritto superficie Juventus - J Village
superficie totale 175.475 mq

- - - Lotto B
superficie totale 81.325 mq

AREA JUVENTUS		
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	70	20.158
	71	6.584
		26.742

AREA J VILLAGE		
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	72	148.733
		148.733

LOTTO B		
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	28	35.075
	29 parte	626
	30	2.359
	49	67
	59	27.960
	61	11.625
1063	Bialera	604 (misura grafica)
	80 parte	3.009 (misura grafica)
		81.325



- AMBITO 4.25 CONTINASSA
superficie mq 256.800
- di cui:
- AREA JUVENTUS - J VILLAGE mq 175.475
- LOTTO B mq 81.325

--- AMBITO 4.25 CONTINASSA

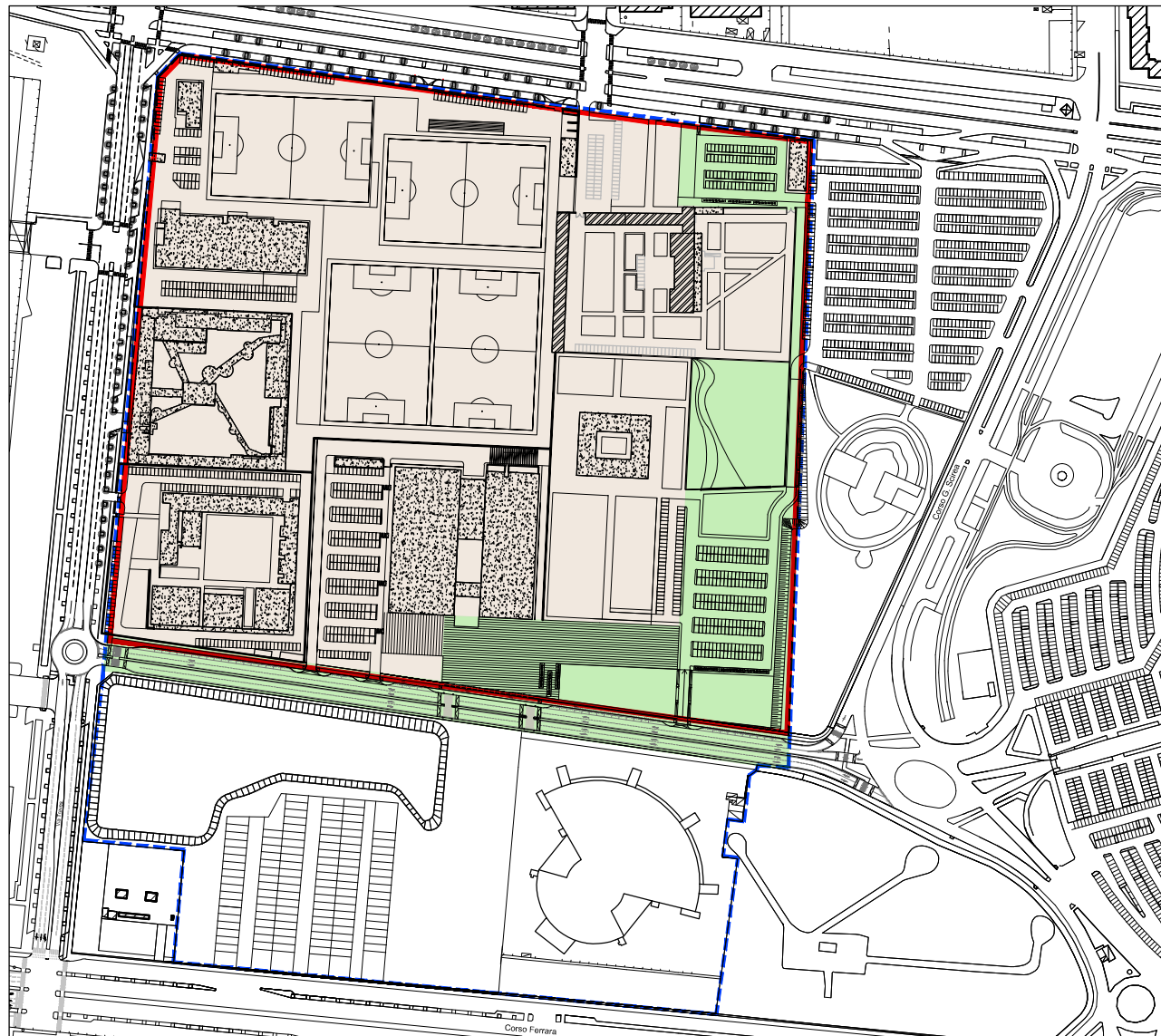
--- AREA JUVENTUS - J VILLAGE
DIRITTO DI SUPERFICIE

■ AREA DI CONCENTRAZIONE
NUOVO INSEDIAMENTO mq 144.375

■ AREE A STANDARD mq 42.500

■ SAGOME INDICATIVE EDIFICI IN PROGETTO

■ CASCINA CONTINASSA (edifici esistenti)



NOTA - Il posizionamento e la sagoma degli edifici e la
suddivisione dei lotti privati sono da considerarsi indicativi.



- n. PARTICELLE CATASTALI ESISTENTI
- n. IPOTESI NUOVO FRAZIONAMENTO
- AREE ASSOGETTATE 31.100 mq
- AREE CITTA' DI TORINO 11.400 mq

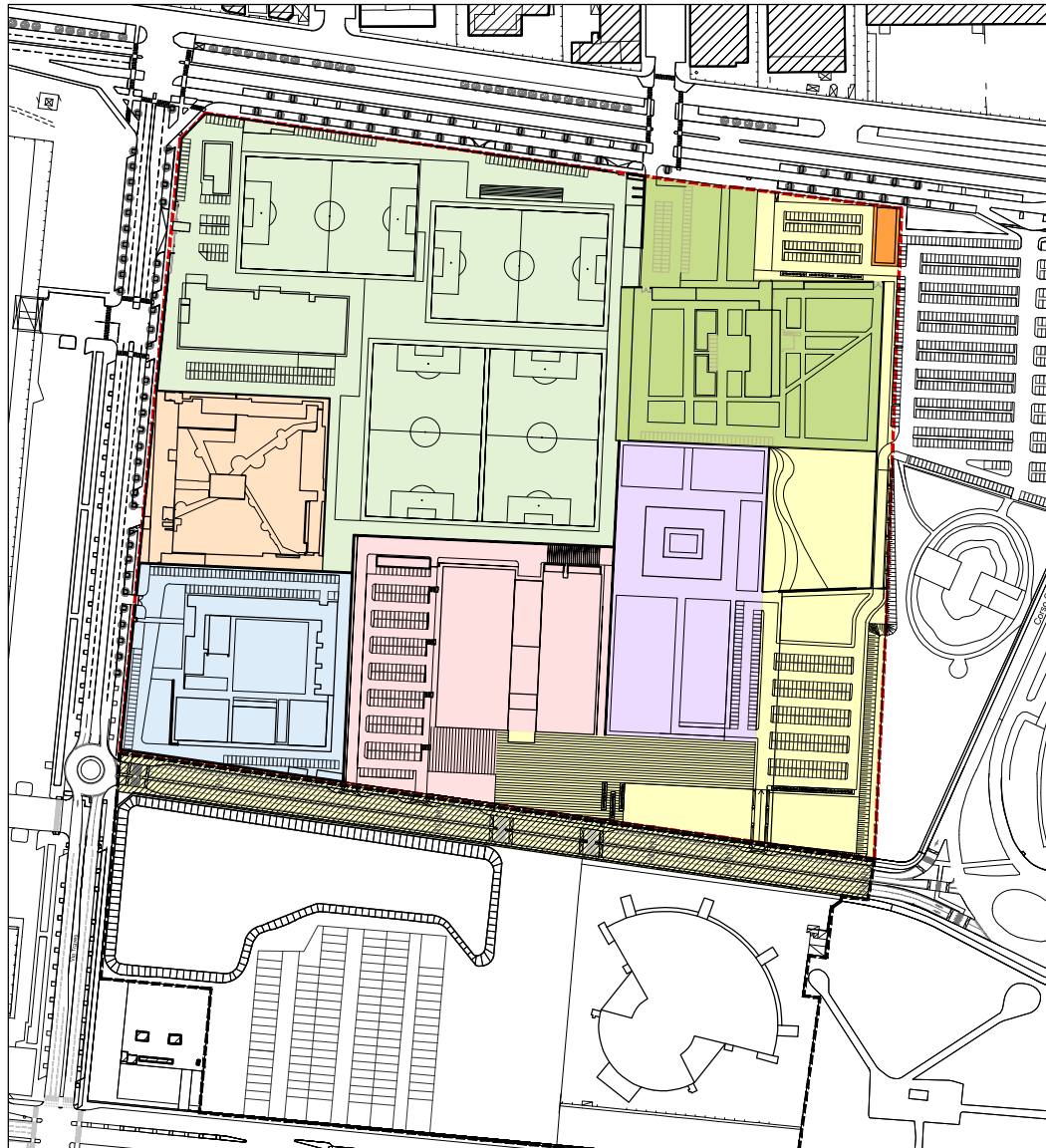
LOTTO 1 (OUL1)		11.400 mq
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	59A 61A	6.760 1.858
1063	80A	2.782

LOTTO 2 (OUL2)		8.200 mq
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	72A	8.200

LOTTO 3 (OUL3)		12.000 mq
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	*72B	12.000

LOTTO 4 (OUL4)		10.900 mq
FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE mq
1064	72C	10.900

* La particella 72B è oggetto di bonifica.



scala 1:3000

- - - DIRITTO DI SUPERFICIE JUVENTUS - J VILLAGE		175.475 mq
	totale SLP realizzabile 38.000 mq	
di cui:		
■ CITTADELLA JUVENTUS		79.108 mq
di cui:		
■ ASPI/DIREZIONALE SEDE SOCIALE JUVENTUS	SLP 4.169 mq	20.158 mq
■ JUVENTUS TRAINING CENTER	SLP 4.150 mq	58.950 mq
■ JUVENTUS HOTEL	SLP 9.181 mq	11.300 mq
■ SCUOLA	SLP 8.500 mq	16.000 mq
■ CONCEPT STORE	SLP 9.000 mq	21.725 mq
■ ASPI	SLP 3.000 mq	15.662 mq
■ CENTRALE TECNOLOGICA		580 mq
■ AREE ASSOGGETTATE		31.100 mq
<hr/>		
- - - LOTTO B mq 81.325		
▨ VIABILITÀ PUBBLICA su Lotto B		11.400 mq
▨ TOTALE DOTAZIONE STANDARD	31.100 + 11.400 =	42.500 mq
<hr/>		
FABBISOGNO STANDARD		
ASPI: SLP x 100% = 38.000 x 100% =		38.000mq
<hr/>		
TOTALE FABBISOGNO		38.000 mq
<hr/>		
TOTALE DOTAZIONE		42.500 mq
		42.500 mq > 38.000 mq
<hr/>		
NOTA - Il posizionamento e la sagoma degli edifici e la suddivisione dei lotti privati sono da considerarsi indicativi.		