

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G.
“Ambito 5.25 Botticelli”

MODIFICA AL PROGRAMMA INTEGRATO IN
VARIANTE AL P.R.G.
(ex L.R. n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.)

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA
ai sensi dell'art. 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.

Modifiche e integrazioni alla Convenzione stipulata in data 22 maggio 2013,
atto a rogito notaio Paolo Reviglione repertorio numero 23918, raccolta
numero 17571, registrato a Torino 1 il 20 giugno 2013 al numero 10685

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. (qui di seguito “**Città**”)

E

"NOVACOOP s.c.", con sede legale in Vercelli (VC), Via Nelson Mandela n. 4,
numero 01314250034 di codice fiscale e di iscrizione nel registro delle imprese di
Novara, in persona del Sig. Giuseppe NICOLO, nato a Biella il 28/05/1955, C.F.
NCLGPP55E28A859N, nella propria qualità di Procuratore, con i poteri risultanti dal
mandato con procura atto rogito Notaio Dott. Renato BUCOLO in data 12 gennaio
2010, Rep. n. 79.721, Racc. n. 12.351 (qui di seguito “**Proponente**”),

PREMESSO

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale numero 3-45091 del 21 aprile 1995 veniva approvato il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) della Città di Torino;
- 2) che il Piano Regolatore Generale individuava l'area ex Alfa Romeo di Via Botticelli come Zona Urbana Consolidata per attività produttive – Area normativa IN, con indice di edificabilità ovvero densità fondiaria massima pari a 1,35 (uno virgola trentacinque) metri quadrati Superficie Lorda di Pavimento/metro quadrato Superficie Fondiaria e con destinazione d'uso produttiva, considerando l'area stessa di categoria B, secondo il Decreto Ministeriale 24 gennaio 1968 numero 1444;
- 3) che l'articolo 16, comma 1°, della Legge 17 febbraio 1992 numero 179 prevede che, *"al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati"*;
- 4) che, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 5 della Legge Regionale numero 18/96 e 45 della Legge Regionale numero 56/77 e successive modifiche e integrazioni integrati dalle N.U.E.A. (Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente, la Convenzione stipulata in data 22 maggio 2013, atto a rogito notaio Paolo REVIGLIONE repertorio numero 23918, raccolta numero 17571, registrato a Torino 1 il 20 giugno 2013 al numero 10685 aveva i seguenti contenuti essenziali:
 - a) cessione gratuita a favore della Città e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica;
 - b) impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
 - c) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.IN. (Programma Integrato) a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - d) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - e) impegno a destinare la quota di Superficie Lorda di Pavimento eccedente l'indice territoriale di 0,7 (zero virgola sette) metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento/metro quadrato Superficie Territoriale, pari a 920 (novecentoventi) metri quadrati, ad edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente.

Le modalità attuative di tale obbligo, ulteriori rispetto alla durata, erano puntualmente specificate all'articolo 27 della Convenzione originaria del 2013;

e1) impegno, a fronte della cessione dei diritti edificatori della Città di cui al successivo articolo 5, a destinare la quota di Superficie Lorda di Pavimento pari a 229,50 (duecentoventinove virgola cinquanta) metri quadrati, ad edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente. Le modalità attuative di tale obbligo, ulteriori rispetto alla durata, erano puntualmente specificate all'articolo 27 della Convenzione originaria;

f) impegno, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale, a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata nella misura minima corrispondente al 10% (dieci per cento) del totale della Superficie Lorda di Pavimento residenziale effettivamente realizzata, al netto della franchigia pari alla differenza tra 4.000 (quattromila) metri quadrati e la Superficie Lorda di Pavimento non residenziale totale prevista, comprese altresì le quote di cui ai precedenti punti e) ed e1).

Le modalità attuative degli obblighi di cui al presente punto erano specificate agli articoli 24, 25 e 26 della Convenzione originaria del 2013;

- 5) che il Proponente presentava, in data 3 giugno 2010, ai sensi della Legge Regionale 9 aprile 1996 numero 18, il Programma Integrato, in variante al vigente Piano Regolatore Generale, riguardante l'area di superficie complessiva di 56.026 (cinquantaseimilaventisei) metri quadrati, meglio indicata nella planimetria catastale contenuta negli allegati al PR.IN.;
- 6) che la società "NOVA COOP SOCIETA' COOPERATIVA" è proprietaria in forza di atto a rogito Dottor Paolo Pedrazzoli, Notaio in Novara, in data trenta dicembre millenovecentonovantadue, repertorio numero 42730/15269, registrato a Novara il 18 gennaio 1993 al numero 277 e trascritto a Novara il 12 gennaio 1993 ai numeri 822/638 e di atti di fusione a rogito Dottor Renato Bucolo, Notaio in Novara, in data diciassette febbraio millenovecentonovantanove, repertorio numero 39365/5220, registrato a Novara il 22 febbraio 1999 al numero 1022 e trascritto a Novara il 5 marzo 1999 ai numeri 7167/4480 ed in data ventinove gennaio duemilaotto, repertorio numero 77812/11168, registrato a Novara il 6 febbraio 2008 al numero 1581 dei terreni della superficie di 25.517 (venticinquemilacinquecentodiciassette) metri quadrati, siti in Torino, interni all'area del PR.IN., corrispondenti alla Z.U.T. "5.25 Botticelli" ed indicati nella relativa planimetria catastale allegata al PR.IN., identificati al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1.100 particelle numeri 157, 158 et 159 (già 157, già 13 - 14 et 15), 30 (già 12 parte) e 32 parte (già 12 parte), nonché della restante parte dell'area identificata al Catasto Terreni Foglio 1100, particella numero 32 parte (anch'essa già 12 parte), pari a metri quadrati 51 (cinquantuno),

che risulta invece esterna al perimetro del PR.IN. ed oggetto del preliminare di cessione di cui all'articolo 7 che segue;

- 7) che, all'interno del PR.IN., la Città è proprietaria di aree della superficie di 22.886 (ventiduemilaottocentottantasei) metri quadrati, in parte destinate a viabilità esistente (via Botticelli) ed in parte a nuova viabilità, queste ultime identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100, particelle 2 parte - 3 - 27 parte - 28 - 29, in forza di decreto del Sindaco della Città di Torino numero 1 del dodici settembre millenovecentonovantasei, oltre ad un'area pari a 312 (trecentododici) metri quadrati compresa all'interno della ZUT "5.25 Botticelli", identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 1100, particella 31, in forza di atto a rogito Dottor Francesco Incandela, Segretario Generale del Comune di Torino in data ventinove gennaio millenovecentonovantasette, repertorio A.P.A. 1312. La Città, in quanto proprietaria, è anche Soggetto Proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato ed aderisce e partecipa alla proposta mettendo a disposizione le proprie aree per l'attuazione degli interventi previsti;
- 8) che con atto a mio rogito in data ventisei marzo duemiladodici, repertorio numero 23129/16983, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino I il 24 aprile 2012 al numero 8328, trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I il 24 aprile 2012 ai numeri 13538/10261 et 13539/10262, la Città acquistava dalla società Terna S.p.A., la proprietà dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100, particella 155, mentre con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli in data trenta maggio duemiladodici, repertorio numero 25029/16460, registrato a Torino 1 il 28 giugno 2012 al numero 12807 e trascritto a Torino I il 29 giugno 2012 ai numeri dal 21320 al 21330 registro generale e dal 16111 al 16121 registro particolare, la Città aveva altresì acquisito dalla stessa società Terna S.p.A. la proprietà dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1084, particella 34;
- 9) che la società "NOVA COOP SOCIETA' COOPERATIVA" e la Città di Torino sono proprietarie di immobili corrispondenti al 100% (cento per cento) della proprietà catastale;
- 10) che il PR.IN. ha trasformato l'area ex Alfa Romeo di Via Botticelli da Zona Urbana Consolidata in Zona Urbana di Trasformazione, denominata "Ambito 5.25 Botticelli", pertanto soggetta agli articoli 7 e 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale;

- 11)** che in esito alla mappatura dei materiali contenenti amianto condotta sulle aree oggetto del PR.IN., in data 8 aprile 2010 il Proponente avviava le procedure per la bonifica dei manufatti contenenti amianto (M.C.A.) che si sono concluse con la restituzione totale delle aree da parte della A.S.L. (Azienda Sanitaria Locale) in data 17 dicembre 2010;
- 12)** che il Proponente, ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale, concludeva nel mese di febbraio 2010, a seguito dell'approvazione in data 30 dicembre 2009 del Piano di Indagini Preliminari, la campagna di indagini del sottosuolo e provvedeva a predisporre il relativo Piano di Caratterizzazione, consegnato in data 30 marzo 2010, così come previsto dal Decreto Legislativo 152/2006 e successive modifiche e integrazioni, approvato in via definitiva con Determinazione Dirigenziale numero 382 del giorno 1 dicembre 2010 e che, con Determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. cron. 213 del 31 agosto 2016, veniva approvato il Piano Operativo di Bonifica relativo al sito Codice Anagrafe 1988, Area ex Alfa Romeo, via Botticelli a Torino, il cui termine per l'inizio dei lavori veniva prorogato, con successiva Determinazione n. cron. 311 del 06/12/2016, per prendere avvio in data 10/06/2017, con comunicazione del Proponente privato del 30/05/2017; con Determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. cron. 123 del 28 giugno 2017 veniva approvata la Variante n. 1 al Progetto Operativo di Bonifica oggetto altresì di ulteriore richiesta di variante, consegnata in data 29 gennaio 2018, in corso di approvazione;
- 13)** che a conclusione della procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) relativa al Programma Integrato, il Settore Ambiente e Territorio con deliberazione della Giunta Comunale meccanografico numero 2011 06579/126 esprimeva parere positivo di compatibilità ambientale con prescrizioni come indicato al successivo articolo 24;
- 14)** che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 54 del 14 maggio 2012, approvava la Convenzione e la proposta di Programma Integrato, nonché la variante contestuale, controdeducendo alle osservazioni presentate;
- 15)** che in data 22 maggio 2013 con atto a rogito notaio Paolo REVIGLIONE repertorio numero 23918, raccolta numero 17571, registrato a Torino 1 il 20 giugno 2013 al numero 10685, veniva stipulata la suddetta Convenzione (di seguito denominata "Convenzione originaria");

CONSIDERATO

- 16)** che il Proponente ha presentato, in data 24 luglio 2017, ai sensi della Legge Regionale 9 aprile 1996 numero 18, istanza di modifica al suddetto Programma Integrato, in variante al vigente Piano Regolatore Generale, riguardante l'area, interna al perimetro del PR.IN., di superficie complessiva di 26.700 (ventiseimilasettecento) metri quadrati, meglio indicata nella planimetria catastale contenuta negli allegati al PR.IN.;
- 17)** che i contenuti della variante urbanistica di cui alla modifica al Programma Integrato sono nello specifico i seguenti:
- la riduzione, pari a 6.000 metri quadrati, della superficie a destinazione residenziale: la s.l.p. totale realizzabile viene quindi ridotta da 19.000 metri quadrati a 13.000 metri quadrati;
 - la conseguente riconfigurazione planivolumetrica degli edifici e della piazza, ad esclusione della U.M.I. B;
- 18)** che, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 5 della Legge Regionale numero 18/96 e 45 della Legge Regionale numero 56/77 e successive modifiche e integrazioni integrati dalle N.U.E.A. (Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- a) cessione gratuita a favore della Città e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica;
 - b) impegno da parte dei Proponenti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
 - c) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.IN. (Programma Integrato) a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - d) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - e) impegno, a fronte della cessione dei diritti edificatori della Città di cui al successivo articolo 5, a destinare la quota di Superficie Lorda di Pavimento pari a 229,50 (duecentoventinove virgola cinquanta) metri quadrati, ad edilizia residenziale convenzionata. Le modalità attuative del presente obbligo sono puntualmente specificate all'articolo 30;
 - f) impegno, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale, a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata nella misura minima corrispondente al 10% (dieci per cento) del totale della Superficie Lorda di Pavimento residenziale effettivamente realizzata, al netto della franchigia pari alla differenza tra 4.000 (quattromila) metri quadrati e la Superficie Lorda di Pavimento non residenziale totale prevista, compresa altresì la quota di cui al precedente punto e).

Le modalità attuative degli obblighi di cui al presente punto sono specificate nei successivi articoli 27, 28 e 29 della presente Convenzione;

19) che la proposta di Programma Integrato in variante:

- a) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15/02/2018;
- b) ha acquisito, a conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) relativa alla variante al Programma Integrato, con determinazione dirigenziale del 10 aprile 2018 mecc. n. 2018 41688/126, il parere positivo del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali riguardo all'esclusione dalla fase di valutazione, subordinatamente alle prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione dell'attività, nell'ambito dei procedimenti stessi, come indicato al successivo articolo 24;
- c) in esito alla Conferenza dei Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città in data 19 gennaio 2018, ha acquisito i pareri di competenza;

20) che il vigente Regolamento COSAP disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Soggetti Attuatori necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città;

21) che, nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento della proposta di modifica al Programma Integrato, sono/non sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale numero 6, (alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di adozione);

22) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune della proposta di adozione della variante al Programma Integrato, dal giorno al compreso, e nei 30 (trenta) giorni compresi dal al, messi a disposizione di chiunque abbia interesse ad inoltrare eventuali note e proposte scritte, sono/non sono pervenute osservazioni;

23) che è stata data notizia della suddetta modifica al Programma Integrato, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale numero 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano nazionale ".....", in data

24) che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla Legge Urbanistica Regionale numero 56/77 e successive modifiche e integrazioni, alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale numero del ha pronunciato la compatibilità della variante

in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale numero 121-29759 del 21 luglio 2011;

25) che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale numero ... del, allegata al presente atto sotto la lettera ..., ha approvato le modifiche al Programma Integrato in variante con allegato lo Schema della presente Convenzione ed ha dato mandato al dirigente competente di procedere alla stipula della Convenzione stessa;

26) che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del Codice Civile, "NOVA COOP SOCIETA' COOPERATIVA", con atto a rogito Notaio in data, repertorio numero, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di il al numero, ha stipulato atto unilaterale d'obbligo con il quale si è impegnata a sottoscrivere la presente Convenzione, corredato da apposita fideiussione pari al 3% (tre per cento) dell'importo stimato degli oneri di urbanizzazione.

CIO' PREMESSO

la Città di Torino e la "NOVA COOP SOCIETA' COOPERATIVA", alla presenza delle/dei testi prenominate/i

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La presente Convenzione modifica e integra la Convenzione originaria al fine di regolare i rapporti tra il Proponente e la Città per l'attuazione del PR.IN. relativo alla Z.U.T. "Ambito 5.25 Botticelli", sita tra le vie Botticelli e Basse di Stura, come previsto dalla modifica al Programma Integrato in variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale numero ... del

ARTICOLO 3

PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Il Proponente è proprietario dei terreni indicati al punto 6) delle Premesse.

La Città è proprietaria delle aree indicate al punto 7) delle Premesse.

ARTICOLO 4
ELABORATI ALLEGATI ALLA MODIFICA
DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Formano parte integrante e sostanziale del Programma Integrato, oltre allo Schema della presente Convenzione e all'elaborato di Variante, tutti gli elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale in data numero ... (mecc.n.), quali parti integranti della stessa, che ha adottato la modifica al PRIN. Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'allegazione, dichiarando il Proponente di conoscerli in ogni loro aspetto e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni degli stessi ed a farle osservare.

ARTICOLO 5
CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DALLA CITTA' AL PROPONENTE
E CONSEGUENTI IMPEGNI

Con la stipula della Convenzione originaria, al fine di consentire la trasformazione unitaria dell'Ambito, la Città ha ceduto al Proponente una quantità di Superficie Lorda di Pavimento pari a 229,50 (duecentoventinove virgola cinquanta) metri quadrati generati dall'area, di 312 (trecentododici) metri quadrati, compresa nell'Ambito "5.25 Botticelli" di Piano Regolatore Generale, di cui è proprietaria, descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100 particella 31.

A fronte di tale cessione, verrà resa dal Proponente una ulteriore quota di alloggi pari alla Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 229,50 (duecentoventinove virgola cinquanta) metri quadrati in incremento della quota di edilizia convenzionata prevista al successivo articolo 27.

ARTICOLO 6
PRELIMINARE DI CESSIONE AL COMUNE DI TORINO DELLE AREE
DESTINATE A VIABILITÀ

Con la stipula della Convenzione originaria il Proponente si è impegnato a cedere a titolo gratuito alla Città, che si è riservata di accettare, le aree destinate a viabilità pari a metri quadrati 4.333 (quattromilatrecentotrentatre) circa, descritte al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100 particelle 157 parte et 159 (già 13parte e 15parte e poi 157parte), 30 parte – 32 parte e puntualmente individuate nella tavola 04 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico del PR.IN. e nell'allegato 2 al presente Schema.

Tali aree saranno cedute libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (ad eccezione delle servitù di metanodotto a favore della società S.N.A.M costituite con atti a rogito Notaio Gaetano Arena repertorio 2150 in data 23 dicembre 1957 ed in data 9 gennaio 1958, registrato a Desio il 10 gennaio 1958 al numero 8652/174, eventualmente integrate a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto) ed ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso.

Il suddetto atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex articolo 1351 codice civile con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo di cessione entro il 19 giugno 2020, a 36 (trentasei) mesi dal rilascio del primo permesso di costruire afferente gli interventi privati. A tal fine, l'atto è stato, quindi, trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Prima della cessione, il Proponente dovrà effettuare gli opportuni frazionamenti ed eseguire a propria cura e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale.

L'effettiva messa a disposizione alla Città delle opere di viabilità da realizzare a cura del Proponente sulle aree in cessione ai sensi del successivo articolo 18 avverrà a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo, salvo diversa richiesta della Città.

ARTICOLO 7

PRELIMINARE DI CESSIONE DI AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PR.IN.

Con la stipula della Convenzione originaria il Proponente si è impegnato a cedere a titolo gratuito alla Città, che si è riservata di accettare, l'area destinata a servizi pubblici "S", lettera "a" aree per attrezzature di interesse comune, ed esterna al perimetro del PR.IN. pari a metri quadrati 51 (cinquantuno) circa, identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio numero 1100, particella 32 parte ed evidenziata nella precitata tavola 04 e nell'allegato 2 al presente Schema.

Il Proponente ha dichiarato e garantito la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente ha garantito il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 codice civile.

Il suddetto atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex articolo 1351 codice civile con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo di cessione entro il 19 giugno 2020, a 36 (trentasei) mesi dal rilascio del primo permesso di costruire afferente gli interventi privati. A tal fine, l'atto è stato, quindi, trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Prima della cessione, il Proponente dovrà eseguire a propria cura e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 8

DEMOLIZIONE E BONIFICA DEI FABBRICATI SULLE AREE IN CESSIONE

Considerato che le aree destinate a viabilità dovranno essere cedute libere da fabbricati e/o manufatti, prima della cessione stessa, il Proponente, a propria cura e spese, ha provveduto alla demolizione dei fabbricati e manufatti ivi esistenti, con DIA

2011/9/21291 del 16 settembre 2011 e varianti n. 2011/9/23571 del 18 ottobre 2011 e n. 2011/9/28269 del 20 dicembre 2011 e fine lavori del 02 maggio 2012, e sta eseguendo, ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale, le occorrenti attività di bonifica e smaltimento, in parte richiamate ai punti 11) e 12) delle premesse. In particolare, sono state completate: le attività di bonifica e rimozione dell'amianto, con DIA 2010/9/7582 del 08 aprile 2010 e fine lavori del 02 maggio 2012; l'approvazione del Piano Operativo di Bonifica relativo al sito Codice Anagrafe 1988, Area ex Alfa Romeo, via Botticelli a Torino, con Determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. cron. 213 del 31 agosto 2016, il cui termine per l'inizio dei lavori è stato prorogato, con successiva Determinazione n. cron. 311 del 06 dicembre 2016, per prendere avvio in data 10 giugno 2017, con comunicazione del Proponente privato del 30 maggio 2017.

In seguito, con Determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. cron. 123 del 28 giugno 2017 veniva approvata la Variante n. 1 al Progetto Operativo di Bonifica oggetto altresì di ulteriore richiesta di variante, consegnata in data 29 gennaio 2018, in corso di approvazione. A seguito di tale approvazione, sono state presentate le garanzie finanziarie previste dalla normativa sulle bonifiche a garanzia della corretta esecuzione degli interventi (Determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. cron. 265 del 2 novembre 2016).

E' posto, quindi, a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati e manufatti da demolire, con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e del pagamento dell'eventuale penale, il Proponente ha rilasciato prima della stipula della Convenzione originaria, polizza fideiussoria a favore della Città di importo pari all'importo complessivo dei costi di demolizione incrementati del 30% (trenta per cento), meglio infra citata, a copertura della penale stessa, come risultante da apposito computo metrico estimativo redatto, a cura e spese dello stesso Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale, relativi sia al presente articolo che a quello successivo.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, è stata accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.

La fideiussione contiene 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 dall'articolo 1945 codice civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 codice civile.

Le demolizioni delle porzioni di edifici che, per esigenze di cantiere concordate con la Città, dovessero essere eseguite successivamente alla cessione delle aree dovranno essere garantite con apposita polizza fideiussoria alle condizioni sopra indicate.

ARTICOLO 9
DEMOLIZIONE E BONIFICA DEI FABBRICATI SULLE AREE DI
PROPRIETÀ DELLA CITTÀ

Con la stipula della Convenzione originaria il Proponente si è impegnato a demolire e bonificare nonché smaltire, a propria cura e spese, i manufatti e quant'altro esistente sulle aree di proprietà della Città, destinate a viabilità, identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1100, particelle 2 parte – 3 – 27 parte – 28 – 29, 155 ed al Foglio 1084 particella 34.

Restano a carico del Proponente le indagini ambientali già prescritte ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. al P.R.G. e gli eventuali ulteriori adempimenti in caso di superamento dei limiti di legge (progettazione e realizzazione degli interventi di bonifica).

I lavori sono stati effettuati tramite S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot. ed n. 2017-9-19812 del 19-10-2017, sulla base di quanto indicato negli elaborati del PR.IN., successivamente alla consegna delle aree al Proponente da parte dell'Area Patrimonio della Città, con apposito verbale del 13 settembre 2017, prot. 4842, a seguito dell'emanazione, in data 3 agosto 2017, della nota prot. n. 5556, avente ad oggetto l'avvio del procedimento per lo sgombero degli immobili occupati, e della nota prot. 4438, notificata in data 06 settembre 2017, con allegata ordinanza di sgombero sull'area in questione. In data 28 settembre 2017 è stato sottoscritto il verbale che attestava la fine dei lavori di sgombero dei materiali di proprietà dell'occupante, così perfezionando il rilascio delle aree a favore della Città.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e del complessivo pagamento dell'eventuale penale, il Proponente ha rilasciato prima della stipula della Convenzione originaria, la polizza fideiussoria a favore della Città di importo pari ai costi di demolizione incrementati del 30% (trenta per cento), a copertura della penale stessa, come risultante da apposito computo metrico estimativo redatto, a cura e spese dello stesso Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale, relativi al presente articolo ed a quello precedente.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, è stata accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.

La fideiussione contiene 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 dall'articolo 1945 codice civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 codice civile.

ARTICOLO 10
IMPEGNO ALL'ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE
A SERVIZI E VIABILITÀ

Con il presente atto, il Proponente si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, previo frazionamento catastale, le seguenti aree, identificate nella tavola TAV-04 allegato

numero ... alla succitata deliberazione numero ... del e nell'allegato 2 alla presente Convenzione:

- a) aree su soletta di proprietà del Proponente destinate a parcheggio in struttura per una superficie minima di 11.650 (undicimilaseicentocinquanta) metri quadrati;
- b) piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) con superficie minima di 4.670 (quattromilaseicentoseventanta) metri quadrati;
- c) viabilità pedonale pubblica per una superficie minima di 820 (ottocentoventi) metri quadrati.

Le suddette aree sono puntualmente indicate negli elaborati relativi alle cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico del PR.IN.

In particolare il parcheggio sarà assoggettato all'uso pubblico ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.U.R. (Legge Urbanistica Regionale) numero 56/77 e successive modifiche e integrazioni e dell'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 563-13414 del 29 ottobre 1999, come modificato dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 347-42514 del 23 dicembre 2003, dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 59-10831 del 24 marzo 2006 e dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 191-43016 del 20 novembre 2012.

L'assoggettamento delle aree a servizi e dei servizi pubblici in struttura avverrà entro 120 giorni dal collaudo delle relative opere di urbanizzazione.

Le aree sopra descritte saranno assoggettate all'uso pubblico libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi ed ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso.

In sede di assoggettamento delle citate aree verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio nonché agli accessi carrai e pedonali.

La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce, pertanto, contratto preliminare di assoggettamento all'uso pubblico e sostituisce il precedente sottoscritto con la stipula della Convenzione originaria.

L'esatta individuazione delle citate aree avverrà a seguito dei frazionamenti catastali delle opere realizzate.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a parcheggio pubblico saranno trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il regime giuridico-patrimoniale resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata all'uso pubblico. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo articolo 11.

L'effettiva messa a disposizione alla Città delle opere avverrà a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo, salvo diversa richiesta della Città.

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

ARTICOLO 11

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il Proponente, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad effettuare o a far effettuare secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia del parcheggio in struttura, del verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e della viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico nonché dei parcheggi di cui al successivo articolo 12.

Lo stesso si obbliga, altresì, a sostenere i costi della illuminazione pubblica e quant'altro occorra per la regolare fruibilità del servizio del parcheggio in struttura, del verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e della viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico.

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 o ai suoi aventi causa.

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% (trenta per cento) 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 (trenta) giorni dalla notizia dell'accaduto; il Proponente entro 15 (quindici) 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 saranno a totale carico del Proponente; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei Regolamenti di Condominio.

Le modalità di gestione delle succitate opere, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, saranno successivamente concordate e disciplinate con apposito provvedimento. La Città potrà consentire, ferma restando la pubblica fruibilità, l'eventuale recinzione delle aree assoggettate all'uso pubblico, a cura e spese del Proponente.

La gestione e manutenzione delle opere decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati finali favorevoli di collaudo.

ARTICOLO 12

ACCESSI AI PARCHEGGI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO E PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Proponente si impegna a realizzare gli accessi ai parcheggi assoggettati all'uso pubblico su solette interrate e in superficie, su aree da cedere o già in proprietà della Città, così come indicato nelle tavole del PR.IN.

Le suddette aree saranno gravate da servitù di passaggio di impianti verticali, a soffitto e a pavimento; servitù di accesso a locali tecnici; servitù di accesso ai compartimenti privati e alle uscite di sicurezza.

A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo tecnico tali accessi ai parcheggi pubblici verranno contabilizzati al patrimonio della Città.

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle citate opere sono interamente a carico del Proponente, nel rispetto delle modalità descritte al precedente articolo 11.

Con il presente atto la Città si impegna a costituire in favore del Proponente e/o aventi causa, che accetta, il diritto di superficie in sottosuolo della rampa da realizzarsi per l'accesso ai parcheggi assoggettati all'uso pubblico.

La realizzazione delle citate autorimesse interrate non dovrà compromettere o condizionare in alcun modo l'utilizzo delle aree per le destinazioni pubbliche previste; dovrà essere, altresì, assicurata l'accessibilità alle eventuali reti di urbanizzazione interrate.

La costituzione della proprietà superficiaria sul manufatto avverrà per la durata di 99 anni e a titolo oneroso, previa stima del competente Servizio Valutazioni della Città.

Il presente atto costituisce preliminare per la costituzione della predetta proprietà superficiaria.

La stipula del contratto definitivo avverrà contestualmente all'assoggettamento dei parcheggi di cui sopra, entro 120 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Le aree in diritto di superficie saranno concesse dalla Città libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso, salvo che per le servitù di passaggio di impianti verticali, a soffitto e a pavimento, le servitù di accesso a locali tecnici e le servitù di accesso ai compartimenti privati e alle uscite di sicurezza nonché la servitù di elettrodotto a favore di Terna S.p.A. e di teleriscaldamento a favore di Iren S.p.A.

ARTICOLO 13
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEL SOGGETTO
PROPONENTE DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTÀ

La Città si obbliga a consentire al Proponente l'utilizzazione temporanea a titolo gratuito delle aree di proprietà, comprese quelle di cui ai precedenti articoli 9 e 12, nonché quelle che saranno definitivamente cedute dal Proponente stesso ai sensi degli articoli 6 e 7, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del Regolamento Comunale COSAP n. 257 e s.m.i, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita concessione, che prevede che siano *“oggettivamente escluse dall'applicazione del canone [...] 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 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 Soggetti Attuatori saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga”*.

Il soggetto Proponente solleva la Città da ogni responsabilità per qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute e dei fabbricati ivi insistenti.

Qualora il cantiere relativo alle opere di urbanizzazione ricada all'esterno del PR.IN., su aree assoggettate all'uso pubblico oppure di proprietà della Città limitrofe al PR.IN. stesso, dovrà essere presentata la relativa richiesta di concessione ai competenti uffici della Divisione Risorse Finanziarie, Servizio Pubblicità 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, in quota parte, il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico.

ARTICOLO 14
UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE A SEGUITO
DELLA MODIFICA DEL PRIN

L'intervento edilizio privato previsto dal PR.IN., come modificato, comporta una Superficie Lorda di Pavimento di 13.000 (tredicimila) metri quadrati avente le seguenti destinazioni:

- | | | |
|----------------------------------------|------|------------|
| - A.S.P.I | max. | 10.500 mq. |
| (commercio al dettaglio max 9.500 mq.) | | |
| - residenza | max. | 2.500 mq. |

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato con destinazione commerciale – comprensivo di attività accessorie come lavorazioni, magazzini, aree di carico e scarico, parcheggi – in fase di realizzazione in attuazione del permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19 giugno 2017, di due edifici a destinazione A.S.P.I. e di uno a destinazione prevalentemente residenziale. L'esatta definizione della Superficie Lorda Pavimento, suddivisa nelle varie destinazioni d'uso dei locali, verrà fissata, per ciascuna U.M.I., in sede di permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive dell'Ambito.

E' in corso la realizzazione di un parcheggio in struttura (permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19 giugno 2017 e Deliberazione della Giunta Comunale n. mec. 2017 04620/052 del 14/11/2017), in parte assoggettato all'uso pubblico, per metri quadrati 11.650 (undicimilaseicentocinquanta) minimo, e in parte privato.

Le aree in cessione, di cui all'articolo 6, sono destinate per metri quadrati 4.333 (quattromilatrecentotrentatre) circa a viabilità.

Le aree di proprietà comunale comprese nel PR.IN. sono destinate a viabilità.

Il fabbisogno di aree per servizi, calcolato ai sensi dell'articolo 21 della Legge Urbanistica Regionale numero 56/77 e successive modifiche e integrazioni, ammonta a metri quadrati 10.250 (diecimiladuecentocinquanta).

Il fabbisogno di aree per servizi integrato dalla dotazione di aree a parcheggio conteggiate, sulla base di quanto indicativamente individuato nel PR.IN., ai sensi dell'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 563-13414 del 29 ottobre 1999, come modificato dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 347-42514 del 23 dicembre 2003, dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 59-10831 del 24 marzo 2006 e dall'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 191-43016 del 20 novembre 2012, ammonta a metri quadrati 10.643 (diecimilaseicentoquarantatre).

L'esatto ammontare del fabbisogno di aree a parcheggio sarà definito in sede dei permessi di costruire e delle relative autorizzazioni commerciali.

L'offerta complessiva di aree per servizi ammonta a metri quadrati 16.520 (sedecimilacinquecentoventi) circa, di cui metri quadrati 4.670 (quattromilaseicentoseventanta) minimo a verde pubblico e spazi pedonali attrezzati per lo svago (piazza) e metri quadrati 11.850 (undicimilaottocentocinquanta) circa a parcheggi pubblici (dei quali mq. 11.650 minimo assoggettati all'uso pubblico).

ARTICOLO 15

DURATA DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il termine di validità del PR.IN. è di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione originaria, ossia fino al 22 maggio 2023.

ARTICOLO 16

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

L'Ambito di intervento del PR.IN. è suddiviso in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), puntualmente individuate nella tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – UMI – Regole edilizie – Progetto del PR.IN. e nell'allegato 3 alla presente Convenzione, che rappresentano la dimensione minima per il rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 17

RISORSE FINANZIARIE A CARICO DEL PROPONENTE

Il Proponente si impegna a rispettare gli impegni finanziari assunti in sede di sottoscrizione dell'originario PR.IN., ancorché la modifica al PR.IN. comporti la riduzione della s.l.p. totale realizzabile a 13.000 metri quadrati.

Il Proponente conferma quindi l'impegno, derivante dal PR.IN. originario, pari ad un ammontare complessivo di euro 12.592.339,20, per:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, secondo quanto previsto ai successivi articoli 18 e 19 e fatto salvo l'eventuale congruaggio degli oneri di urbanizzazione, di cui ai successivi articoli 19 e 20;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti, secondo quanto previsto ai successivi articoli 18 e 21;
- la corresponsione alla Città della residua quota fino alla concorrenza di euro 12.592.339,20.

Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e con risorse private aggiuntive, di cui ai citati articoli 18 - 19 - 21, valutato in sede di collaudo, risultasse inferiore a tale importo, il Proponente si impegna a versare la relativa differenza.

In data 28/12/2017, il Proponente ha, inoltre, corrisposto alla Città risorse aggiuntive pari a euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero), in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 06443/009 del 19 dicembre 2017 e degli impegni assunti dai Proponenti medesimi con atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Paolo REVIGLIONE in data 18/12/2017, repertorio numero 26688, raccolta n. 19618, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 20/12/2017 al numero 25487/1T.

ARTICOLO 18

ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere funzionali alle singole U.M.I. da eseguire a scomputo degli oneri, sulle aree in cessione o già di proprietà della Città, da parte del Proponente e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nei relativi progetti, vengono articolate nei lotti di seguito descritti e riportate nell'allegato 3:

U.M.I. A1 – B

- Lotto 1A realizzazione di via Basse di Stura;

U.M.I. E

- Lotto 1B riqualificazione di via Botticelli.

Le opere funzionali alle singole U.M.I. da realizzare a cura e spese del Proponente e/o suoi aventi causa su aree assoggettate all'uso pubblico, come puntualmente individuate nei relativi progetti vengono articolate nei lotti di seguito descritti e riportate nell'allegato 3:

U.M.I. A1 – B

- Lotto 2A Parcheggio interrato;

U.M.I. C

- Lotti 2B2 porzione di piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico;

U.M.I. D

- Lotto 2B3 porzione di piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico;

U.M.I. E

- Lotto 2B4 porzione di piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico.

I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione funzionali alle U.M.I. A1 e B sono stati approvati con deliberazioni della Giunta Comunale rispettivamente: Lotto 2A, mecc. N. 2017 04620/052 del 14 novembre 2017 e Lotto 1A, mecc. N. 2018 01090/052 del 27 marzo 2018.

I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione funzionali alle U.M.I. C – D – E dovranno essere presentati non oltre la richiesta del corrispondente titolo edilizio. In sede di presentazione del primo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alla prima delle predette U.M.I. C, D, E, dovrà essere presentato un progetto d'insieme afferente i lotti 2B1, 2B2, 2B3 e 2B4, con la puntuale attribuzione economica di competenza di ciascuna U.M.I.

Il lotto 2B1 (porzione centrale della piazza assoggettata all'uso pubblico), dovrà essere realizzato in anticipazione o contestualmente al primo degli altri lotti, 2B2, 2B3, 2B4 e posto a carico delle U.M.I. C, D, E.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni dall'approvazione dei relativi progetti esecutivi e, in ogni caso, entro il termine del 22 maggio 2023 di cui al precedente art.15. I Proponenti si impegnano comunque alla realizzazione di tutte le predette opere di urbanizzazione ancorché non si dia completa attuazione ai correlati lotti edilizi.

Ai sensi dell' art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun Lotto è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 19

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

In conformità al combinato disposto di cui all'articolo 36 commi 3 e 4 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Proponente e suoi aventi causa si obbligano, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo,

ad applicare le procedure ordinarie ad evidenza pubblica o, in alternativa, in caso di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, ad eseguirle direttamente con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere.

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

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

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite per lotti funzionali e la loro realizzazione dovrà essere temporalmente correlata alla attuazione dell'intervento edilizio privato e del corrispondente Permesso di Costruire, come previsto al precedente articolo 18, nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

Il Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione afferenti a ciascun Lotto di Intervento, così come richiesto dalla Città, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

Le opere primarie sottosoglia da eseguire a scomputo degli oneri sono specificate nei Progetti di Fattibilità Tecnica ed Economica per il Lotto 1B, riguardante la riqualificazione di via Botticelli, ed esecutivo per il Lotto 1 A, riguardante la realizzazione di via Basse di Stura, come indicato al precedente art. 18, secondo i seguenti importi:

- Lotto 1A realizzazione di via Basse di Stura - importo determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2015) euro 2.640.166,62 (duemilioneisecentoquarantamilacentosessantasei virgola sessantadue) che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010), ammonta a euro 2.112.133,30 (duemilioneicentododicimilacentotrentatre virgola trenta).

- Lotto 1B riqualificazione di via Botticelli - importo determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2018) euro 1.363.680,46 (unmilioneirecentosessantatremilaseicentottanta virgola quarantasei), che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010), ammonta a euro 1.090.944,37 (unmilionenovantamilanovecentoquarantaquattro virgola trentasette).

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo;
- progetto esecutivo.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le indicazioni contenute nel parere del Servizio Urbanizzazioni del 11 maggio 2018 prot. n. 11319.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 26.

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

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

a) Progettazione e quadro economico delle opere

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

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

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importo, individuata attraverso il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

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

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

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

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

Nel caso di opere realizzate direttamente dall'Ente Gestore, non si applica il predetto coefficiente di riduzione.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scapito

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

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

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, sviluppato dal Proponente o dal titolare del Permesso di Costruire relativo agli edifici da realizzarsi all'interno delle singole Unità Minime di Intervento, dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione correlate agli interventi edilizi privati. Decorso tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui agli artt. 15 e 18, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo art. 26, presentate dal Proponente e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

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

b) Affidamento delle opere

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

c) Esecuzione delle opere

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

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

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

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese del Proponente. Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate al Proponente. I costi di tali utenze - poste sotto contatori dedicati - saranno a totale carico del Proponente.

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

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

Il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

d) Collaudo delle opere

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

I collaudi tecnico-amministrativo-contabili delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

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

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione 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 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 20

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione, calcolati secondo il metodo tabellare, contributo da cui dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, di cui al precedente articolo 19 ed aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

La stima degli oneri di urbanizzazione ad oggi ammonta ad euro 2.405.507,73 (duemilioni quattrocentocinquemilacinquecentosette virgola settantatre); l'importo verrà in ogni caso adeguato alla normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

ARTICOLO 21

OPERE REALIZZATE CON RISORSE AGGIUNTIVE PRIVATE

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 non

trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente sono descritte al precedente articolo 17 per i seguenti importi:

1. parcheggio assoggettato all'uso pubblico	€ 5.974.447,46
2. verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico	€ 1.652.473,39
3. viabilità, sottoservizi, opere provvisorie	€ 1.427.648,08
Importo totale delle opere a cura e spese	€ 9.054.568,93

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

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

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

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

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

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

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 19.

ARTICOLO 22

ONERI DI MITIGAZIONE PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3bis della Legge Regionale 12 novembre 1999, numero 28 e s.m.i., per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, il Proponente, in data 23 maggio 2013, con atto a rogito notaio Umberto Romano, repertorio numero 54701,

registrato a Chivasso il 29 maggio 2013 al numero 934, serie 1T, ha sottoscritto apposito atto d'obbligo con cui si è impegnato a corrispondere il previsto onere aggiuntivo prima dell'attivazione dell'esercizio commerciale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della Deliberazione Giunta Regionale numero 21-4844 del giorno 11 dicembre 2006, come sostituito dalla Deliberazione Giunta Regionale numero 30-12297 del 5 ottobre 2009.

ARTICOLO 23

CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, relativo al costo di costruzione quale 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 24

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MONITORAGGIO

Il Proponente, per sé e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a rispettare le prescrizioni ambientali riportate nella Deliberazione della Giunta Comunale del 22 novembre 2011 mecc. n. 2011 06579/126, nel Rapporto Ambientale, nella determinazione dirigenziale del 10 aprile 2018 mecc. n. 2018 41688/126 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato.

Il Proponente si obbliga, inoltre, a propria cura e spese, a condurre tutte le attività di monitoraggio secondo le indicazioni riportate nei predetti provvedimenti e nel Rapporto Ambientale.

ARTICOLO 25

PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, sono stati collocati piezometri, in siti sempre accessibili, individuati su un'apposita Tavola allegata al Permesso di Costruire dell'U.M.I. B n. 20/c/2017, del 19 giugno 2017, in esecuzione di quanto previsto all'articolo 5 punto 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale, come modificato dalla Variante Idrogeologica numero 100. Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio ed alla manutenzione dei piezometri individuati è posta a carico del Proponente e/o dei suoi aventi causa.

ARTICOLO 26

GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla Convenzione originaria e dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, ha rilasciato a favore della Città garanzie fidejussorie bancarie a scalare, che qui si confermano, e precisamente:

a) fideiussione numero 100/7387701 del 21 maggio 2013, dell'importo di euro 186.947,76 (centottantaseimilanovecentoquarantasette virgola settantasei) emessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sia sulle aree in cessione sia sulle aree di proprietà della Città e del pagamento della relativa penale, ai sensi degli articoli 8 e 9 della presente Convenzione, di importo pari al valore del costo di demolizione, quale stimato con perizia giurata del 21 gennaio 2013 dall'Ingegnere Mello Rella Paolo, professionista iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Biella, incrementato del 30% (trenta per cento) a copertura anche della suddetta penale;

b) fideiussione numero 100/7387801 del 21 maggio 2013, dell'importo di euro 10.326.788,20 (diecimilionitrecentoventiseimilasettecentottantotto virgola venti) emessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente ai sensi del precedente articolo 21 della presente Convenzione, di importo pari al valore delle opere incrementato del 10% (dieci per cento);

c) fideiussione numero 100/7387901 del 21 maggio 2013, dell'importo di euro 3.343.249,38 (tre milioni trecentoquarantatre mila duecentoquarantanove virgola trentotto) emessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo ai sensi del precedente articolo 19, di importo pari al valore delle opere stesse incrementato del 10% (dieci per cento);

d) fideiussione numero 100/7388001 del 21 maggio 2013 emessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, a garanzia del puntuale adempimento degli impegni di cui al successivo articolo 30, di importo pari al valore della Superficie Lorda di Pavimento, ovvero euro 123.450,00 (centoventitremilaquattrocentocinquanta virgola zero zero).

Inoltre, il Proponente, al momento del ritiro dei permessi a costruire, rilascerà, a favore della Città, garanzie fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

1) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio del titolo abilitativo eccedenti le opere da realizzare a scomputo;

2) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione.

Le garanzie sopra indicate ai punti a), b), c) et d) sono state accettate dal Comune. Le fideiussioni di cui ai punti 1) e 2) emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 numero 348 e successive modifiche e integrazioni, dovranno essere accettate dalla Città, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle medesime. Le predette fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore 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'articolo 1945 Codice Civile, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui

all'articolo 1944 Codice Civile.

La fidejussione di cui al punto a) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti b) e c) fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), saranno proporzionalmente ridotte 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% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

La fidejussione di cui al precedente punto d) verrà svincolata all'avvenuta ed effettiva messa a disposizione da parte del Proponente e/o suo avente causa delle unità immobiliari per la locazione permanente.

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti 1) e 2) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 27

PRELIMINARE DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'AMBITO D'INTERVENTO

Considerata la classificazione di Piano Regolatore Generale relativa all'Ambito e la Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, il Proponente si impegna a dare attuazione all'articolo 7 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione di Piano Regolatore Generale e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi, nella misura prevista al punto 18. lettera f) delle Premesse con una Superficie Lorda di Pavimento minima da destinare ad edilizia residenziale pari a metri quadrati 227,05 (duecentoventisette virgola zero cinque).

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, in sostituzione del precedente sottoscritto con la stipula della Convenzione originaria, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 codice civile, che obbliga il Proponente privato 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 stipulazione del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre 6 (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'articolo 13 della Legge numero 136 del 30 aprile 1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 17 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 e s.m.i.

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Torino - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 codice civile, si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno, sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Foglio 1100 particella 158, oggetto di futuro frazionamento.

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari è indicato nell'allegato numero 4 alla presente Convenzione; la Superficie Lorda di Pavimento della porzione dello stesso edificio (per un totale di mq. 227,05 di S.L.P.) oggetto d'acquisto sarà sita ai piani secondo, terzo e quarto fuori terra dell'edificio in progetto, compreso nell'U.M.I. E e rappresenta 91 (novantuno) millesimi rapportati agli 2.500 (duemilacinquecento) metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento totale destinata a residenza.

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

Il contratto preliminare costituente parte della presente Convenzione, si risolverà di diritto, ex articolo 1353 codice civile, nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo articolo 28.

In tal caso il Proponente e i suoi eventuali aventi causa dovranno provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di Superficie Lorda di Pavimento realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 28

OPZIONE ALL'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'ESTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

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

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'articolo 13 della Legge numero 136 del 30 aprile 1999. 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 in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili.

Entro il termine di mesi 6 (sei) 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 degli articoli 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 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 precedente articolo 27.

ARTICOLO 29

LOCAZIONI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 27 e 28, il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo non inferiore ad otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 5 agosto 1978 numero 457 e successive modifiche e integrazioni e in conformità all'articolo 7 comma 16 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale, un numero di alloggi, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento indicata al punto 18 lettera f) delle Premesse che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 (un ventesimo) di tolleranza rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento suddetta.

Tali alloggi dovranno essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Servizio Convenzioni e Contratti della Divisione Servizi Sociali).

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 numero 119 del 6 maggio 1996 (meccanografico numero 9602388/12) e alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale numero 26 del 21 febbraio 2005 (meccanografico numero 200500529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento numero 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo 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.

La Città dovrà dare comunicazione scritta al Proponente dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 30

ULTERIORI QUOTE DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il Proponente si impegna, altresì, a destinare ad edilizia residenziale convenzionata, secondo le modalità previste nei precedenti articoli 27, 28 e 29, la quota di Superficie Lorda di Pavimento pari a 229,50 (duecentoventinove virgola cinquanta) metri quadrati da rendere a fronte della cessione dei diritti edificatori di cui al precedente articolo 5.

ARTICOLO 31

SANZIONI CONVENZIONALI

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del PR.IN per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal Piano Regolatore Generale sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma articolo 32 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 e s.m.i.

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

ARTICOLO 32

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGLI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel PR.IN., sono assunti dalla Città e dal Proponente per se stessi, loro 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, nei relativi atti di trasferimento si dovrà fare espressa menzione 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 sopracitati, il 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 33

SPESE

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

ARTICOLO 34

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti documenti:

Allegato 1: Planimetria catastale con individuazione delle proprietà del Proponente;

Allegato 2: Planimetria catastale con individuazione delle Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico – elaborati 1/2 e 2/2;

Allegato 3: Planimetria generale con individuazione dei Lotti edificatori e dei relativi Lotti funzionali delle opere di urbanizzazione;

Allegato 4: Edilizia Convenzionata.

ARTICOLO 35

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 36

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:

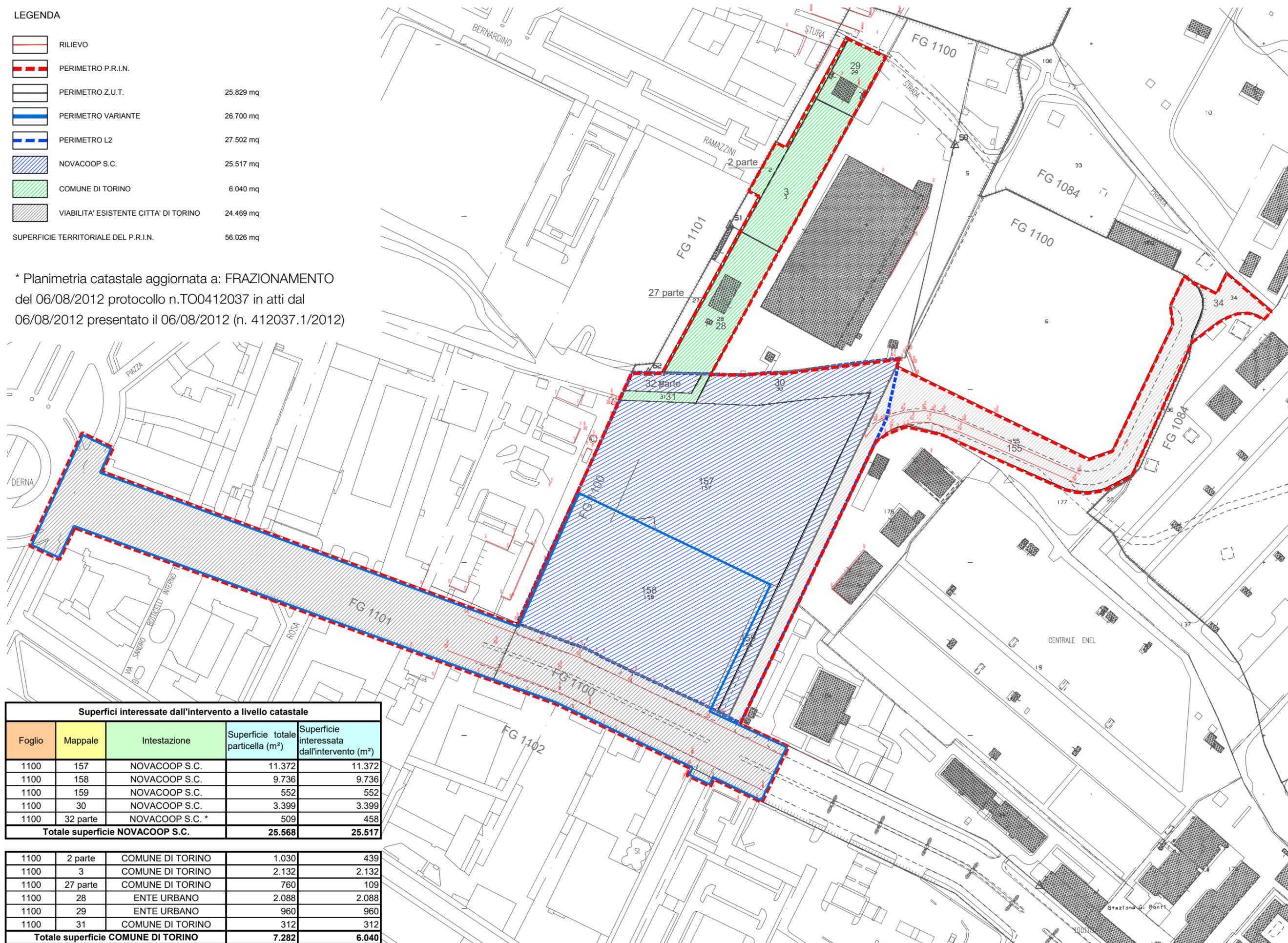
- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- 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 17 febbraio 1992, numero 179 e s.m.i. - Norme per l'edilizia residenziale pubblica;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- legge 7 agosto 2012, n. 134 e s.m.i. - Conversione in legge del Decreto Sviluppo;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;

- legge regionale 8 luglio 1999 numero 19 e s.m.i. - Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), modificata da L.R. 20/2009, L.R. 03/2013 e L.R. 17/2013;
 - D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e s.m.i. - Riordino della disciplina in materia sanitaria (aggiornato in seguito all'entrata in vigore della legge 8 novembre 2012 n. 189);
 - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
 - D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56;
 - D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- ed ogni altra norma vigente in materia.

LEGENDA

	RILIEVO	
	PERIMETRO P.R.I.N.	
	PERIMETRO Z.U.T.	25.829 mq
	PERIMETRO VARIANTE	26.700 mq
	PERIMETRO L2	27.502 mq
	NOVACOOP S.C.	25.517 mq
	COMUNE DI TORINO	6.040 mq
	VIABILITA' ESISTENTE CITTA' DI TORINO	24.469 mq
	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL P.R.I.N.	56.026 mq

* Planimetria catastale aggiornata a: FRAZIONAMENTO del 06/08/2012 protocollo n.TO0412037 in atti dal 06/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 412037.1/2012)



Superfici interessate dall'intervento a livello catastale				
Foglio	Mappale	Intestazione	Superficie totale particella (m²)	Superficie interessata dall'intervento (m²)
1100	157	NOVACOOP S.C.	11.372	11.372
1100	158	NOVACOOP S.C.	9.736	9.736
1100	159	NOVACOOP S.C.	552	552
1100	30	NOVACOOP S.C.	3.399	3.399
1100	32 parte	NOVACOOP S.C. *	509	458
Totale superfici NOVACOOP S.C.			25.568	25.517

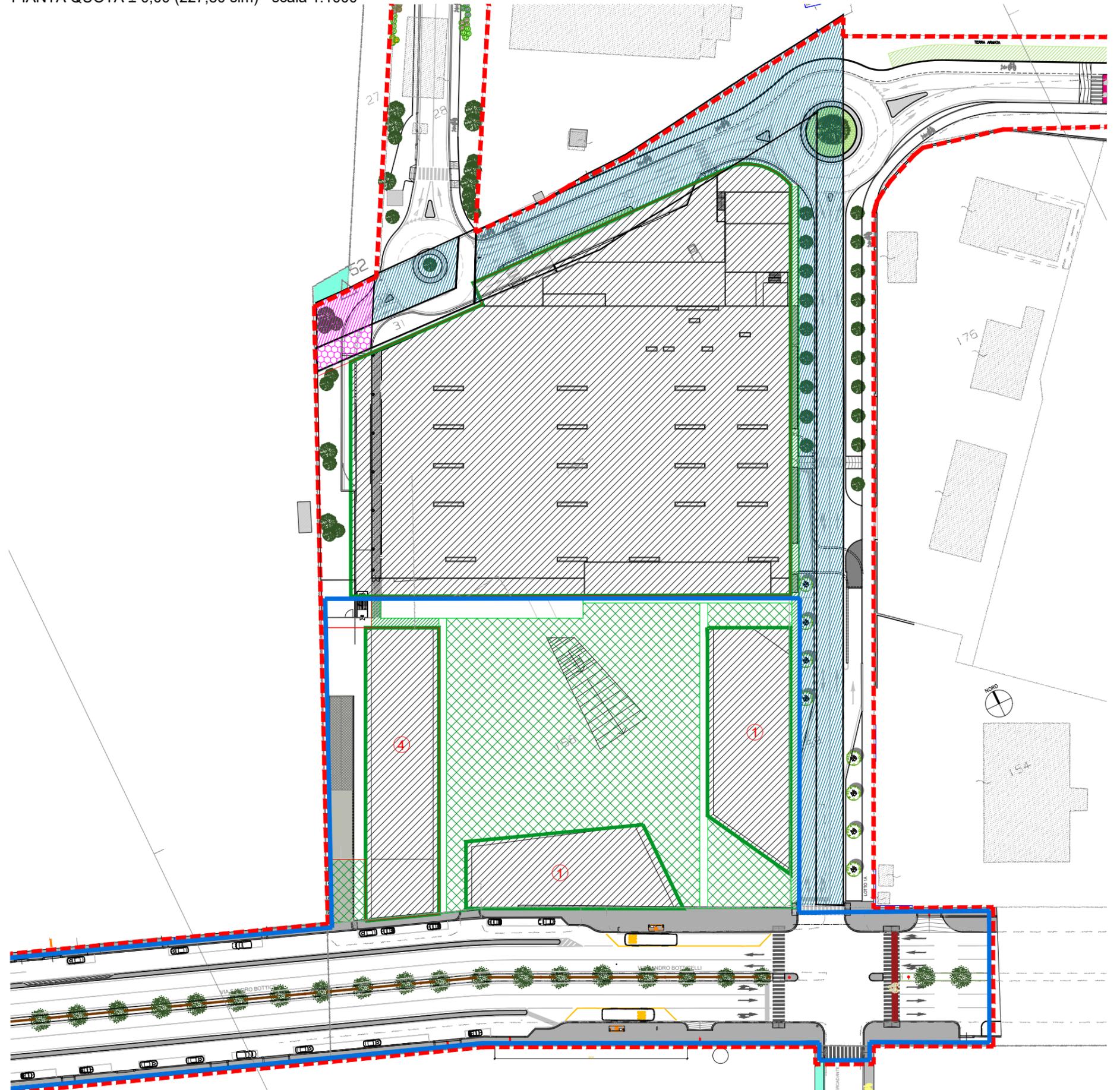
1100	2 parte	COMUNE DI TORINO	1.030	439
1100	3	COMUNE DI TORINO	2.132	2.132
1100	27 parte	COMUNE DI TORINO	760	109
1100	28	ENTE URBANO	2.088	2.088
1100	29	ENTE URBANO	960	960
1100	31	COMUNE DI TORINO	312	312
Totale superficie COMUNE DI TORINO			7.282	6.040

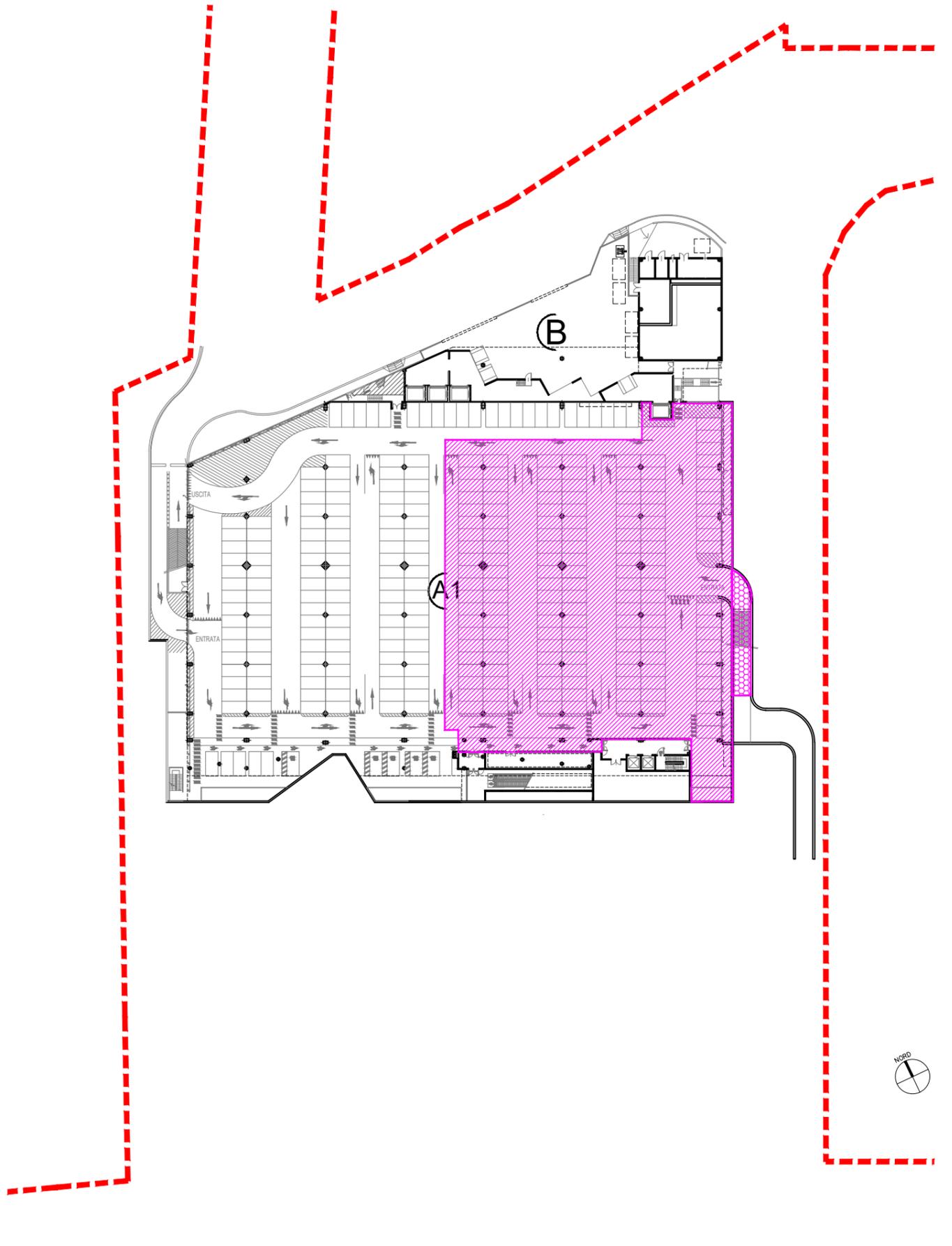
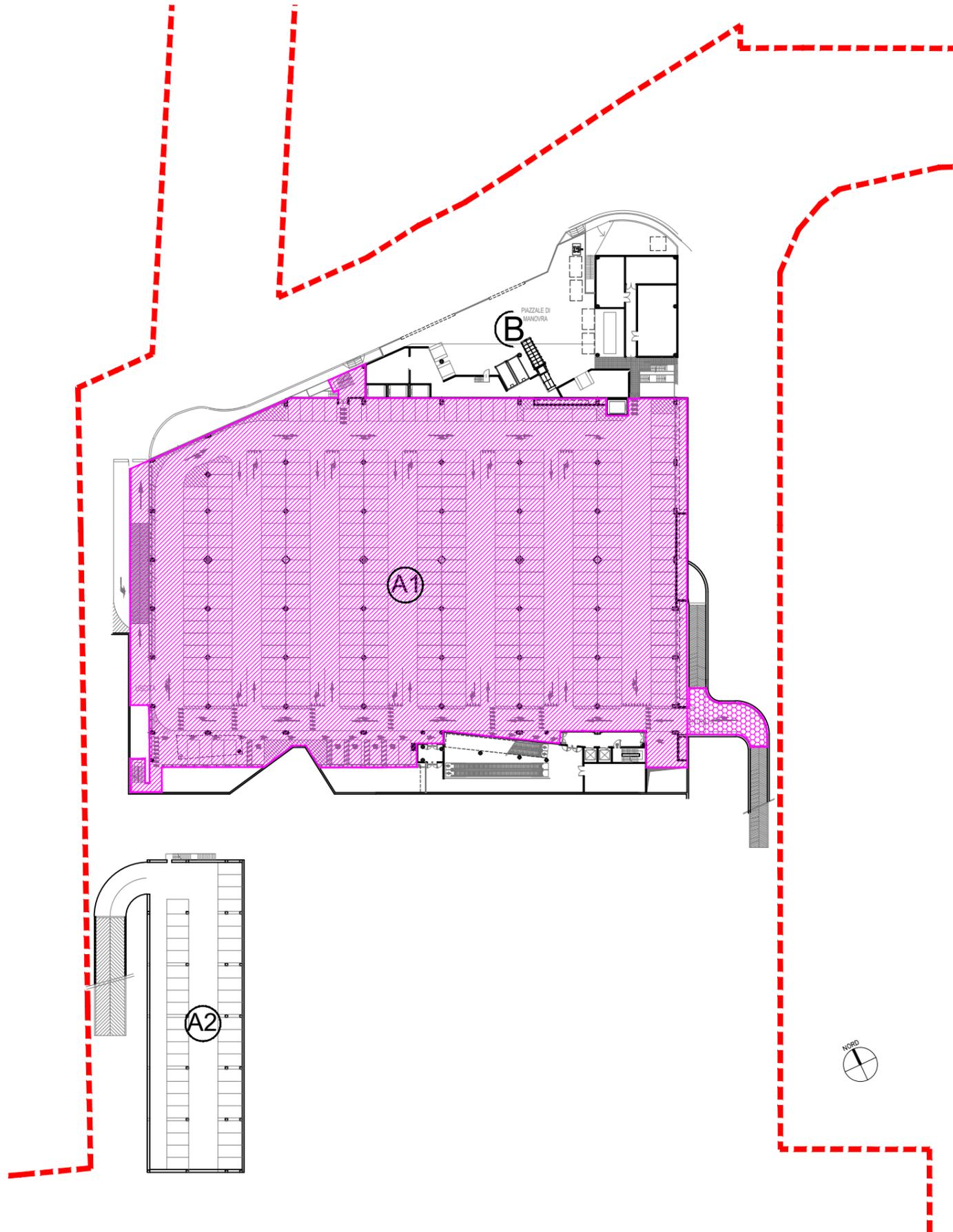
LEGENDA

	PERIMETRO P.R.I.N.	
	PERIMETRO VARIANTE	
	Sagoma massimo ingombro	
	Aree assoggettate ad uso pubblico per verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago (piazza) min.	4.670 mq
	Aree assoggettate ad uso pubblico per viabilità pedonale min.	820 mq
	Viabilità ceduta	4.333 mq
	Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.	11.650 mq
	Parcheggio in diritto di superficie	200 mq
	La superficie restante della particella 32 parte, pari a 51 mq esterna al perimetro di P.R.I.N., verrà ceduta alla Città di Torino - vedi schema di convenzione	

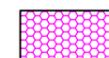
NOTA - aree a parcheggio in struttura, aree pedonali (piazza), viabilità pedonale assoggettate ad uso pubblico: si intendono prescrivere le quantità, il perimetro e la distribuzione sono indicativi.

* Planimetria catastale aggiornata a FRAZIONAMENTO del 06/08/2012 protocollo n.TO0412037 in atti dal 06/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 412037.1/2012)





Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.



Parcheggio in diritto di superficie

LEGENDA

UMI

LOTTI FUNZIONALI

A1 B

1A

2B1

C

2B2

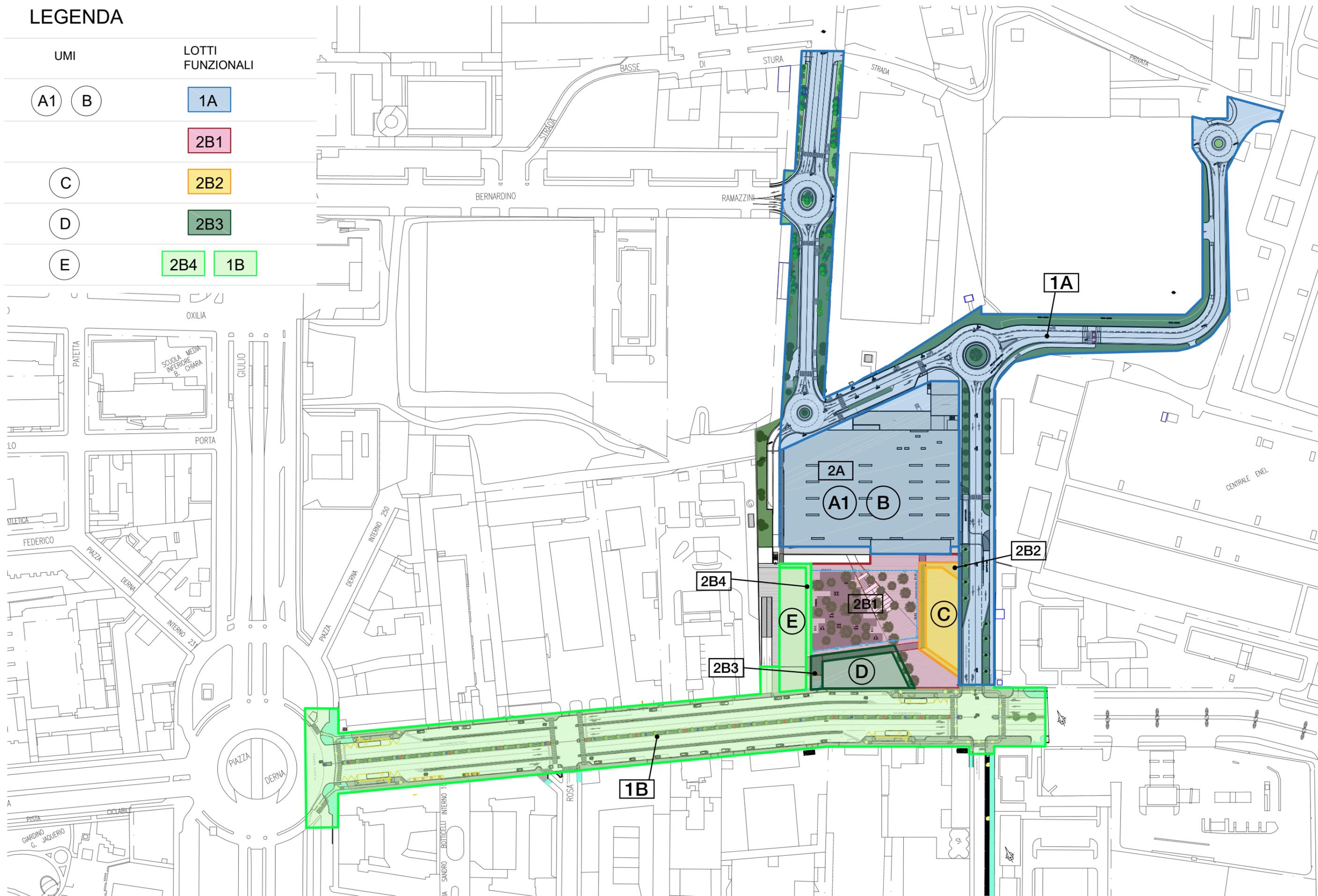
D

2B3

E

2B4

1B



ALLEGATO 3: Planimetria generale con individuazione dei Lotti edificatori e dei relativi Lotti funzionali delle opere di urbanizzazione



456,55 mq edilizia convenzionata