



CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO

LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.18 e s. m. i.

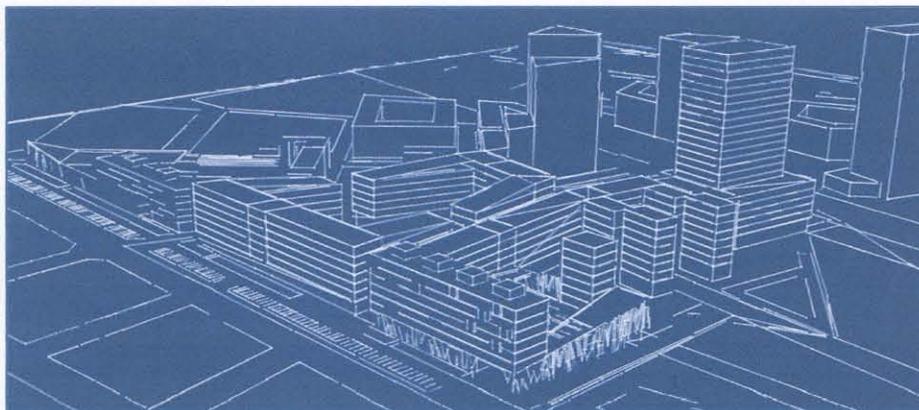
PROPRIETA':

GONDRAND S.p.a.

Via dei Trasporti, 24
 20060 Vignate (Milano)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.

Via Cigna, 169 ang. Via Fossata
 10155 Torino



OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO:

Data: 27/07/2009

Agg: 27/02/2010

Agg:



RDPROGETTO
 INGEGNERI ASSOCIATI
 ING. ROBERTO RUSTICHELLI
 ING. DOLORES PIERMATTEO
 VIA GINO LISA 7/g 10020 ARIGNANO
 TEL. 011.9494559 FAX. 011.9462708
 e-mail ing@rdprogetto.it



R-09

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO

"AMBITO 5.10/5 SPINA 4

GONDRAND – METALLURGICA PIEMONTESE"

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

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

E

- Konrad Baumgartner nato a Bolzano il 31/12/1963 e residente a Milano Piazza Adigrat n. 4 C.F. BMGKRD63T31A952K quale amministratore delegato della Gondrand S.p.a, in seguito per brevità denominata **"Primo Proponente"**;
- Ferrero Giuseppe nato a Torino il 14/11/1946 e residente in Torino Strada Val Salice n.10 C.F.: FRR GPP 46S14 L219H, quale vice presidente amministratore delegato della Metallurgica Piemontese S.r.l. in seguito per brevità denominata **"Secondo Proponente"**;
- Il Condominio Via Cigna 173 _____ il **"Condominio"**;
- L'Immobiliare Sirio Di Carlini Ettore e c. S.N.C. l'**"Immobiliare"**.

Il Primo Proponente e il Secondo Proponente saranno in seguito per brevità denominati collettivamente **"Proponenti"**; il Condominio e l'Immobiliare intervengono nella presente convenzione solo in qualità di proprietari di porzioni di aree comprese nel P.R.IN. e saranno in seguito per brevità denominati collettivamente **"Proprietari"**.

Il Comune/Città, i Proponenti e i Proprietari in seguito, per brevità, denominati collettivamente **"Parti"**.

PREMESSO

1. che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (di seguito per brevità denominato "P.R.G.") della Città e che il citato P.R.G. è stato interessato successivamente dalla variante n. 100 con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008;
2. che l'articolo 16, comma 1, della Legge 17 febbraio 1992 n.179, integrato dalla Legge Regionale 9 aprile 1996 n. 18 e s.m.i., 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*";
3. che le aree oggetto del presente Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, di seguito per brevità denominato "P.R.IN."; sono comprese nell'Ambito "SPINA 4" e, in particolare, sono classificate nel vigente P.R.G. come "Zone Urbane di Trasformazione" denominate "*Ambito 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica piemontese*" e "*Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand*". Il perimetro del P.R.IN. oggetto della presente convenzione individua una nuova Z.U.T., denominata "*Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand - Metallurgica Piemontese*", che include al suo interno l'ambito originario 5.10/5 e l'ambito 5.10/7 oltre all'area consolidata su cui insiste il fabbricato residenziale di via Cigna n.173 ed alcune aree per viabilità di proprietà del Comune di Torino;
4. che il P.R.G. vigente considera la Zona Urbana di Trasformazione "5.10/5" di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i. nella quale ogni trasformazione può avvenire tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, in questo caso rappresentato dal presente P.R.IN. in variante al vigente P.R.G. presentato dai Proponenti;
5. che è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale in data 15/06/2009 il documento programmatico relativo alla Variante n. 200 al vigente P.R.G. e con delibera del Consiglio Comunale n..... in data è stato approvato il progetto preliminare della Variante n. 200 al vigente P.R.G.;
6. che i Proponenti e i Proprietari sono titolari delle superfici catastali comprese nel perimetro del P.R.IN. e così individuate a catasto Terreni del Comune di Torino:
 - foglio n. 1128 particella n. 53 della superficie di mq 34.213 e foglio n. 1105 particella n. 203 della superficie di mq 6.180;

- foglio n. 1128 particella n.101 della superficie di mq 10.873;
- foglio n.1 128 particella n. 103 della superficie di mq 930;

La superficie totale delle aree così individuate è di mq. 50.251 (Tav. 3 allegata al P.R.IN.): il tutto come indicato nelle planimetrie catastali che, previo esame e sottoscrizione, si allegano alla presente e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

7. All'interno del Programma Integrato, il Comune di Torino è proprietario di aree della superficie di mq. 9.086, che generano diritti edificatori pari a mq. 4.140;

8. che la capacità edificatoria di proprietà privata realizzabile nel P.R.IN. è pari a 35.592 mq, di cui 30.150 mq. generati dalle aree di proprietà privata con indice pari a 0,6 mq/mq comprese nell'ambito e 5.442 mq. di SLP corrispondenti ad una quota aggiuntiva riconosciuta al 1° Proponente per la ricollocazione all'interno dello stesso ambito delle quantità edificatorie presenti nell'edificio di via Cigna n. 173 (4.442 mq.) e nell'edificio di via Fossata n.88 (1.000 mq.). In particolare il Primo Proponente è proprietario di mq. 29.069 di SLP mentre il Secondo Proponente di mq. 6.523 di SLP. I mix funzionali dell'Ambito sono per il 70% max di SLP residenza e per il 30% min di SLP Aspi/Eurotorino (sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2.400);

9. che, ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

- a. impegno alla cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica;
- b. impegno di assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici;
- c. impegno da parte dei Proponenti, per quanto di competenza, alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
- d. impegno da parte dei Proponenti, per quanto di competenza, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.R.IN. a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle ulteriori opere da realizzare su aree private assoggettate all'uso pubblico;
- e. caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- f. impegno da parte dei Proponenti a realizzare edilizia convenzionata in percentuale pari a 0,2 mq/mq di SLP pari a mq 10.050 dei quali mq 7.875 afferenti al 1° Proponente e mq 2.175 afferenti al 2° Proponente.

Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. della presente Convenzione;

10. che è stata presentata, in data 6/08/2009 con prot. edilizio 2009-14-16157 del 7/08/2009, proposta di P.R.IN. in variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i. in attuazione dell'art. 16 della Legge n. 179/92;

11. che la presente proposta di Programma Integrato:
- a) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 22/04/2010;
 - b) a seguito delle conferenze di servizi relative alla procedura di V.A.S. di cui alla determinazione dirigenziale _____
 - c) in esito alla conferenza di servizi indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città in data 28/04/2010 sono stati acquisiti i pareri di competenza;
12. 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 Programma Integrato, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostritoriale n....., alle quali si è controdedito con la deliberazione del Consiglio Comunale n. (mecc. n.....) di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgia Piemontese";
13. che è stata data notizia del suddetto Programma Integrato in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano "....." del
14. che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale del (n.....), ha pronunciato la compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291 – 26243 del 1° agosto 2003 e successiva variante adottata con D.G.P. n.644 - 49411/2009 del 29 dicembre 2009;
15. che a seguito della pubblicazione per affissione all'Albo Pretorio del Comune della proposta di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G., avvenuta dal al compreso, nei successivi 30 giorni, ovvero dal al compreso, a disposizione di chiunque abbia interesse per inoltrare eventuali note e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di alle quali si è controdedito con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del - mecc. n....., di approvazione del Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgia Piemontese");
16. che la Città di Torino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. in data (mecc. n.), divenuta esecutiva dal, ha approvato la proposta di Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgia Piemontese", con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

17. che in data, è stato sottoscritto atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio di repertorio n° registrato a il al n. a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione;

18. che in data è stata costituita a favore della Città di Torino una fideiussione a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione di Euro (.....), pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

19. che l'art. 13 comma 2 lett. D) del Regolamento COSAP approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e s.m.i. 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, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà dei Proponenti e dei Proprietari

I Proponenti sono proprietari degli immobili, indicati al punto 6. delle premesse, della superficie territoriale complessiva pari a mq. 44.591 compresi nelle Z.U.T. 5.10/5 ed individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 1128 part. 53 (parte) e 101, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

I Proprietari sono titolari dei seguenti immobili:

- il fabbricato sull'area censita al Foglio n. 1128 part. n. 103, della superficie territoriale complessiva di mq. 930, oggetto di rilocalizzazione e successiva demolizione;
- il fabbricato che insiste sull'area censita al Foglio n. 1105 part. n. 203 (parte), della superficie territoriale complessiva di mq. 4.730, oggetto di rilocalizzazione e successiva demolizione.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Programma Integrato

Il P.R.I.N., oltre alla presente Convenzione, comprende i seguenti elaborati:

Elaborati Descrittivi

- R-01 Relazione Illustrativa
- R-02 Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
- R-03 Documentazione Fotografica
- R-04 Cronoprogramma
- R-05 Relazione Illustrativa delle Opere di Urbanizzazione
- R-05.1 Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione - Aree per servizi pubblici
- R-05.2 Computo metrico estimativo – Opere di Urbanizzazione - Aree assoggettate all'uso pubblico
- R-06 Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- Valutazione Previsionale di Compatibilita' Acustica
- R-07 Relazione geologica
- R-08 Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilita' a Vas

Elaborati Grafici

- Tav. 01 Estratto di Mappa Catastale e Estratto di P.R.G.C.
- Tav. 02 Planimetria Stato di Fatto con Individuazione Area Oggetto di Intervento (su Carta Tecnica)
- Tav. 03 Planimetria Stato di Fatto Con Individuazione delle Proprieta' (Su Catastale) con tabellina riportante particelle e superfici
- Tav. 04 Destinazione d'uso delle Aree e dei Fabbricati in Superficie
Tavola Prescrittiva
- Tav. 05 Regole Urbanistiche ed Edilizie
Tavola Prescrittiva
- Tav. 06 Planovolumetria
- Tav. 07 Profili e Sezioni
- Tav. 08 Viste Prospettiche
- Tav. OU-01 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Reti Fognarie e Acquedotto

Tav. OU-02	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Gas e Illuminazione Pubblica	
Tav. OU-03	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Cigna	
Tav. OU-04	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Lauro Rossi	
Tav. OU-05	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Rondissone	
Tav. OU-06	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via del Parco	
Tav. OU-07	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Fossata	
Tav. OU-08	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Parcheggio Centro Commerciale	

ARTICOLO 4

Contenuti ed attuazione del P.R.IN.

La SLP massima realizzabile di proprietà privata nelle aree oggetto del P.R.IN. è pari a 35.592 mq, di cui 30.150 mq. generati dalle aree di proprietà privata con indice pari a 0,6 mq/mq comprese nell'ambito e 5.442 mq. di SLP corrispondenti ad una quota aggiuntiva riconosciuta al 1° Proponente per la ricollocazione all'interno dello stesso ambito della quantità edificatoria presente nell'edificio di via Cigna n. 173 e nell'edificio di via Fossata n. 88. In particolare, il Primo Proponente è proprietario di mq. 29.069 di SLP mentre il Secondo di mq. 6.523 di SLP. Le destinazioni d'uso ammesse nell'Ambito sono le seguenti:

Residenza (max 70%) pari a 24.914 mq. dei quali mq. 20.348 afferenti al 1° Proponente e mq. 4.566 afferenti al 2° Proponente.

Eurotorino/ASPI (sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUBA, per una SLP max pari a mq. 2.400) (min 30%) pari a 10.678 mq. dei quali mq. 8.721 afferenti al 1° Proponente per entrambe le destinazioni e mq. 1.957 afferenti al 2° Proponente per la sola destinazione ASPI.

Il fabbisogno di servizi del Programma Integrato è stato determinato in relazione ai mix funzionali sopra indicati e ammonta a 38.729 mq.

L'offerta di servizi prevista dal P.R.IN. è la seguente:

a) aree da cedere per servizi pubblici	14.845 mq
b) aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell'ambito Fossata - Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria	13.834 mq
c) aree private da assoggettare all'uso pubblico	8.234 mq
d) aree già di proprietà comunale destinate a servizi pubblici	2.527 mq

Totale aree per servizi pubblici

39.440 mq

Le aree in cessione, di cui alla lettera a), competono per mq. 12.067 al 1° Proponente e per mq. 2.778 al 2° Proponente. Le aree in cessione, di cui alla lettera b), competono per mq. 12.953 al 1° Proponente e per mq. 881 al 2° Proponente. Le aree assoggettate all'uso pubblico di cui alla lettera c) competono per mq. 4.794 al 1° Proponente e per mq. 3.440 al 2° Proponente.

Il P.R.IN. viene attuato attraverso la realizzazione di 3 Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.). All'interno di ciascuna U.M.C.P. sono previste le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) di cui al successivo art. 9.

L'attuazione del P.R.IN. avviene attraverso il rilascio di titoli abilitativi relativi alle singole Unità di Intervento o all'intera U.M.C.P.

Contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire della prima Unità Minima di Intervento di ogni U.M.C.P. dovrà essere redatto un progetto unitario o di massima relativo all'intera U.M.C.P. di riferimento, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato e ne specifichi gli elementi essenziali relativi alla progettazione degli edifici (n° di piani, fili fissi, mix funzionali, ecc.) coerentemente con le indicazioni individuate nel Programma stesso.

E' ammesso il trasferimento di SLP tra U.M.I. appartenenti alla stessa U.M.C.P. nella misura massima del 20%.

Prima del rilascio del primo permesso di costruire, i Proponenti dovranno predisporre la documentazione previsionale di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, ai sensi del DPCM. 5/12/97 e dell'art. 25 titolo V del "Regolamento comunale per la tutela dell'inquinamento acustico". Prima delle richieste di autorizzazione all'esercizio delle singole tipologie di opere o attività previste dall'art. 8 Legge 447/95 si produrrà, ai sensi della medesima disposizione di legge, al Settore Ambiente e Territorio del Comune di Torino, la rispettiva documentazione previsionale di impatto acustico.

Il monitoraggio della contaminazione delle acque sotterranee avviene mediante piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

Il monitoraggio e la manutenzione dei piezometri individuati saranno a carico dei Proponenti e/o dei loro aventi causa.

ARTICOLO 5

Preliminare di Cessione delle Aree per servizi pubblici e per concentrazione dei diritti edificatori della Città

I Proponenti si impegnano, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà, a cedere a titolo gratuito a favore del Comune, che si riserva di accettare, entro un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, di complessivi mq. 28.679 (mq. 25.020 afferenti al 1° Proponente e mq. 3.659 afferenti al 2° Proponente), individuate rispettivamente al NCT al Foglio particella n. e al Foglio particella e Foglio particella

Una parte delle aree da cedere per servizi pubblici (13.834 mq) potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell'ambito Fossata - Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria.

Il primo permesso di costruire dovrà essere riferito alla UMI n. 6 facente parte della U.M.C.P. 3 al fine di poter disporre dell'area su cui attualmente insiste l'attività collocata in via Fossata n. 88.

Con la richiesta del permesso di costruire relativo alla U.M.C.P. 2 dovrà essere previsto l'intervento relativo al trasferimento delle unità immobiliari di via Cigna n. 173. Con la richiesta del permesso di costruire relativo alla U.M.C.P. 2 dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di via Cigna e di via Lauro Rossi, la cui esecuzione dovrà essere avviata a demolizione avvenuta dell'edificio di via Cigna n.173.

Con la richiesta del permesso di costruire relativo alla UMI n. 6 dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della via antistante il parco e del proseguimento di via Rondissone, la cui esecuzione deve avvenire entro e non oltre 3 mesi dalla fine lavori dell'U.M.I. stessa.

La cessione delle aree occupate dagli immobili da ricollocare di cui sopra, dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla ricollocazione degli stessi. In caso di inosservanza dei termini di cui sopra verrà applicata una penale pari a Euro 100 per ogni giorno di ritardo. Tali aree sono individuate nella Tav. 04 del P.R.I.N. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

Le aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni, ad eccezione delle particelle n. sulle quali è attualmente in corso la procedura asservitiva attivata da Italferr la cui dichiarazione di pubblica utilità è stata oggetto di proroga con delibera n.TB TO-06/043/2010 del 13/05/2010; i Proponenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484, cod. civ..

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Proponenti dovranno demolire e bonificare, a proprie cure e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse, come previsto al successivo articolo 7.

A garanzia dell'obbligo di demolizione dei fabbricati sovrastanti le aree destinate a servizi pubblici in cessione al Comune, i Proponenti rilasceranno una polizza fideiussoria ai sensi del successivo art. 7.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351, cod. civ., con obbligazioni a carico dei soli Proponenti e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In sede di frazionamenti ed atti di cessione, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Programma Integrato e la presente Convenzione, fermo restando che non potrà diminuire la superficie complessiva delle aree per servizi.

ARTICOLO 6

Aree da assoggettare ad uso pubblico

Con il presente atto i Proponenti si impegnano, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà, ad assoggettare all'uso pubblico, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree destinate dal P.R.IN. a pubblici servizi per complessivi mq. 8.234 (mq. 4.794 afferenti al 1° Proponente e mq. 3.440 afferenti al 2° Proponente) descritte rispettivamente al NCT al foglio 1128 part. foglio 1128 part. e ...

Tali aree sono individuate nelle Tav. 04 del P.R.IN. e nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2).

Le aree vengono assoggettate all'uso pubblico bonificate, libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

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

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

I Proponenti si impegnano, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse insistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

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

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

Nel caso in cui i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, gli stessi saranno tenuti a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a

corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

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

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

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

ARTICOLO 7

Obbligo di demolizione dei fabbricati e bonifica

Considerato che parte delle aree a servizi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 dovranno essere libere da fabbricati esistenti, i Proponenti dovranno provvedere, entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione, alla demolizione degli stessi ed eseguire, ciascuno con riguardo all'area di sua proprietà, all'eventuale bonifica ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., a proprie cure e spese, prima della cessione delle aree e dell'assoggettamento delle stesse.

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

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra (demolizione fabbricati) e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, ciascuno dei Proponenti rilascerà, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al costo di demolizione dei fabbricati rispettivamente del Primo Proponente e del Secondo Proponente, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti bancari o assicurativi, devono essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione deve contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945, cod. civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944, cod. civ..

ARTICOLO 8

Utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree da cedere per servizi pubblici e

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree che saranno cedute alla Città per servizi pubblici in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'apertura dei relativi cantieri fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

I Proponenti sollevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

ARTICOLO 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree (unità di intervento)

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree articolate nelle Unità Minime di Coordinamento Progettuale 1 - 2 - 3 e nelle relative Unità Minime di Intervento individuate alla Tav. 04 - *Destinazione d'uso delle aree* degli elaborati grafici di progetto, e sono quelle di seguito elencate:

U.M.C.P. 1

(U.M.I. 1 - 2 - 3)

Totale SLP 6.523 Mg

Residenza 4.566 mq (max)

ASPI 1.957 mq (min)

U.M.C.P. 2

(U.M.I. 4 - 5)

Totale SLP 20.080 Mg

Residenza 14.056 mq (max)

ASP/Eurotorino 6.024 mq (min)

U.M.C.P. 3

(U.M.I. 6)

Totale SLP 8.989 Mg

Residenza 6.292 mq (max)

ASP/Eurotorino 2.697 mq (min)

E' ammesso il trasferimento di SLP tra U.M.I. appartenenti alla stessa U.M.C.P. nella misura massima del 20%.

ARTICOLO 10

Coordinamento dell'iniziativa di sviluppo e di attuazione del P.R.I.N.

I Proponenti si impegnano:

- a garantire l'attuazione di progetti edilizi ed infrastrutturali di elevata qualità architettonica e di innovativo contenuto tecnologico sia per quanto riguarda gli interventi edilizi sia per gli interventi inerenti le opere di urbanizzazione;
- a perseguire rilevanti standard di sostenibilità ambientale.

In tal senso, viene attivata una procedura di consultazione permanente con il Settore Progetti di Riassetto Urbano che ha la funzione di regia degli interventi pubblici e privati, congiuntamente con il Settore Urbanizzazioni, il Settore Permessi di Costruire e gli altri Settori coinvolti nel processo attuativo.

La consultazione si svolgerà mediante riunioni di lavoro periodiche che vedono la partecipazione dei Settori comunali interessati, dei Proponenti e dei professionisti incaricati, onde elaborare progressivamente e concordemente gli elementi progettuali di rispettiva competenza.

I progetti edilizi sono sottoposti preventivamente al Settore Progetti di Riassetto Urbano in ordine alla loro conformità al P.R.I.N. nonché alle risultanze delle procedure di consultazione di cui ai precedenti commi.

ARTICOLO 11

Durata del P.R.I.N., tempi di realizzazione degli interventi e relative penali

L'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipulazione della presente Convenzione corrispondente al termine di validità del P.R.I.N..

Le opere di urbanizzazione relative alle aree da cedere di cui ai progetti preliminari allegati al P.R.I.N. dovranno essere eseguite entro 3 anni dall'approvazione dei progetti esecutivi da parte della Civica Amministrazione, mentre le opere da realizzare su aree assoggettate all'uso pubblico dovranno essere ultimate entro e non oltre 3 mesi dalla fine lavori dell'intervento privato.

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, i Proponenti rilasciano, con esclusivo riferimento a quanto di competenza di ciascuno, al momento della stipula della presente Convenzione, polizze fidejussorie bancarie o assicurative a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri dovuti da ciascuno dei Proponenti, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti bancari o assicurativi, dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. Le fidejussioni dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945, cod. civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944, cod. civ.

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

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e a cura e spese dei Proponenti

In conformità al D.Lgs. n. 152/2008 (c.d. terzo decreto correttivo), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo previste dal P.R.IN., secondo le indicazioni fornite dal progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione e sulla base del relativo computo metrico, sono ricondotte al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici).

Pertanto, le opere a scomputo dovranno essere eseguite da impresa selezionata dai Proponenti il P.R.IN. mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici); in particolare l'invito va rivolto ad almeno 5 soggetti.

Le imprese che concorrono alla procedura di scelta del contraente dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire.

Tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti esecutivi dovranno, comunque, essere realizzate senza ulteriori oneri per la Città.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici).

Le opere da eseguire a scomputo, articolate in lotti di intervento funzionali, sono puntualmente specificate nel progetto preliminare, e qui di seguito elencate:

- TAV. OU – 01: Reti Fognarie e Acquedotto
- TAV. OU – 02: Reti Gas e Illuminazione Pubblica
- TAV. OU – 03: Sistemazioni Superficiali(suddivise per Lotti Funzionali): Via Cigna
- TAV. OU – 04: Sistemazioni Superficiali(suddivise per Lotti Funzionali): Via Lauro Rossi
- TAV. OU – 05: Sistemazioni Superficiali(suddivise per Lotti Funzionali): Via Rondissone
- TAV. OU – 06: Sistemazioni Superficiali(suddivise per Lotti Funzionali): Via Su Parco

Il costo delle suddette opere da eseguire a scomputo ammonta complessivamente a:

€ 3.606.822,76 – 10% coefficiente di riduzione = € 3.246.140,49

di cui :

1° Proponente € 3.014.854,61 – 10% coefficiente di riduzione = € 2.713.369,15

2° Proponente € 591.968,15 – 10% coefficiente di riduzione = € 532.771,34

Le opere da eseguire a cure e spese dei Proponenti su aree assoggettate all'uso pubblico, puntualmente specificate nel progetto preliminare, sono le seguenti:

- TAV. OU – 07: Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Fossata

- TAV. OU - 08: Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Parcheggio Centro Commerciale

Il costo delle opere da eseguire a cura e spese dei Proponenti ammonta complessivamente a € 557.529,89 di cui 1° Proponente € 297.745,20 e 2° Proponente € 259.784,69.

Le opere da eseguire in aree private, ancorché funzionali al miglioramento delle prestazioni degli spazi pubblici, non concorreranno alla determinazione dell'ammontare dello scomputo.

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

I Proponenti potranno richiedere al Comune l'autorizzazione alle modifiche o alle integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso o, in caso di maggiori oneri, questi saranno a totale carico dei Proponenti.

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente allo strumento urbanistico comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente nonché del computo metrico estimativo preliminare;
- progetto esecutivo, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione ed ultimazione delle opere.

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

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 realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi. Data la complessità dell'intervento, rispetto al computo metrico estimativo delle opere contenute nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi più del 10%; qualora si verificasse uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, l'onere sarà integralmente posto a carico dei Proponenti.

Qualora, a seguito di detto scostamento, il valore delle opere superi la soglia comunitaria, la gara verrà espletata in conformità a quanto previsto in tal senso dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

La contabilità dei lavori sarà effettuata a "misura" a cura del Direttore dei Lavori. L'importo dei lavori non potrà eccedere quello approvato dal progetto esecutivo, a meno che, in fase esecutiva, non si verifichi la necessità di realizzare opere di maggior importo non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti e non

potranno, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Qualora il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale fosse inferiore all'importo definito, i Proponenti saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione alla Divisione Infrastrutture e Mobilità, che avrà a disposizione 150 (centocinquanta) giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla relativa approvazione. Durante i predetti 150 giorni, il Settore Urbanizzazioni sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione degli Uffici tecnici competenti della Città e degli Enti gestori esterni richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dal soggetto proponente per adeguare il progetto alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Le fidejussioni di cui all'articolo 17 della presente Convenzione verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Decorso il termine per l'adempimento della realizzazione delle opere previste, la Città potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dai Proponenti oppure disporre la revoca dell'intervento.

Gli oneri relativi al progetto preliminare ed esecutivo, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Proponenti.

Il valore delle opere di da realizzare deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente al momento della stipulazione della presente Convenzione, ridotto del coefficiente pari al 10% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2008 (mecc. n. 2007 02672/009) approvata in data 16 aprile 2008.

Qualora, dallo sviluppo del progetto esecutivo (stima a misura delle opere da effettuarsi), si determinasse una residua disponibilità di oneri di urbanizzazione, tale differenza potrà essere riservata alla realizzazione di maggiori opere da eseguirsi, su specifica indicazione dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 13

Oneri di Urbanizzazione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a Euro € 5.029.136, da determinarsi in via definitiva in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Attività Residenziale

Stima Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:

€/mc 20,48 = € 1.400.634

Stima Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:

€/mc 24,79 = € 1.695.397

Attività Commerciali (S>2000 mq) e Attività Direzionali

Stima Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria:

€/mq 150,39 = € 1.605.831

Stima Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria:

€/mq 30,65 = € 327.274

Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui è previsto lo scomputo con la presente Convenzione, risultasse inferiore all'importo costituito dagli oneri di urbanizzazione la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata dai proponenti a favore della Città.

L'importo che risulterà dovuto ai sensi del comma che precede verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Ulteriori contributi potranno essere concordati sulla base di una stima analitica del complesso delle opere infrastrutturali dell'ambito Spina 4 da realizzare.

ARTICOLO 14

Contributo inerente al costo di costruzione

I Proponenti corrisponderanno, ciascuno in proporzione agli interventi di propria competenza, il contributo dovuto, ai sensi del DPR 380/2001, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Detti oneri verranno corrisposti in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio dei permessi di costruire.

ARTICOLO 15

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione

Abilitabilità/Agibilità

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto prima della consegna dei lavori dalla Città, sulla base di una tema di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata di comune accordo tra i Proponenti.

L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico dei Proponenti.

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

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

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati 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 dalla Città nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico dei Proponenti, in misura proporzionale agli interventi di loro competenza.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico dei Proponenti in misura proporzionale agli interventi di loro competenza.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere dovrà essere effettuato dai tecnici nominati dalla Città, ai sensi del comma 7 che precede, entro 6 mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative, tramite Certificato di Collaudo.

Decorso tale termine senza che la Città abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera nel termine di cui al comma 11 che segue, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico dei Proponenti ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispektorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; qualora siano rilevate inadempienze, od errori, l'Ispektorato ne darà comunicazione ai Proponenti ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui i Proponenti, ciascuno rispettivamente per le opere di propria competenza, deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori semprechè il Comune non sollevi obiezioni in merito nel termine perentorio di 15 giorni successivi.

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

In attesa del collaudo, all'ultimazione dei lavori i Proponenti potranno, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento del collaudatore e parere favorevole del Settore che prenderà in consegna l'opera collaudata.

Sino al collaudo tecnico amministrativo restano a carico dei Proponenti gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

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

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

ARTICOLO 16

Programma edilizio - Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante titoli abilitativi relativi alle 6 U.M.I. in cui è suddiviso l'Ambito. I titoli abilitativi verranno richiesti dopo la stipula della presente Convenzione con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di validità del P.R.IN. fissato dalla presente Convenzione.

In particolare, i Proponenti eseguiranno, ciascuno per quanto di propria competenza, le opere inerenti le opere di urbanizzazione da realizzare a scampito degli oneri dovuti di cui all'art. 11,

entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 17

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, ciascun Proponente, per se stesso, loro successori o aventi causa, rilascerà, per quanto di competenza, a favore del Comune, in proporzione all'importo della demolizione dei fabbricati e della realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico di ciascuno, le seguenti polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 7 della presente Convenzione, pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;
 - b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 12 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 30%;
- al momento del ritiro del permesso di costruire:

- c) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 13 della presente Convenzione.

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

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

Le fideiussioni di cui al comma 1, punto a), del presente articolo saranno svincolate successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

Le fideiussioni di cui al comma 1, punto b), del presente articolo fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visitati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

Le fideiussioni di cui al comma 1, punti c) e d), del presente articolo verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 18

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

I Proponenti si impegnano a reperire la quantità di SLP da attribuire ad Edilizia Convenzionata relativa all'ambito in oggetto all'interno del P.R.IN.

L'attribuzione è calcolata sulla base di un indice territoriale di 0,2 mq. di SLP/mq della superficie territoriale di proprietà privata, come previsto dalla scheda normativa di P.R.G. vigente, per una SLP complessiva pari a mq. 10.050 dei quali mq. 2.175 afferenti al 1° Proponente e mq. 7.875 afferenti al 2° Proponente.

In sede di attuazione del Programma, i Proponenti si impegnano, altresì, al convenzionamento della SLP determinata a norma dell'art. 32 della Legge 457/1978 e s.m.i. ed in conformità all'art. 7 c. 16 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Tale SLP potrà essere reperita all'interno dell'edilizia convenzionata di cui al comma 1 del presente articolo, a condizione che vengano rispettate le condizioni di cui di seguito.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472, cod. civ., che obbliga i Proponenti e la Città alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza.

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

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826, cod. civ., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, saranno determinati in sede di richiesta dei relativi Permessi di Costruire.

Gli edifici residenziali, comprendenti le suddette unità immobiliari, sono indicati nella Tavola C (Allegato n. 6 alla presente Convenzione) e sono compresi nelle UMI II, III, IV, V e VI; la S.L.P. complessiva da convenzionare è pari a 10.050 mq, di cui 2.175 afferenti al 1° Proponente e mq. 7.875 afferenti al 2° Proponente, sita ai vari piani degli edifici in progetto localizzati nelle UMI medesime, e rappresenta 282,37 millesimi rapportati all'intera SLP dei suddetti fabbricati.

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

Il contratto preliminare costituente parte della presente Convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1353, cod. civ., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 18. In tal caso i Proponenti e i loro 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 SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

ARTICOLO 19

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

I Proponenti hanno facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, di individuare al di fuori dell'ambito di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, ai sensi dell'art. 32 della Legge 457/1978 e s.m.i., come indicata all'articolo che precede, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative di cui al presente articolo sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

La comunicazione, a cura dei Proponenti, 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 sei mesi dal ricevimento della suddetta comunicazione da parte dei Proponenti, la Città potrà esercitare il diritto all'opzione di acquisto delle unità abitative individuate. Tale termine sarà sospeso nel caso la Città dovesse chiedere al Proponente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l'idoneità degli alloggi alla loro destinazione.

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

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

Nel caso la Città ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui i Proponenti, nel termine sopra stabilito, non offrissero alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui all'articolo che precede.

ARTICOLO 20

Locazioni unità immobiliari ad uso residenziale all'interno dell'ambito di intervento

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli, i Proponenti si impegnano per sé stessi, loro successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7, comma 16, della N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi, corrispondente alla SLP indicata al punto 9, lettera f) delle premesse che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

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

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dai Proponenti con lettera raccomandata alla Città (Divisione Edilizia Residenziale Pubblica).

Per quanto concerne il canone di locazione a tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda la disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 9602388/12) e alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. n. 200500529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti 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 ai Proponenti dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 21

Sanzioni convenzionali

Eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.R.IN. in violazione delle previsioni del P.R.G. e del P.R.IN. sono sanzionati a norma di legge.

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

ARTICOLO 22

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel P.R.IN. sono assunti disgiuntamente dai Proponenti per loro stessi, i loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i Proponenti procedessero all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, gli stessi dovranno farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione

stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa dei Proponenti dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

ARTICOLO 23

Proprietari

I Proprietari intervengono e sottoscrivono la presente Convenzione al solo fine di aderire agli interventi nella stessa previsti in quanto proprietari di parti delle aree comprese nel P.R.J.N. e non assumono quindi obblighi e/o responsabilità nei confronti della Città.

ARTICOLO 24

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti in misura proporzionale.

ARTICOLO 25

Allegati

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

- Allegato 1 Planimetria catastale NCT con individuazione delle aree di proprietà dei Proponenti (Tavola A);
- Allegato 2 Planimetria catastale NCT delle aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico (Allegato B);
- Allegato 3 Accordo privato Gondrand – Condominio Via Cigna 173;
- Allegato 4 Accordo privato Gondrand – Soc. Immobiliare Sirio s.n.c.;
- Allegato 5 Accordo privato Gondrand – Metallurgica Piemontese
- Allegato 6 Individuazione delle unità immobiliari destinate a Edilizia Convenzionata (Tavola C);

ARTICOLO 26

Controversie

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è demandata alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

ARTICOLO 27

Rinvio a norme di legge

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto

1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47 e 7 agosto 1990 n. 241, al d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e al d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra normativa vigente in materia.

ALLEGATO 1

CITTÀ DI TORINO
 AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
 GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO
 LEGGE REGIONALE 8 APRILE 1982 N.18 s.n.l.

PROPRIETÀ:

GONDRAND S.p.A.
 Via S. Francesco 26
 10125 TORINO (TO)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
 Via Cassale - 10149 TORINO (TO)
 10155 TORINO

OGGETTO:

PLANNIMETRIA CATASTALE NOT
 CON INDIVIDUAZIONI DELLE AREE DI PROPRIETÀ DEI PROPONENTI

SCALA:

1:1.000

Data: 27/02/2015

Aut.: 27/02/2015

Aut.

PROGETTO:



BOFFIGLIO

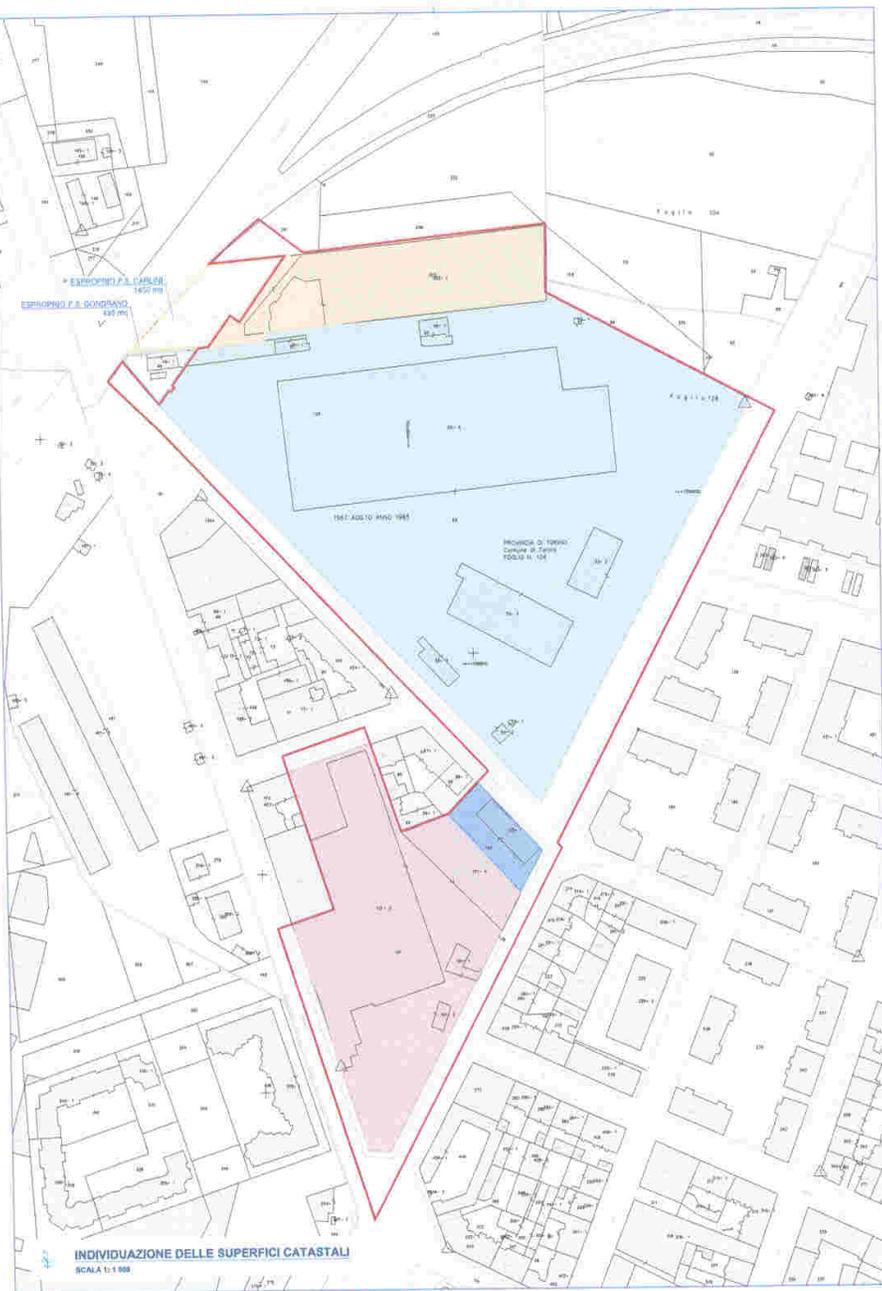


TAV.
 A



PROPRIETÀ	F.º	F.º	Sup. Catastale (mq)	Sup. Catastale in natura (mq) P. % (mq)
CASLERI	1128	203	6.188 mq	4.730 mq
GONDRAND	1128	53	34.213 mq	33.718 mq
CONDOMINIO VIA CASSALE	1128	103	826 mq	-
METALLURGICA PIEMONTESE	1128	101	19.871 mq	-

PROPRIETÀ OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE DELLO STATO	SPERIFICI ESPROPRIATE (mq)
CASLERI	1.450 mq
GONDRAND	405 mq



INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI CATASTALI
 SCALA 1:1.000

ALLEGATO 2

CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO
 LEGGE REGIONALE 8 APRILE 1988 N.19 s. n. l.

PROPRIETÀ:

GONDRAND S.p.A.
 Via del Lavoro, 21
 10126 TORINO (Torino)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
 Via Cavour, 101
 10128 TORINO (Torino)



OGGETTO:

AREE CEDUTE E ASSOGGETTATE

SCALA: Graf. 1:500/2000

Aut. 27/03/2019

Aut.

PROGETTO:



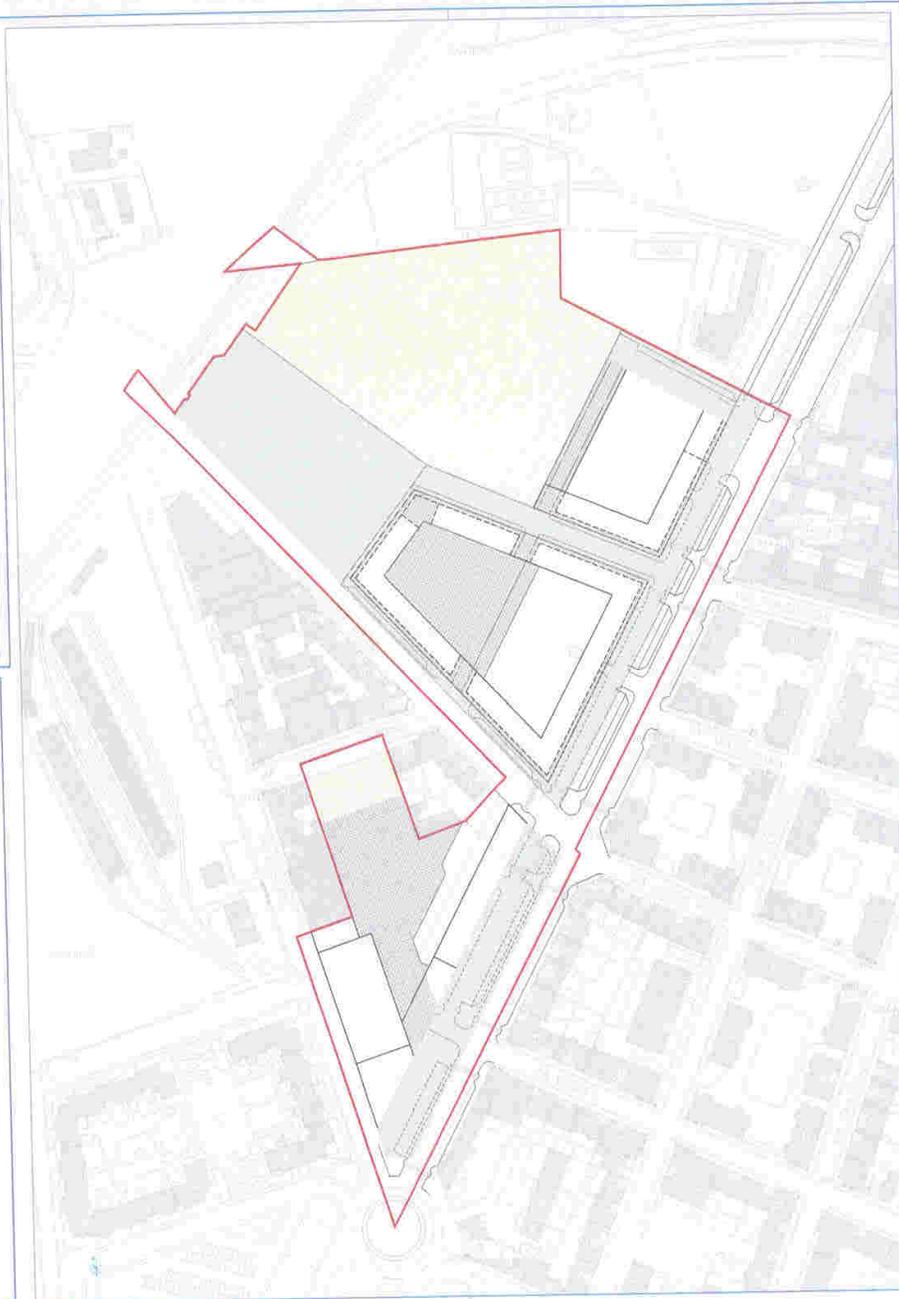
RD
 STUDIO
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA
 E PAESAGGIO



TAV.
B

LEGENDA:

- PERIMETRO PRUA - PERIMETRO Z.L.T.
- AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO
- AREE DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI
- AREE DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI CHE POTRANNO ESSERE SOSTITuite COMPENSATE CON AREE DI DIMENSIONI EQUIVALENTI DESTINATE A SERVIZI PARCHEGGI NELL'AMBITO FOSCATI-ROSAUZZANO, COME REGOLATO DALLA VARIANTE 205, E CHE A SEGUITO DI TALE SOSTITUZIONE VERRANNO DESTINATE A CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA



ALLEGATO 3

[SU CARTA INTESATA GONDRAND S.p.A.]

Torino, _____ 2009

Egregio Signor

Egregio Signor

[.....]

NOTA: LA PRESENTE LETTERA DI INTENTI DEVE ESSERE SOTTOSCRITTA DA TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO DI VIA LAURO ROSSI E DEVE ESSERE INDIRIZZATA A E SOTTOSCRITTA ANCHE DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO PER ACCETTAZIONE DELLE PREVISIONI ALLO STESSO RELATIVE]

Oggetto:

Condominio di Via ^{Cigna}Lauro-Rossi n. 173 - Torino: SLP da ricollocare

Egregi Signori,

Divisione Urbanistica ed Edilizia Rivata
Settore Progetti di Riassetto Urbano
Progetto Spedale Spina Cervale
Il Dirigente Coordinatore

^{Arch. Angelica CIOCCHE} facciamo seguito ai colloqui ed agli incontri intercorsi con il ^{Dirigente Coordinatore} Lauro-Rossi n. 173 (il "Condominio"), in relazione alla questione del Condominio sito in Comune di Torino, Via ^{Cigna}Lauro-Rossi n. 173 (il "Condominio"), in relazione alla questione in oggetto.

Con la presente lettera (la "Lettera"), confermiamo l'interesse della nostra Società ("Gondrand") all'eventuale acquisizione dei diritti edificatori di Vostra spetanza pari a _____ mq. di superficie lorda di pavimento (_____ mq. superficie territoriale) a fronte della Vostra ricollocazione nell'ambito dell'area sita in Comune di Torino, Via Cigna n. _____ (l'"Area Gondrand"), oggetto di PRIN (come *infra* definito) e riconoscimento di una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a _____ mq. residenziale (la "Ricollocazione"), (l'"Operazione").

Con la presente, la nostra Società intende delineare i termini e le condizioni essenziali alle quali è disposta ad intraprendere con Voi (i "Proprietari" o, singolarmente, il "Proprietario"), in buona fede, una trattativa finalizzata al perfezionamento dell'Operazione.

* * *

Presupposti dell'Operazione

L'esecuzione dell'Operazione si basa sui seguenti presupposti e condizioni:

l'obbligo di Gondrand di procedere alla Ricollocazione sarà risolutivamente condizionato alla: (i) mancata approvazione da parte del Comune di Torino, entro la data del _____, del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (il "PRIN") relativo all'Area Gondrand, che sarà presentato da Gondrand al Comune di Torino entro la data del _____; e (ii) alla mancata approvazione scritta da parte degli eventuali Istituti finanziari dei singoli Proprietari al compimento dell'Operazione; e (iii) alla presenza di oneri, vincoli, pesi, diritti di terzi di qualunque natura ed, in genere, di qualsiasi formalità pregiudizievole gravante sulle unità immobiliari facenti parte del Condominio che potrebbe impedire o ostacolare l'esecuzione dell'Operazione;

Gondrand avrà facoltà di cedere, in tutto o in parte, in qualunque momento, senza il preventivo consenso dei Proprietari tutti i diritti e tutti gli obblighi derivanti dagli accordi conclusi con questi ultimi a qualunque soggetto e/o ente dalla stessa individuato.

Il PRIN sarà presentato al Comune di Torino unicamente da e unicamente a nome di Gondrand;

Gondrand (e/o di soggetti da questa ultima indicati) dovranno poter avere accesso al Condominio e alle unità immobiliari dei singoli Proprietari al fine di effettuare rilievi, sopralluoghi e/o ogni altra operazione ritenuta necessaria e/o utile da questa ultima per l'acquisizione di dati necessari e/o utili alla presentazione del PRIN;

Gondrand riconoscerà ai Proprietari una ricollocazione che genererà per questi ultimi una superficie lorda di pavimento pari - e, comunque, non superiore - a quella massima sopra indicata e con le caratteristiche sopra indicate;

Gondrand si impegna ad effettuare i traslochi delle unità immobiliari

Gondrand avrà il diritto di scegliere, a propria insindacabile discrezione, l'le imprese che si occuperanno di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione dell'area su cui insiste il Condominio e dell'Area Gondrand all'interno della quale il Condominio sarà ricollocato (conjuntamente, l'"Appaltatore");

ai fini dell'esecuzione dell'Operazione il Condominio e i Proprietari devono essere considerati un'unica parte;

pena la mancata Ricollocazione di tutti i Proprietari e ferma la responsabilità solidale per i casi di inadempimento, tutti i Proprietari - nessuno escluso - dovranno aderire per iscritto, in modo irrevocabile, alla Ricollocazione; e

al fine di velocizzare, snellire e agevolare lo svolgimento di tutte le attività connesse alla Ricollocazione, tutti i Proprietari dovranno rilasciare una procura *ad hoc* irrevocabile al Dott. _____ nella Sua qualità di amministratore del Condominio, al fine di consentire a questo ultimo, senza limitazione alcuna e con firma libera, il compimento in nome e per conto del Condominio di ogni atto utile e/o necessario al perfezionamento dell'Operazione.

Struttura e tempistica dell'Operazione

Gondrand - anche promettendo il fatto del terzo ex articolo 1381 C.C. - riconoscerà ai Proprietari una ricollocazione che genererà per questi ultimi una superficie lorda di pavimento complessiva pari e, comunque, non superiore a _____ mq. residenziale.

In particolare, nell'ambito della Ricollocazione, ciascun Proprietario avrà diritto a ottenere, all'interno dei nuovi edifici di edilizia convenzionata che saranno realizzati nell'Area Gondrand, un'unità immobiliare avente la stessa destinazione (es. civile abitazione, cantina, ecc.), la stessa metratura e la stessa collocazione al piano dell'unità immobiliare attualmente posseduta all'interno del Condominio.

Resta inteso che:

le unità immobiliari attualmente poste al piano terra del Condominio, saranno ricollocate al piano primo di uno dei nuovi edifici di edilizia convenzionata che saranno realizzati nell'Area Gondrand;

fermo quanto sopra detto in relazione alle caratteristiche delle unità immobiliari da assegnare nell'ambito della Ricollocazione, spetterà unicamente a Gondrand decidere in quale dei nuovi edifici di edilizia convenzionata che saranno realizzati nell'Area Gondrand si troverà l'unità immobiliare da assegnare a ciascun Proprietario;

le nuove unità immobiliari che saranno realizzate all'interno dell'Area Gondrand e assegnate ai Proprietari saranno dotate di posti auto al piano primo interrato;

eventuale metratura aggiuntiva rispetto a quella attualmente posseduta e/o i boxes potranno essere

acquistati da ciascun Proprietario previa richiesta scritta a Gondrand (o al soggetto e/o ente da questa ultimo designato) e subordinatamente al pagamento del prezzo di vendita a terzi fissato da Gondrand (o dal soggetto e/o ente da questa ultimo designato) a propria insindacabile discrezione; e le finiture delle unità immobiliari da assegnare a ciascun Proprietario nell'ambito della Ricostruzione saranno quelle risultanti dal capitolato che sarà consegnato a ciascun Proprietario dall'Appaltatore. Eventuali finiture diverse e/o di pregio e/o eventuali modifiche rispetto al suddetto capitolato richieste dai Proprietari dovranno essere concordate per iscritto da questi ultimi con Gondrand (o con il soggetto e/o ente da questa ultimo designato) e con l'Appaltatore e dovranno essere pagate al prezzo fissato da Gondrand (o dal soggetto e/o ente da questa ultimo designato) a propria insindacabile discrezione.

Si stima che il perfezionamento dell'Operazione potrebbe avvenire entro la data del _____.

Riservatezza

Gondrand, ciascuno dei Proprietari e il Dott. _____, nella Sua qualità di amministratore del Condominio (congiuntamente, le "Parti") si impegnano a mantenere come privata e confidenziale qualsiasi informazione relativa all'altra Parte acquisita o raccolta in relazione alla negoziazione dell'Operazione e ad adottare tutte le misure necessarie al fine di mantenere il segreto su tali informazioni e prevenire qualsiasi divulgazione delle stesse, rimando inteso che ciascuna Parte non sarà considerata inadempiente agli obblighi di cui al presente paragrafo qualora: (i) una Parte divulghi informazioni a seguito di una legittima richiesta di un'autorità e/o l'informazione divulgata sia già legittimamente conosciuta dalla Parte divulgatrice prima dell'inizio delle negoziazioni di cui alla presente paragrafo; o (ii) l'informazione divulgata sia pubblica - o la sia divenuta - non per atto della Parte divulgatrice o sia stata raccolta autonomamente dalla Parte divulgatrice o la sua divulgazione sia stata approvata per iscritto dall'altra Parte.

In caso di risoluzione della presente Lettera, l'obbligo di riservatezza continuerà ad avere efficacia per un periodo di _____ dalla data di risoluzione.

Efficacia e natura della Lettera

Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente Lettera rappresenta una dichiarazione di buona fede delle Parti medesime in merito alle proprie rispettive intenzioni alla data odierna e costituisce la base per proseguire in buona fede le trattative finalizzate al perfezionamento dell'Operazione, a termini e condizioni soddisfacenti per entrambe le Parti. La presente Lettera non costituisce, quindi, offerta, proposta o contratto preliminare ai sensi degli articoli 1326, 1329 e 1351 Codice Civile.

In caso di mancato perfezionamento dell'Operazione, la presente Lettera è da considerarsi risolta ed, in tal caso, le Parti non avranno alcuna responsabilità a qualsiasi titolo l'una nei confronti dell'altra, ferma restando la responsabilità per violazione dell'obbligo di negoziare in buona fede e degli obblighi assunti in materia di Riservatezza, Miscellanea, Legge Applicabile e Foro Competente.

Miscellanea

La presente Lettera potrà essere modificata ovvero integrata solo attraverso un documento sottoscritto da tutte le Parti.

Ciascuna Parte manterrà a proprio carico le spese e gli onorari dei propri rispettivi consulenti e si impegna mallevare l'altra Parte in relazione a tali spese ed onorari.

Tutte le comunicazioni previste dalla presente Lettera dovranno essere in forma scritta e saranno considerate validamente effettuate: (i) in caso di lettera raccomandata, alla ricezione della stessa; e (ii) in caso di fax, alla data di trasmissione del fax, come risultante dalla ricevuta di trasmissione avente esito positivo, purché inviate ai seguenti indirizzi:

- se a Gondrand: Gondrand S.p.A., Via Dei Trasporti n. 24, 20060 Vignate (Milano) - fax:0295360015, c.a. Dott. Konrad Baumgartner, e se al Condominio e/o ai singoli Proprietari: Via _____ n. _____, c.a. _____ - fax: _____

ovvero ai diversi indirizzi e numeri di fax che ciascuna Parte avrà facoltà di comunicare all'altra per iscritto ai sensi del presente articolo.

Legge applicabile e Foro Competente

La presente Lettera sarà disciplinata ed interpretata secondo la legge italiana. Qualsiasi controversia derivante dal o relativa alla presente Lettera sarà di esclusiva competenza del Tribunale di Torino.

* * *

Qualora concordiate e con quanto sopra, Vi invitiamo a restituirci copia della presente Lettera debitamente sottoscritta dalla Vostra Società in segno di conferma ed accettazione.

Cordiali Saluti.

Gondrand S.p.A.

Per conferma ed accettazione:

[...]

(Amministratore del Condominio di Via Lauro Rossi n. _____)

ALLEGATO 4

SCRITTURA PRIVATA DI PERMUTA

La Società GONDRAND S.p.a, con sede in

Codice Fiscale e P. IVA

in persona del suo legale rappresentante pro-tempore

.....

e

la Società Immobiliare SIRIO S.n.c. di Carlini Ettore e C., siglabile
"Immobiliare Sirio Snc", con sede in Torino, Via Fossata, n. 88,
Codice Fiscale 80118240011 e P.IVA 05370680018, in persona del
suo legale rappresentante pro-tempore Sig.ra Viret Teresa.

Premesso

- che la Società Immobiliare Sirio Snc è proprietaria di un'area sita in Torino, Via Fossata, n. 88, di Superficie Territoriale complessiva pari a mq 6180, identificata al catasto terreni Fg. 1105 part. 203, con sovrastante capannone industriale ad uso commerciale di complessivi mq 3644, di cui 306 mq di superficie ad uso uffici (su due piani) ed edificio residenziale di complessivi 349 mq., meglio identificata nella planimetria allegata alla presente proposta (allegato 1).
- che al momento sulla proprietà della Immobiliare Sirio S.n.c, sopra descritta, è in atto un esproprio da parte delle Ferrovie dello Stato di 1450 mq, come identificato nella planimetria allegata (allegato 2).
- che al momento gli espropri risultano in fase di definizione e che, pertanto, quanto convenuto con la presente scrittura privata si riferisce solo alla parte di terreno esclusa la quota espropriata, e quindi alla

Superficie Territoriale di 4730 mq., al netto degli espropri delle Ferrovie dello Stato;

- che l'intero bene immobile sopra descritto è concesso in locazione alla Società Carlini di Carlini Ettore & C. Sas, con sede in Torino, Via Fossata n° 88, cap 10155, Codice Fiscale 06424410014;
- che è intenzione della Società Gondrand Spa provvedere alla costruzione di un complesso immobiliare sulla propria area, confinante con l'area di proprietà dell'Immobiliare Sirio Snc;
- che la Società Carlini di Carlini Ettore & C. Sas al fine di ottenere la ricollocazione della propria attività commerciale nei nuovi locali predisposti dalla Società Gondrand Spa. e/o suoi aventi causa, come di seguito specificato, dichiara di accettare integralmente senza eccezione alcuna, con la sottoscrizione in calce alla presente scrittura, tutti i patti convenuti in essa, obbligandosi a trasferirsi a sua cura e spese nei tempi di seguito stabiliti nei nuovi locali sopraccitati.

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto della permuta.

- 1.1 L'Immobiliare Sirio Snc si impegna a dare in permuta la propria proprietà sita in Torino, Via Fossata n° 88, ora di superficie territoriale di 4730 mq., identificata al Catasto Terreni Fg 1105 part. 203, con sovrastante capannone industriale ad uso commerciale di complessivi mq. 3644, di cui 306 mq. di superficie ad uso uffici (su due piani) ed edificio residenziale di complessivi 349 mq., come descritto in premessa, con tutte le accessioni, le pertinenze, i diritti, le

azioni, le ragioni e le servitù alla stessa connesse, alla Società Gondrand Spa, che accetta.

1.2 La Società Gondrand Spa, a sua volta, si impegna e si obbliga a dare in permuta, per sé ed *avenitj causa*, alla Immobiliare Sirio Snc, che accetta i seguenti immobili di futura realizzazione nella costruenda area di sua proprietà e più precisamente:

- un fabbricato ad uso magazzino e deposito, mq. 2160 circa;
- uffici, mq. 290 circa, (di cui mq. 125 circa adibiti a vendita al dettaglio);
- cortile in proprietà esclusiva, mq. 613 circa;

il tutto come risulta nelle planimetrie allegate al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. Prezzo e modalità di pagamento

2.1 Il prezzo di permuta della proprietà Immobiliare Sirio Snc è determinato dal costo di ricollocazione relativo all'attività commerciale della Società Carlini di Carlini Ettore & C. Sas e più precisamente in € 1.857.000,00 (€=unmilioneottocentocinquantasettemila/00=) costituente il costo complessivo per la realizzazione del fabbricato commerciale comprensivo degli uffici e del cortile privato.

2.2 La Società Gondrand Spa si impegna ad effettuare la ricollocazione della sopracitata Società Carlini Sas, nell'ambito dell'area Gondrand Spa (come infra definita) oggetto di PRIN, e si impegna a dare in

permuta all'Immobiliare Sirio Snc una superficie lorda complessiva tra magazzini e uffici di circa 2450 mq..

2.3 La Società Gondrand Spa, in ottemperanza alle norme delle attività commerciali, si impegna a dare in permuta, anche, n° 30 posti auto, così individuati più precisamente: numero 9 posti auto lungo la via privata adiacente al cortile adibito a carico e scarico merce e numero 21 posti auto nel piano interrato sottostante il magazzino, riservandosi l'Immobiliare Sirio Snc la determinazione specifica, il tutto come risulta dalle planimetrie allegate.

2.4 La Società Gondrand Spa si impegna altresì, quale contropartita supplementare, a dare in permuta n° 2 appartamenti nel fabbricato soprastante gli uffici sulla Via Cigna, siti al quinto o sesto piano fuori terra nella medesima scala e n° 2 box auto al piano interrato del costruendo edificio, il cui costo complessivo è determinato in € 206.000,00 (€=duecentoseimila/00=).

2.5 Il prezzo complessivo della ricollocazione, per i beni immobili dati in permuta, ammonta ad € 2.063.000,00 (€=duemilioni-sessantatremila/00=).

2.6 La Società Gondrand S.p.a. riconosce, inoltre, una somma di € 150.000,00 (€= Centocinquantamila/00=) oltre IVA da corrispondersi, in una unica soluzione, alla Immobiliare Sirio Snc o alla Società Carlini Sas, qualora richiesta da quest'ultima, quale rimborso per le spese di trasloco ed allestimento magazzino da

pagarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ritiro del permesso di costruzione degli immobili.

2.7 I valori economici accettati dalle parti sono stati elaborati secondo computo metrico estimativo e con relative tavole degli impianti ed elenco delle finiture degli appartamenti che si allegano alla presente scrittura per farne parte integrante e sostanziale.

2.8 Le parti convengono che l'eventuale aumento del costo di costruzione relativo agli immobili oggetto di permuta, sino ad un massimo del 5%, è a carico della Società Gondrand Spa e/o suoi *aveni causa* da verificarsi al termine dei lavori.

2.9 Ogni aumento eccedente la percentuale del 5% del costo di costruzione relativo agli immobili oggetto di permuta sarà a carico della Società Immobiliare Sirio Snc.

2.10 Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in ordine alla determinazione dei conteggi relativi all'aumento dei costi di costruzione dovranno essere rinviate ad un arbitro unico, che giudicherà con arbitrato rituale secondo diritto, nominato di comune accordo tra le parti o in caso di disaccordo, su istanza di una delle parti, dal Presidente del Tribunale di Torino, il quale dovrà fare riferimento al prezzario delle opere edili della Regione Piemonte dell'anno 2012.

3. Cessione del contratto.

3.1 La società Gondrand Spa potrà in qualunque momento cedere tutti i diritti e tutti gli obblighi del presente contratto nei confronti

dell'Immobiliare Sirio Snc che, fin d'ora, acconsente alla cessione, al/ai soggetto/i e/o all'/agli ente/i dalla stessa individuato/i, rimanendo pur sempre obbligata nei confronti dell'Immobiliare Sirio Snc in caso di inadempimento del soggetto e/o ente cessionario del contratto stesso.

Resta, comunque, espressamente escluso da qualsiasi cessione del contratto, l'obbligo di corrispondere la somma di € 150.000,00 (€=centocinquantamila/00=) da parte della Società Gondrand Spa, quale rimborso per le spese di trasloco ed allestimento magazzino, di cui al punto 2.6.

3.2 La Società Gondrand Spa si impegna a garantire alla Società Carlini Sas una ricollocazione che genererà per questo ultimo una superficie lorda di pavimento non superiore a quella massima sopra indicata.

3.3 La Società Gondrand Spa si impegna a garantire all'Immobiliare Sirio Snc che la demolizione dei fabbricati attualmente occupati dall'attività della Società Carlini Sas avverrà solo successivamente alla ricollocazione di quest'ultima nell'ambito Gondrand in modo da garantire la continuità dell'attività lavorativa alla Società Carlini Sas;

3.4 La Società Gondrand Spa si riserva il diritto di scegliere, a propria insindacabile discrezione, l'/le impresa/e che si occuperanno di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione dell'Area Gondrand (come infra definita) all'interno della quale la Società Carlini S.a.s. sarà ricollocata;

3.5 L'Immobiliare Sirio Snc non potrà alienare a terzi la SLP (per terziario e residenziale) generata dalla Ricollocazione della Società Carlini Sas per il periodo di 5 anni decorrenti dal Termine Ultimo per la richiesta di Ricollocazione;

3.6 La Società Carlini Sas non potrà revocare la Dichiarazione di Ricollocazione senza il consenso scritto della Società Gondrand Spa una volta che detta Dichiarazione di Ricollocazione sia stata ricevuta da quest'ultima.

3.7 In caso di cessione del presente contratto da parte della società Gondrand S.p.a., quest'ultima si impegna a garantire il buon fine lavori degli immobili promessi in permuta all'Immobiliare SIRIO S.n.c., consegnando alla stessa una fidejussione bancaria irrevocabile a prima richiesta e di durata fino alla data dell'atto di permuta, per l'importo complessivo di € 2.063.000.00 (€=Duemilioni-sessantatremila/00=) da parte del soggetto e/o Ente attuatore degli immobili oggetto di permuta.

3.8 La sopracitata fidejussione dovrà contenere modalità e tempi previsti nella presente scrittura.

4. Condizione risolutiva.

4.1 Le parti convengono che la mancata approvazione da parte del Comune di Torino del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PRIN) relativo all'area sita in Comune di Torino, Via Cigna n. 209 (L'Area Gondrand), entro la data del 30 aprile 2011, è condizione risolutiva della presente scrittura.

4.2 L'Immobiliare Sirio Snc, dichiara, fin d'ora:

- di aver preso visione del PRIN e di ben conoscere ed accettare lo stesso, purché non vengano disattesi i patti contenuti nel presente contratto;
- di essere a conoscenza ed accettare la circostanza che il PRIN sarà presentato al Comune di Torino unicamente a nome della società Gondrand Spa, previa visione di tutti gli elaborati che lo compongono;
- di consentire l'accesso degli incaricati della Società Gondrand Spa (e/o di soggetti da questa ultima indicati) all'area dell'Immobiliare Sirio Snc al fine di effettuare rilievi, sopralluoghi e/o ogni altra operazione ritenuta necessaria e/o utile da quest'ultima;

4.3 La presente Scrittura Privata è da considerarsi automaticamente priva di ogni efficacia e le Parti sono liberate da ogni reciproco obbligo derivante dalla stessa, qualora si verifichi entro il termine del 30 aprile 2011 la Condizione risolutiva, di cui al punto 4.1.

5. Condizioni generali.

5.1 La Società Gondrand Spa, si impegna per sé e/o suoi *aventi causa* di dare inizio alla costruzione degli Immobili sopra descritti entro e non oltre il 31/12/2011.

5.2 La Società Gondrand Spa si impegna per sé e/o suoi *aventi causa* a terminare i lavori di costruzione entro 24 mesi dalla data di inizio.

5.3 La Società Gondrand Spa si impegna, all'ultimazione dei lavori, a procedere al collaudo degli stessi con l'assistenza di un tecnico incaricato dall'Immobiliare Sirio Snc.

- 5.4 L'Immobiliare Sirio Snc, a collaudo favorevole, si impegna a far traslocare la Società Carlini S.a.s entro il termine massimo di 6 mesi consegnando i suoi locali liberi e sgomberi da persone e cose.
- 5.5 La Società Carlini Sas dichiara di accettare quanto convenuto al punto 5.4.
- 5.6 L'atto pubblico di permuta dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla presa di possesso dei nuovi locali (fabbricato commerciale, alloggi, posti auto e box auto) presso lo studio del notaio scelto, a sua discrezione, dall'Immobiliare Sirio Snc.
- 5.7 Eventuali modifiche sui manufatti elencati nel computo metrico e/o nei progetti esecutivi degli impianti dovranno essere preventivamente approvate dall'Immobiliare Sirio Snc.
- 5.8 La Società Gondrand Spa o l'Ente attuatore degli immobili sopraccitati dovrà consegnarli con tutte le certificazioni previste dalle normative vigenti (fatta esclusione del nullaosta dei vigili del fuoco sul fabbricato commerciale che sarà a carico dell'Immobiliare Sirio Snc) e garantirà il rilascio del permesso di agibilità da parte delle autorità competenti.
- 5.9 Al momento dell'atto pubblico di permuta, l'Immobiliare Sirio Snc si riserva la facoltà di estinguere il mutuo esistente sul suo capannone, trasferendone l'ipoteca sul nuovo fabbricato commerciale.
- 5.10 Tutte le spese relative ai documenti dell'atto pubblico, quali accatastamento, regolamento di condominio e quanto richiesto dal

notaio rogante, sono posti a carico della Società Gondrand Spa e/o suoi *aveni causa* (la cui spesa è stata prevista nel computo metrico).

5.11 L'Immobiliare Sirio Snc si riserva, inoltre, di prendere visione del Regolamento di Condominio dell'intero complesso prima del suo deposito e in caso di disaccordo di poter modificare gli eventuali punti lesivi o limitativi dei propri diritti.

5.12 L'Immobiliare Sirio Snc si riserva il diritto di porre delle insegne orizzontali sopra le vetrine degli uffici prospicienti la via Cigna.

5.13 Le parti convengono che i posti auto, oggetto della permuta, dovranno essere ceduti in piena proprietà con diritto ed uso esclusivo.

5.14 Le parti convengono che, se al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di permuta, le FFSS non avranno ancora corrisposto il saldo prezzo dell'area espropriata all'Immobiliare Sirio Snc, l'importo residuo dell'indennizzo di esproprio sarà ad esclusivo favore di quest'ultima, anche se avvenisse successivamente.

5.15 Le parti convengono che le spese della permuta e le altre spese accessorie sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali, ad eccezione di quanto convenuto al punto 5.10.

5.16 Le parti convengono che gli oneri fiscali, quali imposte e spese di registro, della presente permuta saranno da ripartirsi tra le parti, previo successivo accordo da realizzarsi entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura.

5.17 Al presente contratto si applicano le disposizioni degli art. 1552 c.c. e seguenti del codice civile, oltre alle disposizioni generali per i contratti.

6. Foro competente.

6.1 Qualsiasi controversia, che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione e/o esecuzione della presente scrittura privata, è di competenza esclusivamente del Tribunale del Foro di Torino, ad eccezione di quanto convenuto al punto 2.10.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torino,

GONDRAND S.p.a.

Immobiliare SIRIO Snc

Per piena accettazione:

Carlini di Carlini Ettore e C. Sas

ALLEGATO 5

BOZZA

Accordo

tra

Gondrand s.p.a, con sede in _____, CF/P.IVA _____, in persona dell'amministratore delegato sig. Konrad Baumgartner, nato a Bolzano il 31/12/1963 e residente a Milano, piazza Adigrat n. 4 (in seguito "Gondrand")

e

Metallurgica Piemontese s.r.l., con sede in Torino, via Cigna n. 169, CF/P.IVA 00490870011, in persona del vice presidente e amministratore delegato dott. Giuseppe Ferrero, nato a Torino il 14/11/1946 e residente in Torino, strada Val Salice n.10 (in seguito "Metallurgica Piemontese" e, unitamente a Gondrand, le "Parti")

premesso che

- a) Gondrand e Metallurgica Piemontese sono rispettivamente proprietarie, nell'ambito di "SPINA 4", delle aree attualmente classificate nel P.R.G. come "Zone Urbane di Trasformazione" (in seguito "ZUT"), denominate "Ambito 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica piemontese" e "Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand";
- b) il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (in seguito, "P.R.IN"), in discussione ed inerente alle aree in oggetto, individua una nuova Z.U.T. denominata "Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand - Metallurgica Piemontese", che include al suo interno, oltre l'ambito originario 5.10/5 e l'ambito 5.10/7, l'area consolidata su cui insiste il fabbricato residenziale di via Cigna n. 173 (attualmente classificata come "Zona urbana consolidata residenziale mista R3", individuata al catasto Terreni del Comune di Torino al foglio n. 1128, particella n. 103), l'area di

proprietà dell'Immobiliare Sirio di Carlini Ettore & C s.n.c., nonché alcune aree per viabilità di proprietà del Comune di Torino;

c) i proprietari dell'immobile e del fabbricato di via Cigna n. 173 (in seguito "Condominio") e l'Immobiliare Sirio (in seguito "Immobiliare") hanno manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere la convenzione correlata al P.R.IN;

d) il P.R.IN, a fronte della necessaria ricollocazione in altra area del fabbricato di via Cigna n. 173 e dell'attività commerciale in essere presso l'Immobiliare ai fini del nuovo assetto viabilistico delle Zone urbane interessate, prevede a favore di Gondrand la quota aggiuntiva di 5.442 mq di SLP;

e) per quanto qui interessa e in correlazione con quanto previsto alla premessa (c) Gondrand e il Condominio stanno negoziando l'accordo avente ad oggetto: i) l'acquisizione da parte di Gondrand della proprietà esclusiva dell'area in oggetto, franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi anche fiscali, servitù anche di uso pubblico e trascrizioni e pretese in genere che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dell'area, con garanzia per l'evizione e rinuncia dei danti causa ad ogni pretesa ulteriore a quelle di cui punti successivi; ii) la ricollocazione, ad opera di Gondrand, della SLP di via Cigna n. 173 in nuovo fabbricato a destinazione residenziale convenzionata, da edificarsi nell'Unità Minima di Intervento (in seguito "U.M.I.") n. 6, di proprietà di Gondrand medesima; iii) la demolizione a carico di Gondrand, nei limiti di cui infra, del fabbricato esistente in via Cigna n. 173, entro il _____;

f) la Metallurgica Piemontese ha manifestato la propria disponibilità ad acquisire, subordinatamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui infra, gratuitamente da Gondrand l'area ove insiste attualmente il fabbricato di via Cigna n. 173, per la parte in cui non è da cedere gratuitamente al Comune di Torino, al

fine di ivi sviluppare parte della propria SLP, in continuità della cortina costruita sulla via Cigna, qualora la demolizione del fabbricato e gli interventi ulteriori, necessari ai fini della successiva conformazione dell'immobile a destinazione di edilizia residenziale e ASP1, si concludano entro e non oltre il [31 dicembre 2013]

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

1. Premesse

1.1. Le Premesse fanno parte integrante del presente accordo.

2. Obbligazioni a carico di Gondrand

2.1. Gondrand si impegna verso Metallurgica Piemontese all'esatto adempimento dell'accordo di cui alla lett e) delle Premesse, al più presto e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2013.

2.2. Effettuati gli adempimenti e verificatisi i presupposti di cui al punto precedente e comunque subordinatamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui infra, Gondrand si impegna a frazionare l'area di via Cigna n. 173 in due particelle catastali: particella n. 103a, di mq 498, area da cedere gratuitamente alla Metallurgica Piemontese; particella n. 103b, di mq 432, area da cedere gratuitamente al Comune di Torino, destinata alla formazione di parcheggi pubblici in allargamento di via Cigna.

2.3. In esito al frazionamento di cui sopra, la proprietà esclusiva dell'area di cui alla particella n. 103a verrà ceduta gratuitamente da Gondrand a Metallurgica Piemontese (o soggetto da questa nominato, almeno dieci giorni prima della data di stipula del rogito notarile che assumerà tutti i diritti e gli obblighi di cui al presente accordo e con cui Metallurgica Piemontese resterà solidalmente responsabile per l'adempimento delle obbligazioni qui previste), franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi anche fiscali, servitù eccetto quelle coattive di uso pubblico e

trascrizioni e pretese in genere che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dell'area in questione, garantendo il cessionario dall'evizione e da vizi e da pretese di terzi in genere, anche inerenti gli impegni assunti da Gondrand verso il Comune di Torino e i proprietari di Via Cigna n. 173.

2.4. Subordinatamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui infra e in esito ai frazionamenti di cui sopra, Gondrand si impegna espressamente a cedere - e Metallurgica Piemontese ad acquistare - l'area di cui alla particella n. 103a - ad avvenuta integrale demolizione dei manufatti ed esecuzione degli interventi di bonifica di un primo strato superficiale fino ad un massimo di 3 metri di profondità - totalmente libera da persone e cose (a titolo esemplificativo: macerie, materiale di risulta, impianti od opere anche sotterranee pertinenti al fabbricato demolito) e comunque, per situazione di fatto e di diritto. Resta inteso che gli interventi di demolizione e bonifica di cui sopra sono assunti da Gondrand fino a concorrenza dell'importo e fino a concorrenza dell'importo massimo omnicomprensivo di Euro 100.000,00 (centomila/00).

3. Obbligazioni a carico di Metallurgica Piemontese

3.1. Subordinatamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui infra e in esito ai frazionamenti di cui sopra, Metallurgica Piemontese si impegna verso Gondrand, che accetta, ad acquisire a titolo gratuito l'area di cui alla particella n. 103a, alle condizioni ed ai presupposti di cui alle Premesse e al precedente articolo, al fine di ivi dislocare parte della propria SLP, generata dalle aree di sua proprietà.

3.2. Metallurgica Piemontese si impegna altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione inerenti l'area di cui alla particella n. 103° nonché quelle inerenti l'area _____. Il tutto con espressa ed incondizionata manleva di

Gondrand per qualsiasi responsabilità e/o conseguenza negativa o pregiudizievole derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione medesime.

4. Stipula del rogito notarile

4.1. Le Parti si impegnano a stipulare il rogito notarile di cessione dell'area di cui alla particella n. 103a, dai contenuti di cui al presente accordo, nessuno escluso, subordinatamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui infra, nel periodo decorrente dal _____ al _____, nella data che sarà dalle stesse consensualmente individuata.

4.2. L'atto di cessione verrà stipulato tramite notaio indicato da Metallurgica Piemontese con preavviso scritto di almeno 5 giorni lavorativi, con spese notarili e imposte relative al trasferimento a carico di questa ultima.

5. Condizione risolutiva e responsabilità

5.1. Il presente accordo è sottoposto alla condizione risolutiva che entro il 31 dicembre 2013 il Condominio non sia stato ricollocato e non siano terminati le opere di demolizione del fabbricato esistente in via Cigna n. 173 e l'intervento di bonifica di cui al precedente articolo 2.4 nei limiti ivi meglio descritti.

5.2. A fronte del verificarsi della condizione risolutiva, Metallurgica disloccherà la quota di propria SLP in precedenza da valorizzare nella particella n. 103a sulle aree di sua proprietà, senza che tale circostanza costituisca variante al P.R.I.N. Al verificarsi di questa eventualità, si intenderà automaticamente modificata anche la perimetrazione dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale ("U.M.C.P.") n. 1, al suo interno frazionata nelle attuali U.M.I. nn. 1 e 2, mentre la realizzazione in aderenza della SLP sull'attuale U.M.I. n. 3 sarà di competenza della U.M.C.P. n. 2, senza che tale eventualità costituisca variante al P.R.I.N.

5.3. L'avversarsi della suddetta condizione non comporta a favore di Gondrand o di Metallurgica alcun reciproco diritto di risarcimento o di indennizzo di sorta. Le Parti altresì convengono e riconoscono, con piena efficacia anche nel caso dell'operare della condizione risolutiva di cui al precedente punto 5.1, che Gondrand e Metallurgica Piemontese rimangono esclusivamente responsabili solo per quanto di rispettiva competenza relativamente al P.R.I.N.

6. Miscellanea

6.1. Le Parti si impegnano a collaborare secondo diligenza e buona fede ai fini del buon esito dell'accordo in oggetto.

6.2. Qualsiasi modifica ed integrazione del presente contratto potrà farsi di comune accordo tra le Parti soltanto per iscritto.

6.3. Tutte le notifiche e le altre comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere effettuate in forma scritta ai seguenti indirizzi:

se inviate a Gondrand:

Gondrand s.p.a., _____

all'attenzione _____

se inviate a Metallurgica Piemontese:

Metallurgica Piemontese s.r.l., _____

all'attenzione _____

Le variazioni degli indirizzi e dei recapiti telefax dovranno essere comunicate nelle medesime forme previste per le comunicazioni.

7. Foro esclusivo

7.1. Ogni controversia relativa al presente accordo è demandata alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

Si allegano alla presente:

planimetria in scala 1:1.000 con individuazione della particella 103;
visura catastale della particella 103.

Torino, _____

ALLEGATO 6

CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO
LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1988 n.10 s.e. n. L.

PROPRIETÀ:

GONDRAND S.p.A.
Viale Traversi, 24
10128 Torino (Italia)

METALLURGICA PIEMONTESE S.p.A.
Via Opere, 105 s.n.c. Via Foresta
10128 Torino

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

SCALA:

1:1.000

DATA: 27/07/2009

APP: 27/02/09/09

Aut.

PROGETTO:



RSPROGETTO
Via...
Via...
Via...
Via...
Via...



TAV.
C

— PERIMETRO PR.IN. - PERIMETRO Z.U.T.



LA SLP RELATIVA ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA E' LOCALIZZATA AL PRIMO, AL SECONDO E PARZIALMENTE AL TERZO PIANO DEI FABBRICATI INDICATI SCHEMATICAMENTE CON IL COLORE ROSSO.

ANIVOLUMETRIA

Piano primo e secondo

Piano terzo

