

CITTÀ DI TORINO

ALLEGATO n. 1

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
E LAVORO
IL DIRETTORE CENTRALE
Avv. Paola VIRANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ai sensi dell'articolo 43 Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977 e s.m.i.)

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 13.11 MONCALIERI"

SCHEMA DI CONVENZIONE

Proprietà:

Edil Tosa srl
Corso Racconigi 208, Torino
cod. fiscale n. 09460810014

Progettisti:

arch. Ubaldo Bossolono
Via Villa Glori 11/b, Torino
iscrizione Ordine Arch. n. 1155

arch. Roberto Biancardi
Corso Unione Sovietica 48, Torino
iscrizione Ordine Arch. n. 3258

arch. Fabrizio Condio
Corso Unione Sovietica 48, Torino
iscrizione Ordine Arch. n. 3117

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ai sensi dell'articolo 43 Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977 e s.m.i.)

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE

“AMBITO 13.11 Moncalieri”

TRA

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

E

- Edil Tosa srl con sede in Torino, Corso Racconigi n. 208, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale, nella persona del legale rappresentante, sig. nato a il cod. fiscale, domiciliato per la carica presso la sede sociale della suddetta società, nel seguito denominata per brevità “Proponente”

PREMESSO CHE

- A) il Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato è proprietario degli immobili siti in Torino, all'interno dell'“Ambito 13.11 Moncalieri” di PRG, descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1405 particelle n. 86, 136 parte, 137, 138p, 139p, 146, 149, 237, 182, 219p, 226p, 227p, 230, 232, 233, 234 ed ha titolo sugli immobili siti in Torino, all'interno dell'“Ambito 13.11 Moncalieri” di PRG, descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1405 particelle n. 138p, 139p 144, 145, 219p, 224, 226p, 227p; della superficie territoriale complessiva pari a mq. 19.011 come indicati nelle planimetrie catastali che, previo esame e sottoscrizione, si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**);
- B) con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 07589/009 del 21 dicembre 2011 veniva approvata, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R. la variante n. 235 al PRG vigente concernente l'area del "Molino di Cavoretto" di Corso Moncalieri nn. 269, 270, 271 e 273;
- C) con atto preliminare di vendita a rogito notaio Ganelli del 29 dicembre 2011 rep. n. 23901/15777, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 12 gennaio 2012 al n. 787 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 13 gennaio 2012 ai nn. 1627/1279 la Città si è impegnata a cedere alla società Edil Tosa s.r.l. l'area censita al C.T. al foglio 1405 particelle 86, 149 e 182 parte per complessivi mq. 6.966;
- D) al fine di addivenire ad una composizione della vertenza insorta in relazione alla proprietà della particella 182/d, oggetto del citato preliminare di vendita, e di rientrare nella detenzione dell'area occupata senza titolo dai Sigg. Gentilli Giorgio, Gentilli Sergio e Fubini Franca in Gentilli, in data odierna è stato sottoscritto, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 06290/131 del 17dicembre 2012, apposito accordo transattivo;
- E) in data odierna con atto a rogito notaiorep. n. , racc. n. è stato stipulato tra la Città e la società Edil Tosa srl contratto definitivo di vendita delle aree di cui alla precedente lettera c) per complessivi mq. 6.966;
- F) in data _____ è stata corrisposta alla Città la somma di Euro 1.037.000,00 a titolo di contributo di valorizzazione previsto in sede di approvazione definitiva della variante n. 235 al P.R.G.;
- G) la Città di Torino è proprietaria degli immobili della superficie territoriale di mq 2.126, compresi nell'“Ambito 13.11 Moncalieri” ed indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**), descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1405 particelle n. 228 e 235.

Tali aree sono state acquisite dalla società bocciofila La Tesorina con atto di cessione a rogito notaio dott.....del.....(repertorio n.raccolta n.);

- H) gli immobili di cui ai precedenti punti A) e G) rappresentano la superficie complessiva dell'Ambito "13.11 Moncalieri", compreso tra il Fiume Po, il Rio Pattonera, il Corso Moncalieri, il Giardino Rodari e la Via Sabaudia, le cui aree sono individuate, a seguito della Variante n. 235 allo PRG vigente, nella Zona Urbana di Trasformazione, che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 delle NUEA;
- I) il P.R.G. vigente considera l'"Ambito 13.11 Moncalieri" di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;
- J) ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e delle NUEA del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- impegno di cessione gratuita a favore della Città delle aree a Servizi;
 - cessione gratuita a favore della Città delle aree a parco;
 - impegno di assoggettamento all'uso pubblico delle aree di proprietà privata;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PEC a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere a cura e spese del Proponente;
 - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - impegno da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq. 995 di SLP, pari al 10% del totale della SLP realizzabile nell'"Ambito 13.11 Moncalieri", al netto della franchigia prevista, verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999 comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli articoli 21,22 e 23 della presente Convenzione;
- K) è stata presentata proposta di PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. a firma degli architetti Ubaldo Bossolono con studio in Torino, via Villa Glori 11/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1155, codice fiscale BSSBLD50P21L219Q, Roberto Biancardi con studio in Torino, corso Unione Sovietica 48, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 3258, codice fiscale BNCRRRT64D22L219D, Fabrizio Condio con studio in Torino, corso Unione Sovietica 48, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 3117, codice fiscale CNDFRZ64C16L219L;

L) la presente proposta di PEC ha acquisito:

- il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25 ottobre 2012;
- il parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data, in merito alla valutazione previsionale di clima acustico;
- il parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali in data, in merito alla valutazione della qualità ambientale delle aree a parco in cessione gratuita alla Città;

In esito alla conferenza di servizi del 17 ottobre 2012, con nota del 26 ottobre 2012 il Servizio Urbanizzazioni della Città ha espresso parere favorevole al progetto preliminare con relative prescrizioni per la redazione del progetto esecutivo.

M) il Consiglio della Circostrizione n. 8, con deliberazione del 19 dicembre 2012, mecc. n. 2012 07683/091, ha espresso il parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, favorevole alla proposta del presente Piano Esecutivo Convenzionato;

Il suddetto parere è stato recepito nella deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. del di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato;

N) a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi allegati e dello Schema di Convenzione per la durata di trenta giorni consecutivi, a decorrere dal 22 novembre 2012 al 21 dicembre 2012 compresi, nel periodo tra il 6 dicembre 2012 e il 21 dicembre 2012 non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse;

O) con deliberazione n. del, mecc. n., esecutiva dal, la Giunta Comunale ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.), relativo alla Zona Urbana di Trasformazione del PRG denominata Ambito "13.11 Moncalieri", con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

P) il Comune di Torino si impegna a rilasciare i permessi di costruire per gli interventi previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato, con le modalità della presente Convenzione, nel rispetto delle NUEA del PRG vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;

TUTTO CIÒ 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 DEL PROPONENTE E DELLA CITTÀ

Il Proponente è proprietario e/o ha titolo sugli immobili indicati al punto A) delle Premesse e rappresentati nella planimetria catastale allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

La Città di Torino è proprietaria degli immobili indicati al punto G) delle Premesse come indicato nella planimetria catastale allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**).

ARTICOLO 3 ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.

Formano parte integrante e sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato, oltre al presente Schema di Convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. _____ del _____, quali parti integranti della stessa che ha approvato il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE - STANDARD URBANISTICI

L'intervento edilizio privato previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, comporta una SLP complessiva di 13.943 mq di cui 12.233 mq. destinati a residenza e 1.710 mq. ad ASPI ed è finalizzato alla realizzazione di quattro fabbricati mediante il rilascio di un numero massimo di quattro permessi di costruire.

A fronte di tale SLP realizzabile, è prevista la cessione, a titolo di standard urbanistico e nel rispetto delle prescrizioni della scheda di PRG, di circa complessivi mq. 12.481 di cui mq. 9.000 per residenza, mq. 1.368 per ASPI e mq. 2.113 per servizi alla Città.

Il Piano Esecutivo Convenzionato, alle tavole 18 e 25, prevede, invece, una superficie complessiva di aree a servizi pari a mq. 14.300, interne all'ambito, di cui mq. 11.957 ceduti gratuitamente alla Città, mq. 505 assoggettati all'uso pubblico a raso e mq. 1.838 per aree a servizi assoggettati all'uso pubblico al primo piano interrato, nonché ulteriori mq. 10 ceduti ed esterni all'ambito.

Le destinazioni d'uso previste possono essere modificate previa richiesta ed eventuali adeguamenti delle aree a servizi entro i limiti delle varianti percentuali ammesse e specificate nelle schede normative di PRG, senza che tale circostanza costituisca variante alla presente Convenzione.

L'esatta definizione della SLP residenziale ed ASPI verrà effettuata in sede di Permesso di Costruire dei quattro lotti edificatori di cui alle Tavole del P.E.C. n. 24 "Individuazione lotti – concentrazione edificatoria" e n. 25 "Individuazione lotti – aree a servizi cedute e assoggettate", fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra, che potranno subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del P.E.C. stesso.

ARTICOLO 5

PRELIMINARE DI CESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI

Posto che l'intervento edilizio previsto dal P.E.C. si sviluppa nei quattro lotti funzionali individuati nelle citate Tavole n. 24 e n. 25 del P.E.C., con il presente atto il Proponente si impegna alle relative cessioni, per complessivi mq. 14.300 interni all'ambito e mq. 10 esterni all'ambito, secondo le seguenti articolazioni e le tempistiche, atte a consentirne la realizzazione:

a) Lotto 1

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro un anno dalla stipula della presente Convenzione, previe demolizioni da eseguirsi ed eventuali bonifiche che si rendessero necessarie e comunque prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio, la proprietà delle aree destinate a Servizi Pubblici per complessivi mq. 1977, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1405, particelle 182b, 237, 144a, 149b, 86, rappresentate nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

b) Lotto 2

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 3 anni dalla stipula della presente Convenzione, previe demolizioni a eseguirsi ed eventuali bonifiche che si rendessero necessarie e comunque prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio, la proprietà delle aree a destinarsi a Servizi Pubblici per complessivi mq. 3.408, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1045, particelle 136a, 137, 138 e 139, come individuate nell'**Allegato n. 2**.

Inoltre il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 3 anni dalla stipula della presente Convenzione, un'area esterna all'ambito, individuata al C.T. al Foglio 1405 particella 136b, pari a mq. 10.

c) Lotto 3

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 4 anni dalla stipula della presente Convenzione, previe demolizioni a eseguirsi ed eventuali bonifiche che si rendessero necessarie e comunque prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio, la proprietà delle aree a destinarsi a Servizi Pubblici per complessivi mq. 2347, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1045, particella 219 come individuate nell'**Allegato n. 2**.

d) Lotto 4

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 5 anni dalla stipula della presente Convenzione, previe demolizioni a eseguirsi ed eventuali bonifiche che si rendessero necessarie e comunque prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio, la proprietà delle aree a destinarsi a Servizi Pubblici per complessivi mq. 4225, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1405, particelle 145, 146a e 146b, 224, 226a, 227, 230, 232, 233 e 234, come individuate nell'**Allegato n. 2**.

Inoltre verrà ceduto parte del fabbricato esistente individuato al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 146a ed al Catasto Fabbricati al Foglio 134 particella 272 sub 19; l'area dovrà essere ceduta a "nuda terra", spianata al filo del marciapiede, ad eccezione delle parti ove insiste il predetto fabbricato conservato e ceduto alla Città per utilizzazioni pubbliche, la cui ristrutturazione, gestione e manutenzione sarà a totale carico dei futuri gestori.

Le aree per servizi dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c..

Il Proponente dichiara di aver verificato che, sulle suddette aree in cessione gratuita alla Città di Torino, non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di PRG.. Nel caso si accertasse, tuttavia, l'esigenza di effettuare interventi di bonifica, questi saranno eseguiti a cura e spese del Proponente.

Prima della cessione delle citate aree a servizi, il Proponente dovrà demolire a proprie cure e spese parte dei fabbricati e manufatti esistenti sull'area in cessione come previsto dal successivo articolo 6.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini puntualmente indicati ai precedenti punti a), b), c) e d) ed a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il Proponente potrà anticipare la cessione delle aree per servizi rispetto all'attuazione dei quattro lotti edificatori nonché ridurre il numero dei lotti e le relative quantità in cessione, proporzionali alla SLP realizzate fermo restando il totale delle aree per servizi.

ARTICOLO 6

OBBLIGO DI DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI E MANUFATTI

Prima della cessione delle aree di cui al precedente articolo 5, il Proponente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione di parte dei fabbricati e manufatti esistenti sull'area in cessione. E' posto, altresì a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati da demolire con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento a tale obbligo verrà sanzionato con una penale pari al 30 % del costo di demolizione dei fabbricati quale stimato con perizia di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatto a cura e spese dello stesso Proponente.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città con un importo pari al costo di demolizione, incrementato del 30 %, a copertura della penale sotto specificata. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c..

In particolare, il Proponente dovrà effettuare a propria cura e spese ed in anticipazione all'attuazione del Lotto 1 del PEC, la demolizione dell'esistente Bocciodromo utilizzato dal Circolo "La Tesorina" ed insistente sull'area identificata al C. T. al Foglio 1405 particella 182a, 228 e 235, previa realizzazione del nuovo bocciodromo di cui all'articolo 15, nonché gli interventi di smaltimento amianto sui manufatti relativi al bocciodromo nonché sui terrazzamenti eseguiti con l'infissaggio verticale di lastre di eternit a contenimento della terra.

ARTICOLO 7

AREE A PARCO URBANO E FLUVIALE

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare previa acquisizione dei pareri favorevoli dei competenti Servizi Grandi Opere del Verde ed Adempimenti Tecnico Ambientali, prima del rilascio dei permessi di costruire successivi al primo, aree a parco localizzate nel parco urbano e fluviale P24 e P33, con facoltà di proporre entro tale termine aree alternative, da reperirsi anche in altri Parchi urbani.

Le predette aree a parco in cessione generano una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 642,30 di S.L.P. che non potrà essere utilizzata sino al perfezionamento del relativo atto di cessione alla Città.

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

Il Proponente dovrà dichiarare di aver verificato che sulle aree a parco di cui sopra, non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle NUEA del PRG.. Tuttavia, qualora le stesse si rendessero necessarie, a seguito di indagini effettuate a cura del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, lo stesso Proponente si impegna a realizzarle, a prima e semplice richiesta della Città.

ARTICOLO 8

IMPEGNO ALL'ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO

Con il presente atto le Parti convengono l'assoggettamento all'uso pubblico, da effettuarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo al lotto 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., dell'area di proprietà privata destinata a pubblici servizi. Tale area, di complessivi mq 505, è descritta al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 182c ed individuata nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

La relativa quantità, pari a 505 mq., potrà subire lievi variazioni dovute agli approfondimenti progettuali, ferma restando la predetta quantità minima prevista sopra riportata.

Tale area dovrà essere assoggettata all'uso pubblico libera da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantita da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, dovranno essere eseguite a carico del Proponente le eventuali opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della NUEA del PRG.

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 dell'area resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

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

Il Proponente, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano, su tutta l'area assoggettata all'uso pubblico ivi comprese le opere su di essa realizzate, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

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

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti o ai loro aventi causa.

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30 % dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate. La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; 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 ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto trasferiti agli acquirenti delle unità realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei relativi Regolamenti.

Sull'area descritta al Foglio 1405 mappale 182c, verranno realizzate opere idrauliche (gabbionate) lungo il Rio Pattonera, di proprietà della Città e che dovranno essere mantenute a carico della Città stessa. L'area assoggettata ad uso pubblico sarà delimitata con recinzioni metalliche a giorno con cancello di larghezza pari a 3 mt., realizzato a totale cura e spese del Proponente, per consentire l'eventuale accesso ai mezzi antincendio e ai mezzi di manutenzione delle opere idrauliche pubbliche (gabbionate verso il Rio Pattonera.).

ARTICOLO 9

IMPEGNO ALL'ASSOGGETTAMENTO DI AREA DESTINATA A PARCHEGGIO INTERRATO AD USO PUBBLICO

Con il presente atto il Proponente si impegna a realizzare un parcheggio interrato, comprensivo di rampe e spazi di collegamento, pari a 1.838 mq., da assoggettare ad uso pubblico entro e non oltre 60 giorni dal collaudo.

Tale area è descritta al Catasto Terreni al Foglio n° 1405, particella n. 182d.

Conseguentemente al fatto che l'area assoggettata all'uso pubblico prevista dal PEC è reperita su soletta di nuova costruzione, la relativa quantità pari a 1.838 mq. potrà subire lievi variazioni dovute

agli approfondimenti progettuali, ferma restando la predetta quantità minima prevista sopra riportata. Il parcheggio deve essere assoggettato all'uso pubblico libero da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantito 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 parcheggio pubblico saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale dell'area a parcheggio interrato resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

L'area potrà essere contabilizzata dal Soggetto Proponente come bene di proprietà, fermo restando che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la sua destinazione a servizio pubblico.

In sede di assoggettamento verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio, nonché gli accessi carraio e pedonali.

La puntuale identificazione del parcheggio sarà definita a seguito del frazionamento catastale dell'opera realizzata.

L'effettiva messa a disposizione alla Città del parcheggio avverrà a seguito dell'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo tecnico dell'opera, salvo diversa richiesta della Città, da rilasciarsi entro 60 giorni dalla fine lavori del Lotto 1.

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

L'impegno al predetto assoggettamento potrà decadere qualora, una volta realizzato l'ultimo lotto e perfezionate le relative cessioni/assoggettamenti di aree a servizi, si accerti l'avvenuto raggiungimento degli standard sull'intero intervento.

ARTICOLO 10

GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO ASSOGGETTATO ALL'USO PUBBLICO

I Proponenti si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla gestione del parcheggio assoggettato all'uso pubblico identificato al precedente articolo 9 nonché alla manutenzione ordinaria, straordinaria e alla relativa pulizia, avvalendosi eventualmente di altro soggetto specializzato, con le modalità di seguito indicate.

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

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

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnato, 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 utilizzazione pubblica, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni della 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.

I Proponenti assumono la gestione del parcheggio a proprio rischio e la Città non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti dei Proponenti con i relativi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, gestori, fruitori di servizio e terzi in genere.

Le modalità di gestione del parcheggio, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, dovranno essere successivamente concordate e disciplinate con apposito provvedimento.

La gestione del parcheggio decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo.

L'effettiva messa a disposizione alla Città dell'area a parcheggio avverrà a seguito dell'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo.

ARTICOLO 11

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE, DELL'AREA PUBBLICA DI LOCALIZZAZIONE DEL NUOVO BOCCIODROMO

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

Il Comune consente, inoltre, al Proponente l'occupazione temporanea di suolo pubblico a titolo gratuito delle aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione del nuovo Bocciodromo coperto, in misura strettamente necessaria al relativo cantiere, per il periodo convenuto ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori così come previsto dal cronoprogramma allegato allo strumento urbanistico esecutivo.

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

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

ARTICOLO 12 COSTITUZIONE DI SERVITÙ

Con il presente atto la Città costituisce le servitù passive individuate nella planimetria catastale allegata (**Allegato n. 5**) e di seguito dettagliate:

- 1) a) servitù di veduta verso lo spazio pubblico con possibilità di localizzazione di logge e pareti finestrate senza possibilità di sporto verso lo stesso spazio pubblico. Tale vincolo viene costituito in capo alle particelle 228 e 235 del Foglio 1405 ed a favore delle attigue particelle 182a.
b) servitù di veduta verso lo spazio pubblico con possibilità di localizzazione di logge, balconi e pareti finestrate, all'interno dell'area di concentrazione edificatoria, senza possibilità di sporto verso lo spazio pubblico sull'area identificata al C.T. al Foglio 1405 particella 237 ed a favore dell'area identificata al Foglio 1405 particella 182 a;
c) servitù di veduta verso lo spazio pubblico con possibilità di localizzazione di logge, balconi e pareti finestrate, all'interno dell'area di concentrazione edificatoria, senza possibilità di sporto verso lo spazio pubblico sull'area identificata al C.T. al Foglio 1405 particella 217, esterna al perimetro del P.E.C., a favore dell'area identificata al Foglio 1405 particella 226/b;
- 2) servitù di accesso pedonale e carraio gravante sull'area identificata al C.T. al Foglio 1405 particella 228 e 235 ed a favore delle particelle 182c e 182 a del Foglio 1405 atte a consentire l'accesso veicolare e pedonale a locali tecnici, uscite di sicurezza dell'attività ASPI e di mezzi di soccorso nonché mezzi adibiti a traslochi;
- 3) servitù di localizzazione "bocche di lupo" lineari per ventilazione dell'autorimessa interrata a 1-2 livelli localizzata nell'area di concentrazione edificatoria del Proponente posta a monte del Corso Moncalieri e sottoservizi afferenti ai fabbricati residenziali localizzati nella stessa – Lotti 1, 2, 3 del PEC. Dette servitù gravano sui mappali 228 e 235 e sono a favore del mappale 182/a;
- 4) servitù di localizzazione, sull'area identificata al C.T. al Foglio 1405 particella 217, esterna al perimetro del P.E.C., di strutture di collegamento poste al livello della copertura del fabbricato utilizzato da "Casa Oz", atte a formare "aderenza" tra il fabbricato a 5 p.f.t. in progetto, nell'area di concentrazione edificatoria identificata al C.T. al Foglio 1405 particella 226/b;

- 5) servitù di localizzazione tubazioni per sottoservizi interrati, costituita sulla particella 228 ed a favore della particella 182 a.

Dette servitù vengono costituite dalla Città a fronte dell'impegno di Edil Tosa srl ad effettuare a propria cura e spese gli interventi di smaltimento amianto sui manufatti relativi al bocciodromo esistente nonché sui terrazzamenti eseguiti con infissaggio verticale di lastre di eternit a contenimento della terra. Con particolare riguardo alla servitù di cui al precedente punto 1 a), Edil Tosa s.r.l. ed i suoi aventi causa si impegnano ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle porzioni di aree antistanti il fabbricato (aiuola/marciapiede).

In tal senso il Regolamento di Condominio dovrà puntualmente recepire tale impegno nei confronti dei condomini aventi causa da Ediltosa s.r.l., nonché richiamare espressamente le predette servitù. Si precisa che con atto notarile di cui al punto G) delle premesse La Tesorina, nella sua qualità di futura concessionaria ha accordato al proponente il PEC l'autorizzazione all'occupazione temporanea dell'area in misura strettamente necessaria alle esigenze di cantiere dell'intervento edilizio privato sino all'ultimazione dello stesso e con modalità da concordarsi con il proponente il PEC, fatto salvo l'intervento di messa in sicurezza del bocciodromo.

ARTICOLO 12 bis

TERRE E ROCCE DA SCAVO – COMPATIBILITA' ACUSTICA

Come da determinazione dirigenziale mecc. n. 2012 45218/126 del 19 dicembre 2012 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ed ai sensi del D.M. 161/2012, il Proponente dovrà predisporre un Piano di Utilizzo delle terre e rocce da scavo, i cui contenuti dovranno essere preventivamente concordati con l'ARPA e da trasmettere, altresì, alla Provincia di Torino.

Qualora durante i lavori di scavo dovessero emergere eventuali strutture, quali serbatoi interrati o altre evidenze di cui non si era a conoscenza, tale piano dovrà prevedere ulteriori indagini.

Il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato all'avvenuta approvazione del suddetto piano da parte dei competenti enti.

In recepimento del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 20 dicembre 2012, le opere di risanamento acustico dovranno essere completate e collaudate prima della dichiarazione di fine lavori relativa al permesso di costruire del lotto 1 e prima del rilascio del permesso di costruire per i lotti 2, 3 e 4. Prima dell'avvenuto sopraccitato collaudo acustico al proponente è fatto espresso divieto di utilizzo da parte dei terzi acquirenti degli immobili del lotto 1.

ARTICOLO 13

DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO, TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attività edificatoria troverà attuazione mediante un numero massimo di quattro permessi di costruire, il primo dei quali dovrà essere richiesto dal Proponente entro dodici mesi dalla stipula della presente Convenzione.

Entro tale data il Proponente dovrà spostare e riposizionare, a scomputo degli oneri dovuti, previa stima dei costi da definire in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il portale della segnaletica verticale luminosa insistente sull'attuale marciapiede est di Corso Moncalieri ed adiacente alla concentrazione edificatoria.

La Città si impegna a favorire le attività finalizzate allo spostamento del portale entro 90 giorni dalla consegna da parte del Proponente delle predisposizioni necessarie per lo spostamento stesso, fatti salvi i tempi di eventuali integrazioni documentali richiesti al Proponente.

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla cessione delle aree a servizi, come meglio dettagliato nel precedente articolo 5 ed in particolare il primo permesso di costruire è subordinato all'avvenuta approvazione da parte dei competenti enti dei piani in materia di terre e rocce da scavo come individuati nel precedente articolo 12 bis.

Qualora il Proponente non ottemperasse puntualmente agli adempimenti previsti nel contratto definitivo di cessione delle aree alla Città a rogito notaio stipulato in data..... e precisamente al pagamento della rata di Euro1.285.801,20 ad avvenuta liberazione delle aree occupate dai campi da tennis, nonché all'ulteriore versamento di Euro1.285.801,20 entro il 30 giugno 2013, la Città non potrà procedere al rilascio dei permessi di costruire successivi al primo.

Tutte le opere di urbanizzazione a scomputo, a cura e spese nonché sulle aree assoggettate dovranno essere realizzate secondo l'articolazione temporale prevista nel Cronoprogramma ed ultimate entro otto anni dalla stipula della presente Convenzione.

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

ARTICOLO 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

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

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

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

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

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

Le opere da eseguire a scomputo sono specificate nel progetto preliminare e consistono:

- realizzazione di opere idrauliche (gabbionate) lungo il Rio Pattonera, a monte e a valle del Corso Moncalieri;
- realizzazione di aree a verde;
- realizzazione di pista ciclopedonale lungo la sponda del Po;
- realizzazione di aree pavimentate, viabilità e marciapiedi;
- realizzazione di parcheggi a raso a valle del Corso Moncalieri;
- realizzazione di rete fognaria bianca e nera, rete acquedotto e di illuminazione pubblica;
- cabina elettrica di trasformazione a parziale scomputo degli oneri (25%).

Prima del rilascio del primo permesso di costruire il Proponente dovrà spostare e riposizionare, a scomputo degli oneri dovuti, previa stima dei costi da definire in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il portale della segnaletica verticale luminosa insistente sull'attuale marciapiede est di Corso Moncalieri ed adiacente alla concentrazione edificatoria.

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

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

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

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 20.

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

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

Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

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

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

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

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

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

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

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 120 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per

procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

Esecuzione delle opere

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

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

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

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

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

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

Collaudo delle opere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 15

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI

In conformità al D.Lgs. 152/2008 (c.d. Terzo Decreto Correttivo), entrato in vigore il 17 ottobre 2008, le opere di urbanizzazione secondaria previste dal PEC, di importo inferiore alla soglia comunitaria, 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). Tali opere consistono nella realizzazione del nuovo Bocciodromo coperto con relative aree pavimentate e verdi, ad esclusione delle aree interessate dalle operazioni di cantiere dell'intervento privato, nella realizzazione delle reti infrastrutturali e di illuminazione pubblica, nonché delle opere di "messa in sicurezza" dei fabbricati conservati destinati a servizi Pubblici.

La realizzazione del nuovo Bocciodromo coperto è effettuata in anticipazione di ogni altra opera afferente al Lotto 1, in considerazione dell'esigenza di ultimare l'opera stessa per consentire la demolizione dell'esistente Bocciodromo del Circolo La Tesorina e la rilocalizzazione della attività boccistica nel nuovo impianto.

Per tali opere si applica, pertanto, la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6 e art. 122 comma 8 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 con invito rivolto ad almeno cinque soggetti 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. Trovano pertanto applicazione le relative modalità di

espletamento di procedura negoziata indicate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 201002469/009 del 27 settembre 2010.

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

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità del Proponente privato, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dello stesso Proponente.

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

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione a scomputo consta di due fasi:

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

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 20.

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

- progettazione e quadro economico,
- affidamento delle opere,
- modalità e svolgimento delle procedure di affidamento,
- esecuzione,
- collaudo.

Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

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

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

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei soggetti proponenti, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi

unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

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

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

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente servizio della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, nonché della Circoscrizione Amministrativa n. 3, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

Per quanto attiene l'approvazione del progetto relativo al Bocciodromo i suddetti termini vengono ridotti a 90 giorni, fatti salvi i tempi tecnici relativi ad eventuali integrazioni documentali.

Affidamento delle opere

L'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese del soggetto privato, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta al prezzo più basso salvo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga concordato con la Città il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Modalità e svolgimento delle procedure di affidamento

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, il soggetto privato, in qualità di stazione appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva.

Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra privato ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

La parte privata è tenuta ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione, nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera saranno resi pubblici sul sito web della Città.

Il soggetto privato si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse, assumendosi il rischio del progetto da essa predisposto.

La parte privata è la sola responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

La parte privata è inoltre esclusiva responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente convenzione.

Nel caso di ricorso a procedura negoziata, a gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dal soggetto titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

Esecuzione delle opere

Il Direttore dei lavori è nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il soggetto

proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Il Responsabile del Procedimento, su indicazione del Direttore dei lavori, deve comunicare lo stato di avanzamento dei lavori alla Amministrazione (cronoprogramma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

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

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente.

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

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

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

Collaudo delle opere

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

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

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

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

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

La presa in carico provvisoria, nelle more del collaudo dell'opera, dovrà essere effettuata dalla Città entro due mesi dall'ultimazione dei lavori, fatti salvi i tempi tecnici relativi ad eventuali integrazioni documentali necessarie all'utilizzo dell'opera stessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 16

OPERE DA REALIZZARE A CURA E SPESE DEI PROPONENTI SULLE AREE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO

La disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici non si applica alle opere di urbanizzazione previste dal PEC e realizzate dal Proponente a cura e spese, su aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato dalla Direttiva C.E. 2004/18 in materia di appalti di lavori pubblici e nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124, mecc. 2010 02469/009, in data 27 settembre 2010. Tali opere potranno, pertanto, essere progettate e realizzate direttamente dal Proponente.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei Proponenti, calcolato applicando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Tali opere, che verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, consistono nella realizzazione di:

- un attraversamento pedonale luminoso sul Corso Moncalieri (APL);
- un parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico su soletta al primo piano interrato;
- recinzioni, cancelli carrai e realizzazione di aree verdi e pavimentate sull'area assoggettata all'uso pubblico compresa tra il Corso Moncalieri, il Rio Pattonera ed il nuovo Bocciodromo coperto.

Per le opere di urbanizzazione a cura e spese è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a

totale carico dei Proponenti. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, i Proponenti saranno tenuti a versare la relativa differenza.

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

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 14.

ARTICOLO 17

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 2.006.715,00 calcolati secondo il metodo tabellare, contributo a cui dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, di cui ai precedenti articoli 14 e 15, ed aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei permessi di costruire, in base alla normativa vigente.

ARTICOLO 18

PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle NUEA del PRG, come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

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

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città.

ARTICOLO 19

CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio di ciascuno dei Permessi di Costruire.

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

ARTICOLO 20 GARANZIE FINANZIARIE

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

prima della stipula 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 per servizi e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 6 della presente Convenzione, di importo pari al valore del costo di demolizione, come risultante dalla citata perizia di stima, 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 nonché delle opere da realizzare a cura e spese del Proponente, ai sensi dei precedenti artt. 14, 15 e 16 pari al valore delle opere incrementato del 10%;
- c) a garanzia della realizzazione degli interventi di smaltimento amianto sui manufatti relativi al bocciodromo nonché sui terrazzamenti eseguiti con infissaggio verticale di lastre di eternit a contenimento della terra, di cui ai precedenti articoli 6 e 13, di importo pari ad Euro 132.971,00;

al momento del ritiro dei titoli abilitativi (permessi di costruire):

- d) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio del titolo abilitativo eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo;
- e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione.

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

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

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

La fideiussione di cui al punto c) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del puntuale adempimento degli obblighi di smaltimento dell'amianto.

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

ARTICOLO 21

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

Considerata la scheda normativa di P.R.G., nonché in riferimento alla S.L.P. realizzabile relativa alla Z.U.T. "13.11 Moncalieri", i Proponenti si impegnano ai sensi dell'articolo 7 delle NUEA di PRG, a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata nella misura minima corrispondente al 10% del totale della SLP residenziale effettivamente realizzata, al netto della franchigia pari alla differenza tra 4.000 mq e la SLP non residenziale totale prevista e dunque per un totale di mq. 995 di SLP.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città. Con comunicazione scritta da parte del Proponente la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipulazione del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro e non oltre 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 e s.m.i.

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno, in maggior corpo, sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Comune di TORINO - Foglio n. 1405 - particella 182a.

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari, è indicato nella planimetria allegata alla presente Convenzione (**Allegato 4**). La S.L.P. della porzione dello stesso edificio oggetto d'acquisto è pari a mq. 995 (rispetto alla SLP complessiva prevista di mq. 3460), sita al secondo, terzo, quarto piano f.t. dell'edificio in progetto e rappresenta 288 millesimi rapportati ai 3460 mq. di SLP totale destinata a residenza.

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

Il contratto preliminare costituente parte della presente convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1355 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 22. L'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente.

In tal caso il Proponente, e/o suoi eventuali aventi causa, dovrà 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. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 22

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

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

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

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

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

Entro il termine di mesi 6 dal ricevimento della suddetta comunicazione da parte del Proponente, la Città potrà esercitare il diritto all'opzione di acquisto delle unità abitative individuate. Tale termine sarà sospeso nel caso la Città dovesse chiedere al Proponente ulteriori informazioni e/o elementi atti a valutare l'idoneità degli alloggi alla loro destinazione.

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

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

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

ARTICOLO 23

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

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 22 e 23, il Proponente si impegna per sé stesso, per i suoi successori ed aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'area 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 delle N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al precedente articolo 23, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta.

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

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

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 96 02388/12) ed alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

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

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

ARTICOLO 24

SANZIONI CONVENZIONALI

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

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

ARTICOLO 25

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.E.C. sono assunti dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, nei relativi atti di trasferimento si dovrà fare espressa menzione degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa. Gli aventi causa del

Proponente dovranno, inoltre, fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

ARTICOLO 26

SPESE

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

ARTICOLO 27

ALLEGATI

- Allegato 1 Estratto NCT - Individuazione delle aree di proprietà;
- Allegato 2 Estratto NCT - aree da assoggettare e da cedere;
- Allegato 3 Estratto Catasto Fabbricati - individuazione del fabbricato da cedere e da conservare;
- Allegato 4 Estratto Catasto Fabbricati - individuazione del corpo di fabbrica da destinare ad edilizia convenzionata;
- Allegato 5 Estratto NCT con individuazione delle servitù.

ARTICOLO 28

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 29

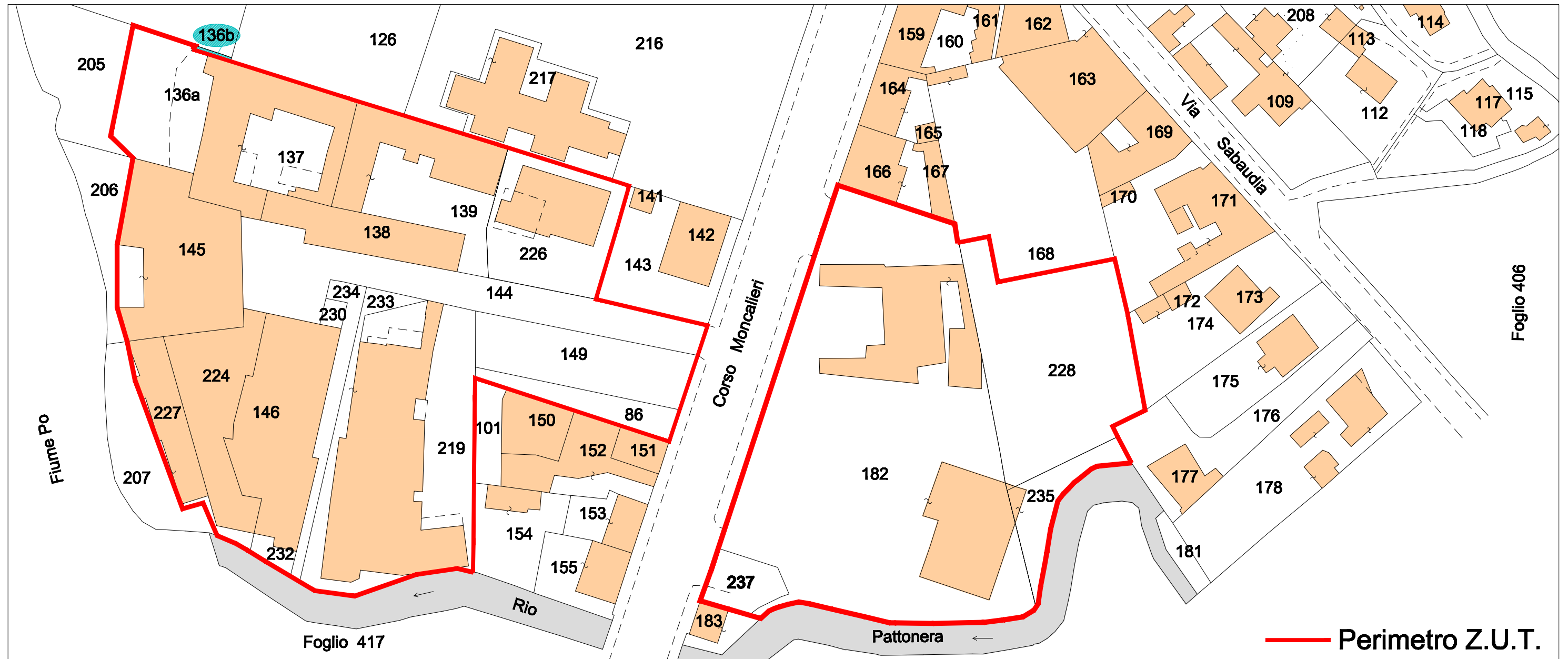
RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226);
- Legge n°134 del 7/8/2012 (conversione in legge del Decreto Sviluppo)

ed ogni altra norma vigente in materia.



FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	86	EDIL TOSA Srl	280 mq
1405	136a	EDIL TOSA Srl	678 mq
1405	137	EDIL TOSA Srl	1.160 mq
1405	138	EDIL TOSA Srl	480 mq
1405	139	EDIL TOSA Srl	1.090 mq
1405	144	EDIL TOSA Srl	1.310 mq
1405	145	EDIL TOSA Srl	1.173 mq
1405	146	EDIL TOSA Srl	1.055 mq
1405	149	EDIL TOSA Srl	770 mq
1405	182	EDILTOSA Srl	5.679 mq
1405	235 *	Città di Torino	336 mq

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	219	EDIL TOSA Srl	2.347 mq
1405	224	EDIL TOSA Srl	685 mq
1405	226	EDIL TOSA Srl	970 mq
1405	227	EDIL TOSA Srl	423 mq
1405	228 *	Città di Torino	1.790 mq
1405	230	EDIL TOSA Srl	39 mq
1405	232	EDIL TOSA Srl	75 mq
1405	233	EDIL TOSA Srl	275 mq
1405	234	EDIL TOSA Srl	275 mq
1405	237	EDIL TOSA Srl	237 mq

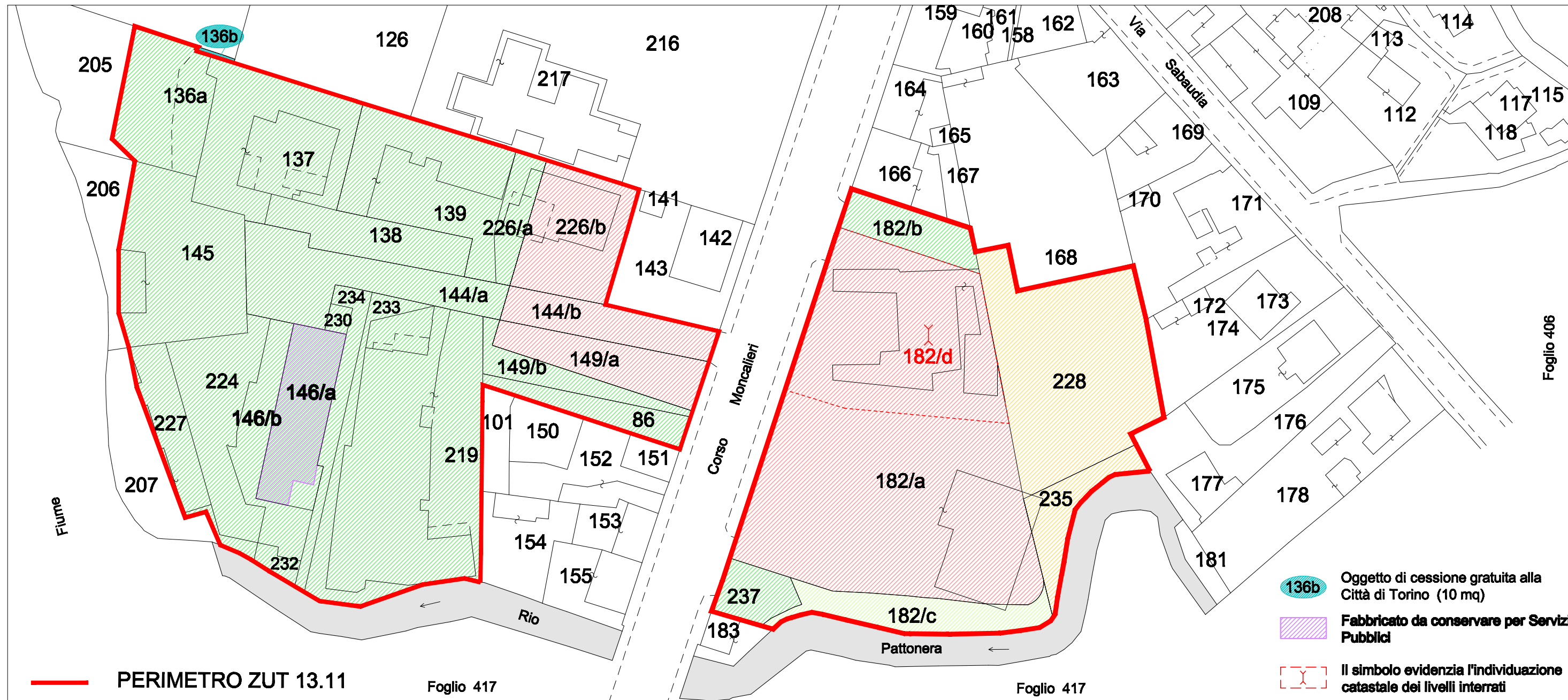
S.T. COMPLESSIVA Z.U.T. 13.11

S.T. Z.U.T. 13.11 Generante SLP

(*) Particelle non generanti SLP

21.127 mq

19.001 mq



AREE DA CEDERE ALLA CITTA' PER SERVIZI			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	86	EDIL TOSA Srl	280 mq
1405	136/a	EDIL TOSA Srl	678 mq
1405	137	EDIL TOSA Srl	1.160 mq
1405	138	EDIL TOSA Srl	480 mq
1405	139	EDIL TOSA Srl	1.090 mq
1405	144/a	EDIL TOSA Srl	855 mq
1405	145	EDIL TOSA Srl	1.173 mq
1405	146/a	EDIL TOSA Srl	599 mq
1405	146/b	EDIL TOSA Srl	456 mq
1405	149/b	EDIL TOSA Srl	265 mq
1405	182/b	EDIL TOSA Srl	340 mq
1405	237	EDIL TOSA Srl	237 mq
1405	219	EDIL TOSA Srl	2.347 mq
1405	224	EDIL TOSA Srl	685 mq
1405	226/a	EDIL TOSA Srl	225 mq
1405	227	EDIL TOSA Srl	423 mq
1405	230	EDIL TOSA Srl	39 mq
1405	232	EDIL TOSA Srl	75 mq
1405	233	EDIL TOSA Srl	275 mq
1405	234	EDIL TOSA Srl	275 mq
TOTALE			11.957 mq

AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	228	Citta di Torino	1.790 mq
1405	235	Citta di Torino	336 mq
TOTALE			2.126 mq

AREE DA ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO A RASO			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	182/c	EDIL TOSA Srl	505 mq
TOTALE			505 mq

AREE DA ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO AL PIANO 1° INTERRATO			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	182/d	EDIL TOSA Srl	1.838 mq
TOTALE			1.838 mq

AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE
1405	226/b	EDIL TOSA Srl	745 mq
1405	144/b	EDIL TOSA Srl	455 mq
1405	149/a	EDIL TOSA Srl	505 mq
1405	182/a	EDIL TOSA Srl	4.834 mq
TOTALE			6.539 mq

Fabbricato da conservare per Servizi Pubblici censito al NCEU Foglio 134 particella 272 parte sub. 19 parte

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

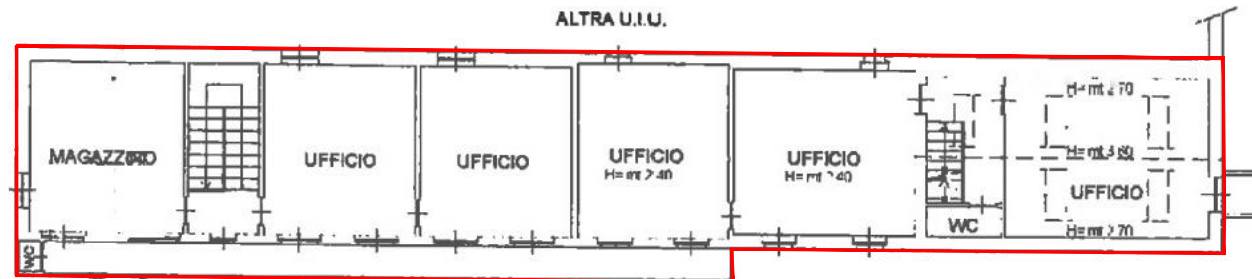
Dichiarazione protocollo n. TO0342799 del 16/05/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino
Corso Moncalieri oiv. 270

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 134
Particella: 272
Subalterno: 19

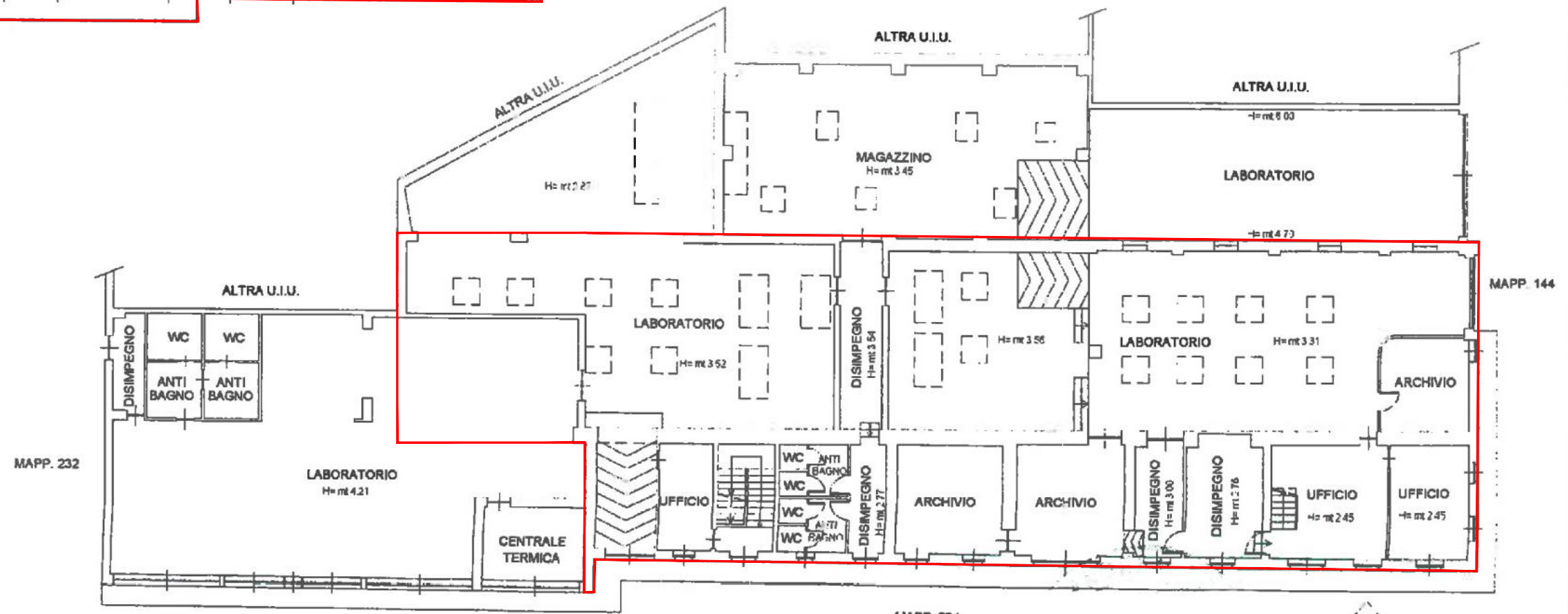
Compilata da:
Contarino Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 07560

Scheda p.1 Scala 1:200

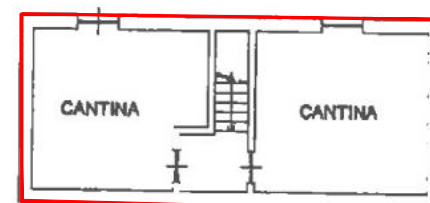
PIANTA PIANO PRIMO



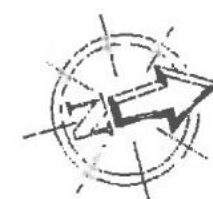
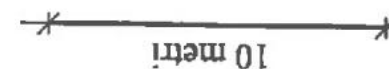
PIANTA PIANO TERRENO

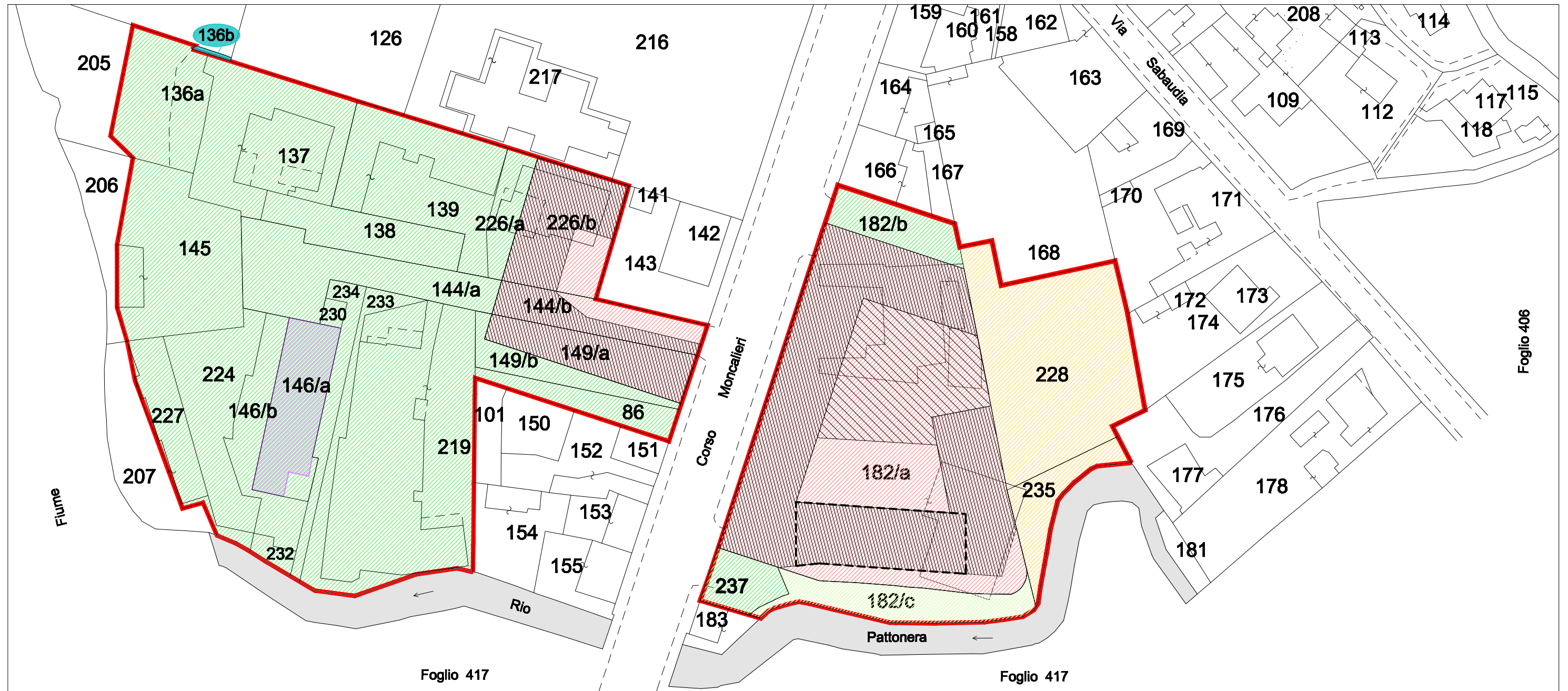


PIANTA PIANO INTERRATO
H= mt 2.60



— PERIMETRO EDIFICIO DA CEDERE E CONSERVARE part. 272 sub. 19 parte





 PERIMETRO ZUT 13.11

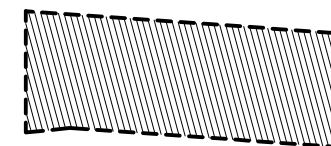
 **Fabbricato da conservare per Servizi Pubblici**

 Aree di Concentrazione Edificatoria

 Aree da cedere alla Città per Servizi

 Aree private da assoggettare ad uso pubblico

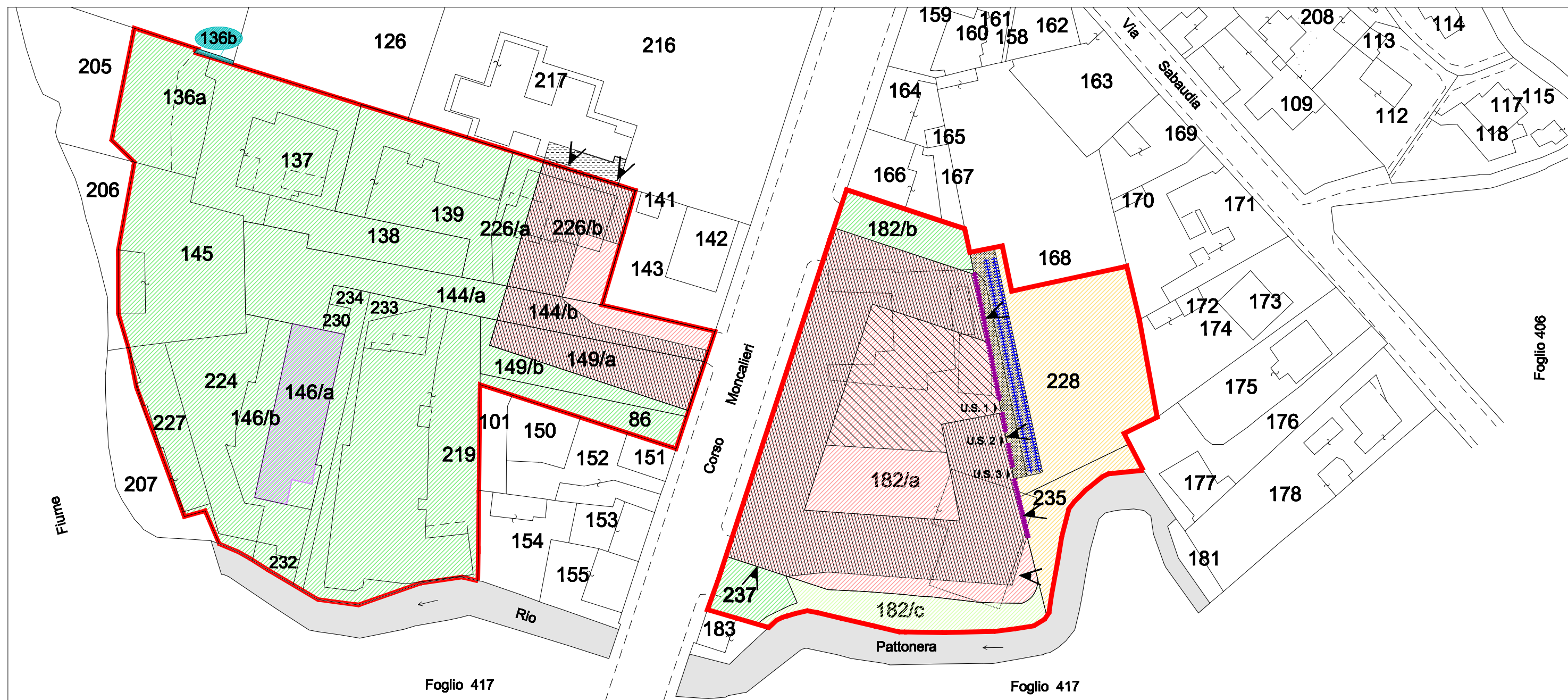
 Aree di proprietà della Città di Torino



Corpo di fabbrica indicativo comprendente le unità immobiliari da destinare ad edilizia convenzionata (994,30 mq)

Edilizia Convenzionata:

13.943 mq - 4.000 mq = 9.943,00
 10% 9.943,00 mq = 994,30 mq



- | | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | PERIMETRO ZUT 13.11 | | Area di localizzazione struttura per formazione "aderenza" tra edifici | |
| | Fabbricato da conservare per Servizi Pubblici | | Sagoma indicativa edifici residenziali in progetto | U.S. 1 ▶ Accesso Centrale Termica ASPI |
| | Aree di Concentrazione Edificatoria | | Sagoma indicativa edificio ASPI in progetto | U.S. 2 ▶ Uscita di Sicurezza ASPI |
| | Aree da cedere alla Città per Servizi | | Servitù di Accesso Carraio e Pedonale a favore del Proponente per U.S. | U.S. 3 ▶ Accesso Centrale Termica edificio residenziale |
| | Aree private da assoggettare ad uso pubblico | | Servitù di posizionamento griglie per ventilazione autorimessa interrata | |
| | Aree di proprietà della Città di Torino | | Interramento tubazioni impiantistiche sottoservizi | Servitù di veduta a favore del proponente verso lo spazio pubblico interno o esterno alla ZUT |