



CITTA' DI TORINO
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Area Urbanistica



PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO

approvato con D.C.C. n° mec. 07645/009 del 17.12.2012

MODIFICA

ai sensi degli art. 38-39-40 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Elab.

4

Schema di convenzione

data: Feb 2015

scala : _

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Liliana Mazza

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Direttore
Arch. Rosa Gilardi

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

La Città di Torino, con sede in P.zza Palazzo di Città 1, C.F. e P.I. 00514490010, in questo atto rappresentata dal Dott. , nato a , il e domiciliato ai fini della presente Convenzione in Torino, P.zza Palazzo di Città 1, nel seguito denominata per brevità “Città”,

E

La Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. (C.T.T.), con sede in P. IVA....., in persona del Dott....., nato a , il e domiciliato presso la stessa Società

E

La Società Roset S.a.s., con sede in , P. IVA....., rappresentata dall’Amministratore Delegato Dott. , nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La Lingotto Parking S.r.l., con sede in Torino, Via Nizza n. 262, P. IVA....., rappresentata dall’Amministratore Delegato Dott. , nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La Lingotto Fiere S.r.l., con sede in Torino, Via Nizza n. , P. IVA....., rappresentata dall’Amministratore Delegato Dott. , nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

Il Consorzio Lingotto, con sede in Torino, via Nizza 262/72, P. IVA....., rappresentato dall’Amministratore Delegato....., nato a, il e domiciliato presso la stessa Società;

La Società Eataly Real Estate S.r.l., con sede in, via n., P. IVA
00468690011, in persona dell'Amministratore Delegato Dott., nato a
, il ... e domiciliato presso la stessa Società,

E

La Società Fiat Partecipazioni S.P.A. con sede in, via n., P. IVA
00468690011, in persona dell'Amministratore Delegato Dott., nato a
il ... e domiciliato presso la stessa Società

nel seguito denominate “Soggetti Attuatori”,

PREMESSO

- a) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 ottobre 1988 è stato adottato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale relativo al Centro Polifunzionale del Lingotto successivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 113-36507 del 27 marzo 1990 in cui sono stati fissati gli elementi fondamentali dell'intervento di recupero fisico e funzionale del complesso in oggetto;
- b) che la Città di Torino e la Società Lingotto S.p.A. in data 1 marzo 1991 hanno stipulato la Convenzione Quadro allegata al provvedimento di cui al precedente punto a) che rinviava a successive Convenzioni attuative la realizzazione delle singole unità d'intervento;
- c) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 giugno 1998 (n. mecc. 9804314/09) è stata approvata la prima variante al Piano Particolareggiato Lingotto che prevedeva, tra l'altro, la conservazione delle due ali laterali della palazzina uffici di Via Nizza, l'uso privato dell'area ad essa circostante, l'aumento della S.L.P. del lotto II e la riduzione della S.L.P. del Lotto I;
- d) che il Piano Particolareggiato è stato oggetto di una seconda variante, approvata in sede di Accordo di Programma tra la Regione Piemonte e la Città di Torino stipulato in data 4 maggio 1999 e adottato con D.P.G.R. n. 43 del 9 giugno 1999, per l'inserimento nel Lotto III – Università – di tre funzioni pubbliche (per il Politecnico “Nuovo centro di formazione universitaria e ricerca per l'ingegneria dell'autoveicolo”, per l'Università “Clinica universitaria per la ricerca e la formazione nel settore dentario e facciale”, per la Città di Torino “Foresteria riservata a scambi culturali e universitari”);

- e) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 novembre 2000 (n. mecc. 0009203/09) è stata approvata la terza variante al Piano Particolareggiato per gli adeguamenti tecnici alle modalità di realizzazione dell'intervento;
- f) che in data 10 aprile 2001 è stata approvata la deliberazione della Giunta Comunale (n. mecc. 02881/09) avente ad oggetto l'assoggettamento all'uso pubblico e la determinazione delle modalità di utilizzo, nonché la gestione dei parcheggi e delle aree a servizi all'interno del Centro Polifunzionale Lingotto e che, in data 19 giugno 2001, sono state stipulate le relative Convenzioni Edilizie tra la Città di e la Società Lingotto S.p.A., a rogito Notaio Morone, repertorio n. 220494;
- g) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 luglio 2003 (n. mecc. 005310/09) è stata approvata la variante n. 65 relativa alla Z.U.T. Carpano che prevede la realizzazione di un nuovo edificio terziario-ASPI nella parte sud-ovest dell'area a confine con il Lingotto, il recupero dell'ex Pastificio Italiano con ridestinazione ricettiva, la cessione alla Città di una porzione dell'edificio storico Carpano al fine di insediare un Parco Enogastronomico e la realizzazione di un nuovo edificio terziario-residenziale nell'area di Via Broni;
- h) che essendo fissato al 30 giugno 2004 il termine di attuazione del Piano Particolareggiato Lingotto e, conseguentemente, la Società Lingotto S.p.A., al fine di definire e dare attuazione integrale alle previsioni del Piano Particolareggiato, inoltrava formale istanza alla Città affinché il termine di attuazione e di validità del Piano stesso fosse prorogato al 30 giugno 2005;
- i) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 ottobre 2005 (mecc. n. 2005 05649/009) è stato approvato il Piano Particolareggiato Lingotto di modifica e completamento in variante al P.R.G. che ha consentito la realizzazione di un intervento maggiormente integrato con il contesto urbano nonché una migliore organizzazione dello spazio pubblico prevedendo di concentrare in un'unica soluzione architettonica la capacità insediativa residuale del Lotto II prevista nel Piano Particolareggiato originario del Lingotto, integrandola con le previsioni insediative di parte dell'intervento relativo alla Z.U.T. Carpano nell'area al confine dei due ambiti;
- j) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2010 (mecc. n. 201006675/009) la Città ha approvato, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Lingotto, la variazione del 5% in aumento a favore del lotto II - Centro per l'Innovazione, fino a mq. 126.546 e, conseguentemente, in diminuzione del lotto I - Centro Fiere e Congressi portato a 78.974 mq. di S.L.P.;

- k) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. n. 2011 00351/009) è stata adottata la variante al Piano Particolareggiato con contestuale variante al P.R.G.;
- l) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2012 (mecc. n. 201207645/009) è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato Lingotto di cui al precedente punto con il relativo schema di Convenzione, che recepisce le modifiche conseguenti alle diverse distribuzioni delle aree nonché la titolarità delle stesse e che, pertanto, subentra per le porzioni di aree ancora da attuarsi al precedente Piano Particolareggiato di cui al punto i);
- m) che la Città di Torino, come sopra rappresentata, interviene al presente atto anche in qualità di proprietaria della porzione di capannone censita al C.F. al foglio 1378, part. 208, insistente su area censita al C.T. al foglio 1378, particella 208.

Tutto ciò premesso

tra la Città di Torino ed i Soggetti Attuatori.....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La presente Convenzione disciplina l'attuazione del Piano Particolareggiato Lingotto, così come integrato e modificato dalla deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201207645/009 del 17 dicembre 2012, con la previsione del completamento del Lotto I e del Lotto II, l'individuazione del nuovo Lotto V, suddiviso nei Lotti Va, Vb, Vc, Vd, e del Lotto VI per la realizzazione della capacità edificatoria prevista nel P.P. stesso. Viene, altresì, esteso il perimetro del P.P. comprendendo l'area normativa M1 (ex Borello & Maffiotto), da attuarsi ai sensi dell'art. 8 commi 34 e 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente (Lotto VII).

ARTICOLO 3

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La SLP massima dei Lotti I, II, III, V, VI e VII, risultante dalla somma delle SLP dei fabbricati soggetti ad interventi di riqualificazione edilizia e delle SLP dei nuovi fabbricati e manufatti in progetto è di mq. 286.320.

La superficie lorda di pavimento dei singoli Lotti è la seguente:

Lotto I	centro fiere e congressi	SLP mq. 77.000
Lotto II	centro per l'innovazione (ASPI, terziario, Eurotorino)	SLP mq. 128.520
Lotto III	università	SLP mq. 38.300
Lotto Va	ASPI	SLP mq. 10.500
Lotto Vb	ASPI	SLP mq. 3.400
Lotto Vc	ASPI	SLP mq. 3.300
Lotto Vd	ASPI	SLP mq. 3.300
Lotto VI		-----
Lotto VII	Area normativa M1 ove sono ammesse le funzioni di cui allo art. 8 commi 34 e 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.	SLP mq. 22.000

La SLP attribuita al lotto VII in parte viene generata dall'area di proprietà C.C.T. S.R.L. in parte dalla proprietà ROSET.

Nel Lotto V è prevista la collocazione di una SLP massima pari a 20.500 mq.

Ferma restando la SLP massima totale e fatta eccezione per il Lotto VII, sono ammessi in fase attuativa trasferimenti fino al 10% della SLP di ciascun Lotto. All'interno del Lotto V sono ammessi trasferimenti di S.L.P. fino al 25% di ciascun Lotto.

Al fine di garantire l'unitarietà formale e funzionale degli interventi oggetto di Piano Particolareggiato, contestualmente alla richiesta del primo e dei successivi permessi di costruire relativi ai lotti I, II, III, V, VI e VII, deve essere presentato un Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico, relativo all'intero lotto di riferimento. Tale progetto, che deve essere sottoposto ai competenti uffici della Città, deve individuare i caratteri architettonici e compositivi che sottendono all'unitarietà formale degli interventi e alla relativa integrazione compositiva con gli elementi architettonici del contesto urbano di riferimento, oltre a dimostrare il rispetto delle superfici di cui sopra.

Tale progetto deve essere costituito da tabelle sintetiche dei dati quantitativi, da planimetrie e da approfondimenti in scala adeguata estesi ai volumi, con l'indicazione dei fili edilizi, dell'altezza e del numero dei piani.

Il Progetto d'Insieme, pur riferendosi alle indicazioni planovolumetriche della Tav. 9 del P.P. può pervenire, anche in ragione degli approfondimenti connessi con le funzioni da insediare, a soluzioni planovolumetriche differenti, che salvaguardino comunque la dotazione degli standard urbanistici e le finalità e i principi illustrati nei documenti del P.P. e all'art 13 delle N.T.A. del PP.

Il Progetto di Insieme individua puntualmente le aree da cedere e/o da assoggettare all'uso pubblico nonché la dotazione di parcheggi privati e pubblici.

Nel caso in cui lo standard pubblico, la dotazione di parcheggi o eventuali trasferimenti di capacità edificatoria interessino più lotti, il Progetto di Insieme urbanistico-architettonico, dovrà essere esteso a tutti i lotti interessati.

Il Progetto d'Insieme può essere aggiornato, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali, nel corso dell'attuazione del Piano Particolareggiato contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi o comunque nel caso in cui occorra approvare i contenuti di cui sopra, purchè non comporti modifiche delle aree destinate a pubblici servizi o alle prescrizioni contenute nella Tav. 9, allegata al P.P. In caso contrario, lo stesso dovrà essere approvato con apposito atto deliberativo e non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

Il fabbisogno di servizi pubblici afferente alla SLP complessiva realizzabile nel P.P. viene assolto rispettivamente nelle ZUT 12.16 Lingotto, 12.30 Carpano e nell'area normativa M1 ai sensi delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e secondo le specifiche di cui alla N.T.A. del P.P.

Per gli insediamenti di attività commerciali dovranno essere fornite le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard suddetti per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Eventuali discordanze dei dati catastali o inesattezze di superfici non costituiscono elemento essenziale e i Soggetti Attuatori si impegnano fin d'ora a porre in essere tutto quanto necessario per le opportune verifiche ed adeguamenti.

ARTICOLO 4

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato verrà realizzato mediante l'attuazione dei Lotti I, II, III, Va, Vb, Vc, Vd, VI e VII entro il termine di 10 anni dall'approvazione della modifica al medesimo assunta con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n.del

L'ultimazione complessiva degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire, secondo le articolazioni temporali di cui ai successivi articoli, entro il predetto termine di anni 10 (dieci), decorrente dall'approvazione della citata modifica al Piano Particolareggiato, corrispondente al termine di validità dello stesso.

Tale attuazione potrà avvenire mediante la presentazione e il rilascio di più Permessi di Costruire secondo quanto indicato nelle N.T.A.

Il Piano Particolareggiato individua altresì l'area destinata alla viabilità di bordo di collegamento tra l'Ambito Avio Oval ed il sottopasso di c.so Spezia.

La realizzazione di tale opera avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori dell'Ambito 12.32 Avio Oval, diversi dai Soggetti Attuatori Parti della presente Convenzione, come previsto nel relativo Accordo di Programma sottoscritto in data 5 novembre 2009 tra la Regione Piemonte, RFI/Sistemi Urbani e la Città.

A seguito di richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, la Città potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori, qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

TITOLO I

ART. 5

ATTUAZIONE E VARIAZIONI PATRIMONIALI RELATIVE ALLE AREE

PUBBLICHE E PRIVATE

LINGOTTO FIERE S.R.L.

FIAT PARTECIPAZIONI S.P.A.

LOTTE I e II

Nel Lotto I viene previsto il completamento del Centro Fiere/Congressi mediante la realizzazione della S.L.P. residua, mentre nel Lotto II è prevista la realizzazione di 8.000 mq. di S.L.P. una con destinazione Centro per l'innovazione (A.S.P.I., terziario, Eurotorino) a completamento dell'intervento. Per gli insediamenti di attività commerciali dovranno essere fornite dotazioni aggiuntive agli standard per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Con il presente atto viene, pertanto, estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree non a standard pari a complessivi mq. 7.707, destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto ad area di completamento. (**AREA 01**), e così identificate:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 6 pari a mq 2.200;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 125 parte pari a mq 434;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 7 parte pari a mq 4.337;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 254 parte pari a mq 208;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 253 pari a mq 528.

La predetta area resta, pertanto, in piena proprietà privata a Lingotto Fiere.

Con il presente atto viene altresì estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree non a standard destinate dal Piano Particolareggiato Lingotto ad aree private di pertinenza non edificabili pari a mq. 8.988 (**AREA 02**), e mq. 3.397 (**AREA 14**), così identificati:

- **Area 02:**

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 254 parte pari a mq 2.547;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 256 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 16 parte pari a mq 6.441;

- **Area 14**

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 125 parte pari a mq 578;

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 17 parte pari a mq 2.819.

Le predette aree restano, pertanto, in piena proprietà privata.

Con il presente atto le aree già assoggettate all'uso pubblico non a standard pari a mq. 4.741 (**AREA 12**), vengono destinate dal presente Piano Particolareggiato a pubblici servizi per parcheggi e viabilità di accesso e conservano, a tal fine, il predetto vincolo di assoggettamento; tali aree sono identificate:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 124 parte pari a mq 4.741.

Con il presente atto sull'area privata non a standard, di complessivi mq 3.357 (**AREA 13**), viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico in quanto destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a parcheggi privati. La predetta area resta, pertanto, in piena proprietà privata ed è identificata:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 260 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 124 parte pari a mq 3.357.

Con il presente atto l'area di proprietà privata già assoggettata all'uso pubblico non a standard pari a mq. 1.008 (**AREA 11**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 261 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 222 parte, viene destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a servizi pubblici (verde, spazi di relazione e viabilità di accesso) e conserva, a tal fine, il predetto vincolo di assoggettamento

Con il presente atto sull'area destinata a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.), pari a mq. 1.053 (**AREA 06**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 265 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 19 parte, viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico in quanto destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a edifici privati già realizzati con il P.P. originario e s.m.i.. Tali aree restano, pertanto, in piena proprietà privata.

Con il presente atto l'area assoggettata all'uso pubblico per servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.), pari a mq. 887 (**AREA 04**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 265 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 19 parte vengono destinate ad aree di pertinenza private non a standard e mantengono il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico.

Con il presente atto l'area assoggettata all'uso pubblico non a standard, pari a mq. 241 (**AREA 03**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 256 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 480, sub. 16 parte, viene destinata a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.) e conserva, a tal fine, il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico.

Con il presente atto l'area privata collocata al piano terra del Padiglione V, pari a mq. 437 (**AREA 05**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 265 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 482 parte, viene assoggettata all'uso pubblico non a standard.

Le aree di cui sopra destinate a pubblici servizi vengono assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere,

garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

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

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

Le aree di cui sopra sono specificatamente individuate nella Tav. 11 “Variazioni Patrimoniali alle aree pubbliche e private” allegata al P.P.

Il soggetto attuatore dichiara, che sulle aree già sistemate da assoggettare non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell’art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e che, ove la Città le ritenesse necessarie, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente.

TITOLO II

ART. 6

ATTUAZIONE E VARIAZIONI PATRIMONIALI RELATIVE ALLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE LINGOTTO PARKING S.R.L. LOTTI II, III, VI

Il Lotto VI è destinato a parcheggio privato e/o area di completamento per la collocazione di capacità edificatorie trasferibili dagli altri Lotti, ad esclusione del Lotto VII, sulla base di un Progetto d’Insieme urbanistico-architettonico come indicato all’art. 20 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato.

Con il presente atto, pertanto, la Società Lingotto Parking S.r.l. assoggetta all’uso pubblico per parcheggi e relativa viabilità d’accesso l’area pari a mq. 3.250 (**AREA 21**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 301 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 315, sub. 11 parte.

Viene, altresì, estinto il vincolo di assoggettamento all’uso pubblico delle aree a standard destinate a verde e a parcheggio pari a mq. 1.063 (**AREA 16**), mq. 253 (**AREA 17**), mq. 642 (**AREA 18**), mq. 1.788 (**AREA 19**) e mq. 1.214 (**AREA 20**) identificate come segue:

- **Area 16** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 258 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 583 parte pari a mq 831;
 - Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 191 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 499 parte pari a mq 232;
- **Area 17** - Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 264 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 63 pari a mq 58;
 - Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 258 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 64 pari a mq 19;

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 258 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 65 pari a mq 2;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 258 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 583 parte pari a mq 174;
- **Area 18** - Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 303 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 499 parte pari a mq 642;
- **Area 19** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 303 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 499 parte pari a mq 1.788;
- **Area 20** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 303 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 499 parte pari a mq 1.214;

Con il presente atto la Lingotto Parking S.r.l. cede a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, le aree destinate a viabilità pari a mq. 1.294 (**AREA 22**), mq. 1.058 (**AREA 23**), mq. 80 (**AREA 24**) mq. 1.453 (**AREA 34**) identificate come segue:

- **Area 22** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 301 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 315, sub. 11 parte pari a mq 1.294;
- **Area 23** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 301 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 315, sub. 16 parte pari a mq 379;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 303 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 503 parte pari a mq 679;
- **Area 24** –Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 301 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 315, sub. 12 parte pari a mq 80;
- **Area 34** – Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 301 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 315, sub. 10 parte pari a mq 1.453;

Con il presente atto l'area assoggettata all'uso pubblico con destinazione a verde pubblico pari a mq 4.127 (**AREA 35**) viene destinata a parcheggi pubblici e a viabilità di accesso, identificata come segue:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 256 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 583 parte pari a mq 1.508;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 256 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 191, sub. 5 parte pari a mq 140;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 303 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, N. 294, sub. 499 pari a mq 2.479.

Le aree devono essere cedute nello stato di fatto in cui si trovano, libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possono essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, il cedente garantisce la Città per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c.

Le aree di cui sopra destinate a pubblici servizi vengono assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

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

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

Il soggetto attuatore dichiara, che sulle aree già sistemate da cedere e/o da assoggettare non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale e relativi e eventuali smaltimenti in discarica, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e che, ove la Città le ritenesse in ogni caso necessarie, le stesse saranno attuate a cura e spese del Proponente.

TITOLO III

ART. 7

ATTUAZIONE EATALY REAL ESTATE S.R.L.

LOTTO V

L'intervento previsto nel Lotto V, suddiviso nei Lotti Va, Vb, Vc, Vd, come individuato negli elaborati allegati al Piano Particolareggiato, verrà attuato secondo le seguenti fasi:

I fase: presentazione del permesso di costruire dell'intervento edilizio previsto nel Lotto Va entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione;

II fase: presentazione del permesso di costruire dell'intervento edilizio previsto nei Lotti Vb, Vc e Vd entro 6 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Tale fase potrà essere realizzata per Lotti e in tempi differenti.

Nella prima fase, con l'attuazione del Lotto Va, così come previsto dal "Progetto Preliminare Spazi Pubblici" (elaborato n. 12 al Piano Particolareggiato), verrà realizzata la sistemazione della porzione di piazza pedonale in continuazione con lo spazio pedonale di fronte a Eataly mentre sul prolungamento di via Biglieri è prevista la realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati e la risistemazione della fascia centrale della via Biglieri stessa.

Nella prima fase, con l'attuazione del Lotto Va, il fabbisogno dei parcheggi privati, nonché le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard necessarie per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio, potranno essere reperiti in via transitoria, parzialmente o anche integralmente, al di fuori del Lotto stesso e nella restante parte del Lotto V; su tale quota parte di parcheggi sarà attribuito un vincolo di pertinenzialità.

In via definitiva tali parcheggi verranno collocati nel parcheggio interrato da realizzarsi nell'ambito del completamento dell'intervento nei Lotti Vb, Vc e Vd; l'intervento relativo al parcheggio interrato avverrà per fasi successive così da garantire costantemente la dotazione dei parcheggi pertinenziali afferenti ai diversi Lotti. In fase di cantiere la dotazione di parcheggi afferenti ai singoli Lotti potrà essere garantita, in via transitoria, anche su aree esterne al Lotto V, purché prossime al medesimo. Le modalità di attuazione dell'eventuale reperimento dei parcheggi pubblici e privati afferenti al Lotto Va in aree esterne al Lotto stesso saranno dettagliatamente descritte nel Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico del Lotto V da redigersi contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire del Lotto Va.

Le opere da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore sono:

- realizzazione aree verdi
- fornitura e posa arredi
- opere fognarie
- illuminazione pubblica
- pavimentazioni
- tratto rete acquedotto.

Nella seconda fase, con l'attuazione dei Lotti Vb, Vc, Vd, come previsto dal "Progetto Preliminare Spazi Pubblici" (elaborato n. 12 al Piano Particolareggiato), si provvederà al completamento delle opere realizzando la piazza pubblica pedonale interna al complesso.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione terrà conto delle lievi modifiche apportate alle superfici a seguito dei rilievi aggiornati. Verrà inoltre realizzato un attraversamento pedonale rialzato su via Biglieri. Tali opere potranno essere realizzate per Lotti e in tempi differenti.

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo sono:

- tratto rete fognatura bianca
- tratto rete fognatura nera
- tratto rete acquedotto sotto strada pubblica
- realizzazione di cavidotto per lo spostamento sottoservizi (rete Wind).

Le opere da realizzarsi a cura e spese del soggetto proponente sono:

- realizzazione aree verdi
- fornitura e posa arredi
- tratto rete fognatura acque meteoriche
- illuminazione pubblica
- pavimentazioni
- tratto rete acquedotto.

Nel caso in cui venga realizzata la prevista nuova rampa di collegamento con il futuro prolungamento del sottopasso di corso Spezia, Eataly Real Estate, su richiesta della Città, si impegna a modificare gli ingressi e uscite del parcheggio interrato, collocandole verso il prolungamento di via Bisalta, come previsto dal Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione - Tav. 2.6.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione su via Biglieri non risultassero realizzabili in tempi compatibili con le restanti opere di urbanizzazione del Lotto V, la Città potrà valutare interventi alternativi senza pregiudizio per il rilascio dei certificati di agibilità di cui al successivo art. 10.

La realizzazione della viabilità pubblica sul prolungamento di via Bisalta, comprensiva dei sottoservizi occorrenti e dell'attraversamento pedonale rialzato che insiste in parte sulla ZUT 12.16 Lingotto e in parte sull'area normativa M1 Ambito Borello & Maffiotto come previsto

nella Tavola “opere di urbanizzazione Lotti V, VII Progetto preliminare spazi pubblici”, elaborato n. 12 al P.P., dovrà essere realizzata su richiesta della Città a scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche in anticipazione rispetto all’attuazione dei Lotti Vb, Vc, Vd, VII e comunque contestualmente all’avvio della realizzazione di uno dei predetti Lotti.

Per la realizzazione degli interventi previsti dall’elaborato n. 12 bis “Progetto Preliminare Viabilità”, devono essere effettuate opere di demolizione di muro, recinzione e tettoia, rimozione di alberi, realizzazione di viabilità e relativi marciapiedi, collegamenti con la rete fognaria e rete di illuminazione pubblica.

Le opere di urbanizzazione afferenti le singole fasi attuative, da realizzarsi a cura e spese della Società Eataly Real Estate S.r.l. e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione, dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori dell’intervento edilizio cui si riferiscono.

La gestione dell’area assoggettata all’uso pubblico (**AREA 25 della Tavola 11 del P.P.**) pari a mq. 4.144 identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 452 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 594 parte e dell’area assoggettata all’uso pubblico (**AREA 26 della Tavola 11 del P.P.**) pari a mq. 423 identificata Catasto Terreni e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 307 parte pari a mq. 307 e Catasto Terreni ed al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 309 parte pari a mq. 116 è attribuita alla Società Eataly Real Estate S.r.l. che si impegna a effettuare e a far effettuare, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e la vigilanza ed ogni eventuale altro intervento necessario per garantire la piena funzionalità dell’area interna al nuovo complesso edilizio, ivi comprese le opere su di esse insistenti e a sostenere i costi del consumo energetico e di quello dell’illuminazione pubblica nonché eventuali ulteriori oneri ai sensi della vigente normativa.

La Città affida alla Società Eataly Real Estate S.r.l., secondo le modalità di seguito indicate, la gestione delle aree destinate a piazza e spazi pedonali a condizione che la manutenzione e la gestione degli stessi non comporti, alcun onere a carico del bilancio comunale.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, la Società Eataly Real Estate S.r.l. manleva la Città da qualsiasi responsabilità derivante dalla gestione e dall’utilizzo dell’area in argomento. Per esigenze di ordine pubblico la Città garantirà l’ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale; e in occasione di manifestazioni o eventi di rilievo sarà comunque garantita la presenza della Polizia Municipale.

I passi carrai di nuova realizzazione saranno dotati di dissuasori di traffico mobili manuali gestiti dalla Società.

È consentito il transito dei mezzi di soccorso e pronto intervento, nonché di quelli necessari per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e dei fabbricati del Complesso. L’ingresso dei mezzi di soccorso potrà avvenire attraverso la rimozione di alcuni paletti dissuasori, facilmente rimovibili e chiaramente indicati per mezzo di segnaletica verticale.

ART. 8
CESSIONE ED ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE
DESTINATE A VIABILITA' E SERVIZI PUBBLICI
LOTTO V

Con il presente atto la Società Eataly Real Estate S.r.l. si impegna, entro 120 giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese di Eataly, ad assoggettare all'uso pubblico le aree destinate a pubblici servizi (verde, spazi di relazione, etc.) pari a mq. 4.144 (**AREA 25 della Tavola 11 del P.P.**) identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 452 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 594 parte.

Con il presente atto la Città cede alla Società Eataly Real Estate S.r.l. l'area che da pubblici servizi viene destinata ad area privata di completamento (concentrazione edificatoria), pari a mq. 80 (**AREA 28 della Tavola 11 del P.P.**) identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 305 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 501 parte.

Con il presente atto la Società Eataly Real Estate S.r.l. cede a titolo gratuito alla Città le aree destinate a viabilità pari a mq. 472 (**AREA 30 della Tavola 11 del P.P.**) identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, n. 452 parte e al N.C.E.U. al Foglio n. 91, n. 294, sub. 594 parte.

Dette aree vengono conservate in detenzione gratuita dalla società Eataly S.r.l. Real Estate S.r.l. che se ne assume, pertanto, la responsabilità per custodia sino alla consegna a favore della Città.

L'eventuale inadempimento nella consegna a semplice richiesta della Città di dette aree comporterà la corresponsione di una penale pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo.

Prima della cessione verranno espletate, a cura e spese della Eataly Real Estate S.r.l., le indagini finalizzate a verificare l'esigenza di eventuali bonifiche. A carico della Società Eataly Real Estate S.r.l. saranno attribuiti, altresì, i costi da sostenere qualora le predette bonifiche fossero necessarie. A tal fine, prima della cessione delle suddette aree dovranno altresì essere presentate le relative fidejussioni.

L'area fondiaria non edificabile al piano terreno dovrà consentire l'accesso ai mezzi di soccorso e ai pedoni; a tal fine non dovranno essere collocate recinzioni o altri elementi che ne impediscano l'accesso permanente.

Con il presente atto la Società Eataly Real Estate S.r.l. si impegna ad assoggettare l'area privata di completamento pari a mq. 423 (**AREA 26 della Tavola 11 del P.P.**) destinata a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, viabilità di accesso, etc.), identificata come segue:

- Catasto Terreni e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 307 parte pari a mq. 307;
- Catasto Terreni ed al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 309 parte pari a mq. 116.

La suddetta area verrà assoggettata entro 90 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere ivi previste.

Sull'area di proprietà della Città identificata al Catasto Terreni al Foglio 1402, part. n. 473, sulla quale è già costituito il diritto di superficie a favore di Eataly, prima del rilascio del

permesso di costruire relativo al Lotto Va, a favore di tale Lotto, potrà esser costituita apposita servitù di veduta e di distanza tra i confini, previa corresponsione del relativo valore da stimarsi a cura del competente Servizio Valutazioni della Città.

Le aree devono essere cedute nello stato di fatto in cui si trovano, libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possono essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, il cedente garantisce la Città per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori devono altresì eseguire a loro cura e spese, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Le aree di cui sopra destinate a pubblici servizi vengono assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

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

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

La configurazione dei Lotti delineata nel P.P. deve tenere conto dell'attuale assetto viabilistico e potrà essere modificato in relazione agli sviluppi del progetto per la realizzazione del proseguimento del sottopasso.

In coerenza con quanto verrà definito, Eataly Real Estate S.r.l. si impegna a propria cura e spese ad apportare le eventuali modifiche e gli adeguamenti agli accessi ai parcheggi interrati, secondo quanto previsto dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

TITOLO IV

ART. 9

AMBITO BORELLO & MAFFIOTTO

C.C.T. S.R.L. - SOCIETA' ROSET S.A.S.

LOTTO VII

Nel Lotto VII viene prevista la capacità edificatoria pari a mq. 22.000 in coerenza con quanto previsto all'art. 8 punto 34 – 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

La C.C.T. s.r.l. si impegna a comunicare al Servicer per la Valorizzazione degli Immobili Cartolarizzati (ATI costituita da IPI intermediazioni s.p.a. e da YARDS s.r.l.) tutti gli obblighi che l'acquirente del lotto n.06 dell'operazione di cartolarizzazione (primo portafoglio) dovrà assolvere al fine dell'attuazione della trasformazione, così come indicati nella presente convenzione, assumendo detto acquirente la qualifica di soggetto attuatore. Fra tali obblighi la C.C.T. S.r.l. nonché il subentrante Soggetto Attuatore, in particolare, si impegnano:

(i) a cedere e/o assoggettare all'uso pubblico le aree destinate a pubblici servizi pari a 3.588 mq. (**AREA 32**) identificate come segue:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 154 parte pari a mq 3.588;

(ii) a cedere a favore della Città a titolo gratuito, entro sei mesi dall'atto di acquisto del Lotto da parte del Soggetto Attuatore, anche in anticipazione rispetto all'attuazione dell'intervento (Lotto VII), le aree, destinate a viabilità di accesso pari a 753 mq (**AREA 31**) identificate come segue:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 203 pari a mq 9;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 206 pari a mq 46;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 202 pari a mq 178;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 215 pari a mq 108;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 214 parte pari a mq 8;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 154 parte pari a mq 151;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 157 parte pari a mq 85;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 209 parte pari a mq 22;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 209 parte pari a mq 18;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 154 parte pari a mq 128;

(iii) a cedere e/o assoggettare all'uso pubblico l'area destinata a parcheggi pubblici e a viabilità di accesso pari a 3.111 mq (AREA 33) identificate come segue:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 205 parte pari a mq 2.807;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 150 parte pari a mq 304;

(iv) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10;

(v) all'obbligo di prestare le garanzie finanziarie di cui all'art. 17.

L'acquirente del lotto dovrà, pertanto sottoscrivere contestualmente all'atto di vendita del predetto lotto n. 06, atto di adesione alla presente convenzione, dichiarando di conoscerne contenuti ed obblighi.

Con il presente atto la Società Roset S.a.s. cede gratuitamente alla Città l'area destinata a pubblici servizi ed identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1378, N. 156 pari a mq 1.125 (**AREA 07**).

Le aree devono essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico nello stato di fatto in cui si trovano, libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possono essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, il cedente garantisce la Città per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori devono altresì eseguire, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

La restante quota di fabbisogno di pubblici servizi potrà essere monetizzata prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio.

L'intervento previsto nel Lotto VII prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicato all'allegato n. 12 "Opere di urbanizzazione Lotto V e VII - progetto preliminare spazi pubblici".

Le opere di urbanizzazione previste nella porzione di proprietà della Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. (CTT) comprendono:

- sistemazione piazza pedonale ad uso pubblico comprensiva di area gioco
- sistemazione parcheggio a raso su piena terra
- nuovo impianto di illuminazione
- rete deflusso acque meteoriche
- nuovo tratto fognatura nera
- rete di acquedotto pubblico

il tutto comprensivo di opere per spostamento sottoservizi.

La realizzazione del parcheggio pubblico e del nuovo tratto rete fognatura nera è prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione, mentre le restanti opere sono a cura e spese del soggetto proponente.

Le opere di urbanizzazione previste nella porzione di proprietà Roset s.a.s. comprendono:

- sistemazione piazza pedonale ad uso pubblico comprensiva di area gioco
- nuovo impianto di illuminazione
- rete deflusso acque meteoriche
- rete di acquedotto pubblico

il tutto comprensivo di opere per spostamento sottoservizi.

Tali opere sono a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Qualora l'attuazione del Lotto VII preceda quella del Lotto V, la realizzazione della viabilità pubblica sul prolungamento di via Bisalta, comprensiva dei sottoservizi occorrenti e dell'attraversamento pedonale rialzato, che insiste in parte sulla ZUT 12.16 Lingotto e in parte sull'area normativa M1 Ambito Borello & Maffiotto come indicato nell'Elaborato Opere di Urbanizzazione lotti V, VII - progetto preliminare spazi pubblici (all. n. 12 al P.P.) dovrà essere realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione contestualmente all'attuazione del Lotto VII.

La gestione, la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico e dei manufatti su di esse insistenti, nonché gli oneri derivanti dal loro utilizzo (illuminazione, irrigazione e sfalcio, ecc.) sono a carico dei Soggetti Attuatori e/o loro aventi diritto, che si impegnano ad effettuarle secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città e che verranno regolamentate con un eventuale successivo provvedimento attuativo, che non prevede comunque oneri diretti o indiretti a carico della Città.

ART. 10

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In conformità all'articolo 16 del citato D.P.R. 380/2001, i titolari dei Lotti Va, Vb, Vc e Vd e VII si obbligano a realizzare direttamente le Opere di Urbanizzazione previste dal P.P. con le

modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui ai precedenti articoli.

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 del permesso 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 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.

Ciascun soggetto Attuatore si impegna per il rispettivo Lotto di competenza, 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. (Codice dei Contratti Pubblici).

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, i Soggetti Attuatori dovranno presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato al successivo articolo 17.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, i Soggetti Attuatori dovranno 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, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico dei Soggetti Attuatori e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e

nella esclusiva responsabilità dei Soggetti Attuatori, 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, viene 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 Attuatori, 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 ai Soggetti Attuatori.

Per ciascun Lotto la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente alla richiesta del permesso di costruire. 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 dai Soggetti Attuatori.

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 Attuatore 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.

Le eventuali utenze relative alle opere pubbliche (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste e intestate al Soggetto Attuatore e successivamente volturate alla Città ad avvenuta presa in consegna delle citate opere ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa dei Soggetti Attuatori. Le ulteriori utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate al Soggetto Attuatore.

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 Soggetto Attuatore solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal Soggetto Attuatore 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 Soggetto Attuatore.

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

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 Soggetto Attuatore, 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 Soggetti Attuatori 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 afferenti al Lotto di competenza.

ARTICOLO 11

DISCIPLINA DELLE OPERE DA REALIZZARE CON RISORSE AGGIUNTIVE PRIVATE SU AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

La disciplina prevista dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai privati proponenti a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato nella già citata Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto proponente, 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.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "riunione dei servizi" indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto proponente, a titolo di liberalità o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, il proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-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 10.

ARTICOLO 12

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE E ASSOGGETTATE PER SPAZI PUBBLICI DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale COSAP n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita concessione, sono escluse dall'applicazione del canone COSAP le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune.

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

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

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

ARTICOLO 13 PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

ARTICOLO 14 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

I Soggetti attuatori si impegnano al rispetto delle prescrizioni di cui alle Determinazioni Dirigenziali n. mecc. 2011 41060/126 del 22 marzo 2011 e n. mecc. 2012 45063/126 del 10 novembre 2012 nonché a quanto previsto nella documentazione ambientale presentata, in particolar modo nel paragrafo "possibili interventi di mitigazione previsti a salvaguardia dell'insediamento" della relazione di clima acustico. I Soggetti attuatori si impegnano, altresì, a dar conto dell'assolvimento di predette prescrizioni mediante documento tecnico da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire e da inviarsi per opportuna conoscenza anche all'ARPA.

ARTICOLO 15 CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

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

ARTICOLO 16 SANZIONI CONVENZIONALI

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.P., per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente

equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 17

GARANZIE FINANZIARIE

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

Al momento della stipula della presente Convenzione:

a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e per le opere da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;

b) con riguardo al Lotto VII a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione manufatti localizzati sulle aree in cessione alla Città e quelli presenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore del costo di demolizione (risultante da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta da professionista iscritto al competente ordine professionale) incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;

- garanzie ambientali (parere Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali).

Al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'ambito del Piano Particolareggiato:

c) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal Soggetto Attuatore non copra interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;

- d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 15 della presente Convenzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 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 medesime.

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

La fideiussione di cui al punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati del 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 b) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

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

Per il Lotto V sono riconosciuti gli oneri già versati dalla Società Fondamenta S.g.r. per il ritiro del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 18

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel Piano Particolareggiato sono assunti dai Soggetti Attuatori per loro stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i Soggetti Attuatori procedano all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, gli stessi dovranno farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

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

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

ARTICOLO 19

SPESE

Le spese ed ogni tributo afferente e conseguente al presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori.

ARTICOLO 20

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 21
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 alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, alla legge 4 dicembre 1993 n. 493, alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e loro successive modifiche ed integrazioni s.m.i., nonché al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e loro successive modifiche ed ogni altra norma vigente in materia.

Qualora per la necessità di adeguamento a nuove disposizioni normative emanate dagli Enti competenti o per qualsiasi altro motivo non imputabile alla Città, si dovessero rendere necessari interventi di modifica alle strutture e agli impianti o aggiunte onerose, l'onere di tali interventi e/o aggiunte sarà a carico dei Soggetti Attuatori.