



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

PROGRAMMA INTEGRATO

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

PROPRIETA':

GONDRAND S.p.a.

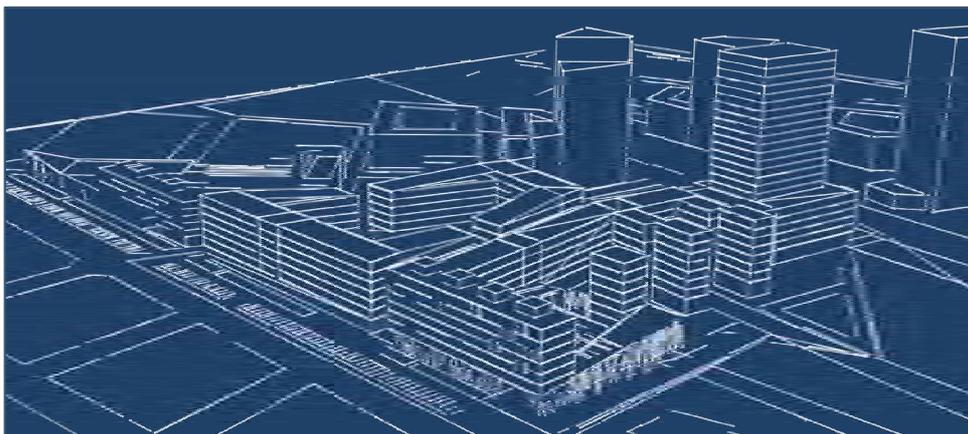
Via dei Trasporti, 24
 20060 Vignate (Milano)

GONDRAND SpA
 Via dei Trasporti, 24
 20060 VIGNATE (MI)
 C.F. e P. IVA 01187460215

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.

Via Cigna, 169 ang. Via Passata
 10155 Torino

METALLURGICA PIEMONTESE S.R.L.
 Vice Presidente del C.D.A.
 e Amministratore Delegato
Dott. Giuseppe Ferrero



OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO:

R
RDPROGETTO
 INGEGNERI ASSOCIATI
 ING. ROBERTO RUSTICHELLI
 ING. DOLORES PIERMATTEO
 VIA GHIO LSA 7/a 10090 ANGHIANO
 TEL. 011.9494559 FAX. 011.9482708
 e-mail: ing@rdprogetto.it

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
 Dott. Ing.
 DOLORES
 PIERMATTEO
 n° 7595 K

Arch. **APPENDINO**
 n° 104

APPENDINO DEORSOLA & PARTNERS
 1952
APPENDINO DEORSOLA & PARTNERS
 ARCHITETTURA
 ED URBANISTICA
 C. Vittorio Emanuele II
 n.12 - 10123 Torino
 tel. 011. 5613151
 tel. 011. 8175126
 fax. 011. 537944
 adservizide@m-net.it
 P.IVA 01452660051

Data: 27/07/2009

Agg: 27/02/2010

Agg: 15/11/2011

R-09

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO

“AMBITO 5.10/5 SPINA 4 GONDRAND – METALLURGICA PIEMONTESE”

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

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

E

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

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

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

PREMESSO

1. che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (di seguito per brevità denominato “**P.R.G.**”) della Città e che il citato P.R.G. è stato interessato successivamente dalla variante n. 100 con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008;

2. che l’articolo 16, comma 1, della Legge 17 febbraio 1992 n.179, integrato dalla Legge Regionale 9 aprile 1996 n. 18 e s.m.i., prevede che, “*al fine di riqualificare il tessuto*

urbanistico, edilizio e ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati”;

3. che le aree oggetto del presente Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, di seguito per brevità denominato “**PR.IN.**”, sono comprese nell’Ambito “SPINA 4” e, in particolare, sono classificate nel vigente P.R.G. come “Zone Urbane di Trasformazione” denominate “Ambito 5.10/5 Spina 4 - Metallurgica piemontese” e “Ambito 5.10/7 Spina 4 - Gondrand”. Il perimetro del PR.IN. oggetto della presente convenzione individua una nuova Z.U.T., denominata “Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgica Piemontese”, che include al suo interno l’ambito originario 5.10/5 e l’ambito 5.10/7 oltre all’area consolidata su cui insiste il fabbricato residenziale di via Cigna n.173 ed alcune aree per viabilità di proprietà del Comune di Torino;

4. che il P.R.G. vigente considera la Zona Urbana di Trasformazione “5.10/5” di categoria B, secondo il D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i. nella quale ogni trasformazione può avvenire tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, in questo caso rappresentato dal presente PR.IN. in variante al vigente P.R.G. presentato dai Proponenti;

5. che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 in data 15/06/2009 (mecc. n. 2008-09659/009) il documento programmatico relativo alla Variante n. 200 al vigente P.R.G. e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 14/02/2011 (mecc. n. 2010-03741/009) è stato approvato il progetto preliminare della Variante n. 200 al vigente P.R.G.;

6. che i Proponenti e i Proprietari sono titolari delle superfici catastali comprese nel perimetro del PR.IN. e così individuate a catasto Terreni del Comune di Torino:

- foglio n. 1128 particella n. 53 della superficie di mq 34.213 e foglio n. 1105 particella n. 203 della superficie di mq 6.180;
- foglio n. 1128 particella n.101 della superficie di mq 10.873;
- foglio n.1 128 particella n. 103 della superficie di mq 930.

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

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

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

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

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

Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate nella presente Convenzione;

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

11. che la presente proposta di Programma Integrato:

- a) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 22/04/2010;
- b) è stata disposta, a seguito delle conferenze di servizi relative alla procedura di V.A.S., l'esclusione dalle successive fasi del processo di Valutazione Ambientale Strategica, di cui alla determinazione dirigenziale n. 409 del 17/12/2010 (mecc. n. 2010-43736/126);
- c) ha acquisito i pareri di competenza in esito alla conferenza di servizi indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città in data 28/04/2010;
- d) ha acquisito il parere di coerenza della Variante Urbanistica con il Piano di Classificazione Acustica, rilasciato dal Settore Ambiente e Territorio con prot. n. 15630 del 15/12/2010 ed integrato con nota prot. n. 15676 del 16/12/2010;
- e) ha acquisito il parere sulle Valutazioni Acustiche Previsionali del PR.IN., rilasciato dal Settore Ambiente e Territorio con prot. n. 13252 del 17/11/2011.

12. che, nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento della proposta di Programma Integrato, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 6 alle quali si è controdedotto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17/01/2011 (mecc. n. 2010-03730/009) di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgica Piemontese";

13. che è stata data notizia del suddetto Programma Integrato in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano "La Repubblica" del 7/02/2011;

14. che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale del 29/03/2011 (n. 259-10626 2011), ha pronunciato la compatibilità della variante con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio

Regionale n. 291 – 26243 del 1° agosto 2003 ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 56/77 e con i progetti sovracomunali approvati, precisando che la stessa variante non si pone in contrasto con le misure di salvaguardia stabilite con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26817/2010 del 20/07/2010 di adozione del progetto definitivo della variante al Piano Territoriale vigente, denominata “PTC2”, con riferimento agli artt. 8, 39 e 40 delle Norme di Attuazione;

15. che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune della proposta di adozione del Programma Integrato in variante al P.R.G., avvenuta dal 31/01/2011 al 1/03/2011 compreso, nei successivi 30 giorni, ovvero dal 2/03/2011 al 31/03/2011 compreso, a disposizione di chiunque abbia interesse per inoltrare eventuali note e proposte scritte, sono pervenute le osservazioni da parte di

- Associazione Spazi Musicali, con nota prot 1861 del 29/03/2011;
- Gondrand S.p.a., con nota prot. 1894 del 31/03/2011;
- Metallurgica Piemontese S.r.l. e Gondrand S.p.A., con nota prot. 1895 del 31/03/2011;
- Pro Natura Torino ONLUS, Italia Nostra Piemonte e Valle d'Aosta e Legambiente Ecopolis, con nota prot. 1900 del 31/03/2011;

alle quali si è controdedotto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del - mecc. n....., di approvazione del Programma Integrato in variante al P.R.G. “Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgica Piemontese”;

16. che la Città di Torino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. in data (mecc. n.), divenuta esecutiva dal, ha approvato la proposta di Programma Integrato in variante al P.R.G. “Ambito 5.10/5 Spina 4 Gondrand – Metallurgica Piemontese”, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

17. che in data 14/09/2010, è stato sottoscritto atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Riccardo Cinque di Torino repertorio n° 23595 registrato a Torino 3 il 14/09/2010 al n. 2216 a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione;

18. che in data 6/9/2010 e 10/9/2010 sono state costituite a favore della Città di Torino due fideiussioni a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione, rispettivamente per il Primo Proponente di Euro 123.851,00 (centoventitremilaottocentocinquantuno/00) e per il Secondo Proponente di Euro 27.023,54 (ventisettemilaventitre/54), pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione a suo tempo quantificati;

19. che l'art. 13 comma 2 lett. D) del Regolamento COSAP approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e s.m.i. disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Soggetti Attuatori necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà dei Proponenti e dei Proprietari

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

n. 1). I Proprietari sono titolari dei seguenti immobili:

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

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Programma Integrato

Il PR.IN., oltre alla presente Convenzione, comprende i seguenti elaborati:

Elaborati Descrittivi

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

Elaborati Grafici

Tav. 01	Estratto di Mappa Catastale e Estratto di P.R.G.C.
---------	--

Tav. 02	Planimetria Stato di Fatto con Individuazione Area Oggetto di Intervento
Tav. 03	Planimetria Stato di Fatto Con Individuazione delle Proprieta'
Tav. 04	Destinazione d'uso delle Aree e dei Fabbricati in Superficie Tavola Prescrittiva
Tav. 05	Regole Urbanistiche ed Edilizie Tavola Prescrittiva
Tav. 06	Planovolumetria
Tav. 07	Profili e Sezioni
Tav. 08	Viste Prospettiche
Tav. OU-01	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Reti Fognarie e Acquedotto
Tav. OU-02	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Gas e Illuminazione Pubblica
Tav. OU-03	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Cigna
Tav. OU-04	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Lauro Rossi
Tav. OU-05	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Rondissone
Tav. OU-06	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via su Parco
Tav. OU-07	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Fossata
Tav. OU-08	Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Parcheggio Centro Commerciale

ARTICOLO 4

Contenuti ed attuazione del PR.IN.

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

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Ambito sono le seguenti:

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

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

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

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

a) aree da cedere per servizi pubblici	28.679 mq
b) aree private da assoggettare all'uso pubblico	8.234 mq
c) aree già di proprietà comunale destinate a servizi pubblici	2.527 mq
Totale aree per servizi pubblici	39.440 mq

Le aree in cessione, di cui alla lettera **a)**, competono per mq. 25.020 al 1° Proponente e per mq. 3.659 al 2° Proponente. Le aree assoggettate all'uso pubblico di cui alla lettera **b)** competono per mq. 4.794 al 1° Proponente e per mq. 3.440 al 2° Proponente.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 5

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

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

Per il Primo Proponente il primo permesso di costruire dovrà essere riferito alla UMI n. 6 facente parte della U.M.C.P. 3 al fine di poter disporre dell'area su cui attualmente insiste l'attività collocata in via Fossata n. 88 (Immobiliare Sirio s.n.c.). ~~Con la richiesta del~~ Successivamente per lo stesso Proponente dovrà essere richiesto il permesso di costruire relativo alla U.M.C.P. 2 - UMI 5 e contestualmente dovrà essere previsto l'intervento relativo al trasferimento delle unità immobiliari di via Cigna n. 173.

Con la richiesta del permesso di costruire relativo alla UMI n. 6 dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della via antistante il Parco e del

proseguimento di via Rondissone, la cui esecuzione deve essere effettuata entro e non oltre 3 mesi dalla fine lavori della U.M.I. stessa.

Con la richiesta del permesso di costruire relativo alla U.M.C.P. 2 - UMI 5 o della U.M.C.P. 1 dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della via Lauro Rossi e della via Cigna, la cui esecuzione dovrà essere avviata a demolizione avvenuta dell'edificio di via Cigna n.173.

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 6

Aree da assoggettare ad uso pubblico

Con il presente atto i Proponenti si impegnano, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà, ad assoggettare all'uso pubblico, entro e non oltre tre mesi dall'avvenuto collaudo delle opere ivi realizzate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree destinate dal PR.IN. a pubblici servizi per complessivi mq. 8.234 (mq. 4.794 afferenti al 1° Proponente e mq. 3.440 afferenti al 2° Proponente), descritte rispettivamente al NCT al foglio 1128 part. foglio 1128 part. ... e ...

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

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

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

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

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

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

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

Il Comune e la Circoscrizione competente si 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, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere ai Proponenti.

Nel caso in cui i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, gli stessi saranno tenuti a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

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

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

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

ARTICOLO 7

Obbligo di demolizione dei fabbricati e bonifica

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

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

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

A garanzia della corretta esecuzione delle eventuali opere di bonifica verrà rilasciata apposita garanzia fideiussoria nell'ambito della procedura di cui al D. Lgs. 152/2006.

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

ARTICOLO 8

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

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

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

ARTICOLO 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree (Unità di Intervento)

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

U.M.C.P. 1

(U.M.I. 1 – 2 – 3)

Totale SLP 6.523 Mq

Residenza 4.566 mq (max)

ASPI 1.957 mq (min)

U.M.C.P. 2

(U.M.I. 4 - 5)

Totale SLP 20.080 Mq

Residenza 14.056 mq (max)

ASPI/Eurotorino 6.024 mq (min)

Fermo restando la quantità di SLP prevista nella UMCP1 e nella UMCP2, il perimetro delle stesse, indicato nella Tavola 04, potrà essere modificato nel caso in cui il fabbricato di Via Cigna n.173 non sia demolito entro il 31.12.2013, senza che ciò comporti modifica al PR.IN.. In tal caso il perimetro della UMCP2 sarà esteso a comprendere la UMI 3, la cui progettazione,

dal punto di vista morfologico, dovrà risultare coerente con il nuovo progetto d'insieme della UMCP1.

U.M.C.P. 3

(U.M.I. 6)

Totale SLP 8.989 Mq

Residenza 6.292 mq (max)

ASPI/Eurotorino 2.697 mq (min)

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

ARTICOLO 10

Coordinamento dell'iniziativa di sviluppo e di attuazione del PR.IN.

I Proponenti si impegnano:

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

In tal senso, viene attivata una procedura di consultazione permanente con il Settore Trasformazioni Urbane che ha la funzione di regia degli interventi pubblici e privati, congiuntamente con il Settore Urbanizzazioni, il Settore Attività Edilizie Convenzionate e Asseverate e gli altri Settori coinvolti nel processo attuativo.

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

I progetti edilizi verranno preventivamente sottoposti al Settore Trasformazioni Urbane in ordine alla loro conformità al PR.IN. nonché alle risultanze delle procedure di consultazione di cui ai precedenti commi.

ARTICOLO 11

Durata del PR.IN., tempi di realizzazione degli interventi e relative penali

L'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipulazione della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del PR.IN..

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

Pertanto, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di realizzazione delle opere di cui sopra e del pagamento dell'annessa penale, i Proponenti rilasciano, con esclusivo riferimento a quanto di competenza di ciascuno, al momento della stipula della presente Convenzione, polizze fidejussorie bancarie o assicurative a favore del Comune di importo pari al costo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri dovuti da ciascuno dei Proponenti, aumentato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

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

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

ARTICOLO 12

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

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

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 ed a base di gara è determinato utilizzando il vigente prezzario. 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.

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

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

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 ad eseguire, senza ulteriori oneri per la Città, tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, anche esterne all'Ambito.

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

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

Tav. OU-01 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Reti Fognarie e Acquedotto

Tav. OU-02 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Gas e Illuminazione Pubblica

Tav. OU-03 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Cigna

Tav. OU-04 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Lauro Rossi

Tav. OU-05 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Rondissone

Tav. OU-06 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via su Parco

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

€3.606.822,76 – 20% coefficiente di riduzione = €2.885.458,21

di cui :

1° Proponente €3.014.854,61 – 20% coefficiente di riduzione = €2.411.883,69

2° Proponente €591.968,15 – 20% coefficiente di riduzione = €473.574,52

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

Tav. OU-07 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Via Fossata

Tav. OU-08 Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione- Sistemazioni Superficiali (suddivise per Lotti Funzionali): Parcheggio Centro Commerciale

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

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

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

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

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

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 relative alle singole UMCP, come descritto nel cronoprogramma di realizzazione delle opere di urbanizzazione allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 17.

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,
- modalità di svolgimento delle procedure di affidamento,
- esecuzione,
- collaudo.

a) Progettazione e quadro economico delle opere - criteri per la determinazione del valore di scomputo

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 di massima, 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.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo quanto previsto dalla legislazione vigente da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi adottati dalla

Città al momento della presentazione del progetto (preliminare ed esecutivo). Per i prezzi mancanti si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi. Il valore delle opere da realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse sulla base dei computi metrici estimativi approvati. Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione 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 dal Consiglio 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.

In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla Città, queste dovranno essere approvate e l'onere sarà integralmente posto a carico del Proponente.

I lavori dovranno essere quelli approvati dal progetto esecutivo, a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare opere non previste dal progetto: tali opere, a carico del Proponente, dovranno comunque essere approvate 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 ad uso pubblico, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo 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 dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione relativi ai lotti d'intervento dovrà avvenire con la tempistica indicata nel precedente art.5.

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.

L'approvazione del progetto esecutivo in discorso è subordinata, inoltre, alla validazione del medesimo ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Tale validazione sarà effettuata a cura e spese del soggetto privato titolare del titolo abilitativo edilizio.

b) 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.

c) Modalità di 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..

d) 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 potrà richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso o, in caso di maggiori oneri, questi saranno a totale carico del soggetto Proponente.

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

e) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo 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.

Il collaudatore è nominato dal soggetto privato, sulla base di un elenco di nominativi forniti dalla Città, con onere a totale carico del privato.

I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, unitamente ad ogni altro elemento utile per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dalla parte privata agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

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; il suddetto certificato dovrà altresì dare atto delle avvenute comunicazioni di legge effettuate nei confronti dell'Autorità di Vigilanza e dell'Osservatorio Regionale sui contratti pubblici.

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.

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 Responsabile del Procedimento della parte privata, 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 precollaudato 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 del Proponente 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 positivo delle opere di urbanizzazione con riferimento a ciascuna UMI.

ARTICOLO 13

Oneri di Urbanizzazione

La stima dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a € 5.283.891,08, la stessa sarà comunque da determinarsi in via definitiva in sede di rilascio dei permessi di costruire.

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

L'importo che risulterà dovuto ai sensi del precedente comma verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Prima della cessione delle aree per servizi pubblici e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire, saranno definiti ulteriori contributi aggiuntivi secondo i criteri stabiliti dalla Città; è facoltà dell'Amministrazione richiedere l'utilizzo di tali risorse per la realizzazione di interventi ritenuti di proprio interesse nell'Ambito del Programma Integrato sino alla concorrenza del valore calcolato.

ARTICOLO 14

Contributo inerente al costo di costruzione

I Proponenti corrisponderanno, ciascuno in proporzione agli interventi di propria competenza, il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio dei permessi di costruire.

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

ARTICOLO 15

Programma edilizio – Articolazione operativa

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

In particolare, i Proponenti eseguiranno, ciascuno per quanto di propria competenza, le opere inerenti le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti di cui all'art. 11, entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 16

Garanzie finanziarie

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

al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree da cedere alla Città e del pagamento dell'annessa penale, ai sensi dell'articolo 7 della presente Convenzione, pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 12 della presente Convenzione, pari al valore delle opere incrementato del 10%;

al momento del ritiro del permesso di costruire:

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

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

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

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

Le fideiussioni di cui al comma 1, punto b), del presente articolo fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, 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.

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

ARTICOLO 17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il contratto preliminare costituente parte della presente Convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1353, cod. civ., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 18.

In tal caso i Proponenti e i loro eventuali aventi causa dovranno provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

ARTICOLO 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 19

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 20

Sanzioni convenzionali

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

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

ARTICOLO 21

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 PR.IN. sono assunti disgiuntamente dai Proponenti per loro stessi, i loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

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

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

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

ARTICOLO 22

Proprietari

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

ARTICOLO 23

Spese

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

ARTICOLO 24

Allegati

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

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

ARTICOLO 25

Controversie

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

ARTICOLO 26

Rinvio a norme di legge

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47 e 7 agosto 1990 n. 241, al d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e al d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra normativa vigente in materia.

ALLEGATO 1

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

PROGRAMMA INTEGRATO
 LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.18 e s.m.l.

PROPRIETÀ:
 GONDRAND S.p.A.
 20080 Vigonza (Padova)

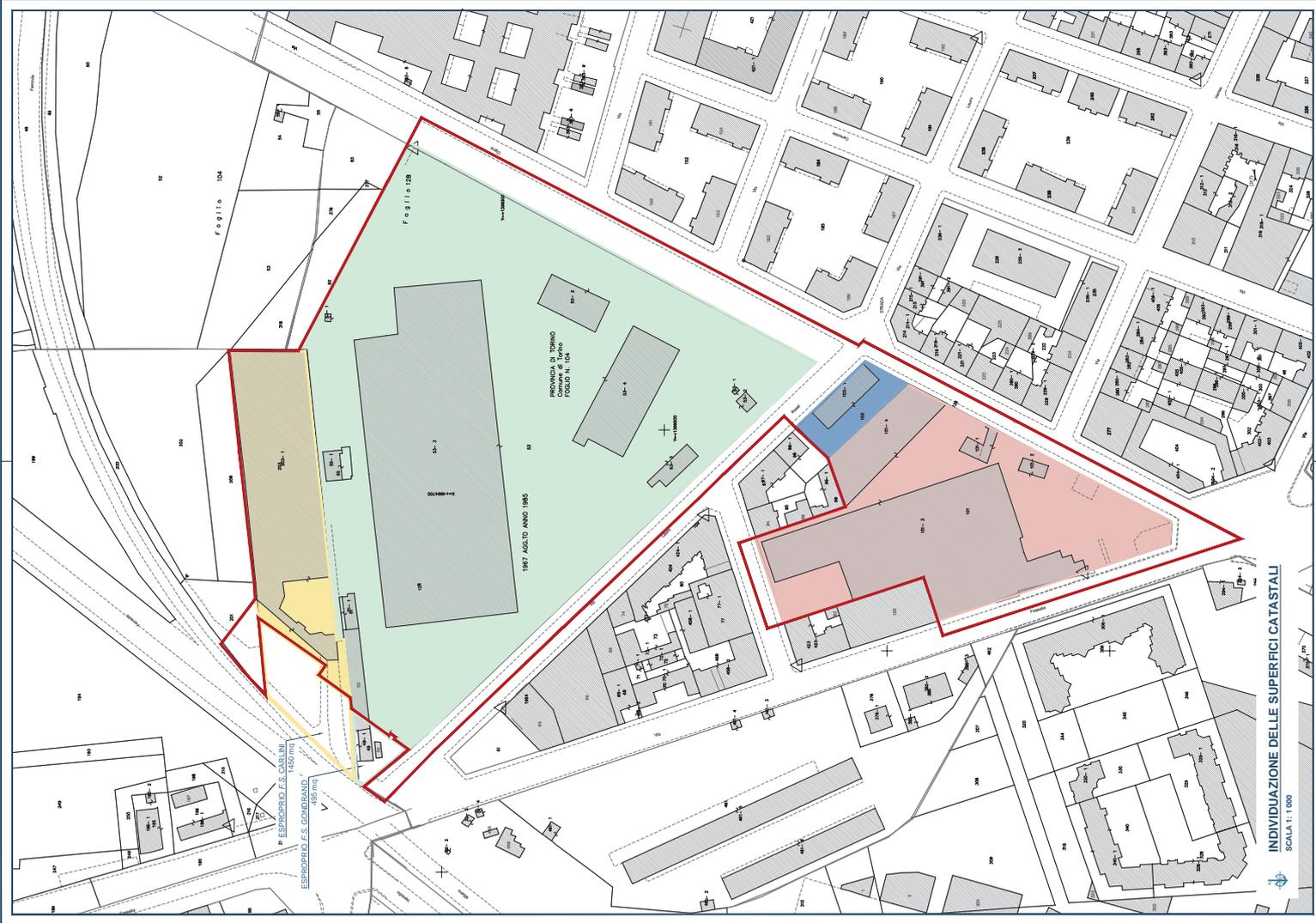
METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
 Via Cavour, 10
 10128 TORINO



OGGETTO:
 PLANIMETRIA CATASTALE ICT
 CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ DEI PROPONENTI

Data: 27/07/2009
 Alg: 27/02/2010
 Arg: 19/11/2011

SCALA:
 1:1.000



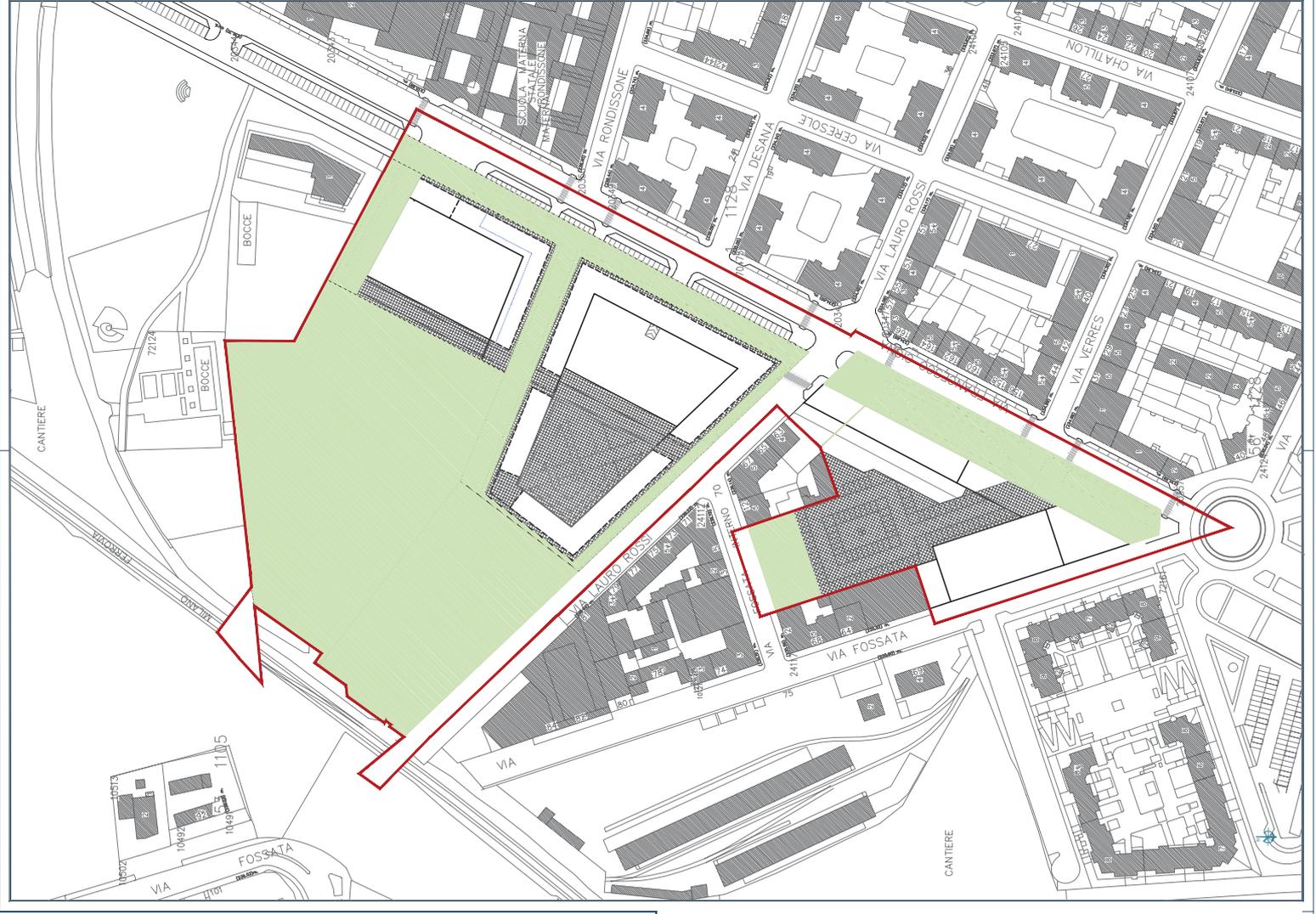
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI CATASTALI
 SCALA 1:1.000

PERIMETRO PRIN - PERIMETRO ZLU.T.

PROPRIETÀ	Fg	Part.	Sup. Catastale (mq)	Sup. Catastale al netto degli I.C. (mq)
CARLINI	1105	203	6.180 mq	4.720 mq
GONDRAND	1128	53	34.213 mq	33.718 mq
CONDOMINIO VIA CIGNA 173	1128	103	300 mq	-
METALLURGICA PIEMONTESE	1128	101	10.873 mq	-

PROPRIETÀ	SPERFICI ESPROPRIATE (mq)
CARLINI	1.450 mq
GONDRAND	408 mq

ALLEGATO 2



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

PROGRAMMA INTEGRATO
 LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.10/6 s.m.l.

PROPRIETÀ:

GONDRAND S.p.a.
 20090 Vigonza (Modena)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
 10150 Torino
 via Fossata



OGGETTO:

AREE CEDUTE E ASOGGETTATE

SCALA:

Data: 27/02/2008

App: 27/02/2010

App: 19/12/2011

PROGETTO



TAV.
B

LEGENDA:

-  PERIMETRO PRIN. - PERIMETRO Z.U.T.
-  AREE PRIVATE DA ASOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO
-  AREE DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI

ALLEGATO 3

**RICCARDO CINQUE
NOTAIO**

Via Palmieri 14 - 10143 TORINO
Tel. 011.4374036 - Fax 011.4379462
Partita IVA 08213160016
Cod. Fisc. CNQ RCR 69D16 B354G

Repertorio n. **23472**

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il ventidue luglio duemiladieci -----

----- (22.07.2010) -----

in Torino, nel mio studio di Via Palmieri numero quattordici.

Avanti a me Riccardo Cinque, Notaio in Torino, iscritto al

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

sono presenti i signori: -----

/ LICIARDI Enrico, nato a Piazza Armerina (EN) il 3 ottobre

1951, codice fiscale LCR NRC 51R03 G580Q e -----

/ DELL'ATTI Teodora Anna, nata a Brindisi il giorno 8 luglio

1954, codice fiscale DLL TRN 54L48 B180M, entrambi residenti

a Torino, Via Cigna n. 173, i quali dichiarano di essere tra

loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale; ---

/ D'IPPOLITO Pietro, nato a Guardiagrele (CH) il 3 dicembre

1933, codice fiscale DPP PTR 33T03 E243S, -----

/ PALIERI Rosa Maria, nata a Torino il 23 febbraio 1939, codice

fiscale PLR RMR 39B63 L219L, entrambi residenti a Torino, Via

Cigna n. 173, i quali dichiarano di essere tra loro coniugati

in regime patrimoniale di comunione legale; -----

/ BIONDELLI Carla, nata a Torino il 23 gennaio 1947, residente

a Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale BND CRL 47A63

L219F, la quale dichiara di essere di stato libero; -----

/ DOBOS Viorel, nato a Costesti (Romania) il 15 novembre 1967,



codice fiscale DBS VRL 67S15 2129A e -----

DOBOS Mirela, nata a Vaslui (Romania) il 2 maggio 1965

codice fiscale DBS MRL 69E42 2129L, entrambi residenti a

Torino, Via Cigna n. 173, i quali dichiarano di essere ta

loro coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni;

MALANDRONE Claudio, nato a Torino il 3 dicembre 195

residente a Torino, Via Cigna 173, codice fiscale MLN

57T03 L219H, il quale dichiara di essere di stato libero;

FILIPPELLI Rosa, nata a Cirò Marina (KR) il 6 agosto 19

residente a Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale FLP

64M46 C726G, la quale dichiara di essere coniugata in regi

patrimoniale di comunione legale; -----

D'IPPOLITO Loredana, nata a Torino il 25 novembre 196

residente a Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale DPP

63S65 L219N, la quale dichiara di essere legalmente separa

dal coniuge; -----

PRESTA Francesca, nata a Cerignola (FG) il 26 agosto 197

residente a Torino, Via Cigna n. 173, la quale dichiara

essere di stato libero. -----

TUVE' Emilia, nata a Gela (CL) il 6 marzo 1940, residente

Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale TVU MLE 40C46 D960

la quale dichiara di essere di stato libero; -----

MEDINA GUTIERREZ Luis Alexander, nato a Ica (Perù) il

febbraio 1976, codice fiscale MDN LLX 76B12 2611T e -----

ROMAN ACUACHE Beatriz Elizabeth, nata a Ica (Perù) il

dicembre 1979, codice fiscale RMN BRZ 79T59 Z611Z, i quali

dichiarano di essere cittadini peruviani, di conoscere la

lingua italiana e di essere tra loro coniugati in regime

patrimoniale di comunione dei beni, secondo la loro legge

nazionale; -----

ODDO Michele, nato a Alimena (PA) il 24 febbraio 1947, codice

fiscale DDO MHL 47B24 A202U, e -----

GALOTA, Guglielma, nata a Pachino (SR) il 17 febbraio 1951,

codice fiscale GLT GLL 51B57 G211F, entrambi residenti in

Torino, Via Cigna n. 173, i quali dichiarano di essere tra

loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale; ---

RISTORI Silvana, nata a Torino il 17 dicembre 1940, residente

a Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale RST SVN 40T57

L219I, la quale dichiara di essere coniugata in regime

patrimoniale di separazione dei beni. -----

CUGNO Miriam, nata a Condove (TO) il 24 dicembre 1975,

residente a Torino, Via Cigna n. 173, codice fiscale CGN MRM

75T64 C955Z, la quale dichiara di essere di stato

libero.

SIRIANNI Sento, nato a Carlopoli (CZ) il 27
ottobre 1952, residente in Torino via
Cigna n. 173, codice fiscale SRN SNT
52R27B790U, il quale dichiara di essere
coniugato in separazione dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono



Siriani Sento
Guglielma
Silvana
Miriam
Sento
Guglielma
Silvana
Miriam

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto 11

quale nominano e costituiscono quale loro procuratore

speciale il signor: -----

CUGNO geom. Giovanni, nato a Lavello (PZ) il 7 gennaio 1946,

domiciliato in Torino, Via Gressoney n. 32, codice postale

CGN GNN 46A07 E493C, -----

affinchè, congiuntamente con almeno due dei conmi:

DELL'ATTI Teodora Anna, MALANDRONE Claudio, ODDO Cele

come sopra generalizzati, e BRENTA Gianfranco, nato aino

il 25 luglio 1938, che pertanto vengono anch'essi nati

procuratori, in nome, conto ed interesse, e qui in

rappresentanza dei mandanti, in concorso con se st e tu

tutti gli altri condomini del condominio sito in Co di f

Torino, Via Cigna civico numero 173 (centosettantatré) in di

ragione delle rispettive proprietà, previa condone 15

dell'accordo con la società "GONDRAND S.p.A.", con e a 47

Vignate (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Mi al

numero di codice fiscale 01187460215, di ricolloce

nell'ambito dell'area sita in Comune di Torino Via C n.

209 (Area GONDRAND), oggetto di "Programma Integratoito e

5.10/5 SPINA 4 GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE IN WTE

AL P.R.G. VIGENTE" (PRIN), abbia a sottoscrive la rap

convenzione con la Città di Torino allegata al lin

variante al PRG. -----

I nominati procuratori rimangono espressamente autori e

stipulare i relativi contratti, individuare gli immobili di cui trattasi con dati catastali (anche eventualmente risultanti in seguito a variazioni e frazionamenti), natura, consistenza e confini, fare frazionamenti, dichiarazioni, variazioni e denunce catastali, firmando i relativi elaborati; formare, sottoscrivere e allegare planimetrie; consentire volture, trascrizioni, annotamenti e rettifiche, anche catastali; prestare tutte le garanzie di legge; convenire tutti i patti e le condizioni che riterrà del caso, ivi compresi le costituzioni ed i riconoscimenti di servitù attive e passive, rinunciare a quelle esistenti; rilasciare tutte le dichiarazioni fiscali ai sensi delle vigenti leggi, fissando patti e clausole che meglio riterrà, rilasciare dichiarazioni ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 151/1975; rendere dichiarazioni anche giurate ex Legge 47/1985 e successive modifiche o integrazioni; ⁽¹⁾ sostituire a se altri procuratori e mandatari con simili o più limitati ⁽¹⁾ poteri fare in genere per l'espletamento della presente procura quanto verrà ritenuto utile, necessario o conveniente e che far potrebbero i mandanti se presenti, in modo che non possa mai essere ai costituiti procuratori opposto difetto di rappresentanza o mancanza di poteri; con promessa dei mandanti di avere per valido ed approvato l'operato dei costituiti procuratori, senza necessità alcuna di ratifica e ⁽²⁾ sotto gli obblighi di legge, e da esaurirsi in un unico



(2)

contesto

Il tutto da esaurirsi in un unico contesto, con l'obbiettivo di un unico rendiconto ed a titolo gratuito.

Si allega sotto la lettera A) alla presente la lettera di intenti tra i componenti e la società GONDRAND S.p.A. Si omissane la lettura per espressa dispensa avutane.

(1) delecta perale de "substituere" a "participare" de "de esecuzione in unico contesto".

Ficinioli Zinovic
Doris dal Vesovo Dima
Gjorgjanko Pietros
Mladunovic Danka
Dj. Proletip Ivanbura

Talman Pop Mark
Pionulic Dagle
Dobos Vibel
Dobos N/RECA
Rusto Franerac
Tijelkovic
Scuric Emilis
Lui Alexander
Betriz cizabert
Olga cizabert
Mylina Gutierrez
Rohm Annette
cizabert
cizabert

con l'obblo di

te la letta di

GONDRAND S.A.,

tane. -----

parten¹⁴ 2/10

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina con inchiostro indelebile, atto che leggo ai comparenti che lo confermano e con me Notaio si sottoscrivono.

Occupi il presente atto *teipagine e questo* della *lettura di due fogli*.

- Liciniol' Surico*
- Dell'alt' Teodoro Anna*
- D'Appalto Pietro*
- D'alveri Rose Maria*
- Roiondelli Bonle*
- Sobos Violet*
- Sobos MIRELA*
- Malauchou Claudio*
- Filippa*
- D'Appalto Lombone*
- Pusto Francesco*

Quarta Emilia

San Alexander Marino Gordini

BEATRICE ELIZABETH ROMAN ACUACHE

Ado curabile

Ado curabile

folata fuglielmas

Pistori Sildoma

Luigi Maria

Siniani Sante

 *Alessandro Riccardi*

Torino, 21.07.2010

RAR anticipata a mani

Spett. Condominio Via Cigna n° 173
Alla cortese att.ne dell'Amministratore Sig. Cugno



Oggetto: Condominio di Via Cigna n. 173 - Torino: SLP da ricollocare

Egregi Signori,

facciamo seguito ai colloqui ed agli incontri intercorsi con il Dott. Cugno nella Sua qualità di amministratore del Condominio sito in Comune di Torino, Via Cigna n° 173 (il "Condominio"), in relazione alla questione in oggetto.

Con la presente lettera (la "Lettera"), confermiamo l'interesse della nostra Società ("Gondrand") all'eventuale acquisizione dei diritti edificatori di Vostra speltanza pari a 1465 mq. di superficie lorda di pavimento (930 mq. superficie territoriale) a fronte della Vostra ricollocazione nell'ambito dell'area sita in Comune di Torino, Via Cigna n. 209 (l'"Area Gondrand"), oggetto di PRIN (come *infra* definito) e riconoscimento di una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 1465 mq. residenziale (la "Ricollocazione"), (l'"Operazione").

La Superficie Lorda di Pavimento è stata calcolata in base all'art. 18 del Regolamento Edilizio della Città di Torino approvato con deliberazione del 20 dicembre 2004.

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

...

Presupposti dell'Operazione

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

- l'obbligo di Gondrand di procedere alla Ricollocazione sarà risolutivamente condizionato alla: (i) mancata approvazione da parte del Comune di Torino, entro la data del 31 dicembre 2010, del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (il "PRIN") relativo all'Area Gondrand, che è stato presentato da Gondrand al Comune di Torino in data 06 agosto 2009 e successivamente integrato e modificato come da versione finale depositata in data 17 giugno 2010; e (ii) alla mancata approvazione scritta da parte degli eventuali istituti finanziatori dei singoli Proprietari al compimento dell'Operazione; e (iii) alla presenza di oneri, vincoli, pesi, diritti di terzi di qualunque natura ed, in genere, di qualsiasi formalità pregiudizievole gravante sulle unità immobiliari facenti parte del Condominio che potrebbe impedire o ostacolare l'esecuzione dell'Operazione;
- Gondrand avrà facoltà di cedere, in tutto o in parte, in qualunque momento, senza il preventivo consenso dei Proprietari tutti i diritti e tutti gli obblighi derivanti dagli accordi conclusi con questi ultimi a qualunque soggetto e/o ente dalla stessa individuato;
- il PRIN è stato presentato al Comune di Torino da Gondrand quale primo proponente e da Metallurgica Piemontese quale secondo proponente;

*Foto da luglio 2009
Disposto tutto
L'area Pave Mand*

*L'area è in
Stato Attuale*

GONDRAND S.p.A.
Amministratore delegato
Konrad Baumgartner



Silvana *Roberto* *Maria* *Siriana* *Sento*

Gondrand (e/o di soggetti da questa ultima indicati) dovranno poter avere accesso al Condominio e alle unità immobiliari dei singoli Proprietari al fine di effettuare rilievi, sopralluoghi e/o ogni altra operazione ritenuta necessaria e/o utile da questa ultima per l'acquisizione di dati necessari e/o utili alla ricollocazione; Gondrand riconoscerà ai Proprietari una ricollocazione che genererà per questi ultimi una superficie lorda di pavimento pari - e, comunque, non superiore - a quella massima sopra indicata e con le caratteristiche sopra indicate;

Gondrand avrà il diritto di scegliere, a propria insindacabile discrezione, l'le impresa/e che si occuperanno di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione dell'area su cui insiste il Condominio e dell'Area Gondrand all'interno della quale il Condominio sarà ricollocato (congiuntamente, l'"Appaltatore"); ai fini dell'esecuzione dell'Operazione il Condominio e i Proprietari devono essere considerati un'unica parte;

pena la mancata Ricollocazione di tutti i Proprietari e ferma la responsabilità solidale per i casi di inadempimento, tutti i Proprietari - nessuno escluso - dovranno aderire per iscritto, in modo irrevocabile, alla Ricollocazione; e al fine di velocizzare, snellire e agevolare lo svolgimento di tutte le attività connesse alla Ricollocazione, tutti i Proprietari dovranno rilasciare una procura ad hoc irrevocabile al Dott. Cugno, nella Sua qualità di amministratore del Condominio e ad un massimo di n° 4 Condomini, quali rappresentanti del Condominio, al fine di consentire a questi, senza limitazione alcuna e con firma libera, il compimento in nome e per conto del Condominio di ogni atto utile e/o necessario al perfezionamento dell'Operazione, ivi espressamente compreso il potere a sottoscrivere con Gondrand l'accordo e con la Città di Torino la convenzione allegata al PRIN in variante al PRG.

Struttura e tempistica dell'Operazione

Gondrand - anche promettendo il fatto del terzo ex articolo 1381 C.C. - riconoscerà ai Proprietari una ricollocazione che genererà per questi ultimi una superficie lorda di pavimento complessiva pari e, comunque, non superiore a 1465 mq. residenziale.

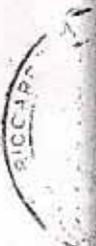
In particolare, nell'ambito della Ricollocazione, ciascun Proprietario avrà diritto a ottenere, all'interno dei nuovi edifici di edilizia convenzionata senza prelazione del Comune, che saranno realizzati nell'Area Gondrand, un'unità immobiliare avente la stessa destinazione (es. civile abitazione, cantina,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

Resta inteso che:

- le unità immobiliari attualmente poste al piano terra del Condominio, saranno ricollocate al piano primo di uno dei nuovi edifici di edilizia convenzionata che saranno realizzati nell'Area Gondrand;
- fermo quanto sopra detto in relazione alle caratteristiche delle unità immobiliari da assegnare nell'ambito della Ricollocazione, spetterà a Gondrand (o al soggetto e/o ente da questa ultimo designato), in accordo con i Condomini decidere in quale dei nuovi edifici di edilizia convenzionata che saranno realizzati nell'Area Gondrand si troverà l'unità immobiliare da assegnare a ciascun Proprietario;
- le nuove unità immobiliari che saranno realizzate all'interno dell'Area Gondrand e assegnate ai Proprietari non saranno dotate di box di pertinenza, ma solo di posti auto al primo piano interrato;
- eventuale metratura aggiuntiva rispetto a quella attualmente posseduta e/o i boxes potranno essere acquistati da ciascun Proprietario previa richiesta scritta a Gondrand (o al soggetto e/o ente da questa ultimo designato) e subordinatamente al pagamento del prezzo di vendita a terzi fissato da Gondrand (o dal soggetto e/o ente da questa ultimo designato) a propria insindacabile discrezione; e
- le finiture delle unità immobiliari da assegnare a ciascun Proprietario nell'ambito della Ricollocazione saranno quelle risultanti dal capitolato che sarà consegnato a ciascun Proprietario dall'Appaltatore, fermo restando quanto riportato nell'allegato 1, accluso alla presente. Eventuali finiture diverse e/o di pregio e/o eventuali modifiche rispetto al suddetto capitolato richieste dai Proprietari dovranno essere concordate per iscritto da questi ultimi con Gondrand (o con il soggetto e/o ente da questa ultimo designato) e con l'Appaltatore e dovranno essere pagate al prezzo fissato da Gondrand (o dal soggetto e/o ente da questa ultimo designato) a propria insindacabile discrezione.

Gondrand (o il soggetto e/o ente da quest'ultimo designato) al momento della redazione del Progetto esecutivo e prima della realizzazione degli immobili, renderà nota ai Condomini, la tipologia delle unità immobiliari, in modo che i Condomini possano prendere visione dell'alloggio loro assegnato e richiedere eventuali modifiche di piccola entità entro quanto previsto dall'accordo di ricollocazione.

Gondrand si impegna ad effettuare i traslochi delle unità immobiliari secondo lo standard "Gondrand" come da procedure di qualità UNI EN ISO 9001:2008 risultanti da certificazione DNV. Sono inclusi nel servizio di trasloco: fornitura di materiale d'imballo, stacco ed imballo di tutti gli arredi e dei contenuti; trasloco nella



Vertical handwritten notes on the left margin: "SOS MIPAZA FOLATA", "Melaion Club", "BEATRIZ GUZABETH", "TORINO ACCIACCHÉ", "Dott. Cugno".

Vertical handwritten notes on the right margin: "P. Roberto Cugno", "Dott. Cugno", "BEATRIZ GUZABETH", "TORINO ACCIACCHÉ".

Vertical handwritten notes on the right margin: "Gondrand S.p.A.", "Foglio n. 1", "P. 1/1".

GOND RAND S.p.A.



Handwritten signature and name: "Silvana Cugno Ursina Spiridini Sento".

nuova abitazione di ricollocazione, disimballo e rimontaggio dei mobili e sistemazione degli arredi. Sono esclusi: trasloco effetti personali (vestiti, documenti personali, valori, gioielli ecc.), stacco e riattacco di lampadari, tende ed elettrodomestici e in genere opere murarie, di idraulica ed elettriche. Sono esclusi indennizzi monetari per i proprietari che decidano di provvedere al trasloco in proprio o avvalendosi di altre ditte specializzate diverse da Gondrand.

Gondrand si impegna a corrispondere ad ogni Proprietario somma pari ad 1/3 delle spese notarili per il rogito delle unità immobiliari, con il limite massimo di Euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare

Si stima che il perfezionamento dell'Operazione potrebbe avvenire entro 3 anni dall'approvazione da parte del Comune di Torni del PR.IN.

Riservatezza

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

In caso di risoluzione della presente Lettera, l'obbligo di riservatezza continuerà ad avere efficacia per un periodo di anni 2 (due) dalla data di risoluzione.

Efficacia e natura della Lettera

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

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

Miscellanea

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

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



Simona Cugno Umaney
Simonini Sento

GONDRAND S.p.A.

GONDRAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Kenneth Bayngartner

Pietro
Roberto
Roberto

Roberto
Roberto
Roberto

Roberto
Roberto
Roberto

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

- se a Gondrand: Gondrand S.p.A., Via Dei Trasporti n. 24, 20060 Vignate (Milano) - fax: 0295360015, c.a. Dott. Konrad Baumgartner,

e

- se al Condominio e/o ai singoli Proprietari: Studio Amministrazione Cugno Geom. Giovanni Via Gressoney n. 32 - fax: 0112376838 c.a. Geom. Giovanni Cugno

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

Legge applicabile e Foro Competente

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

...

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

Cordiali Saluti.

Gondrand S.p.A.

GONDRAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Konrad Baumgartner

Per conferma ed accettazione:

(Amministratore del Condominio di Via Cigna n. 173)



[Handwritten signature]

Silvana

Cugno Usciano

Srianni Santo

Stampa circolare con testo illeggibile e firma *BENTUA CUGNO*

*Alberino Chaut
Feltoni Guglielmo*

Stipulato da Pietro

no considerate
tax, alla data di
ale ai seguenti
55360015, c.a.
Giovanni Via
scritto ai sensi
derivante dal o
ente sottoscritta
accettazione:
a Cigna n. 173)
ghy
auto

Di Marco Pietro

*Di Marco Pietro
Palmeri Rosa Maria*

*Palmeri Rosa Maria
Palmeri Rosa Maria*

Palmeri Rosa Maria

**ALLEGATO 1:
ELENCO FINITURE**

Premesso che l'accordo in essere si basa unicamente su documenti di progetto afferenti alla fase urbanistica e che ad oggi l'iter non prevede ancora la redazione degli esecutivi architettonici degli alloggi, si può asserire che questi verranno progettati e realizzati tenendo in considerazione le finiture di seguito elencate o similari:

A) Impianto idrico-sanitario:

Gli apparecchi sanitari saranno di colore bianco:

SERIE DA BAGNO: "Ideal Standard" (lavabo, bidet, vasi all'inglese):

a) serie "Tesi" di colore bianco, da cm. 65x54,5 a colonna o lavabo da incasso, bidet, vaso all'inglese con sedile e coperchio in resina pesante e relativo apparecchio di scarico, cassetta in plastica tipo Geberit a muro e relativi accessori;

"Ideal Standard" (piatti doccia)

Plato doccia da 80x80

"Ideal Standard" (vasche)

Serie "Aqua" 170x70

RUBINETTERIE

Lavabi e bidet: "Ideal Standard" serie "Idyll", con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda, piletta di scarico cromata e saltarello, curve tecniche, sifone a bottiglia e cannelle cromate per scarico e alimentazione di acqua calda e fredda.

Piatti doccia: Kit doccia "Cerawell 300".

Vasche da bagno: con miscelatore monocomando serie "Idyll" per acqua calda e fredda, con deviatore per doccia, asta scorrevole "Ideal Standard 61-13", troppopieno e piletta di scarico cromati con tappo saltarello (a scelta della ditta).

In uno dei bagni ed in ogni cucina saranno eseguiti attacchi rispettivamente per una lavatrice e una lavastoviglie, con rubinetto cromato da incasso da 1/2" con porta gomma per attingimento acqua fredda ed uno scarico sifonato a parete; in ogni cucina dovrà poi essere previsto un attacco per acqua calda e fredda ed uno scarico per il lavandino.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS: Ogni unità immobiliare verrà dotata di impianto del gas per l'acqua calda in cucina e nei bagni. Detti impianti saranno eseguiti secondo tutte le normative vigenti.

B) Impianto a pannelli solari:

La caldaia del complesso immobiliare sarà dedicata anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, con sistema ad accumulo mediante bollitore centralizzato del tipo a doppio serpentino. Infatti, come previsto dalla vigente legislazione sul risparmio energetico, l'impianto sarà integrato da un sistema di captazione dell'energia solare mediante collettori, in grado di garantire una produzione di acqua calda sanitaria superiore al 60% del fabbisogno complessivo annuo dell'edificio.

C) Impianto elettrico:

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto di citofono, e collegata all'antenna TV condominiale per la ricezione delle emittenti nazionali e di quelle locali ricevibili in zona col digitale terrestre. Ci sarà una presa TV in una camera e nel soggiorno con angolo cottura.

Tutti gli impianti verranno eseguiti secondo le vigenti norme di sicurezza e prevenzione infortuni.

I comandi luce e le prese saranno costituiti da una placca esterna, un supporto in materiale isolante, una scatola in materiale isolante da parete e dal frutto; avranno gradi di protezione non inferiore a quanto previsto per il tipo ambiente.

Le prese saranno ad alveoli allineati e schermati, con grado di protezione IP 21.

Impianto telefonico: nel soggiorno, nelle camere è prevista la predisposizione dell'impianto telefonico con la posa di una scatola con coperchio, per ciascun vano sopra indicato.

*Silvana Agostini
Sivanni Santo*



GONDRAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Konrad Baumgartner





2950460911910
CERTIFICATO
R038/2010
03/03/2010 11:53:30
M043801
M043801
M043801



In ogni unità immobiliare verrà installato:

- un quadro contenente gli interruttori magnetotermici con sezionatori.

Negli angoli cottura, ove previsti, ci saranno le seguenti utenze:

- n. 1 punto luce sul lavello;
- n. 1 presa per lavastoviglie;
- n. 1 presa per piastra elettrica o forno;
- n. 1 allacciamento per cappa con interruttore;
- n. 2 prese di cui 1 per frigorifero;

Nelle cucine, ove previste, ci saranno le seguenti utenze:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 punto luce su lavello;
- n. 1 presa per lavastoviglie;
- n. 1 presa per piastra elettrica o forno;
- n. 1 allacciamento per cappa con interruttore;
- n. 2 prese di cui 1 per frigorifero;

Nei bagni saranno previste le seguenti utenze:

- n. 1 centro volta comandato da interruttore;
- n. 1 punto luce sullo specchio soprastante il lavabo;
- n. 1 presa da 16 A per lavatrice;
- n. 1 aspiratore con temporizzatore e presa di collegamento con fusibili, comandato dall'accensione luce e con tempo di funzionamento di 6 secondi circa, oltre lo spegnimento (esclusivamente per i bagni privi di finestra o porte esterne);

n. 1 presa per rasoio;

Nelle camere da letto saranno previste le seguenti utenze:

- n. 1 centro volta comandato con deviatore;
- n. 2 prese testa-letto;
- n. 2 prese;

Nei soggiorni saranno previste le seguenti utenze:

- n. 1 centro volta comandato con deviatore;
- n. 1 punto luce a parete;
- n. 2 gruppi di 2 prese;
- n. 2 prese comandate;

Nei disimpegni saranno previste le seguenti utenze:

- n. 1 centro volta comandato con impianto relè da più punti;
- n. 1 presa;
- n. 1 suoneria o ronzatore, comandata da pulsante con targhetta porta nome posto all'esterno della porta d'ingresso;

Ciascun balcone sarà dotato di n. 1 punto luce comandato da interruttore;

2) Porte interne e portoncini d'ingresso:

Le porte interne saranno del tipo tamburato formate da telai perimetrali in legno massiccio struttura interna alveolare, compresa la maniglia, il controtelaio e la posa in opera.

I portoncini d'ingresso saranno ad anta piena del tipo blindato, certificato, formati da telaio perimetrale in acciaio con rostri di sicurezza, rivestiti sulle due facce con pannelli fibrolegnosi impiallacciati; saranno montati su controtelai premurali in acciaio.

3) Pavimenti e rivestimenti:

Tutti i pavimenti e rivestimenti verranno scelti dalla parte acquirente presso le ditte fornitrici scelte dall'Impresa costruttrice. Essi potranno essere in ceramica, gres porcellanato.

I costi dei pavimenti vengono così suddivisi fino ad un massimo di

- € 30,00 al mq. per i pavimenti dei bagni;

si Silvana Rugos Minisang
Cecilia Sesto



GONDRAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Konrad Baumgartner

1 00 136089 60 0
GOND RAND S.p.A.
Via ...
00100 Roma
Tel. ...
Fax ...
E-mail ...
www.gondrand.it

- € 45,00 al mq. per i pavimenti degli ingressi, delle camere, del soggiorno e delle cucine.
Sono previsti zoccolini battiscopa in legno o ceramica per un costo non superiore a € 10,00 al ml. compresa la posa in opera.

Altezza prevista dei rivestimenti:
- per i bagni m. 2,40;
- per le cucine od angoli cottura m. 2,00. Si precisa che per le cucine la piastrellatura è prevista soltanto lungo la parete attrezzata del blocco cucina con due risvolti di circa 60 cm.
I rivestimenti delle zone cottura delle cucine avranno un costo non superiore a € 30,00 al mq.
I rivestimenti dei bagni avranno un costo non superiore a € 30,00.
I costi dei pavimenti e rivestimenti sopra citati si intendono al prezzo di listino delle ditte fornitrici.
Si precisa che la posa dei pavimenti e rivestimenti è a carico dell'Impresa costruttrice.
I balconi avranno pavimenti in piastrelle monocottura, antigelive per esterni.

Isolamenti termici:

L'impresa costruttrice dovrà garantire la rispondenza degli isolamenti perimetrali ed a pavimento secondo quanto previsto dalla Legge 10 del 9/01/91 e della Legge Regionale n.13 del 28/05/07 nonché del relativo regolamento di applicazione in materia di contenimento dei consumi energetici.

Isolamenti acustici:

Le pareti saranno isolate tra piano e piano con idoneo materiale isolante; le casse vuote dei muri perimetrali e degli scantinati saranno anche isolati, il tutto atto a garantire le rispondenze della legge quadro n. 447 del 26/10/95 e s.m.i..

Cantine:

Le cantine avranno:
- i muri divisi in blocchi di cemento vibrocompresi lavorati faccia a vista od in muratura faccia a vista;
- il pavimento in cemento al quarzo lisciato;
- le porte saranno metalliche, tamburate con telaio e controtelaio, preverniciate;
- verranno illuminate con la creazione di un punto luce comprensivo di corpo illuminante, interruttore bipresa ed interruttore automatico da 10 A.

Roma, il 5 Maggio 2010

Melania Old

Stefano Caputo



GOND RAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Konrad Baumgartner

Stefano Caputo
Siriani Santa

Roberto Pietra
Roberto Posa

Licciolo Zanè

Olga Cravetto

accensione luce e con
privi di finestra o porte

all'esterno della porta

scio struttura interna
perimetrale in acciaio
saranno montati su

scelte dall'Impresa

GOND RAND S.p.A.
Amministratore Delegato
Konrad Baumgartner

ALLEGATO 4

SCRITTURA PRIVATA DI PERMUTA

La Società **GONDRAND S.p.a**, con sede legale in Milano, C.so Garibaldi n. 72/1, Codice Fiscale e P. IVA 01187460215 in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Sig. Konrad Baumgartner

e

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

Premesso

- a) che la Società Immobiliare Sirio Snc è proprietaria di un'area sita in Torino, Via Fossata, n. 88, di Superficie Territoriale complessiva pari a mq 6180, identificata al catasto terreni Fg. 1105 part. 203, con sovrastante capannone industriale ad uso commerciale di complessivi mq 3644, di cui 306 mq di superficie ad uso uffici (su due piani) ed edificio residenziale di complessivi 349 mq., meglio identificata nella planimetria allegata alla presente proposta (allegato 1).
- b) che al momento sulla proprietà della Immobiliare Sirio S.n.c, sopra descritta, è in atto un esproprio da parte delle Ferrovie dello Stato di 1450 mq, come identificato nella planimetria allegata (allegato 2).
- c) che al momento gli espropri risultano in fase di definizione e che, pertanto, quanto convenuto con la presente scrittura privata si riferisce solo alla parte di terreno esclusa la quota espropriata, e quindi alla Superficie Territoriale di 4730 mq., ovvero ogni altra superficie risultante al netto degli espropri delle Ferrovie dello Stato;

Viret Teresa

- d) che l'intero bene immobile sopra descritto è concesso in locazione alla Società Carlini di Carlini Ettore & C. Sas, con sede in Torino, Via Fossata n° 88, cap 10155, Codice Fiscale 06424410014;
- e) che è intenzione della Società Gondrand Spa provvedere alla costruzione di un complesso immobiliare sulla propria area, confinante con l'area di proprietà dell'Immobiliare Sirio Snc;
- f) che la Società Carlini di Carlini Ettore & C. Sas al fine di ottenere la ricollocazione della propria attività commerciale nei nuovi locali predisposti dalla Società Gondrand Spa. e/o suoi aventi causa, come di seguito specificato, dichiara di accettare integralmente senza eccezione alcuna, con la sottoscrizione in calce alla presente scrittura, tutti i patti convenuti in essa, obbligandosi a trasferirsi a sua cura e spese nei tempi di seguito stabiliti nei nuovi locali sopraccitati.
- g) che a seguito della ricollocazione di cui al precedente punto, il contratto di locazione tra Immobiliare Sirio e Carlini di Carlini Ettore & C. Sas si intenderà automaticamente risolto con reciproca rinuncia ad ogni eventuale pretesa anche nei confronti di Gondrand, per qualsiasi titolo o ragione derivante dal contratto di locazione risolto.

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto della permuta.

- 1.1 L'Immobiliare Sirio Snc si impegna a dare in permuta la propria proprietà sita in Torino, Via Fossata n° 88, ora di superficie territoriale di 4730 mq., identificata al Catasto Terreni Fg 1105 part. 203 parte, con sovrastante capannone industriale ad uso

commerciale di complessivi mq. 3644, di cui 306 mq. di superficie ad uso uffici (su due piani) ed edificio residenziale di complessivi 349 mq., come descritto in premessa, con tutte le accessioni, le pertinenze, i diritti, le azioni, le ragioni e le servitù alla stessa connesse, alla Società Gondrand Spa, che accetta.

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

- un fabbricato ad uso magazzino e deposito, mq. 2160 circa;
- uffici, mq. 290 circa;
- cortile in proprietà esclusiva, mq. 613 circa;

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

2. Valore della permuta

2.1 Il valore di permuta della proprietà Immobiliare Sirio Snc è determinato dal costo di realizzazione del fabbricato commerciale descritto al precedente punto 1.2 più precisamente € 1.857.000,00 (€=unmilioneottocento-cinquantasettemila/00=).

2.2 La Società Gondrand Spa si impegna ad effettuare la ricollocazione della sopracitata Società Carlini Sas, nell'ambito dell'area Gondrand Spa (come infra definita) oggetto di PRIN, e si impegna a dare in permuta all'Immobiliare Sirio Snc una superficie lorda complessiva tra magazzini e uffici di circa 2450 mq., nel rispetto dei tempi

previsti nel cronoprogramma allegato al PRIN e quindi nell'ambito della prima edificazione da eseguirsi entro l'anno 2013.

- 2.3 La Società Gondrand Spa, su richiesta dell'Immobiliare Sirio, si impegna a dare in permuta, anche, n° 30 posti auto, così individuati più precisamente: numero 9 posti auto lungo la via privata adiacente al cortile adibito a carico e scarico merce e numero 21 posti auto nel piano interrato sottostante il magazzino, riservandosi l'Immobiliare Sirio Snc la determinazione specifica, il tutto come risulta dalle planimetrie allegate.
- 2.4 La Società Gondrand Spa si impegna altresì a dare in permuta n° 2 appartamenti nel fabbricato soprastante gli uffici sulla Via Cigna, siti al quinto o sesto piano fuori terra nella medesima scala e n° 2 box auto al piano interrato del costruendo edificio, il cui costo di costruzione complessivo è determinato in € 206.000,00 (€=duecentoseimila/00=) come riportato nell'allegato 3 (computo metrico).
- 2.5 Il valore complessivo dei beni immobili dati in permuta ammonta ad € 2.063.000,00 (€=duemilioni-sessantatremila/00=).
- 2.6 La Società Gondrand S.p.a. riconosce, inoltre, una somma di € 150.000,00 (€= Centocinquantamila/00=) oltre IVA da corrispondersi, in una unica soluzione, alla Immobiliare Sirio Snc o alla Società Carlini Sas, qualora richiesta da quest'ultima, quale rimborso per le spese di trasloco ed allestimento magazzino da pagarsi entro e non oltre 30 (trenta) dal ritiro del permesso di costruzione dell'immobile oggetto di ricollocazione, precisandosi

che detta somma dovrà essere restituita alla Gondrand spa, nel caso di nullità del contratto previsto al punto 4.1

- 2.7 I valori economici accettati dalle parti sono stati elaborati secondo computo metrico estimativo e con relative tavole degli impianti ed elenco delle finiture degli appartamenti che si allegano alla presente scrittura per farne parte integrante e sostanziale.
- 2.8 Le parti convengono che l'eventuale aumento del costo di costruzione relativo agli immobili oggetto di permuta, sino ad un massimo del 5%, è a carico della Società Gondrand Spa e/o suoi *aventi causa* da verificarsi al termine dei lavori.
- 2.9 Ogni aumento eccedente la percentuale del 5% del costo di costruzione relativo agli immobili oggetto di permuta sarà a carico della Società Immobiliare Sirio Snc.
- 2.10 Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in ordine alla determinazione dei conteggi relativi all'aumento dei costi di costruzione dovranno essere rinviate ad un arbitro unico, che giudicherà con arbitrato rituale secondo diritto, nominato di comune accordo tra le parti o in caso di disaccordo, su istanza di una delle parti, dal Presidente del Tribunale di Torino, il quale dovrà fare riferimento al prezzario delle opere edili della Regione Piemonte dell'anno 2012.

3. Cessione del contratto.

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

V.T. 6

dell'Immobiliare Sirio Snc che, fin d'ora, acconsente alla cessione, al/ai soggetto/i e/o all'/agli ente/i dalla stessa individuato/i.

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

- 3.2 La Società Gondrand Spa si impegna a garantire alla Società Carlini Sas una ricollocazione che genererà per questo ultima una superficie lorda di pavimento non inferiore a quella massima sopra indicata.
- 3.3 La Società Gondrand Spa si impegna a garantire all'Immobiliare Sirio Snc che la demolizione dei fabbricati attualmente occupati dall'attività della Società Carlini Sas avverrà solo successivamente alla ricollocazione di quest'ultima nell'ambito Gondrand in modo da garantire la continuità dell'attività lavorativa alla Società Carlini Sas;
- 3.4 La Società Gondrand Spa si riserva il diritto di scegliere, a propria insindacabile discrezione, l'/le impresa/e che si occuperanno di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione dell'Area Gondrand (come infra definita) all'interno della quale la Società Carlini S.a.s. sarà ricollocata;
- 3.5 L'Immobiliare Sirio Snc non potrà alienare a terzi la SLP (per terziario e residenziale) generata dalla Ricollocazione della Società

Carlini Sas per il periodo di 5 anni decorrenti dal Termine Ultimo per la richiesta di Ricollocazione;

3.6 La Società Carlini Sas non potrà rinunciare alla Ricollocazione senza il consenso scritto della Società Gondrand Spa.

3.7 In caso di cessione del presente contratto da parte della società Gondrand S.p.a., quest'ultima si impegna a vincolare il cessionario buon fine lavori degli immobili promessi in permuta all'Immobiliare SIRIO S.n.c., ed al rispetto di tutti gli accordi contenuti nella presente scrittura privata, trascrivendone integralmente il contenuto nell'atto di vendita ad eventuali terzi.

A maggior chiarimento si precisa che tutti gli allegati alla presente scrittura privata di permuta comprendenti: tavole di progetto strutturali, tavole degli impianti, computi metrici estimativi, devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

4. Condizione risolutiva.

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

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

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

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

Parimenti qualora la Gondrand S.p.a. per se e/o aventi causa non ottemperasse a tutti gli obblighi assunti nei confronti dell'Immobiliare Sirio snc, la presente scrittura privata sarà nulla e priva di ogni efficacia.

Nel caso di nullità della presente scrittura privata citata al punto 4.1 e/o per l'inadempimento della Gondrand S.p.a e/o aventi causa la Società Immobiliare Sirio S.n.c. sarà liberata da qualsiasi obbligo.

La Gondrand come primo proponente dichiara di non aver firmato altri obblighi nei confronti del Comune di Torino, al di fuori del PR.IN. di cui agli articoli 2.2 e 4.2 della presente scrittura privata, precisando che al momento nel suddetto PR.IN non sussistono obblighi da parte dell'Immobiliare Sirio S.n.c, come riportato nello schema di convenzione allegato al PR.IN deliberato in Giunta Comunale in data 22/06/2010.

5. Condizioni generali.

- 5.1 La Società Gondrand Spa, si impegna per sé e/o suoi *aventi causa* di dare inizio alla costruzione degli Immobili sopra descritti entro e non oltre il 31/12/2011.
- 5.2 La Società Gondrand Spa si impegna per sé e/o suoi *aventi causa* a terminare i lavori di costruzione entro 24 mesi dalla data di inizio.
- 5.3 La Società Gondrand Spa si impegna, all'ultimazione dei lavori, a procedere al collaudo degli stessi con l'assistenza di un tecnico incaricato dall'Immobiliare Sirio Snc.
- 5.4 L'Immobiliare Sirio Snc, a collaudo favorevole, si impegna a far traslocare la Società Carlini S.a.s entro il termine massimo di 6 mesi consegnando i suoi locali liberi e sgomberi da persone e cose.
- 5.5 L'atto pubblico di permuta dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla presa di possesso dei nuovi locali (fabbricato commerciale, alloggi, posti auto e box auto) presso lo studio del notaio scelto, a sua discrezione, dall'Immobiliare Sirio Snc.

- 5.6 Eventuali modifiche sui manufatti elencati nel computo metrico e/o nei progetti esecutivi degli impianti dovranno essere preventivamente concordate tra Immobiliare Sirio Snc e Gondrand e/o suoi aventi causa
- 5.7 La Società Gondrand Spa o l'Ente attuatore degli immobili sopracitati dovrà consegnarli con tutte le certificazioni previste dalle normative vigenti (fatta esclusione del nullaosta dei vigili del fuoco sul fabbricato commerciale che sarà a carico dell'Immobiliare Sirio Snc) e garantirà il rilascio del permesso di agibilità da parte delle autorità competenti.
- 5.8 Al momento dell'atto pubblico di permuta, l'Immobiliare Sirio Snc si impegna ad estinguere il mutuo esistente sul suo capannone, trasferendone l'ipoteca sul nuovo fabbricato commerciale. Le relative spese per l'estinzione del mutuo ed il trasferimento dell'ipoteca sul nuovo fabbricato sono a carico esclusivo dell'Immobiliare Sirio.
- 5.9 Tutte le spese relative ai documenti dell'atto pubblico, quali onorari notarili, spese della permuta, spese accessorie, saranno a carico di ciascuna delle parti per la propria quota; le spese di accatastamento e del regolamento di condominio saranno a carico di Gondrand e/o suoi aventi causa.
- 5.10 L'immobiliare Sirio Snc si riserva, inoltre, di prendere visione del Regolamento di Condominio dell'intero complesso prima del suo deposito e in caso di disaccordo di poter modificare gli eventuali punti lesivi o limitativi dei propri diritti.

- 5.11 L'Immobiliare Sirio Snc si riserva il diritto di porre delle insegne orizzontali sopra le vetrine degli uffici prospicienti la via Cigna, in conformità alle Leggi ed ai regolamenti comunali, e con adempimento a propria cura e spese per quanto concerne il progetto e le tasse di concessione.
- 5.12 Le parti convengono che i posti auto, oggetto della permuta, dovranno essere ceduti in piena proprietà con diritto ed uso esclusivo.
- 5.13 Le parti convengono che, se al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di permuta, le FFSS non avranno ancora corrisposto il saldo prezzo dell'area espropriata all'Immobiliare Sirio Snc, l'importo residuo dell'indennizzo di esproprio sarà ad esclusivo favore di quest'ultima, anche se avvenisse successivamente
- 5.14 Le parti convengono che gli oneri fiscali, quali imposte e spese di registro, della presente permuta saranno da ripartirsi tra le parti.
- 5.15 Al presente contratto si applicano le disposizioni degli art. 1552 c.c. e seguenti del codice civile, oltre alle disposizioni generali per i contratti.

6. Foro competente.

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Torino, 14.07.2010

GONDRAND S.p.a.

GONDRAND S.p.A.
Via Cigna n. 209
10155 - TORINO

Immobiliare SIRIO Snc

IMMOBILIARE SIRIO s.n.c.
di CARLINI ETTORE e C.
Via Fossata n. 88 - TORINO
Partita IVA n. 05370680018

Vincent Genesa

Per piena accettazione:

Carlini di Carlini Ettore e C. Sas



AUEGATO 1e2

21 ESPROPRIO F.S. CARLINI
1450 mq

ESPROPRIO F.S. GONDRAND
495 mq

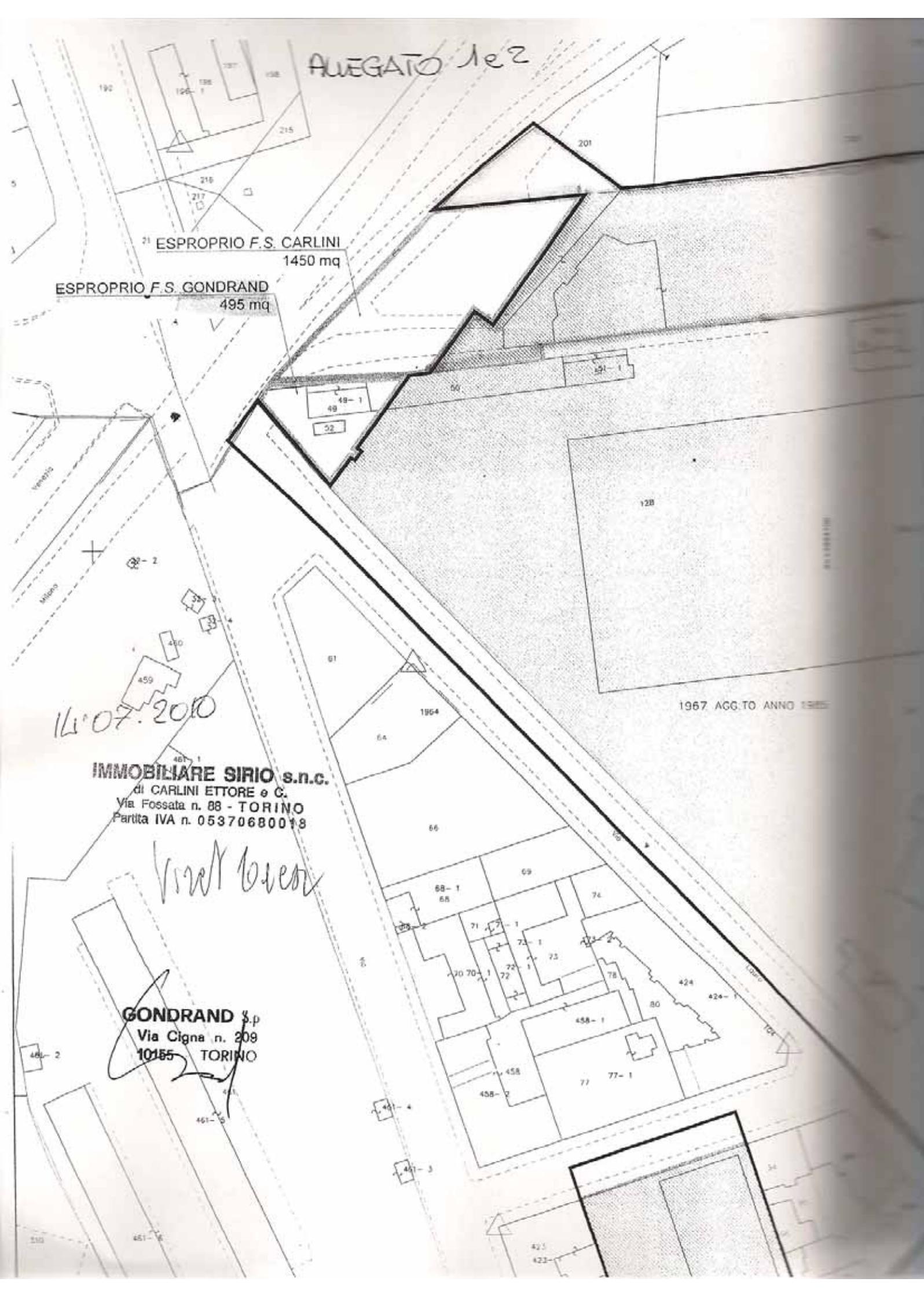
16/07/2010

IMMOBILIARE SIRIO s.n.c.
di CARLINI ETTORE e C.
Via Fossata n. 88 - TORINO
Partita IVA n. 05370680018

Irati Over

GONDRAND s.p.a.
Via Cigna n. 209
10155 TORINO

1967 AGG.TO ANNO 1985





53-1

516

53

54

55

50

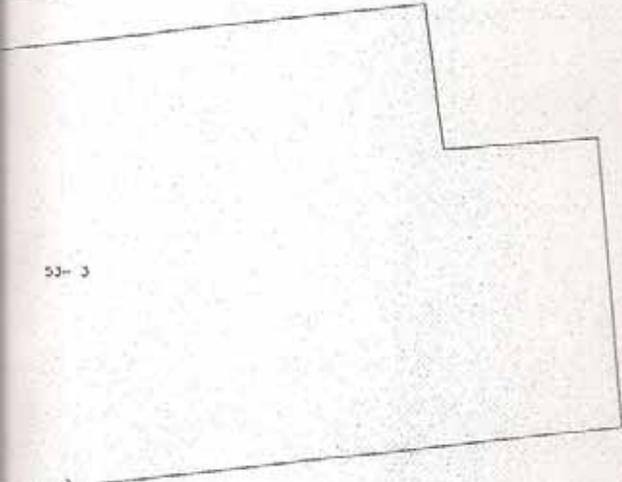
53-1

87

276

83

37



53-3

Y=41396900

Corno

53

PROVINCIA DI TORINO
Comune di Torino
FOGLIO N. 104

53-2



53-4

583

585

53-8

53-9

Via

Y=41398800

150

151

152

153

154

421-1

421

183

184



53-2

98-1

185

ALLEGATO 3.

Unet Genesa

CITTA' DI TORINO
PROVINCIA DI TORINO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
RICOLLOCAZIONE PROPRIETA' IMMOBILIARE SIRIO s.n.c.
(AREA CARLINI) – Via Cigna n. 209 Torino

PROPRIETA': IMMOBILIARE SIRIO s.n.c. di CARLINI Ettore e C.
TORINO

COORDINATORE: geom. Renzo CAMOLETTO

PROGETTISTA: arch. Sergio PERDONO'

IMMOBILIARE SIRIO s.n.c.
di CARLINI ETTORE e C.
Via Fossata n. 88 - TORINO
Partita IVA n. 05370680018

Torino, 5 Maggio 2010

GONDRAND s.p.a.
Via Cigna n. 209
10155 TORINO

Unet Genesa

N.O.	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
9	<u>COSTI SECONDARI</u>				
	Oneri comunali (primarie, secondarie, costo costruzione).	mq	2.455,00	170,00	417.350,00
	Allacciamenti (gas, luce e acqua).	cad.			8.000,00
	Accatastamento, documenti per atto e regolamento di condominio	cad.			8.500,00
					433.850,00
	<u>TOTALE OPERE</u>				1.781.110,73
	<u>IMPREVISTI</u>				
	3,5% TOTALE OPERE				62.338,88
	<u>TOTALE GENERALE</u>				1.843.449,61
	<u>N.B. Portata solai:</u>				
	<u>Locale esposizione e magazzino: 1500 kg/mq</u>				
	<u>Cortile carico e scarico: 2000 kg/mq</u>				
	<u>Uffici: 400 kg/mq</u>				
UNITA' IMMOBILIARI RICHIESTE - Propr. CARLINI - Via Cigna.					
	<u>N. 2 APPARTAMENTI</u>				
	come da disegni allegati e elenco delle finiture richieste				
	n. 1 bilocale da mq 52 di S.L.P.	mq	133,00	1.300,00	172.900,00
	n. 1 quadrilocale da mq 81 di S.L.P.	mq	133,00	170,00	22.610,00
	TOTALE: mq 133				
	costo di costruzione: € 1300/mq				
	oneri comunali: € 170/mq				
	<u>N. 2 BOX AUTO</u>	cad.	2,00	12.000,00	24.000,00
	<u>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</u>				219.510,00
	<u>TOTALE UNITA' COMMERCIALE+RESIDENZIALI</u>				2.062.959,61

IMMOBILIARE SIRIO s.n.c.
di CARLINI ETTORE e C.
Via Fossata n. 88 - TORINO
Partita IVA n. 05370680018

Virel Veress

GONDRAND S.p.A.
Via Cigna n. 209
10155 TORINO

ALLEGATO 5

Accordo

tra

Gondrand s.p.a., con sede in Milano – C.so Garibaldi n. 72/1, CF/P.IVA 01187460215, in persona dell'amministratore delegato sig. Konrad Baumgartner, nato a Bolzano il 31/12/1963 e residente a Milano, piazza Adigrat n. 4 (in seguito "Gondrand")

e

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

premesse che

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

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

e) i proprietari dell'immobile e del fabbricato di via Cigna n. 173 (in seguito "Condominio") e l'Immobiliare Sirio (in seguito "Immobiliare") hanno manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere la convenzione correlata al PR.IN e ad addivenire ad accordi con Gondrand in merito alla loro ricollocazione;

d) il PR.IN prevede di attribuire all'originario ambito 5./10/7 Gondrand mq 4442 di SLP, a seguito della ricollocazione delle SLP del Condominio di via Cigna n. 173 e di mq 1000 di SLP per la ricollocazione dell'Immobiliare, in entrambi i casi su area di proprietà Gondrand;

e) il PR.IN, relativamente al Condominio, prevede che ad avvenuta demolizione e liberazione dell'area ove insiste il Condominio, la particella catastale n. 103 verrà frazionata in due particelle catastali (allegato C): la n. 103b sarà trasferita gratuitamente da Gondrand al Comune di Torino, mentre la n. 103a, corrispondente allo stato all'Unità Minima di Intervento ("UMI") n. 3 sarà trasferita gratuitamente da Gondrand alla Metallurgica Piemontese, che sulla stessa edificerà parte delle SLP di propria pertinenza, anche nei termini di cui alle NTA e al presente accordo ;

f) per quanto qui interessa Gondrand e il Condominio stanno negoziando: i) l'acquisizione da parte di Gondrand della proprietà esclusiva dell'area di cui alla particella n. 103, franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso anche se giudizialmente non ancora instaurate, privilegi anche fiscali, servitù anche di uso pubblico e trascrizioni e pretese in genere che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dell'area, con garanzia per l'evizione e rinuncia dei danti causa ad ogni pretesa ulteriore a quelle di cui punti successivi; ii) la ricollocazione, ad opera di Gondrand, della SLP di via Cigna n. 173 in nuovo fabbricato a

destinazione residenziale convenzionata, da edificarsi in area di proprietà di Gondrand iii) la demolizione a carico di Gondrand del fabbricato esistente in via Cigna n. 173 ed eventuali opere di bonifica (o interventi ambientali necessari) dell'area di cui alla particella n. 103

g) la Metallurgica Piemontese, dal canto suo, ha manifestato la disponibilità ad acquisire gratuitamente da Gondrand l'area ove insiste attualmente il fabbricato di via Cigna n. 173, per la parte in cui non è da cedere gratuitamente al Comune di Torino, al fine di ivi sviluppare parte della propria SLP, in continuità della cortina costruita sulla via Cigna, qualora la demolizione del fabbricato e gli interventi ulteriori, necessari ai fini del successivo utilizzo dell'area a destinazione di edilizia residenziale e ASPI, si concludano entro e non oltre il 31 dicembre 2013.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

1. Premesse

1.1. Le Premesse fanno parte integrante del presente accordo.

2. Obbligazioni a carico di Gondrand

2.1. Gondrand si impegna verso Metallurgica Piemontese all'esatto adempimento dell'accordo di cui alla lett f) delle Premesse ed obbligazioni attuative conseguenti e che, comunque, entro e non oltre il 31 dicembre 2013 si siano verificate tutte le seguenti circostanze:

- a) ultimazione delle opere di demolizione del fabbricato esistente in via Cigna n. 173;
- b) ultimazione delle eventuali opere di bonifica (o altri interventi ambientali necessari), certificate dal Settore Ambiente del Comune di Torino o comunque conformi alla normativa di riferimento;

2.2. Effettuati gli adempimenti e verificatisi i presupposti di cui al punto precedente, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 5, Gondrand si impegna a sue spese a frazionare l'area di via Cigna n. 173 in due particelle catastali (allegato C): particella n. 103a, di mq 498, area da cedere gratuitamente alla Metallurgica Piemontese; particella n. 103b, di mq 432, area da cedere gratuitamente al Comune di Torino, destinata alla formazione di parcheggi pubblici in allargamento di via Cigna.

2.3. In esito al frazionamento di cui sopra, la proprietà esclusiva dell'area di cui alla particella n. 103a verrà ceduta gratuitamente da Gondrand a Metallurgica Piemontese (o aventi causa o soggetto nominato da Metallurgica Piemontese, almeno dieci giorni prima della data di stipula del rogito notarile che assumerà tutti i diritti e gli obblighi di cui al presente accordo e con cui Metallurgica Piemontese resterà solidalmente responsabile per l'adempimento delle obbligazioni qui previste), libera da persone e cose (a titolo esemplificativo: macerie, materiale di risulta, impianti od opere anche sotterranee pertinenti al fabbricato demolito), franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso anche se giudizialmente non ancora instaurate, privilegi anche fiscali, servitù eccetto quelle coattive di uso pubblico e trascrizioni e pretese in genere che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dell'area in questione, garantendo il cessionario dall'evizione e da vizi e da pretese dei danti causa e di terzi in genere al presente accordo, inclusi gli impegni assunti da Gondrand verso il Comune di Torino e i proprietari (e/o suoi aventi causa) del fabbricato via Cigna n. 173.

3. Obbligazioni a carico di Metallurgica Piemontese

3.1. Subordinatamente agli adempimenti e al verificarsi dei presupposti di cui all'articolo precedente, nessuno escluso, e nei termini di cui al presente accordo

Metallurgica Piemontese si impegna verso Gondrand, che accetta, ad acquisire a titolo gratuito l'area di cui alla particella n. 103a, al fine di ivi dislocare parte della propria SLP, generata dalle aree di sua proprietà.

3.2. Metallurgica Piemontese si impegna altresì a che vengano realizzate a propria cura e spese le opere di urbanizzazione inerenti l'area di cui alla particella n. 103 b. Il tutto con espressa ed incondizionata manleva di Gondrand per qualsiasi responsabilità e/o conseguenza negativa o pregiudizievole derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione medesime.

4. Stipula del rogito notarile

4.1. Le Parti si impegnano a stipulare il rogito notarile di cessione dell'area di cui alla particella n. 103a, dai contenuti di cui al presente accordo, nessuno escluso.

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

5. Risoluzione e responsabilità

5.1. Le Parti convengono espressamente che sono cause di risoluzione del presente accordo, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il mancato verificarsi, entro il 31 dicembre 2013, di una o più delle seguenti circostanze, anche se per fatto non imputabile a Gondrand (e/o suoi aventi causa) e/o del Condominio:

a) ultimazione delle opere di demolizione del fabbricato esistente in via Cigna n. 173;

b) ultimazione delle eventuali opere di bonifica (o altri interventi ambientali necessari), certificate dal Settore Ambiente del Comune di Torino o comunque conformi alla normativa di riferimento;

La suddetta clausola risolutoria è espressamente convenuta nell'esclusivo interesse di Metallurgica Piemontese, di cui la stessa ha il potere di avvalersi previa comunicazione scritta, ai sensi dell'art. 1456, comma 2 c.c.

5.2. Le Parti altresì riconoscono che si addiverrà a rogito notarile a fronte dell'assunzione di obbligazioni e della sussistenza delle situazioni di fatto e di diritto di cui ai precedenti artt. 2 e 3.

5.3. A fronte del mancato perfezionamento del presente accordo ai fini della cessione della particella n. 103a, Metallurgica ha l'espressa facoltà di dislocare la quota di propria SLP in precedenza da valorizzare nella particella n. 103a sulle aree di sua proprietà, senza che tale circostanza costituisca variante al PRIN. Al verificarsi di questa eventualità, si intenderà automaticamente modificata anche la perimetrazione dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale ("U.M.C.P.") n. 1, al suo interno frazionata nelle attuali U.M.I. nn. 1 e 2, mentre la realizzazione in aderenza della SLP sull'attuale U.M.I. n. 3 sarà di competenza della U.M.C.P. n. 2, senza che tale eventualità costituisca variante al PRIN.

5.4. Il mancato perfezionamento del presente accordo ai fini della cessione della particella n. 103a non comporterà a favore di Gondrand o di Metallurgica alcun reciproco diritto di risarcimento o di indennizzo di sorta, ferma la vigenza sin da ora dell'espressa ed incondizionata manleva di Gondrand verso Metallurgica (e/o suoi aventi causa) per qualsiasi responsabilità o conseguenza negativa o pregiudizievole correlata alle previsioni e agli accordi di ricollocazione del Condominio e dell'Immobiliare. Le Parti altresì convengono e riconoscono che in ogni caso Gondrand e Metallurgica Piemontese rimangono esclusivamente responsabili solo per quanto di rispettiva competenza relativamente al PRIN.

6. Miscellanea

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

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

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

se inviate a Gondrand:

Gondrand s.p.a., Via dei Trasporti, 24
all'attenzione Konrad Baumgartner

se inviate a Metallurgica Piemontese:

Metallurgica Piemontese s.r.l., via Cigna n. 169, Torino, telefax n. 0112485950

all'attenzione dell'ing. Pietro Pirlo

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

7. Foro esclusivo

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

Si allegano alla presente:

allegato A: planimetria in scala 1:1000 con individuazione della particella n. 103;

allegato B: visura catastale della particella n. 103;

allegato C: frazionamento particella n. 103

Torino, 13/7/2010

Gondrand s.p.a.



Metallurgica Piemontese s.r.l.



Le Parti dichiarano di avere attentamente esaminato e di approvare specificatamente le seguenti clausole contrattuali del sovra esteso accordo: art. 2 (Obbligazioni a carico di Gondrand); art. 3 (Obbligazioni a carico di Metallurgica Piemontese); art. 5 (Risoluzione e responsabilità); art. 7 (Foro esclusivo).

Torino, 15/7/2010

Gondrand s.p.a.

GONDRAND S.p.A.



Metallurgica Piemontese s.r.l.

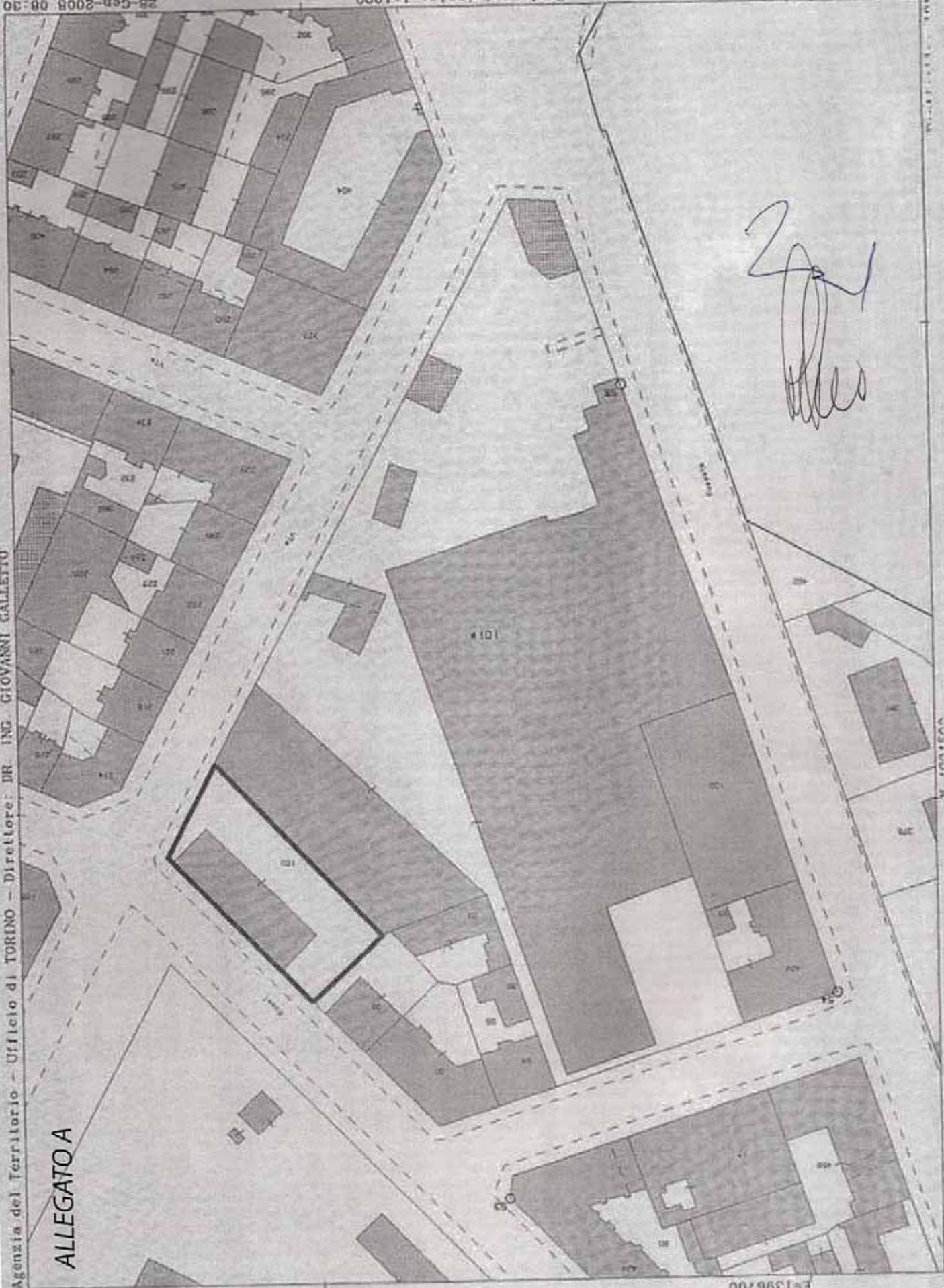
Per Visura



Agenzia del Territorio - Ufficio di TORINO - Direttore: DR. ING. GIOVANNI GALLETTO

ALLEGATO A

F=1396700



Visura storica per immobile

Data: 09/07/2009 - Ora: 10.56.20

Visura n.: 583774 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2009

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 1128 Particella: 103

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

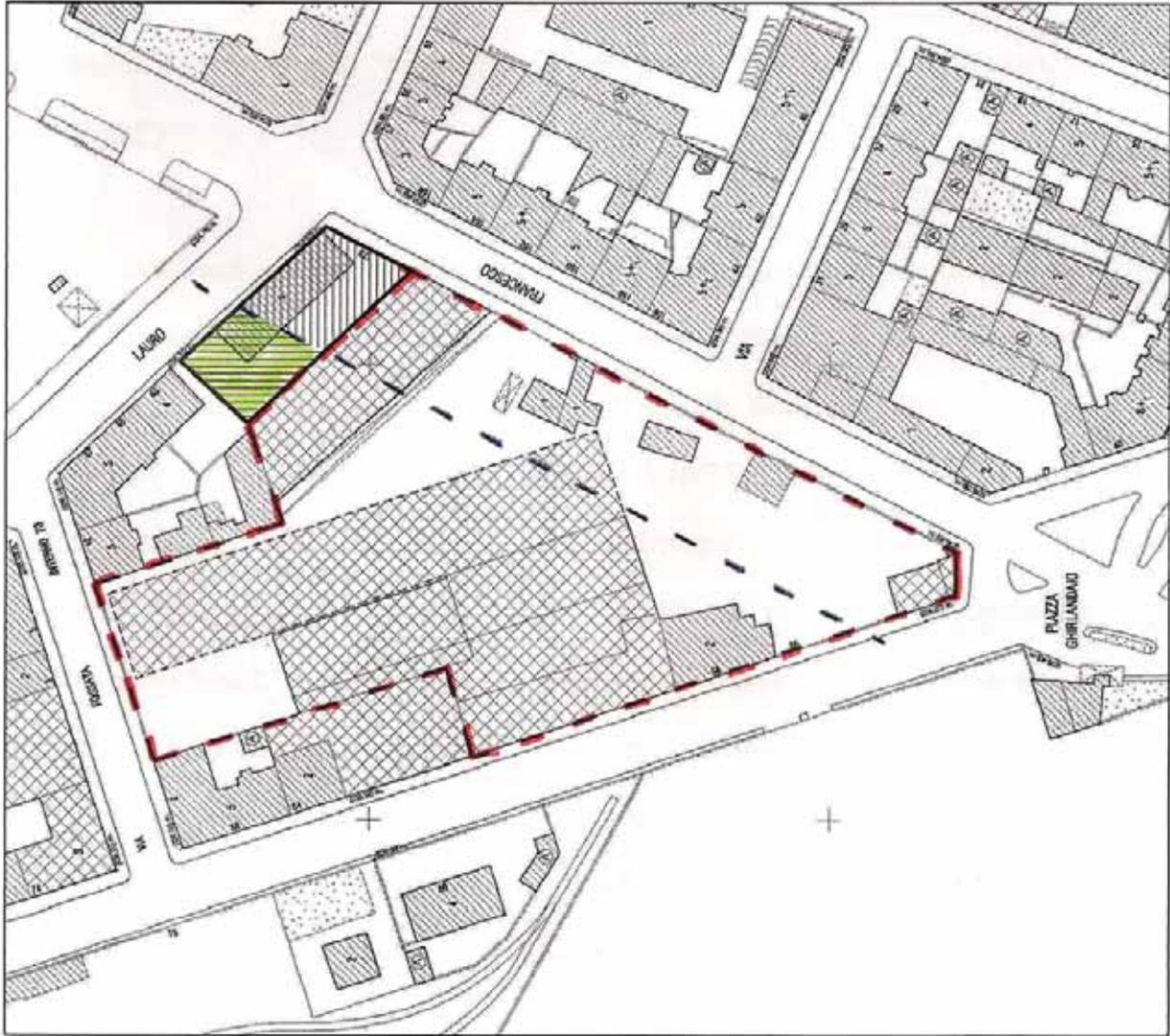
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	1128	103			ENTE UREANO	09 30			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 26/08/1988
Partita 1											

Rilasciata da: Servizio Telematico



ALLEGATO B

Allegato C:
STATO ATTUALE
estratto dalla carta tecnica comunale
Individuazione delle particelle catastali 103 a - 103 b



- - - Superficie di proprietà della società Metallurgica Piemontese
- Superficie di proprietà del Condominio di Via Cigna 173
- - - filo della Via Cigna come prevista in PR.IN.
-  individuazione particella catastale 103 a
-  individuazione particella catastale 103 b

GONDRAND S.p.A.

ALLEGATO 6

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

PROGRAMMA INTEGRATO
LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.88 e s. m. l.

PROPRIETÀ:
GONDRAND S.p.a.
Via Cavour 10, 10121 Torino
20090 Vigonza (MO)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.
Via Cavour 10, 10121 Torino
10155 Torino



OGGETTO:
INDIVIDUAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

DATA: 27/07/2009
AGP: 27/02/2010
AGP: 15/11/2011

SCALA:
1:1.000

PROGETTO:



TAV.
C

Piano primo e secondo

Piano terzo

PERIMETRO PR.IN. - PERIMETRO Z.U.T.

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

PLANIVOLUMETRIA