

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera"

- Schema di Convenzione -

ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.,

L'anno 2018, in data _____, in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, nell'Ufficio _____, avanti a me dottor _____, notaio _____, sono in persona comparsi i signori:

- _____, e domiciliato, per la carica, presso la sede comunale, in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città n. 1;

il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti del "COMUNE DI TORINO", con sede in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città n. 1, avente Codice Fiscale e Partita IVA: 00514490010;

in prosieguo denominato anche per brevità "Comune" o "Città"

con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco di Torino protocollo numero _____ in data _____;

Il precitato legale rappresentante interviene nel presente atto, altresì in esecuzione di:

- a) - Deliberazione della Giunta Comunale in data _____;
- b) - Determinazione Dirigenziale della Divisione Urbanistica e Territorio della Città in data _____ cronologico _____;

da una parte;

- _____
a quest'atto interveniente non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale - e per quanto infra generale - della società:

INVESTIRE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della banca Finnat Euramerica S.p.A., con sede in Roma - Via Po n. 16/A, C.F., P. IVA e

iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06931761008, iscritta al n. 50 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio, Sezione Gestori FIA, tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'Art. 35 del D.Lgs. 58 del 1998 (il "Proponente" o "InvestiRE"), in qualità di società di gestione del fondo comune chiuso di investimento immobiliare, denominato "Fondo Abitare Sostenibile Piemonte" (il "Fondo"), per conto di quest'ultimo, in persona _____ nella sua qualità di _____;

dall'altra parte.

Quali comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di dare atto di quanto segue:

PREMESSO CHE

- 1) con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale Comunale della Città;
- 2) la Città, alla fine degli anni '90, di concerto con la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Settimo Torinese (Comune promotore) e Borgaro Torinese, aveva aderito al Programma di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) "2010 PLAN - Tangenziale Verde" in risposta al bando di cui al D.M. LL.PP. 8 ottobre 1998. Il Programma prevedeva tra l'altro la realizzazione di un vasto parco intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali (parchi della Mandria e del Po); la Città aveva espresso la propria adesione al programma con deliberazione della Giunta Comunale n. 2366 del 23 novembre 2000 (mecc. n. 2000 10066/57), approvata dal Consiglio Comunale il 10 novembre 2003 con la deliberazione n. 157 (mecc. n. 2003 00562/009);
- 3) il parco intercomunale Tangenziale Verde insiste per la maggior parte della sua estensione su aree che erano originariamente di proprietà della società BOR.SET.TO. S.r.l. (di seguito anche "BOR.SET.TO.");
- 4) nel Protocollo d'Intesa D.G.P. n. 5-31080/2004 del 5 febbraio 2004 tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Borgaro Torinese e Settimo Torinese, gli Enti si impegnavano reciprocamente a dare corso ai provvedimenti di rispettiva competenza previsti dall'accordo in allora stipulato con la società BOR.SET.TO. S.r.l., e si prevedeva, in relazione alle aree ricomprese nel territorio della Città, la cessione gratuita da parte di BOR.SET.TO. alla Città delle aree destinate a parco a seguito di riconoscimento da parte della stessa Città della capacità edificatoria generata dalla sola parte ceduta, in base alla vigente normativa di P.R.G. per le aree destinate a parchi fluviali;
- 5) con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 28 luglio 2008 (mecc. n. 2008-00459/009) è stata approvata la Variante parziale n. 101 al P.R.G., con cui sono state apportate, con riferimento alla suddetta area nel territorio della Città, tra l'altro, alcune variazioni cartografiche e normative ai sensi

dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale del Piemonte L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;

6) la modifica normativa consisteva nell'individuazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione, denominata Ambito "2.6 – Laghetti Falchera", attraverso l'inserimento di apposita scheda normativa nella quale venivano dettate prescrizioni ed orientamenti progettuali finalizzati all'attuazione di un più ampio progetto che prevede un nuovo intervento edificatorio e la realizzazione del nuovo parco;

7) con la predetta Variante, la capacità edificatoria di cui al punto 4) è stata localizzata nella porzione marginale delle aree della società BOR.SET.TO. S.r.l., posta a sud e ricompresa tra l'Autostrada Torino – Milano, il Villaggio Falchera e via delle Querce, con una estensione territoriale stimata nella scheda di P.R.G. pari a 76.311 mq. All'interno di tale Ambito, classificato come Zona Urbana di Trasformazione "2.6 Laghetti Falchera", la capacità edificatoria assegnata è pari a 20.955 mq totali, con destinazione d'uso a residenza max 80% di SLP ed Attività di Servizio alle Persone ed alle Imprese ("ASPI") min. 20% SLP;

8) a seguito dell'Intesa Stato-Regione, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 13 settembre 2010 (mecc. n. 2010-03720) relativa agli interventi di adeguamento del "Tronco A4 Torino - Milano", è stata modificata la Superficie Territoriale complessiva e fissata in mq. 73.443 nella relativa scheda di P.R.G.;

9) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 29 giugno 2015 (mecc. n. 2015 02582/009) è stata approvata la Variante parziale n. 288 al P.R.G.C. che prevede, tra l'altro, l'inserimento nel predetto Ambito 2.6 di una quota massima aggiuntiva di SLP residenziale da destinarsi ad *housing sociale*, nella misura di 7.000 mq, a condizione che la stessa venga ricompresa in un più vasto intervento, pari complessivamente ad almeno 15.000 mq di SLP della medesima destinazione ad *housing sociale*;

10) con la predetta Variante, nella quale rimane invariata la Superficie Territoriale complessiva dell'Ambito pari a mq. 73.443, viene disciplinato quanto segue:

la SLP massima assentita, generata nella totalità dalla cessione gratuita da parte di BOR.SET.TO. alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del Parco "Laghetti Falchera" è pari a 20.955 mq, di cui:

- residenza: max 80%;
- Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese ("ASPI"): min. 20%; le attività commerciali che si configurano come esercizi di vicinato possono localizzarsi al piano terra e interrato degli edifici residenziali;
- la SLP aggiuntiva, finalizzata alla realizzazione di housing sociale, è pari a 7.000 mq;
- SLP massima realizzabile nell'Ambito: 27.955 mq;
- la realizzazione delle capacità edificatorie assentite è comunque subordinata alla preventiva cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del Parco "Laghetti Falchera";

11) la soprarichiamata Variante n. 288 è stata sottoposta a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, all'esito del quale è stato espresso il parere di compatibilità ambientale della Variante a condizione che vengano ottemperate, nello strumento urbanistico esecutivo, le prescrizioni contenute nella Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente n. cron. 60 dell' 11 marzo 2015 (n. mecc. 2015 41041/126) rettificata e integrata con Determinazione del Dirigente dell'Area Ambiente, n. cron. 63 del 17 marzo 2015 (n. mecc. 2015 41146/126), in parte già recepite nella Scheda Normativa Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera";

12) con atto a rogito della dott.ssa Giovanna Ioli, notaio a Torino, in data 23 luglio 2015 sono state trasferite alla Città le aree della società di BOR.SET.TO S.r.l. destinate a parco, avverandosi così la condizione per la utilizzazione dei diritti edificatori nella area Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera". In pari data è stato altresì stipulato a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino l'atto di cessione tra BOR.SET.TO ed il Comune relativo alle aree comprese nel perimetro del P.E.C. ma occupate dal sedime tramviario comprensivo del relativo fabbricato, del reliquato stradale e del sedime stradale esistente nell'ambito, repertorio n. 64401, Raccolta n. 25891, registrato a Torino in data 30 luglio 2015, al n. 11881 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PREMESSO ALTRESI' CHE

13) InvestIRE, interviene nel presente atto in qualità di società di gestione del Fondo, proprietario delle aree interessate dall'intervento e proponente lo stesso;

14) il Fondo è attivo nell'implementazione di iniziative immobiliari di *housing sociale* caratterizzate da elevati fini sociali di natura etica, con lo scopo di coniugare i contenuti sociali delle iniziative con gli obiettivi minimi di redditività degli investitori istituzionali nel Fondo;

15) in data 23 dicembre 2015, con atto a rogito della dott.ssa Giovanna Ioli, notaio a Torino, rep. n. 64749, racc. 26061, InvestIRE, per il Fondo, ha acquistato da BOR.SET.TO. la piena, esclusiva e libera proprietà dell'area edificabile sita nell'area Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera", identificata catastalmente al Foglio 1017 mappali 46, 92, 98, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 e 111, e al Foglio 1023 mappali 202, 307, 310, 311, 312, 313, 314 e 316;

16) il Fondo, gestito da InvestIRE quale proponente il Piano Esecutivo Convenzionato, è quindi proprietario dell'Area Edificabile sita in Torino, all'interno della Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera", della superficie catastale complessiva pari a 61.344 mq e di due aree esterne al perimetro della Z.U.T. della superficie catastale complessiva pari a 125 mq graficamente individuate nella "Planimetria catastale e individuazione delle proprietà", allegata al presente atto (allegato 1);

17) InvestIRE intende sviluppare sull'Area Edificabile un programma di *housing sociale* a destinazione residenziale integrato a superfici per servizio di interesse comune e per attività commerciali, quali esercizi di vicinato e medie superfici di vendita alimentare ed extra alimentare;

18) In data 15 aprile 2016 InvestiRE ha presentato alla Città la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (Prot. n. 2016-14-7059) (il "P.E.C."), conforme alle previsioni della sopra richiamata Variante n. 288 e comprendente ogni necessario elaborato nonché, contestualmente, anche il documento per la verifica di assoggettabilità a VAS in applicazione di quanto previsto dagli artt. 40, co. 7 e 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

19) In data 1 marzo 2017, in data 4 luglio 2017 ed in data 6 aprile 2018 InvestiRE ha presentato alla Città le integrazioni alla proposta di P.E.C. a seguito delle richieste emerse dal confronto tra InvestiRE e i Servizi competenti della Città, conforme alle previsioni della sopra richiamata Variante n. 288 e comprendente ogni necessario elaborato nonché, contestualmente, il documento per la verifica di assoggettabilità a VAS come integrato e condiviso con i competenti uffici comunali in applicazione di quanto previsto dagli artt. 40, co. 7 e 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

20) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

a) impegno alla cessione gratuita - da parte del Proponente a favore della Città - delle aree destinate a servizi pubblici ed impegno del Proponente all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, secondo quanto previsto in progetto;

b) impegno da parte del Proponente alla corresponsione del contributo di costruzione relativo ai titoli abilitativi edilizi afferenti l'intervento (anche genericamente "Permessi di costruire");

c) impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere previste dal Piano Esecutivo Convenzionato su aree pubbliche e su aree assoggettate ad uso pubblico rispettivamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a cura e spese del Proponente;

d) impegni del Proponente connaturati al progetto di housing sociale, come puntualmente descritto all'articolo 4;

e) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

f) sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

21) la proposta del Piano Esecutivo Convenzionato presentata da InvestiRE:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia della Città in data 15 febbraio 2018;

- è stata esaminata nella seduta del 7 agosto 2017 dall'Organo Tecnico comunale per la verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione presentata dai Proponenti;

- con determinazione dirigenziale cron. n. 167 del 15 dicembre 2017 (mecc. n. 2017-45356/009) è stata quindi inviata all'Autorità Competente, ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 26 febbraio 2016, la documentazione completa ed adeguata affinché l'Autorità stessa possa procedere alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

- ha acquisito in data 19 giugno 2018 parere favorevole con prescrizioni in merito al Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Urbanizzazione a seguito della Riunione dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 30 novembre 2017 e successivo incontro con i competenti Assessorati in data 9 gennaio 2018;

- la determinazione dirigenziale cron. n. 182 del 31.07.2018. (mecc. n. 43761/126) del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010);

- è stata inviata alla Circoscrizione n. _____, che si è espressa con il parere di cui alla successiva premessa n. 22;

- è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, in data _____;

22) il Consiglio Circostrizionale con Deliberazione del _____, mecc. n. _____, allegata al provvedimento di cui al successivo punto _____, ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento della Città;

23) a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione per 30 giorni consecutivi a decorrere dal _____ compresi, nel periodo tra il _____ sono pervenute n. ___ osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

24) la Giunta Comunale in data _____, con Deliberazione mecc. n. _____, ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato del _____ con lo schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Dirigente competente per la stipula della medesima;

25) in data è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ., a rogito Notaio Rep. n..... raccolta n. registrato a Torino il al n.;

26) in data è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. dell'importo di Euro, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da A garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della presente Convenzione.

**Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite in atto
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

ARTICOLO 1

Generalità

Le Premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione (la "Convenzione").

ARTICOLO 2

Aree oggetto della presente Convenzione - Proprietà degli immobili

L'Ambito di applicazione della presente Convenzione corrisponde alla porzione di territorio inclusa nel perimetro della Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera" come definito dalla Variante n. 288 al P.R.G.C. e alle due aree esterne alla Z.U.T. identificate nel tipo catastale in scala 1:1.000 nella "Planimetria catastale ed individuazione delle proprietà", di cui all'allegato 1.

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del P.E.C., di superficie catastale complessiva pari a 75.876 mq, sono identificate catastalmente come segue:

Aree di proprietà della Città – individuate nell'allegato 1, di superficie catastale complessiva di mq 14.532 mq individuate al Catasto Terreni al Foglio 1017 Mappali 70, 72, 73, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 102, 103, 112, 113, sedime stradale, Foglio 1023 Mappali 306, 308, 315, 317, 318 e sedime stradale, Foglio 1024 Mappali 60, 103;

Aree di proprietà del Fondo – indicate nell'allegato 1, di superficie catastale complessiva di mq 61.344 mq individuate al Catasto Terreni al Foglio 1017 Mappali 46, 92, 98, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110, 111 Foglio 1023 Mappali 202, 307, 310, 311, 312, 313, 314 e 316.

Le due porzioni di aree, esterne al perimetro della Z.U.T. "2.6 Laghetti Falchera", per le quali il Proponente si obbliga alla cessione alla Città, di superficie catastale complessiva pari a 125 mq, sono individuate al Catasto Terreni al Foglio 1017 Mappale 105 e al Foglio 1023 Mappale 310.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il P.E.C.

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

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

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

ARTICOLO 4

Housing sociale – Programma interventi

Il Proponente si obbliga a dare attuazione al P.E.C. approvato con la deliberazione della Giunta Comunale richiamata nelle Premesse, ottemperando altresì agli obblighi di cui all'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G..

A seguito delle previsioni di cui alla Variante n. 288 al P.R.G.C. relativa alla Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera", l'intervento edilizio previsto nel P.E.C. prevede una SLP complessiva massima pari a 27.955 mq., di cui una SLP pari a 23.755 mq sarà destinata a edilizia residenziale di *housing sociale*.

La disciplina relativa al programma di *housing sociale* sarà definita con apposita convenzione, di durata non inferiore a venti anni, come previsto dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., da stipularsi tra il Proponente, il soggetto Gestore e il competente Servizio della Città entro il rilascio dell'agibilità del primo edificio privato, sulla base di quanto previsto nelle "Prime Linee Guida per il progetto sociale", di cui all'allegato 2 alla presente Convenzione, elaborate in coerenza con la D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007, integrata con la D.G.R. n. 55-9151 del 7 luglio 2008.

In sede di richiesta del primo titolo abilitativo edilizio, sulla base delle sopra citate Linee Guida, dovrà essere presentata ai competenti Uffici della Città apposita istanza di inserimento nel "Programma comunale per il social housing" corredata dal programma puntuale delle azioni ed attività proposte.

Nella quota di ASPI, pari a 4.200 mq, una quota minima pari a 250 mq dovrà essere destinata a ricettivo sociale ed essere messa a disposizione della Città per un periodo non inferiore a venti anni per casi di emergenza abitativa .

ARTICOLO 5

Attuazione dell'intervento – Aree per servizi e viabilità

Il P.E.C. è articolato in 5 Sub-Ambiti (allegato 3).

I Sub-Ambiti 1 e 2 includono l'intervento edilizio privato, oltre ad alcune opere di urbanizzazione afferenti ciascun Sub-Ambito:

A) il Sub-Ambito 1 prevede la realizzazione di SLP a destinazione residenziale (*housing sociale*) per 18.755 mq e SLP a destinazione Attività di Servizio per le Persone e le Imprese (ASPI) per 910 mq, oltre le opere di urbanizzazione a scomputo dettagliate al successivo articolo 12;

B) il Sub-Ambito 2 prevede la realizzazione di SLP a destinazione residenziale (housing sociale) per 5.000 mq e SLP a destinazione ASPI per 3.290 mq, oltre le opere di urbanizzazione a scompuo dettagliate al successivo articolo 12;

Nei Sub ambiti 3, 4 e 5 non sono previsti interventi edilizi privati bensì unicamente le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 12.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici e viabilità generato dal P.E.C. sarà soddisfatto mediante la cessione gratuita di aree alla Città e mediante l'assoggettamento all'uso pubblico di altre aree, come di seguito specificato ed evidenziato nell'allegato 4 alla presente Convenzione:

- aree in cessione gratuita alla Città mq 43.026
di cui mq. 15.282 destinati a viabilità e mq. 27.744 destinati a servizi pubblici (di cui mq. 4.116 destinati a parcheggi pubblici e 23.628 a verde e piazze);
- aree da assoggettare all'uso pubblico mq. 656.

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

La richiesta di rilascio dei permessi di costruire per gli interventi su ciascuno dei predetti Sub-Ambiti 1 e 2 potrà essere presentata sia disgiuntamente, con riferimento a ciascun Sub-Ambito, sia congiuntamente con riferimento ai Sub-Ambiti 1 e 2.

Ai sensi dell' art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio dei Sub-Ambiti 1 e 2 è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione nonché delle opere di urbanizzazione del Sub- Ambito 3.

Resta inteso che eventuali ritardi nella realizzazione (o la mancata realizzazione) da parte del Comune delle opere di propria competenza nei Sub Ambiti 4 e 5, come previsto dal successivo articolo 14 non saranno condizione ostativa al rilascio dei certificati di agibilità.

ARTICOLO 6

Preliminare di cessione di aree per servizi e viabilità

Con il presente atto il Proponente si impegna a cedere, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio e previo frazionamento catastale, a titolo gratuito alla Città che si riserva di accettare, le seguenti aree necessarie alla realizzazione di viabilità e servizi:

- Aree della superficie complessiva di 11.335 mq circa destinate alla viabilità di nuova realizzazione o sistemazione della viabilità esistente e identificate nell'allegato 4. Le suddette aree sono così

individuare al Catasto Terreni:

- Area V1 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
- Area V2 Foglio 1023 - Mappali 314 parte, 307 parte e Foglio 1017 - Mappali 98 parte;
- Area V4 Foglio 1023 - Mappali 313 parte, 310 parte, 202 parte e Foglio 1017 – Mappali 107 parte, 108 parte, 110 parte, 111 parte e 46 parte;
- Area TR1 Foglio 1017 – Mappali 98 parte e 104 parte e Foglio 1023 – Mappali 314 parte;
- aree della superficie complessiva di 4.116 circa mq destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e identificate nell'allegato 4 Le suddette aree sono così individuate al Catasto Terreni:
 - Area P1 Foglio 1017 – Mappali 92 parte;
 - Area P2 Foglio 1023 - Mappali 314 parte e Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area P3 Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area P4 Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area P5 Foglio 1023 - Mappali 314 parte e Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area P6 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
 - Area P7 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
 - Area P8 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
- aree della superficie complessiva di 16.337 circa mq destinate alla realizzazione di verde pubblico e servizi e identificate nell'allegato 4. Le suddette aree sono così individuate al Catasto Terreni:
 - Area S2 Foglio 1017 – Mappali 92 parte e 98 parte;
 - Area S3 Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area S4 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
 - Area S6 Foglio 1023 - Mappali 310 parte e 316 parte e Foglio 1017.– Mappali 10 parte;
 - Area S9 Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
 - Area S10 Foglio 1023 - Mappali 314 parte e Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
 - Area S11 Foglio 1023 - Mappali 314 parte e Foglio 1017 – Mappali 98 parte;
- due porzioni di aree esterne al perimetro della Z.U.T. "2.6 Laghetti Falchera", di superficie catastale complessiva pari a 125 mq, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1017 mappale 105 e al Foglio 1023 Mappale 310.

InvestiRE per il Fondo, in qualità di promissaria cedente dichiara espressamente, richiedendomi di darne atto a norma del comma 14 dell'Art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n. 122, che l'attuale stato di fatto delle aree oggetto del presente atto è conforme alle risultanze catastali ed alle relative planimetrie, confermando altresì che tale intestazione catastale è attualmente conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

InvestiRE garantisce che le aree di cui all'impegno di cessione cedute saranno franche e libere da debiti,

locazioni, liti in corso, privilegi, servitù pregiudizievoli, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; la stessa InvestiRE garantirà altresì il Comune per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 e.e..

In sede di frazionamento e di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi. L'intero perimetro oggetto del PEC e le due porzioni di aree esterne al perimetro della Z.U.T. "2.6 Laghetti Falchera", di superficie catastale complessiva pari a 125 mq sono state indagate nell'ambito del procedimento di bonifica individuato dal codice anagrafe regionale n° 2516. In particolare, risulta completato e positivamente concluso tutto l'iter di bonifica mediante la realizzazione di appositi interventi certificati dal collaudo di Arpa Piemonte, come da presa d'atto avvenuta con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n° 90 del 2 maggio 2018. Nella stessa Determinazione sono stati prescritti, al punto 2) monitoraggi ambientali della falda ed al punto 3) la presentazione di una relazione relativa alle eventuali problematiche sanitarie legate all'uso delle acque di falda per l'irrigazione. Tali attività sono poste a carico del Proponente.

Qualora, successivamente alla cessione, si verificasse l'esigenza di effettuare eventuali ulteriori opere di bonifica ambientale, le stesse saranno a cura e spese dei Proponenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1 Legge 21 novembre 2000 n. 353, InvestiRE, in persona di chi sopra, dichiara che le aree oggetto del presente atto non sono state percorse dal fuoco e pertanto non sono soggette ai vincoli di cui alla predetta Legge.

ARTICOLO 7

Cessione gratuita alla Città di aree per servizi

Con il presente atto il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Torino, che si riserva di accettare, a semplice richiesta della Città e comunque entro il rilascio del primo permesso di costruire, la piena proprietà:

a) delle aree da destinare a servizi pubblici della superficie catastale di mq 3.776 circa, individuate nell'allegato 4 e così individuate al Nuovo Catasto Terreni:

- Area S7 Foglio 1017 - Mappali 105 parte, 107 parte, 108 parte e 110 parte;
- Area V4.1 Foglio 1017 Mappali 106, 109, 111 parte;

b) delle aree, di collegamento tra via Sant'Elia e c.so Romania, già nella detenzione materiale della Città – Divisione Infrastrutture e Mobilità - in virtù di verbale di consegna redatto in data 22 marzo 2017, da destinare ad accesso veicolare ed aree verdi, della superficie catastale di mq 7467 circa, individuate al Catasto Terreni come segue:

- Area V3 Foglio 1023 - Mappali 307 parte, 310 parte, 313 e 314 parte;
- Area S5 Foglio 1023 - Mappali 307 parte;

- Area S8 Foglio 1023 – Mappali 307 parte, 310 parte, 311, 312.

InvestiRE per il Fondo garantisce sin d'ora la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette e la libertà di esse da vincoli, debiti, locazioni, liti in corso, servitù, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, con la garanzia per l'evizione. InvestiRE si dichiara, altresì, disponibile sin d'ora a consegnare le aree di cui alla precedente lettera a) a semplice richiesta della Città.

Come risulta dalla nota del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 25 ottobre 2017 (Prot. n. 9495), sull'area ricompresa nel P.E.C. non si rileva la necessità di attivare ulteriori procedure di bonifica. Sono posti a carico del Proponente gli oneri correlati al monitoraggio ambientale della falda e alle modalità di utilizzo delle acque medesime per l'irrigazione, come da prescrizioni di cui ai punti 2) e 3) della *citata* Determinazione Dirigenziale n° 90 del 2 maggio 2018.

ARTICOLO 8

Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a servizi pubblici

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C., ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.R. 56/1977, le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, per complessivi 656 mq, identificate nell'allegato 4 e individuate al Catasto Terreni come segue:

- Area WI Foglio 1023 - Mappali 314 parte;
- Area W2 Foglio 1017 - Mappali 98 parte;

L'assoggettamento di tali aree, previo frazionamento, avverrà entro tre mesi dall'avvenuto collaudo delle opere insistenti sulle medesime aree. In tale sede verranno altresì disciplinate le modalità di fruizione pubblica a favore della Città.

In sede di frazionamento e di assoggettamento, le superfici delle aree fondiari e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi. Gli eventuali interventi realizzati nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico, ove vadano ad interessare la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comporteranno l'obbligo di totale ripristino a cura e spese di InvestiRE o suoi aventicausa.

L'obbligo dell'esatta e tempestiva realizzazione delle opere da realizzarsi sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, viene garantito dalla polizza fidejussoria di cui all'articolo 16.

Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all' uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantite da evizioni,

molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Come risulta dalla nota della Direzione Ambiente del 25 ottobre 2017 Prot. n. 9495), sull'area ricompresa nel P.E.C. non si rileva la necessità di attivare ulteriori procedure di bonifica. Sono posti a carico del Proponente gli oneri correlati al monitoraggio ambientale della falda e alle modalità di utilizzo delle acque medesime per l'irrigazione, come da prescrizioni di cui ai punti 2) e 3) della Determinazione Dirigenziale n° 90 del 2 maggio 2018.

Qualora, successivamente all'assoggettamento all'uso pubblico, si verificasse l'esigenza di effettuare eventuali ulteriori opere di bonifica ambientale, le stesse saranno a cura e spese dei Proponenti.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste, salvo diversi accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9

Impegni per la manutenzione e regolamentazione dell'uso delle aree da asservire a uso pubblico e di altre specifiche aree

Il Proponente, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna sin d'ora, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

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

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r. o posta elettronica certificata, motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui il Proponente non provveda 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, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché 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, così come risultante da perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente.

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; il Proponente entro 15 giorni dalla comunicazione potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del Proponente; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio.

In caso di trasferimento del diritto di proprietà o concessione in godimento a qualsiasi titolo (anche mediante locazione o assegnazione) delle unità immobiliari oggetto della presente Convenzione, gli aventi causa o beneficiari dei diritti di godimento delle medesime unità dovranno assumersi i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico), con effetto liberatorio del Proponente, e nei relativi atti di trasferimento o concessione dei predetti diritti, nonché nei relativi Regolamenti di Condominio, dovrà essere inserita una espressa previsione circa l'assunzione dei predetti impegni e oneri.

Il Proponente, inoltre, assumerà a proprio carico ogni onere di manutenzione ordinaria (a titolo esemplificativo: pulizia, sfalcio erba e potatura arbusti) con riferimento alle aree cedute alla Città individuate con le sigle S2, S3, S4, S9 e S11 in colore rosa nell'allegato 6, ivi comprese le opere su di esse esistenti.

Il Proponente, inoltre, assumerà a proprio carico ogni onere di manutenzione con riferimento all'area identificata con le sigle P6 ed S10 nell'Allegato 6 alla presente Convenzione; le concrete modalità del suddetto obbligo saranno definite tra la Città e il Proponente di comune accordo con apposite Convenzioni di Gestione che disciplineranno l'uso pubblico e gli orari di eventuale chiusura. Tali Convenzioni dovranno essere stipulate contestualmente alla cessione definitiva delle predette aree P6 ed S10.

Gli esemplari arborei messi a dimora nell'abito della realizzazione del progetto saranno gestiti e mantenuti dalla Città ad unica esclusione di quelli presenti nelle aree S4 ed S10, di cui all'allegato 6 "Impegni manutentivi", la cui manutenzione è demandata al Proponente, che effettuerà gli interventi nel rispetto della normativa vigente sotto la supervisione tecnica ed amministrativa della Città.

ARTICOLO 10

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree di proprietà della Città

Ai sensi dell'Art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposito titolo autorizzativo, sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune.

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

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

Il Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

ARTICOLO 11

Opere Ambientali

Con determinazione dirigenziale cron. n. 182 del 31.07.2018 (mecc. n. 2018-43671/126) della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, il P.E.C. relativo alla Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera", è stato escluso dalla fase di valutazione della VAS con prescrizioni che i Proponenti si impegnano a rispettare.

I Proponenti si impegnano, altresì, al rispetto delle prescrizioni di cui alle determinazioni dirigenziali cron. n. 60 dell'11 marzo 2015 e cron. n. 63 del 17 marzo 2015 in sede di variante n. 288 al P.R.G..

In adempimento della suddetta determinazione dirigenziale cron. n. 182 del 31.07.2018 (mecc. n. 2018-43671/126), il Proponente si impegna a propria cura e spese a realizzare la collina di mitigazione acustica sull'area S6 (allegato 4) per la quale è ammessa la scomputabilità unicamente della relativa quota di inerbimento e arredo urbano pari ad Euro 283.351,78. La restante quota a cura e spese dei Proponenti, pari ad euro 231.003,50, incrementata del 10% a titolo di eventuale penale, viene garantita con apposita garanzia fideiussoria prevista al successivo art. 16. Il relativo svincolo avverrà a collaudo acustico positivo, secondo le modalità concordate con la Città, avvalendosi eventualmente del supporto di ARPA Piemonte.

Parimenti è prevista, a cura e spese del Proponente, la posa di un manto fonoassorbente (riduzione come da modellizzazione acustica presentata) e sottostante adeguato strato di base sulle aree a viabilità V1 e V2, il cui valore aggiuntivo, rispetto ad un manto ordinario, sarà garantito con apposita polizza fideiussoria, incrementata del 10% a titolo di eventuale penale, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Il relativo svincolo avverrà a collaudo acustico positivo, secondo le modalità concordate con la Città, avvalendosi eventualmente del supporto di ARPA Piemonte.

La realizzazione delle vasche di accumulo/laminazione delle piogge relative all'intervento privato dovrà essere necessariamente coerente con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, interne ed esterne all'Ambito

Il Proponente si impegna nei confronti della Città a progettare ed eseguire a scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione le seguenti opere di urbanizzazione interne all'Ambito:

- nel Sub-Ambito 1 saranno realizzate: sistemazione pedonale interna all'area residenziale, opere a verde, sottoservizi, illuminazione pubblica, per l'importo complessivo di Euro 304.958,93, determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017), che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), ammonta ad Euro 243.967,14;
- nel Sub-Ambito 2 saranno realizzati: parcheggi pubblici, segnaletica stradale, sottoservizi, illuminazione pubblica e piazza pubblica per l'importo complessivo di Euro 276.494,67, determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017), che, ridotto del coefficiente del

20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), ammonta ad Euro 221.195,74;

- il Sub-Ambito 3 prevede in sintesi le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo: verde pubblico attrezzato, pista ciclabile, arredo urbano, illuminazione pubblica, sottoservizi, piazza pubblica, parcheggi pubblici e marciapiedi per l'importo complessivo di Euro 911.815,46, determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017), che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), ammonta ad Euro 729.452,37;

e le opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti di cui al successivo articolo 13.

Sul Sub- Ambito 3, il Proponente si impegna, altresì, a progettare ed eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere di viabilità, illuminazione pubblica, verde attrezzato, smaltimento acque meteoriche, sottoservizi puntualmente dettagliate nel progetto di fattibilità economica e finanziaria allegata al P.E.C.. Il valore di tali opere ammonta complessivamente ad Euro 2.760.562,58, determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017), che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), ammonta ad Euro 2.208.450,06;

Inoltre, il Proponente si impegna nei confronti della Città a progettare ed eseguire, a scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione, le opere, strettamente funzionali all'intervento, previste su aree già di proprietà del Comune ed esterne al perimetro del P.E.C., indicate nella planimetria di cui all'allegato 4 e precisamente:

"ricucitura" dei percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione stradale funzionale al collegamento all'insediamento storico di Falchera, realizzazione dell'acquedotto di via Sant'Elia, opere stradali di connessione della viabilità del P.E.C. a via delle Querce, per l'importo complessivo di Euro 101.077,78, determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017), che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), ammonta ad Euro 80.862,22.

In conformità al combinato disposto di cui all'articolo 36 commi 3 e 4 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Proponente si obbliga, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, ad applicare le procedure ordinarie ad evidenza pubblica o, in alternativa, in caso di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, ad eseguirle direttamente con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere.

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

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere temporalmente correlata alla attuazione dell'intervento edilizio privato e del corrispondente Permesso di Costruire, come previsto all'articolo 5, nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

Il Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione afferenti a ciascun Lotto di Intervento, così come richiesto dalla Città, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti. Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le indicazioni contenute nel parere del Servizio Urbanizzazioni del 20/06/2018.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo della riduzione del coefficiente pari al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16.

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

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

a) Progettazione e quadro economico delle opere

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

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

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

Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da

apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

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

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

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

Nel caso di opere realizzate direttamente dagli Enti Gestori, non si applicherà il predetto coefficiente di riduzione.

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

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

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione correlato agli interventi edilizi privati. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 17, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 16, presentate dal Proponente e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli

uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

b) Affidamento delle opere

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

c) Esecuzione delle opere

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

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

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

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

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

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

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

d) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. e le deliberazioni

appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

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

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

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

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 13

Opere da realizzare sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico a carico del Proponente.

A norma dell'art. 20, D.Lgs., 50/2016 e s.m.i., *"Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici fermo restando il rispetto dell'articolo 80."*

Il costo delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal Proponente sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico e comunque da realizzarsi "a cura e spese", sarà determinato dall'applicazione del prezzario regionale vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata, i Proponenti si impegnano alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere:

- nel Sub-Ambito 1: area pedonale d'ingresso, verde attrezzato, sottoservizi, illuminazione pubblica per un importo complessivo di Euro 94.088,76;
- nel Sub-Ambito 2: area pedonale antistante le strutture commerciali, verde attrezzato, sottoservizi, illuminazione pubblica, per un importo complessivo di Euro 54.932,23.

E' inoltre prevista a carico del Proponente la realizzazione della collina di mitigazione acustica disciplinata al precedente articolo 11.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da parte di professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione dei progetti esecutivi stessi. Per i prezzi eventualmente mancanti si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente è ammessa la modifica degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto di fattibilità tecnica ed economica salvaguardando comunque le caratteristiche tecnico-prestazionali dell'opera. Tale incremento sarà posto a totale carico del Proponente e non dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. La modifica dovrà comunque essere concordata preventivamente con gli Uffici competenti.

Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente Articolo sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al medesimo articolo 12.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato in sede di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione come meglio dettagliato al successivo articolo 16, cui si rimanda.

La durata prevista per l'ultimazione delle opere da realizzare a cura e spese delle Proponenti è di tre anni dall'approvazione del progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe.

ARTICOLO 14

Opere da realizzare a cura e spese della Città

Sui Sub-Ambiti 4 e 5 sono previste le seguenti a cura e spese della Città:

- la viabilità di connessione con il Corso Romania nel tratto ad ovest dell'Autostrada A4 e per il collegamento a Falchera 1 lungo la Via Sant'Elia, con sistemazione delle aree in cessione alla Città ai sensi del precedente articolo 7;
- il ripristino a prato delle aree ad ovest della rotatoria di collegamento con corso Romania identificate nella planimetria in allegato 4;
- la sistemazione dell'area di sgambamento cani in cessione alla Città ai sensi del precedente articolo 7.

Laddove la prevista viabilità di connessione con il corso Romania ad ovest dell'Autostrada A4 e di collegamento a Falchera 1 lungo la via Sant'Elia non venissero realizzate dalla Città entro i termini previsti per il rilascio della prima agibilità degli interventi privati, il Proponente provvederà ad eseguire le opere, interne al perimetro del P.E.C., necessarie alla chiusura dell'anello viabilistico compreso tra l'intersezione di via Sant'Elia e la corona viabile del nuovo insediamento. Tali opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed approvate in sede di progetto esecutivo per l'importo complessivo già quantificato pari ad Euro 19.442,14 determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2017) che, ridotto del coefficiente del 20% (venti per cento) di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010-02469/009 del 27 settembre 2010, ammonta ad Euro 15.553,72.

Si precisa che nel caso in cui le opere previste sull'area V3 non venissero realizzate dalla Città entro i termini previsti per il rilascio della prima richiesta di agibilità degli interventi privati, il Proponente provvederà ad eseguire le opere, interne al perimetro del PEC, necessarie alla chiusura dell'anello viabilistico compreso tra le aree identificate con le sigle V1 e V2 che saranno realizzate a scomputo degli

oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 15

Contributo di costruzione.

Il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e a oggi stimati in circa Euro 3.556.689,68 (tremilionicinquescentocinquantaseimilaseicentottantanove/68).

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente articolo 12 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in base alla normativa vigente.

La differenza tra (i) l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e (ii) il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare dal Proponente, sarà corrisposta alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio delle relative opere.

I Proponenti corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi permessi di costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 16, cui si rimanda.

Il costo di costruzione relativo alle unità immobiliari destinate ad edilizia abitativa convenzionata sarà definito come previsto all'art. 17 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

ARTICOLO 16

Garanzie finanziarie.

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

- al momento della stipula della presente Convenzione:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione scomputo degli oneri dovuti di cui all'articolo 12 della presente Convenzione per un importo pari al valore delle opere stesse incrementato del 10% a copertura anche della penale per eventuali inadempimenti. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere a cura e spese del Proponente di cui all'articolo 13 per un importo pari al valore delle opere incrementato del 10% a copertura anche della penale per eventuali inadempimenti. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- c) a garanzia dell'impegno di realizzare con risorse private del Proponente la collina di mitigazione acustica di cui all'art. 11 della presente Convenzione per un importo pari al valore delle opere stesse pari ad Euro 231.003,50, ad esclusione della quota relativa all'inerbimento ed all'arredo urbano, che saranno realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, incrementato del 10% a copertura anche della penale per eventuali inadempimenti. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;

- in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- d) a garanzia dell'impegno assunto dal Proponente di realizzare la posa di un manto fonoassorbente, come previsto dal precedente articolo 11; in particolare, viene garantito il valore aggiuntivo rispetto ad un manto ordinario per un importo pari ad Euro, incrementato del 10% a copertura anche della penale per eventuali inadempimenti. Tale penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione.

- al momento del ritiro del permesso di costruire:

- e) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;
- f) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 15 della presente Convenzione;

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere accettate dalla Città, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

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

Le fideiussioni di cui ai punti a) e b), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione al relativo stato 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 ai punti c) e d) verranno svincolate a collaudo acustico positivo secondo le modalità concordate con la Città, avvalendosi eventualmente del supporto di ARPA Piemonte.

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

ARTICOLO 17

Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione degli interventi.

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

I Permessi di costruire dovranno essere richiesti alla Città nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale sopra richiamata.

La Città, a seguito di motivata richiesta da parte dei Proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori di cui sopra qualora siano sopravvenuti fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

ARTICOLO 18

Sanzioni convenzionali.

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

Gli eventuali mutamenti di destinazione che saranno effettuati dopo il periodo di validità della presente Convenzione saranno regolamentati dalle norme vigenti al momento degli stessi atti di mutamento.

ARTICOLO 19

Trasferimento degli obblighi.

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e

delle opere di urbanizzazione compresi nel P.E.C., ivi comprese anche le destinazioni a programma di *housing sociale*, in quanto condizione per la quantità di diritti edificatori riconosciuti, sono assunti dal Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà 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 del Proponente subentreranno quindi in luogo dello stesso Proponente, con effetto liberatorio di quest'ultimo, in tutti gli obblighi afferenti ai diritti trasferiti e dovranno fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti nella presente Convenzione, con obbligo di svincolo da parte del Comune delle relative garanzie rilasciate dal Proponente.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 20

Spese.

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

ARTICOLO 21

Allegati.

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione gli allegati:

- 1) Planimetria catastale e individuazione delle proprietà;
- 2) Prime Linee Guida per il progetto sociale;
- 3) Studio Unitario d'Ambito – Individuazione dei Sub-Ambiti su planimetria di progetto;
- 4) Individuazione delle aree private edificabili, da cedere e assoggettare all'uso pubblico;
- 5) Dati quantitativi e Sub-Ambiti;
- 6) Impegni manutentivi sulle aree a servizi

ARTICOLO 22

Rinvio a norme di legge.

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

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Decreto Sviluppo): Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- legge 7 agosto 2012 n. 134 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese;
- legge regionale 25 marzo 2013 n. 3 e s.m.i. - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2014/25/UE;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

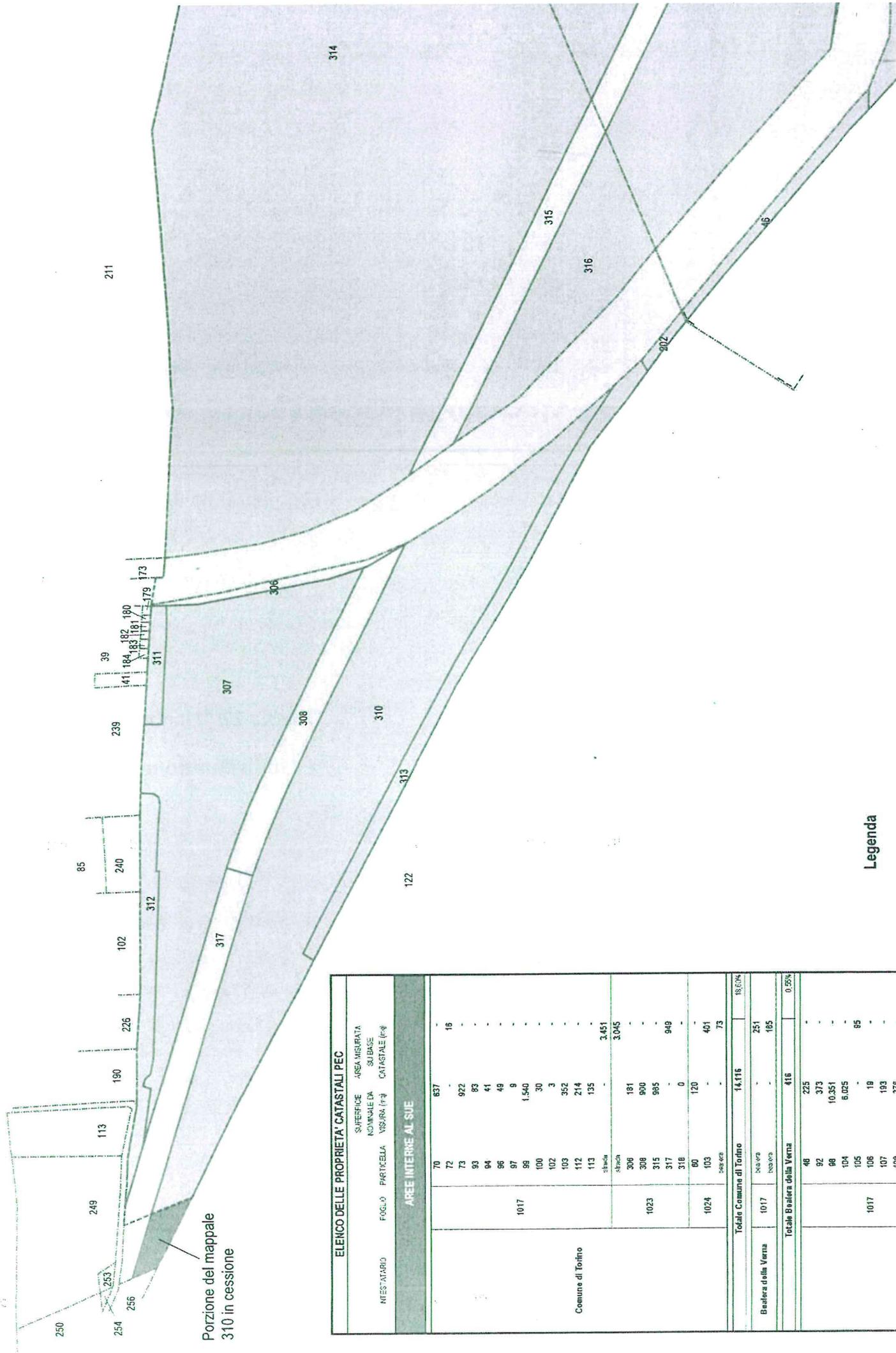
ed ogni altra norma vigente in materia.

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persone di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina con nastro indelebile, da me letto, presenti i testi, ai comparenti che lo confermano e con me e con i testi lo sottoscrivono, alle ore _____

ALLEGATO "1"

**Tavola 12 "Planimetria catastale e
individuazione delle proprietà"**



Porzione del mappale
310 in cessione

ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI PEC			
MISTARBO	FOGLIO	PARTICELLA	AREA MISURATA
			SUPERFICIE NOMINALE DA MISURA (mq)
			SUBBASE CATASTALE (mq)
AREE INTERNE AL SUE			
	70		637
	72		16
	73		922
	83		83
	84		41
	86		48
	97		9
	98		1.540
	100		30
	102		3
	103		352
	112		214
	113		135
			3.451
			3.045
	306		181
	308		900
	315		985
	317		949
	318		0
	60		120
	103		401
			73
Totale Comune di Torino			14.116
			18,67%
Beaulieu della Verna	1017		251
			185
Totale Beaulieu della Verna			416
			0,55%
	48		225
	92		373
	88		10.351
	104		6.025
	105		85
	106		19
	107		193
	108		275

Legenda

ALLEGATO "2"

Prime Linee Guida per il progetto sociale

PRIME LINEE GUIDA PER IL PROGETTO SOCIALE

I principali contenuti del progetto sociale per l'intervento *Living-To* a Falchera sono stati elaborati durante una serie di incontri e interlocuzioni tra la proprietà, il gestore sociale, l'*advisor* tecnico-sociale e la Città di Torino e sono di seguito sintetizzati:

1) **promozione di un servizio residenziale per far fronte alle situazioni di emergenza abitativa**, mettendo a disposizione degli enti del Terzo Settore disponibili a svolgere tale servizio, una quota di superficie pari a mq 250 circa da destinare alla realizzazione di un "co-housing solidale" per singoli individui e/o nuclei famigliari individuati dalla Città di Torino. A tal fine si propone, previa condivisione con il Settore Urbanistica, di prevedere l'inserimento di questo servizio nella categoria "centri di ospitalità" compresa tra le "Attività di servizio" come meglio definite nel PRG. Al fine di consentire il mantenimento dell'equilibrio economico dell'iniziativa può essere anche valutata, in alternativa, la possibilità di utilizzare una quota dei 730 mq della S.L.P. destinata ad A.S.P.I. per tale destinazione. In ogni caso sarà necessario individuare un soggetto gestore tra gli enti del Terzo Settore che si rapporti con gli Enti pubblici e sia capace di attivare un percorso di accompagnamento degli utenti del servizio. Ciò al fine di favorire un mix sociale equilibrato che includa tutti gli altri assegnatari delle unità immobiliari anche mediante il coinvolgimento di altri Enti già attivi sul territorio come, ad esempio, enti del volontariato, Terzo Settore, Fondazioni bancarie etc.;

2) **offerta**, allo stato corrente della progettazione, **di circa 320 alloggi da destinarsi integralmente alla locazione** a tempo determinato con previsione di successiva vendita a prezzi convenzionati con la Città di Torino.

Di questi alloggi si prevede che circa il 25% venga destinato alla locazione a 8 anni con patto di futura vendita, mentre il restante 75% circa alla locazione a tempo determinato per 15 anni a canone calmierato.

In riferimento alla quota di alloggi in locazione a tempo determinato per 15 anni si prevede che:

a) almeno il 15% degli stessi, coincidenti con le unità immobiliari di dimensione più piccola, venga posto in locazione ad un canone determinato in applicazione dell'articolo 2 comma 3 della legge 431/98, prendendo in considerazione il limite minimo previsto dall'Accordo Territoriale vigente al netto dei costi accessori. I soggetti beneficiari a cui è destinata questa quota di alloggi potranno anche essere individuati dalle liste predisposte dalla Città di Torino, avendo come riferimento i requisiti reddituali previsti dalla Regione Piemonte nel bando "10.000 alloggi in locazione" per l'edilizia agevolata sperimentale.

b) la quota residua degli alloggi, sarà posta in locazione a canoni inferiori alla media tra il minimo ed il massimo dell'Accordo Territoriale, al netto degli oneri gestionali e delle spese accessorie. I requisiti reddituali richiesti per i beneficiari a cui è destinata questa quota

saranno allineati a quelli definiti dalla Regione Piemonte nel bando “10.000 alloggi in locazione” per l’edilizia agevolata e agevolata sperimentale.

L’individuazione dei soggetti beneficiari degli alloggi e la gestione e l’assegnazione delle unità sarà esclusivamente a carico del gestore sociale, individuato nella Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa “Giuseppe Di Vittorio” e, per quanto riguarda le azioni di supporto sociale, nella Cooperativa “Synergica”;

3) promozione di azioni per favorire e agevolare il trasferimento degli assegnatari anziani dalle case pubbliche di Falchera al nuovo insediamento di housing sociale Living-To in accordo con l’Amministrazione Comunale e l’A.T.C. L’azione consiste nell’incentivare il trasferimento dei nuclei familiari composti da anziani che abitano in appartamenti sovradimensionati rispetto alle loro attuali esigenze e con costi di gestione impegnativi rispetto al loro reddito, proponendo alloggi di dimensioni e standard adeguati alle loro necessità, con canoni di locazione e spese condominiali allineati ai loro redditi. Risulta importante attivare questa azione già in fase di progettazione, individuando delle tipologie di alloggi con caratteristiche coerenti con la domanda;

4) promozione di azioni per favorire e agevolare il riavvicinamento dei nuclei familiari (figli con genitori e/o componenti fino al 2° grado) dei residenti nel quartiere Falchera. Per esempio è possibile individuare una

priorità limitata nel tempo per richiedere e prenotare un alloggio del futuro intervento di housing sociale al fine di riavvicinare i nuclei famigliari. Per quanto riguarda i limiti di reddito di accesso per i soggetti beneficiari di questa tipologia di offerta, si rimanda alle previsioni del programma “10.000 alloggi in locazione” della Regione Piemonte per l’edilizia agevolata e agevolata sperimentale. Anche in questo caso è necessario avviare un dialogo con gli eventuali soggetti interessati già in fase di progettazione degli alloggi. Allo scopo si renderà necessaria un’azione di informazione capillare sul territorio, eventualmente anche in accordo con l’A.T.C., il tavolo sociale, la Circoscrizione e gli altri stakeholder presenti a Falchera.

Per le azioni di cui al punto 3) e 4) la selezione, la verifica, l’assegnazione e la successiva gestione sono in capo alla Coop. “G. Di Vittorio” supportata da altri enti dalla medesima individuati.

L’intervento di housing sociale Living-To a Falchera vuole rispondere anche al compito di fornire ed ampliare l’offerta di servizi presenti sul territorio nel tentativo di creare un legame e un senso di comunità tra i nuovi abitanti e i cittadini già residenti. A tal fine si intende avviare un processo di dialogo continuo con gli abitanti futuri e storici eventualmente anche per indirizzare l’individuazione delle destinazioni d’uso delle superfici destinate a servizi locali urbani.

Tra gli obiettivi sociali e di comunità che il progetto Living-TO a Falchera si propone possono essere, infatti, inclusi:

- *l'identificazione di servizi specifici per la popolazione residente nel quartiere anche in collaborazione con l'Amministrazione Comunale;*
- *la definizione di uno spazio pubblico aperto al quartiere che stimoli lo sviluppo della socialità e contribuisca alla costituzione di una comunità solidale e coesa;*
- *l'individuazione di funzioni da inserire ai piani terra (commercio, servizi) che contribuiscano a consolidare una stretta relazione con il quartiere e la comunità già residente anche attraverso il presidio dello spazio pubblico e l'attivazione di iniziative collaborative (gruppi di acquisto solidale, gestione degli spazi comuni, banca del tempo, ludoteca e spazio infanzia, hobby-room, ciclo-officina, etc.) .*

In questa prospettiva di offerta integrata di servizi e alloggi va considerata anche l'opportunità del progetto di recupero e valorizzazione dell'area di oltre 400.000 metri quadrati dei *laghetti di Falchera*, attraverso la creazione di un parco integrato nel sistema dei parchi a disposizione dei cittadini torinesi. La prossimità con l'intervento di housing sociale Living-To, infatti, e la previsione dei lavori portano alla necessità di riflettere sulla possibilità di avviare una co-progettazione tra gli stakeholder (Ente pubblico, profit, no profit e soggetti attivi sul territorio) per elaborare la migliore strategia di gestione possibile dell'area

dei Laghetti anche nell'ottica di unione e ottimizzazione delle risorse. La ricchezza di questa parte del territorio di Torino dovrà essere adeguatamente valorizzata e preservata affinché la Città e i comuni limitrofi possano usufruirne.

A riguardo è opinione dei proponenti del progetto che sia opportuno avviare una riflessione condivisa con la Città di Torino ed i soggetti pubblici coinvolti sull'eventualità di predisporre un progetto di gestione del parco. Tale progetto, infatti, potrà essere avviato anche considerando le necessità occupazionali del territorio, incentivando la costituzione di nuove imprese e attività o il coinvolgimento di soggetti (associazioni, cooperative, imprese sociali, etc.) già esistenti al fine di attivare sinergie di gestione tra l'intervento di housing sociale ed il parco. Questo tipo di iniziative di collaborazione pubblico-privato possono ampliare e massimizzare l'impatto sociale del progetto di housing sociale sul territorio, non solo in termini di offerta di servizi, mediante l'inserimento di attività in grado di produrre un reddito e soddisfacimento delle esigenze abitative della comunità, ma anche al fine di mitigare il rischio di un eventuale diminuzione del valore delle nuove residenze legata a processi di marginalizzazione delle aree limitrofe.

Da ultimo, in un'ottica di sostenibilità dell'intervento e di qualità dell'abitare, l'intervento porrà particolare attenzione al contenimento della produzione dei rifiuti, alla massimizzazione della raccolta differenziata e alla scelta della filosofia impiantistica che sarà orientata a criteri di sostenibilità energetica,

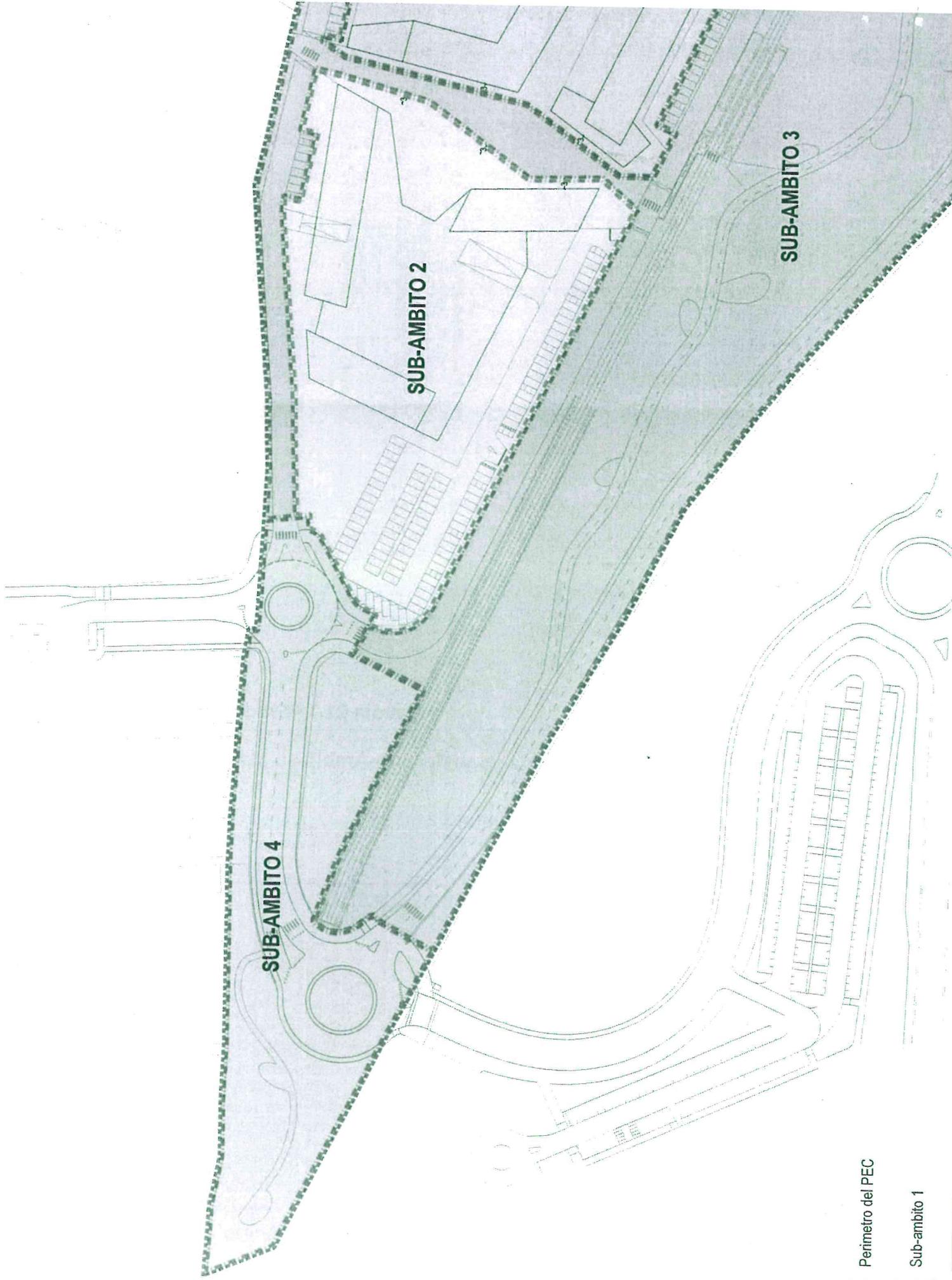
ambientale e di riduzione delle emissioni, nel pieno rispetto delle vigenti normative.

La scelta della soluzione impiantistica, prematura in fase urbanistica, sarà definita in sede di progettazione definitiva e sarà volta a perseguire:

- una maggiore efficienza energetica e minori dispersioni attraverso l'implementazione di buone pratiche già sperimentate in altre iniziative;
- la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili, l'uso razionale dell'energia ed il risparmio energetico;
- il miglioramento delle condizioni di sicurezza, benessere abitativo e compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia;
- una sensibilizzazione dell'utente ad un uso parsimonioso dell'acqua calda sanitaria al fine di evitare sprechi;
- una maggiore tutela del gestore sociale mediante l'adozione di sistemi volti a ricondurre alla singola unità immobiliare i relativi consumi anche al fine di non ripercuotere sulla collettività eventuali morosità individuali;
- promuovere adeguati livelli di qualità dei servizi di diagnostica energetica, progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici.

ALLEGATO "3"

**Tavola 21.1 "Studio Unitario d'Ambito -
Individuazione dei Sub-Ambiti su planimetria di progetto"**



Legenda

Perimetro del PEC

Sub-ambito 1



ALLEGATO "4"

Tavola 21.3 "Individuazione delle aree private edificabili, da cedere e assoggettare all'uso pubblico"

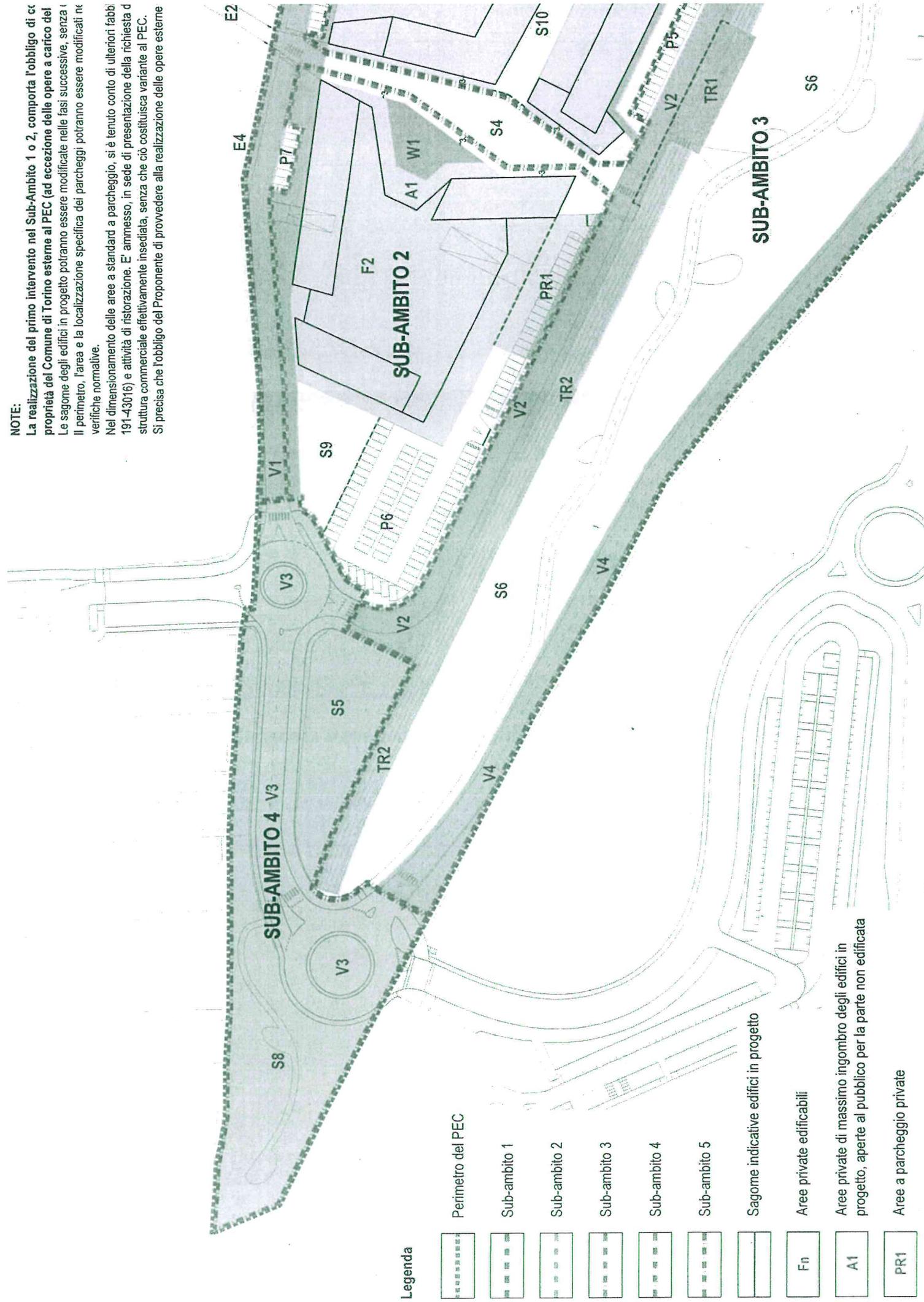
5

NOTE:

La realizzazione del primo intervento nel Sub-Ambito 1 o 2, comporta l'obbligo di cedere al Comune di Torino esterne al PEC (ad eccezione delle opere a carico del proprietario degli edifici in progetto potranno essere modificate nelle fasi successive, senza il permesso, l'area e la localizzazione specifica dei parcheggi, potranno essere modificati nei limiti delle verifiche normative.

Nel dimensionamento delle aree a standard a parcheggio, si è tenuto conto di ulteriori fabbricati di tipo residenziale e attività di ristorazione. E' ammesso, in sede di presentazione della richiesta di autorizzazione, la struttura commerciale effettivamente insediata, senza che ciò costituisca variante al PEC.

Si precisa che l'obbligo del Proponente di provvedere alla realizzazione delle opere esterne



Legenda

Perimetro del PEC

Sub-ambito 1

Sub-ambito 2

Sub-ambito 3

Sub-ambito 4

Sub-ambito 5

Sagome indicative edifici in progetto

Aree private edificabili

Aree private di massimo ingombro degli edifici in progetto, aperte al pubblico per la parte non edificata

Aree a parcheggio private

F n

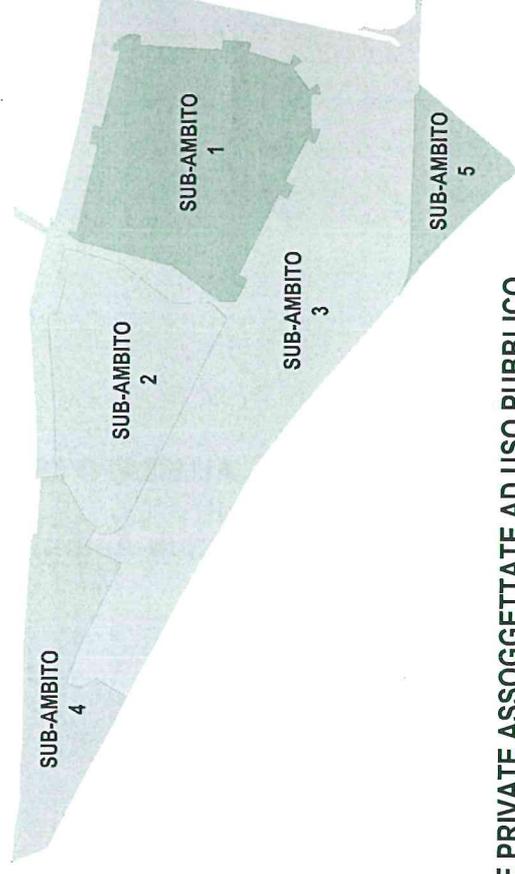
A1

PR1

ALLEGATO "5"

Tavola 21.4 "Dati quantitativi e Sub-Ambiti"

*



SUB-AMBITO 1

OPERE PRIVATE

Area F1

OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Area W2

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Aree attrezzate S3, S4 (parte compresa nel Sub-Ambito), S10 e S11

Marciaipièdi relativi alle viabilità V1 (parte nord) e V2 (parte nord)

SUB-AMBITO 2

OPERE PRIVATE

Aree F2, A1 e PR1 (parcheggio privato)

OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Area W1

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Aree attrezzate S4 (parte compresa nel Sub-Ambito) e S9

Parcheggio pubblico P6

Marciaipièdi relativi alle viabilità V1 (parte sud) e V2 (parte sud)

SUB-AMBITO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ATTRIBUITE AL PRIMO INTERVENTO EDILIZIO

Aree attrezzate S1, S2, S4 (completamento) e S6

Parcheggi pubblici P1, P2, P3, P4, P5, P7 e P8

Viabilità V1 (marciaipièdi esclusi), V2 (marciaipièdi esclusi) e V4 (adeguamento)

Nuova fermata GTT TR1

L'area TR2 (area di attuale proprietà del Comune di Torino) non è oggetto di Opere di Urbanizzazione.

SUB-AMBITO 4 - OPERE A CARICO DEL COMUNE DI TORINO

Aree attrezzate S5 e S8 - aree già consegnate al Comune di Torino

FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI		
	Verde e Servizi	Parcheggio
Residenza	15.720 mq	1.747 mq
ASPI	2.100 mq	2.100 mq
Totale	17.820 mq	3.847 mq
Totale	21.667 mq	

AREE A SERVIZIO - VERDE E PIAZZE

di attuale proprietà	di attuale proprietà		di attu
	FASP	Comune	
Aree pubbliche			
S1	78 mq	0 mq	76 mq
S2	1.005 mq	360 mq	607 mq
S3	1.088 mq	1.088 mq	0 mq
S4	1.660 mq	1.660 mq	0 mq
S5	1.672 mq	1.672 mq	0 mq
S6	14.803 mq	10.893 mq	3.905 mq
S7	3.243 mq	3.118 mq	0 mq
S8	3.146 mq	2.506 mq	640 mq
S9	752 mq	752 mq	0 mq
S10	1.082 mq	1.082 mq	0 mq
S11	497 mq	497 mq	0 mq
Totale	29.026 mq	23.628 mq	5.228 mq
Aree private assoggettate ad uso pubblico			
W1	386 mq	386 mq	0 mq
W2	270 mq	270 mq	0 mq
Totale	656 mq	656 mq	0 mq
Totale	29.682 mq	24.284 mq	5.228 mq

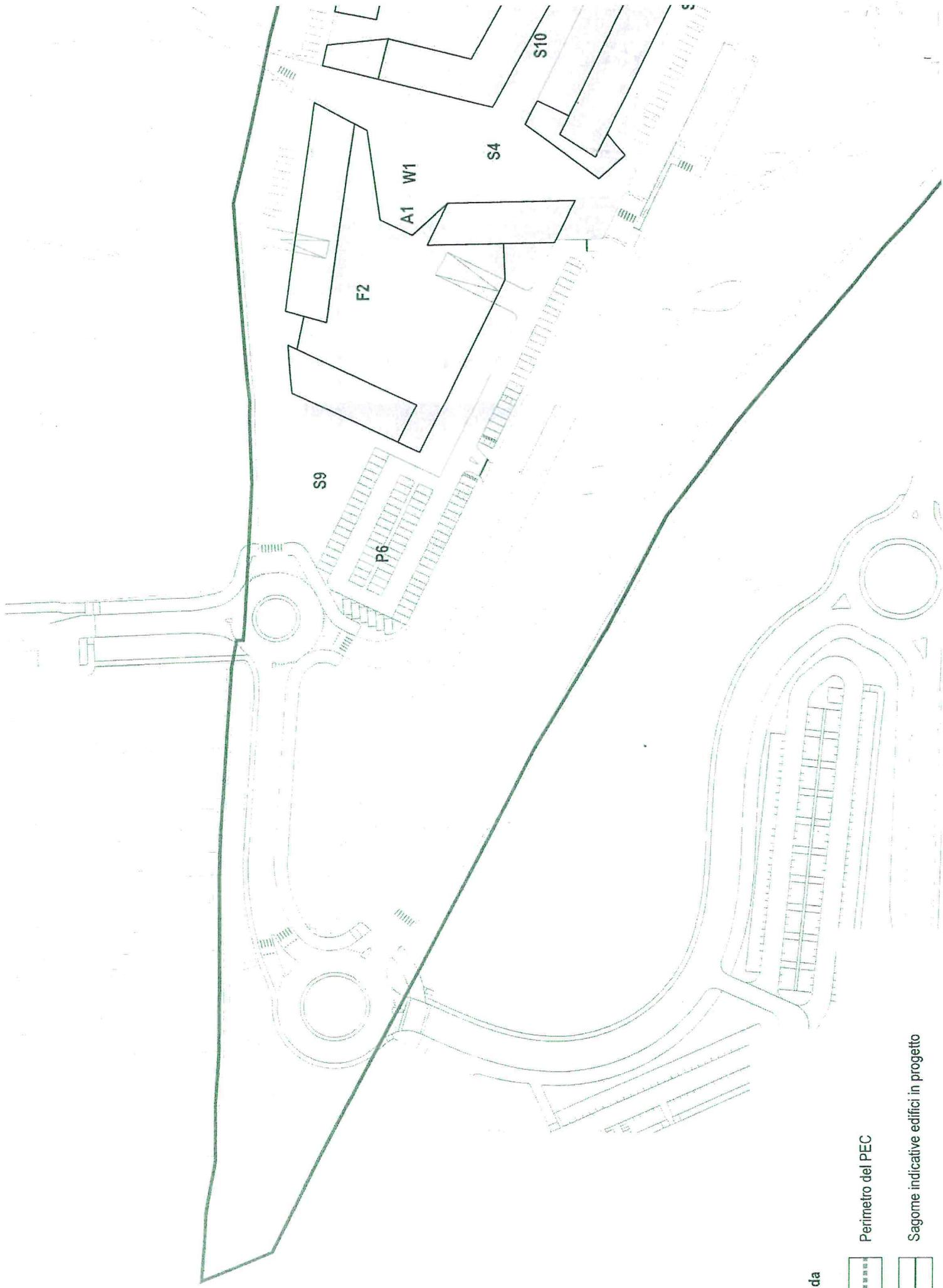
AREE A SERVIZIO - PARCHEGGI PUBBLICI

di attuale proprietà	di attuale proprietà		di attu
	FASP	Comune	
P1	299 mq	148 mq	148 mq
P2	302 mq	302 mq	0 mq

ALLEGATO "6"

Impegni manutentivi sulle aree a servizi

*



Legenda



Perimetro del PEC



Sagome indicative edifici in progetto