

CITTA' DI TORINO

**AMBITO 2.8/2 CORSO ROMANIA EST
AMBITO 3.4. – STRADA DELLE CASCINETTE
SUB AMBITO 1**

**TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario
(art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 1
(art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)**

Partenza: AOO 055 N Prot. 00001809 del 31/05/2021
Copia conforme dell'originale sottoscritto e di cui è in possesso
di Teresa Pocheffino
- Rep. DD 31/05/2021.0002253.I



TITOLO I
CONVENZIONE PROGRAMMA RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO
DEGLI AMBITI

(art. 7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

TRA

il Comune di Torino - C.F. 00514490010 - in questo atto rappresentato da

nato a il, domiciliato per la carica in via

.....

a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. ed in seguito denominato per
brevità “Comune” o “Città”

E

le società

“ROMANIA SVILUPPO S.R.L”., con sede legale a Milano in Piazza Castello 19, C.F. e P.IVA
10893170968, in persona del Legale Rappresentante Ing. Francesco Federico, nato a Roma, il
[REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede della Società;

“PROFIMM 2009 S.p.A.” con sede in Torino via Monte Asolone 4, C.F. e P.IVA 08760300015, in
persona del Legale Rappresentante, geom. Pier Paolo Ponchia, nato a Torino, il [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede della società, che interviene al
presente atto esclusivamente agli effetti dell’atto convenzionale di cui al presente Titolo I,
in seguito, anche congiuntamente denominate, per brevità, “Proponenti”.

PREMESSO

1. che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
2. che Auchan S.p.A., G.C.I. e Morgan Stanley S.G.R. hanno stipulato in data 26.02.2014 con il Comune di Torino la Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato in Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) “Ambito 2.8. Romania” individuata con variante parziale al P.R.G. n. 137, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 14 gennaio 2008;
3. che il P.E.C. relativo all’Ambito 2.8 ne ha disposto la suddivisione in n. 3 Lotti e precisamente:

- a) Lotto 1, su cui esiste ed è già attivo il centro commerciale “Porte di Torino”, di proprietà Morgan Stanley/WRM Capital/RIO (ex proprietà Margherita Distribuzione s.p.a, già AUCHAN S.P.A.);
- b) Lotto 2, destinato alla realizzazione di una grande struttura di vendita di tipologia G-SE4, con 8.800 mq. di superficie di vendita autorizzata con provvedimento del 6 maggio 2011;
- c) Lotto 3, destinato alla realizzazione di una grande struttura di vendita di tipologia G-CC2, con 12.000 mq. di superficie di vendita autorizzata con provvedimento N. 65/16 in data 8 giugno 2010; il termine di attivazione della grande struttura è stato prorogato con provvedimento del 31.10.2014 fino all’11 novembre 2016. A seguito di successiva istanza, la predetta autorizzazione è stata rimodulata e con provvedimento conclusivo n. 88/2016 il Comune di Torino ha autorizzato l’attivazione del centro commerciale sequenziale di tipologia G.CC2. L’attivazione di detta autorizzazione è stata sospesa a partire dal 31 luglio 2017 per effetto dell’instaurazione di contenziosi amministrativi in sede civile che, ai sensi di legge, comportano la sospensione dei termini assegnati dall’ordinamento sino alla sentenza passata in giudicato conclusiva della vertenza;
4. che con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2014 (mecc. 2014 - 05108/009) le sole aree costituenti il Lotto 3 del P.E.C., all’epoca di proprietà esclusiva di G.C.I., sono state ricomprese nel Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica avente ad oggetto il “Quadrante nord est della Città”, successivamente revocato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2017 02899/009 del 31 luglio 2017;
5. che, in tale quadro, è stata prevista la possibile modifica della configurazione dell’insediamento commerciale da realizzare sul Lotto 3 dell’Ambito 2.8, mediante l’eventuale “riplasmazione” attraverso il coinvolgimento della parte a nord dell’Ambito 3.4 di proprietà di PROFIMM, il quale ha formato oggetto di permesso di costruire convenzionato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2008-06741/009 del 22.12. 2008 in relazione al quale è stata stipulata, in data 2.3.2009, la convenzione a rogito Notaio Ganelli rep. n. 14476/9468;
6. che, con Deliberazioni n. 21 del 29 febbraio 2016 n. mecc. 2015 – 06385/009 e n. 114 del 3 novembre 2016 n. mecc. 2016 – 01824/009, il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato ed approvato la variante parziale al P.R.G. n. 311, che prevede la suddivisione dell’Ambito “2.8 – Romania” in due ambiti distinti (Ambito “2.8/1 – Romania Ovest” e Ambito “2.8/2 – Romania Est”), l’individuazione dell’Ambito “3.4 – Cascinette Est”, nonché dell’Ambito “3.6 – Cascinette Ovest”, come meglio disciplinate nelle schede normative relative ai rispettivi Ambiti;
7. che la revoca del P.R.U.S.A. citata alla premessa 4. ha lasciato del tutto impregiudicata la Variante n. 311, la quale ammette il trasferimento di SLP tra gli Ambiti ivi individuati 2.8/2 e 3.4, nel caso di trasformazione unitaria, nonché la suddivisione in Sub Ambiti;
8. che l’art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G. consente la trasformazione degli ambiti anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato dall’Amministrazione Comunale uno Studio

Unitario esteso all'intero Ambito (SUA). Costituisce parte integrante dello SUA la Convenzione Programma quale definita al punto 10 e seguenti dello stesso articolo delle N.U.E.A. di P.R.G.;

9. che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;

10. che l'istanza di P.E.C. presentata congiuntamente in data 21 dicembre 2016, da G.C.I. S.p.A., PROFIMM 2009 S.p.A. e SSC Romania S.r.l., in qualità di mandataria di quest'ultima, avente ad oggetto gli "Ambiti 2.8/2 corso Romania Est parte e 3.4 Cascinette Est parte, S.U.A. e P.E.C. Sub Ambito 1" è stata definitivamente archiviata con determinazione dirigenziale del Dirigente Area Urbanistica n. 1656 del 3 Giugno 2020;

11. che con contratto di compravendita immobiliare del 26 luglio 2019, a rogito Notaio Chiara Della Chà, Rep. 15413, Racc. 8823, Romania Sviluppo s.r.l. ha acquistato da Profimm 2009 S.p.A. porzioni di terreni dell'estensione complessiva di mq. 57.700 (cinquantasettemilasettecento) attualmente censite al Catasto del Comune di Torino come segue:

- foglio 1044, mappale 61, area urbana, mq 12.426
- foglio 1044, mappale 130, piano T, categoria area urbana, metri quadri 32.574,
- foglio 1044 - mappale 129 - piano t - categoria area urbana - metri quadrati 12.700, già censito tra maggior consistenza al mapp. 63, modificato in forza di frazionamento del 20/03/2017 protocollo n. TO0086323 in atti dal 22 marzo 2017;

Catasto Terreni:

- foglio 1044, mappale 61, area urbana, ettari 1 are 24 centiare 26,
- foglio 1044, mappale 130, ente urbano, di ettari 3 are 25 centiare 74, foglio 1044 - mappale 129 - ente urbano - ettari 1.27.00, già censito tra maggiore consistenza al mapp. 63, modificato in forza di frazionamento del 20 marzo 2017 protocollo n.TO0085178 in atti dal 20 marzo 2017;

12. che giusta atto di conferimento da parte di CEETRUS Italy S.p.A., a rogito Notaio Della Chà in data 17.12.2019, Rep. n. 15799, Racc. n. 9026, Romania Sviluppo s.r.l. è altresì divenuta proprietaria dei seguenti immobili attualmente censiti al Catasto del Comune di Torino come segue:

- foglio 1044, mappale 6, sub. 19, corso Romania n. 460, piano T, area urbana di metri quadri 18188;
- foglio 1044, mappale 69, corso Romania n. 460, piano T, area urbana di metri quadri 3848;
- foglio 1044, mappale 6, sub.18, corso Romania n. 460, piano T, z.c.3, Cat.D/8, Rc.Euro 3.424,00;

13. che i mappali di cui ai punti 11. e 12. che precedono hanno formato oggetto di trascrizioni pregiudizievoli per effetto di contenziosi in sede civile, estinti a seguito di rinuncia delle parti con

sentenza della Corte d'Appello di Torino del 26 maggio 2021 n. 588/2021, per cui sono in corso gli incombeni diretti alla cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole a tale titolo;

14. che in data 16/03/2020 è stata quindi presentata istanza di P.E.C. a cura di Romania Sviluppo s.r.l., ed annessa proposta di SUA sottoscritta altresì da Profimm 2009 S.p.A., con avvio del procedimento solo a far data dal 09.6.2020 (con comunicazione prot.1529), a seguito della citata determinazione dirigenziale del Dirigente Area Urbanistica n. 1656 del 3 Giugno 2020 di archiviazione della precedente istanza di P.E.C;

15. che le Proponenti rappresentano la totalità delle superfici catastali interessate ed intendono attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G., articolando la trasformazione stessa con suddivisione dei due Ambiti in tre Sub Ambiti (Sub Ambito 1, Sub Ambito 2 e Sub Ambito 3, come meglio in seguito dettagliati e identificati nell'allegato A), i primi due interamente di proprietà di Romania Sviluppo s.r.l. ed il terzo di esclusiva proprietà di Profimm 2009 S.p.A.;

16. che, contestualmente allo Studio Unitario d'Ambito, verrà attuato il Sub Ambito 1 (come da Convenzione al successivo Titolo II), mentre i Sub Ambiti 2 e 3 potranno essere articolati in tempi diversi;

17. che lo Studio Unitario d'Ambito, di cui fa parte integrante e sostanziale lo schema della presente Convenzione Programma, si compone degli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. del.....

18. che la proposta di Studio Unitario d'Ambito:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27 maggio 2021;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 6 in data

19. 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 del progetto di Studio Unitario d'Ambito, non sono pervenute osservazioni (o in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n. 6, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);

20. che il Consiglio Circostrizionale 6, con deliberazione del, mecc. n., ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

21. che la Giunta Comunale, con deliberazione del (mecc. n.) ha approvato la proposta di Studio Unitario d'Ambito, con mandato al Direttore competente per la stipula della presente Convenzione Programma (Titolo I) e della Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato Sub Ambito 1 (Titolo II);

22. che in data è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio repertorio n. del registrato il;-

23. che la convenzione di cui al successivo Titolo II prevede la costituzione di idonea garanzia a favore della Città a titolo di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione relativa al PEC.

CIO' PREMESSO

le Proponenti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Programma.
2. Oggetto della Convenzione Programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei Sub Ambiti 1, 2 e 3.

ARTICOLO 2

Definizione dei Sub Ambiti

1. La trasformazione disciplinata dallo S.U.A. prevede la suddivisione degli Ambiti 2.8/2 e 3.4 (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di P.R.G.) in tre distinti Sub Ambiti di intervento, descritti nel fascicolo dello S.U.A., del quale si riportano i principali dati quantitativi:

SUB AMBITO 1

SUPERFICIE TERRITORIALE 88.019 mq

SLP max 24.860 mq

destinata ad Attività per il Commercio e la grande distribuzione
e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.)

Catasto Terreni Foglio 1.044 Mappali particelle 61,129,130,148,149,150

SUB AMBITO 2

SUPERFICIE TERRITORIALE 12.670 mq

SLP max 0 mq.

(fatto salvo eventuale atterraggio SLP – si vedano artt. 3, 5)

Destinata a: Area privata non edificabile

In caso di atterraggio SLP:

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.)

Catasto Terreni Foglio 1.044 Mappali particelle 69, 151

SUB AMBITO 3

SUPERFICIE TERRITORIALE 74.150 mq

SLP max 92.295 mq

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.), Eurotorino, Attività produttive

Catasto Terreni Foglio 1.044 Mappali particelle 62 e 63 (parte)

2. La proprietà dei Sub Ambiti 1 e 2 è in capo alla società Romania Sviluppo S.r.l., mentre quella del Sub Ambito 3 è in capo alla società Profimm 2009 S.p.A.
3. Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegato A alla presente - *Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà delle Proponenti e dei Subambiti.*
4. L'intervento comprende, altresì, le seguenti aree esterne al perimetro del S.U.A. destinate a viabilità:
 - area di proprietà Dea Capital: mq. 2.116;
 - area di proprietà Morgan Stanley/WRM Capital/RIO: mq. 7.300;
 - aree di proprietà– Michelin: mq. 639;
 - area di proprietà Romania Sviluppo S.r.l.: mq. 70.

Tutte le aree di cui al presente comma afferiscono al Sub Ambito 1, e la relativa cessione è prevista nella Convenzione di cui dal Titolo II del presente atto, cui si rinvia.

ARTICOLO 3

Attuazione degli Interventi

1. La SLP complessiva in progetto è pari a mq 117.155.
2. Nel Sub Ambito 1 è previsto il seguente intervento:
 - realizzazione di un nuovo polo commerciale, a potenziamento di quello esistente, e riorganizzazione della viabilità circostante e interna agli ambiti;
 - SLP max 24.860 mq destinata ad Attività per il Commercio e la grande distribuzione e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.).
3. Si dà atto che il Sub-Ambito 2 è privo di capacità edificatoria e non genera conseguentemente fabbisogno di servizi. Il Sub-Ambito 2 potrà ospitare SLP derivante dal Sub-Ambito 3 da destinarsi ad Attività per il Commercio e la grande distribuzione e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) previa modifica del S.U.A., e approvazione del relativo P.E.C..
4. Nel Sub-Ambito 3 è prevista la realizzazione di SLP max 92.295 mq, destinata ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.), Eurotorino e Attività produttive.

Richiamato quanto esposto al punto 5 delle premesse, in merito alla pregressa sottoscrizione, per le aree in questa sede incluse nel Sub-Ambito 3 – di convenzione annessa a permesso di

costruire convenzionato, stipulata a rogito Notaio Ganelli 14476/9468 tra il Comune e PROFIMM in data 2.3.2009, si dà atto che tale convenzione sarà sostituita ad ogni effetto dalla convenzione relativa al P.E.C. del medesimo Sub Ambito 3, che recherà gli impegni a carico della parte privata nell'assetto conseguente al P.E.C. medesimo, fatta salva l'eventuale sopravvenuta scadenza della predetta Convenzione.

ARTICOLO 4

Aree a Servizi e viabilità

1. Lo Studio Unitario d'Ambito, oggetto della presente Convenzione Programma, individua le aree di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie e le aree da cedere gratuitamente alla Città (ovvero, qualora previsto nei relativi P.E.C., da assoggettare ad uso pubblico) per la realizzazione dei Servizi Pubblici.
2. Le aree a servizi previste all'interno del perimetro del SUA sono così articolate:

Sub Ambito 1:

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 9.429, di cui:

mq. 7.109 – aree per viabilità pubblica;

mq. 2.320– aree per separatore pubblico;

Aree da assoggettare ad uso pubblico mq. 30.605, di cui:

mq. 5.645 - aree per viabilità di uso pubblico;

mq. 13.050 – aree per parcheggi di uso pubblico;

mq. 11.910 – aree per verde di uso pubblico;

Sub Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq. 1.225 (viabilità)

Sub Ambito 3:

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq 3.360 (viabilità);

Aree da assoggettare ad uso pubblico mq. 22.225 (servizi);

Sono fatte salve le previsioni dei P.E.C. dei diversi Sub Ambiti, quale aggiornamento del presente S.U.A.

3. Le aree indicate al comma 2 sono meglio individuate nella tavola Allegato B – *Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al SUA a servizi e viabilità*, allegata al presente Titolo I.
4. Relativamente al Sub Ambito 3, resta fermo che la quantificazione e l'individuazione definitiva delle aree da cedere alla Città (ovvero, eventualmente, oggetto di assoggettamento ad uso pubblico) sarà stabilita nel relativo P.E.C., e conseguenti frazionamenti, fatto salvo

l'impegno di cessione anticipata di cui al comma successivo. Relativamente al Sub Ambito 3, resta fermo che la quantificazione e l'individuazione definitiva delle aree da cedere alla Città (ovvero, eventualmente, oggetto di assoggettamento ad uso pubblico) sarà stabilita nel relativo P.E.C., e conseguenti frazionamenti. PROFIMM 2009 S.p.A. conferma comunque l'impegno di cessione anticipata di cui al comma successivo.

5. Relativamente al Sub Ambito 1, la Convenzione di cui al Titolo II, relativa al connesso P.E.C., reca l'individuazione catastale delle aree in cessione ed in assoggettamento, con le idonee sovrapposizioni, in previsione dei frazionamenti da predisporre al termine dei lavori. Il P.E.C. del Sub Ambito 1 prevede la realizzazione di opere ricadenti, in parte, su aree esterne al perimetro di tale Sub Ambito, ma comprese nel S.U.A., con riferimento alle aree, in prevista cessione per viabilità, site nel Sub Ambito 3, appartenenti a PROFIMM 2009 S.p.A.

Tale Società, con la sottoscrizione del presente atto, quale anticipazione del futuro P.E.C. per il Sub Ambito 3, si impegna pertanto a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo agli edifici fuori terra relativi al Sub Ambito 1, la proprietà di tutte le aree interessate da tali opere, di complessivi mq. 3.360, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1044 mapp. 62 parte e 63 parte, previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese dei Proponenti, così come meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale quale Allegato C – *Planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto dell'impegno di cessione a carico di PROFIMM*.

Sulle predette aree cedute a titolo gratuito alla Città, dovranno essere effettuate, qualora necessarie, le demolizioni e le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Profimm 2009 S.p.A. garantisce che le aree come sopra indicate sono in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente e che le medesime sono franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizione e molestie nel possesso.

Contestualmente alla cessione, la Città consegnerà tali aree alla Società ROMANIA SVILUPPO, Proponente il P.E.C. del Sub Ambito 1, per l'esecuzione delle opere di viabilità previste, con redazione di apposito verbale di consegna.

ROMANIA SVILUPPO avrà quindi la detenzione di tali aree, con conseguente manleva totale a favore della Città da qualsivoglia responsabilità, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori e sino alla presa in possesso da parte del Comune.

ARTICOLO 5

Attuazione dei Sub-Ambiti

1. L'attuazione progressiva dei Sub Ambiti, oggetto dello Studio Unitario d'Ambito, avverrà a seguito di approvazione di tre distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti a ciascun Sub Ambito.
2. L'attuazione progressiva dei Sub-Ambiti avverrà secondo il seguente programma temporale:
 - Sub Ambito 1: attuazione contestuale allo S.U.A., con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., di cui al Titolo II della presente Convenzione;
 - Sub Ambito 2: l'attuazione di tale Sub Ambito non è determinabile temporalmente e potrà avvenire qualora sia previsto il trasferimento in loco di SLP dal Sub Ambito 3, previa, in tal caso, apposita modifica al S.U.A. per definire quantità e modalità attuativa di tale SLP prevista per il predetto Sub Ambito 1, ma comunque con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
 - Sub Ambito 3: l'attuazione di tale sub-Ambito non è determinabile temporalmente e, pertanto, potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni, con Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..
3. Al fine del coordinamento temporale degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione della Convenzione Attuativa relativa ai Sub Ambiti 2 e/o 3, saranno determinati gli obblighi e i termini entro i quali saranno cedute (o eventualmente assoggettate ad uso pubblico) le aree destinate a pubblici servizi di cui al comma 4 del precedente articolo 4.
4. I Proponenti dei Sub Ambiti 1, 2 e 3 dovranno produrre, al momento della attuazione, le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:
 - che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città, siano effettuate, qualora necessarie, le demolizioni e le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.;
 - che le aree come sopra indicate siano in esclusiva e piena proprietà e disponibilità del cedente e che le medesime siano franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizione e molestie nel possesso.
5. Viene sin d'ora stabilito che gli obblighi di cessione dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi comprese nei Sub-Ambiti; gli eventuali manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti.
6. Relativamente al Sub Ambito 1, gli obblighi e le garanzie di cui sopra sono precisati nel Titolo II della presente Convenzione.

ARTICOLO 6

Allegati

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

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

- Allegato A - Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà delle Proponenti e dei Sub Ambiti;
- Allegato B – Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al S.U.A. a servizi e viabilità;
- Allegato C – Planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto dell’impegno di cessione a carico di PROFIMM

TITOLO II
CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PER L'ATTUAZIONE
DEL SUB AMBITO 1
(ai sensi dell'art. 43 Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.)

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

TRA

il Comune di Torino - C.F. 00514490010 - in questo atto rappresentato da
nato a il, domiciliato per la carica in via
.....

a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. ed in seguito denominato per
brevità "Comune" o "Città"

E

la società

"ROMANIA SVILUPPO S.R.L"., con sede legale a Milano in Piazza Castello 19, C.F. e P.IVA
10893170968, in persona del Legale Rappresentante Ing. Francesco Federico, nato a Roma, il
25.01.1975 C.F. FDRFNC75A25H501F, domiciliato per la carica presso la sede della Società,

- di seguito anche denominata "Proponente" e "Soggetto Attuatore"

PREMESSO

I. che vengono richiamate quale parte integrante del presente atto le premesse e gli articoli di cui al
precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione del Sub Ambito 1;

II. che PROFIMM Srl non è interessata al presente atto, che viene invece sottoscritto
esclusivamente da Romania Sviluppo s.r.l., in qualità di Proponente il Piano Esecutivo
Convenzionato, essendo unica proprietaria delle aree site in Torino, della superficie catastale
complessiva pari a mq. 88.019 descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1044 particelle n.
61,129,130,148,149 e 150, indicati negli allegati del P.E.C. e nella planimetria catastale che, previo
esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);

III. che gli immobili di cui al precedente punto II rappresentano l'intera superficie complessiva del
Sub Ambito 1 (corrispondente all'unità d'intervento) determinato dallo Studio Unitario d'Ambito,
predisposto ai sensi dell'art. 7 punto B delle NUA del P.R.G., costituito da parte dell'Ambito
"2.8/2 CORSO ROMANIA EST" e parte dell'Ambito "3.4 CASCINETTE EST", come disciplinati
dalle rispettive schede normative di cui alla variante n. 311 al vigente P.R.G.;

IV. che, in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, la massima edificabilità del Sub Ambito 1 è pari a mq. 24.860, realizzabili anche sulla parte della Z.U.T. 3.4 inserita nel Sub Ambito 1, in forza delle prescrizioni delle schede normative richiamate, le quali prevedono che “è possibile la trasformazione unitaria (art. 7) con l’Ambito Cascinette Est; in tal caso è ammesso il trasferimento di SLP dal presente Ambito all’Ambito 3.4 Cascinette Est e viceversa”;

V. che con atto unilaterale d’obbligo del 26 febbraio 2016, nella sua qualità – all’epoca - di promissaria acquirente delle aree costituenti il Sub Ambito 1, la società SSC Romania s.r.l. aveva assunto, nei confronti della Città, gli impegni meglio ivi indicati, tra i quali quelli riportati, ad ogni effetto, nel successivo art. 10 della presente Convenzione;

VI. che con nota del 25 febbraio 2020, Romania Sviluppo s.r.l. ha comunicato “alla Città di Torino, ad ogni effetto, l’intervenuto acquisto delle aree oggetto della Variante parziale n. 311, dichiarando fin da ora di assumere ogni residua obbligazione a carico del proprietario per l’attuazione delle previsioni urbanistiche, impregiudicati gli atti prima d’ora compiuti dal precedente soggetto promotore in favore del Comune in esecuzione della Variante 311 citata”.

VII. che, secondo l’art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

- a) impegno alla cessione gratuita a favore della Città delle aree destinate a servizi pubblici e viabilità nonché all’assoggettamento all’uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
- b) impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al permesso di costruire;
- c) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese sulle aree assoggettate all’uso pubblico ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 20, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- d) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- e) sanzioni per l’inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

VIII. che, con convenzione in data 26.2.2014 (Rep./Racc. nn. 28577/19041 Notaio Ganelli di Torino), quale atto modificativo ed integrativo di precedente convenzione, relativamente all’attuazione del P.E.C. dell’Ambito 2.8 (ora, 2.8/2) del P.R.G., le Società Auchan Spa e Gallerie Commerciali Italia SpA si sono impegnate alla cessione, a semplice richiesta della Città, ed assoggettamento delle aree indicate nell’All. 3a (*Copia planimetria aree da cedere ed assoggettare ad uso pubblico PEC Ambito 2.8 - Convenzione del 26.02.2014*), con le modalità meglio successivamente precisate, *in parte qua*, con atto unilaterale d’obbligo sottoscritto da Margherita

Distribuzione S.p.a. (succeduta ad Auchan SpA) e Morgan Stanley SGR (succeduta a Gallerie Commerciali Italia SpA) in autentica Notaio Ganelli-Insabella-Vadalà Rep. n. 40226 serie IT del 14 ottobre 2020 (cfr. Allegato 3B). L'impegno di cessione concerne, in particolare e per quanto rileva in questa sede, le aree destinate dal vigente P.R.G. alla viabilità di collegamento tra corso Romania e strada Cascinette, così come rappresentate nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale. Tali aree costituiscono quota parte delle superfici su cui la Proponente realizzerà le opere a scomputo di cui all'art.12 della presente Convenzione (tratti A1-A2-A3).

Le medesime Società sono proprietarie delle aree, attualmente non oggetto di impegno di cessione in base agli atti intercorsi, necessarie per la realizzazione delle opere viabilistiche (tratto A1), per mq. 315, identificate in tinta gialla con retino rosso nella planimetria Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità*.

Per tali aree, la Proponente, con la sottoscrizione del presente atto, assume nei confronti della Città l'obbligo di procurare l'acquisto a titolo gratuito in capo alla Città;

IX. che, con la sottoscrizione della Convenzione di cui al Titolo I del presente atto, Profimm 2009 si è impegnata a cedere gratuitamente alla Città le aree destinate a viabilità di mq. mq. 3.360, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1044 mapp. 62 parte e 63 parte, sulle quali Romania Sviluppo S.r.l. realizzerà le corrispondenti opere di urbanizzazione a scomputo previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C. (tratto i6);

X. che, con atto ____ Dea Capital si è impegnata a cedere gratuitamente alla Città le aree destinate a viabilità, di mq. 2.116 identificate al Catasto Foglio 1044 particella 142 parte, sulle quali Romania Sviluppo S.r.l. realizzerà le corrispondenti opere di urbanizzazione a scomputo previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C. (tratto i6);

XI. che, con atto _____, Michelin S.p.a. si è impegnata a cedere gratuitamente alla Città le aree destinate a viabilità, per complessivi mq. 639, identificate al catasto Foglio 1044, particelle 73 parte, 84 parte e 135 parte, sulle quali Romania Sviluppo Srl realizzerà le corrispondenti opere di urbanizzazione a scomputo (tratto i6; tratto R3) previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C;

XII. che la cessione delle aree a viabilità di cui alle precedenti Premesse VIII –IX – X e XI, graficamente individuate nella planimetria catastale, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale quale Allegato 3 – *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità*, è regolata al successivo art. 5 del presente atto;

XIII. che in ogni caso ROMANIA SVILUPPO avrà la detenzione di tali aree, con conseguente manleva totale a favore della Città da qualsivoglia responsabilità, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori e sino alla presa in possesso da parte del Comune;

XIV. che in data 16 marzo 2020, Romania Sviluppo s.r.l. ha presentato proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. a firma dell'Arch. Alberto Rolla iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1019 formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3, con avvio del procedimento solo a far data dal 09/06/2020 (con comunicazione prot.1529) a seguito della citata determinazione dirigenziale del Dirigente Area Urbanistica n. 1656 del 3 Giugno 2020 di archiviazione della precedente istanze di P.E.C.;

XV. che la proposta del P.E.C., insieme alla proposta di S.U.A di cui al Titolo I:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27 maggio 2021;
- ha acquisito il parere favorevole dell'Area Edilizia Privata in data 27 maggio 2021 (prot. arr. 1767 in pari data);
- risulta coerente e compatibile con il Piano di Classificazione Acustica, (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010) come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data ;
- ha acquisito in data 26 maggio 2021 (prot. arr. n. 1764) il parere favorevole, con prescrizioni, in merito al Progetto di Fattibilità Tecnico - Economico delle Opere di Urbanizzazione nella Riunione dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 18 maggio 2021;
- ha acquisito, ai sensi dell'art. 28 delle NUEA del P.R.G., il parere favorevole, con prescrizioni, del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, con mail prot. arr. 1718 in data 24 maggio 2021, in merito al Piano delle Indagini previste per il sito;
- è stata inviata alla Circostrizione n. 6 in data _____ che si è espressa con il parere citato al punto _____;
- è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto _____;
- è stata approvata dalla Giunta Comunale in data _____, con deliberazione di cui al punto _____;

XVI. che il Consiglio Circostrizionale 6, con deliberazione del _____, mecc. n. _____, ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

XVII. che 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 _____ al _____ compresi, nel periodo tra il _____ ed il _____, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di _____, alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);

XVIII. che in data _____ è stato stipulato l'atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor _____, repertorio n. _____ - atti n. _____, registrato a Torino _____ il _____ al n. _____ serie _____, sottoscritto dalle Società _____;

XIX. che in data _____ è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società _____, apposta fideiussione n. _____, dell'importo di euro € 152.368,43, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da _____, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione relativa al P.E.C. Sub-Ambito 1 (Titolo II) nonché a garanzia della puntuale stipula della Convenzione Programma;

XX. che, con autonoma procedura, la Proponente in data 1.2.2021 ha presentato, in merito agli interventi dedotti nel P.E.C., istanza di verifica di VIA (Codice Pratica 2021-2/VER) ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e della L.R. 40/1998 per le seguenti categorie progettuali: costruzione di centri commerciali classici o sequenziali e di grandi strutture di vendita di cui all'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i. (Allegato B1 punto n. 17); costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto (Allegato B3 punto n. 7); nonché, in quanto opera connessa: strade comunali di scorrimento in area urbana o potenziamento di esistenti a quattro o più corsie con lunghezza, in area urbana o extraurbana, superiore a 1.500 metri (Allegato B3 punto n. 5), i cui esiti sono recepiti nella presente Convenzione, come da Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____.

XXI. la Giunta Comunale in data _____, con deliberazione mecc. n. _____, ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo del Sub-Ambito 1 con lo schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Direttore competente per la stipula della medesima.

CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà della Proponente oggetto della presente Convenzione

1. Romania Sviluppo s.r.l. è proprietaria delle aree indicate al punto II delle Premesse, della superficie complessiva pari a mq. 88.019 descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1044 particelle n. 61,129,130,148,149 e 150, ed indicate nella planimetria catastale che, previo esame e

sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà della Proponente – Perimetrazione Sub Ambito 1*).

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

1. Formano parte integrante e sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato, oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale del _____, mecc. n. _____ quali parti integranti della stessa che ha approvato il suddetto P.E.C..
2. 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 la Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

ARTICOLO 4

Fabbisogno e dotazione di standard

Dotazione di parcheggi

1. Standard urbanistico

- 1.1. Il fabbisogno di aree a standard ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., nella misura prevista dal P.E.C., da cedere gratuitamente e/o da assoggettare gratuitamente all'uso pubblico, è quantificato in complessivi mq 24.860, di cui minimo il 50% (mq. 12.430) da destinare a parcheggio pubblico (art. 21 comma 1 punto 3 L.U.R.).
- 1.2. A fronte del fabbisogno indicato, sono assicurate all'interno del perimetro del Sub Ambito 1 aree a standard per complessivi mq. 24.960, di cui:
 - mq. 13.050 (> mq. 12.430) di parcheggi da assoggettare ad uso pubblico;
 - mq. 11.910 di aree a verde da assoggettare di uso pubblico, di cui mq. 8.815 aree in piena terra, in assolvimento della quota del 60% aree a verde (60% mq. 11.910 = mq. 7.146 < mq. 8.815) prevista dall'art. 7 lettera C delle N.U.E.A. di P.R.G. come meglio evidenziate nell'elaborato n. 29 del P.E.C.

2. Parcheggi privati

2a. Viene garantita una dotazione complessiva per parcheggi privati pari a mq. 33.360, di cui mq. 10.330 per parcheggi pertinenziali, superiore al fabbisogno determinato dall'applicazione della Legge n. 122 del 24.03.1989 (c.d. Tognoli), pari a mq. 8.701, come meglio esplicitato nel P.E.C. approvato.

3. Parcheggi per le superfici di vendita commerciali

3a. In coerenza a criteri cautelativi e di efficienza del procedimento, il P.E.C. ha tenuto conto, per dimensionare la dotazione complessiva di parcheggi in progetto, dello scenario più probabile e comunque di maggior incidenza, e ciò anche nell'ambito delle procedure di VAS e di verifica di VIA richiamate nelle superiori premesse.

In merito - dato atto che, allo stato, l'insediamento previsto nel P.E.C. è interessato dall'autorizzazione commerciale di cui, da ultimo, al provvedimento n. 88/2016, per mq. 12.000 di superficie di vendita (richiamata al punto 3, lettera c) delle Premesse della Convenzione Programma di cui al Titolo I), rilasciata per le aree corrispondenti all'Ambito 2.8/2 - è stato considerato che tale autorizzazione può essere ampliata, in base alle vigenti disposizioni, sino ad un massimo di mq. 18.000 di superficie di vendita.

Per l'effetto, quale scenario di maggior incidenza è stato assunto quello recante superficie di vendita pari a mq 18.000.

3b. Per tale ultima superficie di vendita, nella modulazione con maggior impatto (massima quota ammissibile di esercizi di vicinato), le dotazioni di posti auto dovute, in osservanza della tabella di cui all'art. 25, comma 3 e ss. Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i. (in particolare D.C.R. 20.11.2012, n. 191 - 43016), sono le seguenti:

fabbisogno	posti auto 1.151	(p.a. x 28) = mq 32.228
-------------------	-------------------------	--------------------------------

A fronte di tale dotazione, il P.E.C. prevede quanto segue:

dotazione	posti auto 1.377	mq 46.410
------------------	-------------------------	------------------

Tale dotazione sarà richiamata per conseguire l'osservanza dei parametri di norma, in relazione alla successiva istanza che venga presentata dalla Proponente per l'ampliamento dell'attuale autorizzazione commerciale.

3c. Ai sensi dell'art. 25, comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., il 50% minimo del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie di cui al comma precedente costituisce standard pubblico.

Per l'effetto, il rilascio dell'autorizzazione commerciale per mq. 18.000 comporterà, senza necessità di modifica della presente Convenzione, l'assoggettamento ad uso pubblico del 50% della dotazione che sarà determinata in sede di Conferenza dei servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98.

3d. Per la rappresentazione grafica di quanto riportato al presente comma, si veda la Tavola 32 bis del Planivolumetrico.

3e. Si dà atto che la suindicata dotazione di parcheggi è comunque compatibile con quella consentita dai flussi di traffico delle strade interne ed esterne al Sub Ambito, come accertata in sede di verifica di VIA.

ARTICOLO 5

Preliminare di Cessione di Aree per Viabilità

1. Romania Sviluppo s.r.l. si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio, le aree di complessivi mq. 7.109, individuate al Catasto Terreni al Foglio 1044, particelle 129B, 148C, 150B, previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese della Proponente così come meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2 - *Planimetria catastale delle aree interne al Sub Ambito 1 da cedere ed assoggettare ad uso pubblico per servizi pubblici e viabilità*). Dette aree sono interessate dalla realizzazione di opere viabilistiche includenti porzioni di verde attrezzato, come meglio identificate nell'Allegato 4 (*Planimetria delle aree per viabilità - Individuazione delle porzioni di verde attrezzato*).
2. Romania Sviluppo s.r.l. si impegna, inoltre, a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, entro i termini e con le medesime modalità del comma precedente, l'area di sua proprietà per mq. 70, esterna al Sub Ambito 1, necessaria per la realizzazione corrispondenti opere viabilistiche di urbanizzazione (tratto R2), individuata al Catasto Terreni al Foglio 1044, particella 147, meglio identificata in tinta rossa nell'Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità*.
3. Come ricordato nelle superiori premesse, peraltro, si dà atto che il progetto della viabilità previsto nel P.E.C. include anche aree di terzi, esterne al perimetro del Sub Ambito 1, come di seguito indicato.
4. Le opere di urbanizzazione interessano, in primo luogo, aree già di proprietà delle Società Auchan Spa e Gallerie Commerciali Italia SpA, come tali incluse, relativamente all'attuazione del P.E.C. dell'Ambito 2.8 (ora 2.8/2) del P.R.G., nella Convenzione in data 26.2.2014 (Rep./Racc. nn. 28577/19041 Notaio Ganelli di Torino).

Nelle parti di interesse ai fini del presente P.E.C., tali aree sono come di seguito individuate:

- a. aree di proprietà Morgan Stanley/WRM Capital, di cui al Foglio 1044, particelle 6 parte, 101 parte, 108, 109, 47 parte (estensione complessiva mq. 6.895);
- b. aree di proprietà RIO, di cui al Foglio 1044, particella 44 parte (estensione mq. 55);
- c. aree di proprietà WRM Capital, di cui al Foglio 1044, particella 97 parte (estensione mq. 35).

Le aree di cui ai punti a – c, identificate in tinta gialla nell'Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità*, formano oggetto di impegno di cessione gratuita a favore del Comune, a semplice richiesta della Città, in base alla citata Convenzione 26.2.2014 (si veda l'All. 3a - *Copia planimetria aree da cedere ed assoggettare ad uso pubblico PEC Ambito 2.8 - Convenzione del 26.02.2014*), con le modalità

meglio successivamente precisate, *in parte qua*, con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Margherita Distribuzione S.p.a. (succeduta ad Auchan SpA) e Morgan Stanley SGR (succeduta a Gallerie Commerciali Italia SpA) in autentica Notaio Ganelli-Insabella-Vadalà Rep. n. 40226 serie IT del 14 ottobre 2020 (cfr. Allegato 3b).

Per tali aree (estensione complessiva mq. 6.985), interessate da opere a scomputo di cui all'art.12 della presente Convenzione (viabilità di collegamento tra corso Romania e strada Cascinette - tratti A1-A2-A3), il Comune procederà all'acquisizione, attuando gli impegni già agli atti, a sua semplice richiesta, e comunque quale condizione per l'agibilità degli edifici privati. Porzioni di tali aree sono interessate, a parte delle opere viabilistiche ivi previste, da porzioni di verde attrezzato, come meglio identificate nell'Allegato 4 (*Planimetria delle aree per viabilità - Individuazione delle porzioni di verde attrezzato*).

Le medesime opere urbanizzative interessano ulteriori aree, di seguito indicate:

- d. Foglio 1044, particelle 98 parte, 99 parte, 100 parte, di proprietà Morgan Stanley/WRM Capital (estensione mq. 221);
- e. Foglio 1044, particella 44 parte, di proprietà RIO (estensione mq. 94).

Tali aree (estensione complessiva mq. 315), identificate in tinta gialla con retino rosso nell'Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito I da cedere per viabilità*, pur essendo incluse nel P.E.C. di cui alla citata Convenzione 26.2.2014, non formano oggetto, in base a quest'ultima, di impegni di cessione.

Per tali aree, la Proponente, con la sottoscrizione del presente atto, assume nei confronti della Città l'obbligo di procurare l'acquisto a titolo gratuito in capo alla Città, ovvero come promessa del fatto del terzo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1381 del codice civile.

Rispetto alle aree di cui ai punti d - e, quindi, la Proponente, a sua cura e spese, si impegna a procurare l'acquisto a titolo gratuito a favore della Città, contestualmente alle cessioni delle aree già nella sua titolarità, indicate al comma 1, e comunque quale condizione per l'agibilità degli edifici privati.

5. Ulteriormente, le opere di urbanizzazione interessano le seguenti aree esterne:

- i. aree di proprietà Profimm 2009 S.p.A, di cui al Foglio 1044 particelle 62 parte e 63 parte (estensione complessiva mq. 3.360), identificate in tinta rosa nell'Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito I da cedere per viabilità*, interessate dal tratto viario "i6". Per tali aree, Profimm 2009 SpA ha assunto impegno di cessione nella Convenzione Programma di cui al Titolo I del presente atto;
- ii. aree esterne di proprietà Dea Capital, di cui al Foglio 1044 particella 142 parte (estensione complessiva mq. 2.116), identificate in tinta viola nell'Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito I da cedere*

per viabilità, interessate dal tratto viario “i6”, oggetto di impegno di cessione da parte di Dea Capital_____;

- iii. aree esterne di proprietà Michelin S.p.a., di cui al Foglio 1044, particelle 73 parte, 84 parte e 135 parte (estensione complessiva mq. 639), identificate in tinta azzurra nell’Allegato 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità*, interessate dai tratti viari “i6” e “R3”, oggetto di impegno di cessione da parte di Michelin S.p.a. _____ .

Per le aree di cui al presente comma la cessione al Comune dovrà intervenire, previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese della Proponente, entro il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo agli edifici fuori terra relativi al Sub Ambito 1. Per le aree di proprietà di Dea Capital e di Michelin S.p.a., la Proponente, ai fini della sottoscrizione del presente atto, assume nei confronti della Città l’obbligo di procurare l’acquisto a titolo gratuito in capo alla Città, ovvero come promessa del fatto del terzo, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1381 del codice civile.

6. Per quanto esposto, si dà atto che la presente Convenzione reca impegni di cessione gratuita alla Città di tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere viabilistiche, in particolare per le opere su Corso Romania, e, pertanto, non sussiste a tal fine necessità di esproprio.
7. La Società assume in perpetuo, a sua cura e spese, l’obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui sopra, nella parte (identificata nell’Allegato 4 e comunque come individuata a seguito dell’esecuzione dei lavori) interessata da attrezzatura a verde. L’obbligo di manutenzione è comprensivo di pulizia, guardiania, spazzamento neve, illuminazione pubblica. La Proponente ha l’onere di rendicontare alla Circostrizione e alla Divisione Infrastrutture e Mobilità la corretta gestione del manufatto ceduto con report anche fotografici, semestrali.
8. Su tutte le aree a viabilità cedute a titolo gratuito alla Città, interne ed esterne al perimetro del P.E.C., precedentemente alle cessioni dovranno essere effettuate, qualora necessarie, le demolizioni, compreso il muro insistente a confine con la proprietà MICHELIN SpA, e le opere di bonifica ambientale, ove dovute, così come previsto dall’art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..
9. In relazione ai requisiti di qualità ambientale delle aree in cessione, e agli obblighi in merito sanciti dall’art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., si dà peraltro atto che sono già state espletate le verifiche necessarie, con riferimento a quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale 307 del 05.12.2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (avente oggetto “Codice sito 1840 – ex Michelin – corso Romania – Torino. Presa d’atto chiusura del procedimento”), e che in base a tale Determina, non sussistono adempimenti da effettuare per le aree in cessione, in

quanto destinate esclusivamente a viabilità, come risulta da apposito parere dell'Area Qualità del Territorio in data _____

Quanto sopra, ad eccezione delle aree (meglio individuate all'Allegato 4) interessate - nell'ambito del progetto viabilistico e a sua parte integrante - da previsioni di verde attrezzato. Per dette aree (oggetto dell'obbligo di manutenzione a carico della Proponente di cui al comma 7) saranno da osservare le disposizioni imposte dalla citata Determinazione Dirigenziale per le aree a verde pubblico.

Analogamente, qualora tra le aree in cessione alcuna sia destinata a verde pubblico, saranno pure da osservare le disposizioni per tale tipologia di aree imposte dalla citata Determinazione Dirigenziale.

10. 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; la cedente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.
11. Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini indicati ai commi precedenti e comunque quale condizione per l'agibilità degli edifici privati. A tal fine, il presente atto viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
12. Contestualmente alla cessione la Città consegnerà tali aree alla Società ROMANIA SVILUPPO, Proponente il P.E.C. del Sub Ambito 1, per l'esecuzione delle opere di viabilità previste, con redazione di apposito verbale di consegna.
13. ROMANIA SVILUPPO avrà quindi la detenzione di tali aree, con conseguente manleva totale a favore della Città da qualsivoglia responsabilità, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori e sino alla presa in possesso da parte del Comune.

ARTICOLO 6

Cessione "Separatore pubblico"

Disposizioni speciali

1. Romania Sviluppo s.r.l. si impegna a realizzare e successivamente a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 60 giorni dall'approvazione del relativo collaudo, la proprietà del c.d. "separatore". Per tale si intende il manufatto costituente percorso ciclopedonale, con una lunghezza di circa 260 mt. e una larghezza di circa 9 mt., per un totale di circa mq 2.320 di superficie complessiva, organizzato su vari livelli, da quota 0 ad quota + 4, ed articolato attraverso rampe, scale, spazi di sosta e collegamenti con il parco lineare ed il grande parcheggio a raso "verde". Tale manufatto è inoltre localizzato nella proposta di

frazionamento catastale al Foglio 1.044 particelle 61E,129C,130H e 130I.

La localizzazione e le caratteristiche costruttive e funzionali del “separatore” sono meglio descritte negli elaborati del P.E.C, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.....del.....

2. La Società assume in perpetuo, a sua cura e spese, l’obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto “separatore”, comprensiva di pulizia, guardiania, spazzamento neve, illuminazione pubblica. La Proponente ha l’onere di rendicontare alla Circoscrizione e alla Divisione Infrastrutture e Mobilità la corretta gestione del manufatto ceduto con report anche fotografici, semestrali.
3. Romania Sviluppo conserva la proprietà delle aree a quota “0” sottostanti il “separatore pubblico”, allo scopo di ivi realizzare (e successivamente mantenere a sua cura e spese) parcheggi che formano oggetto di impegno di asservimento ad uso pubblico ai sensi dell’articolo successivo.
4. In caso di dismissione da ogni uso dell’edificio per nuovo polo commerciale da realizzarsi nel Sub Ambito 1, con cessazione di ogni attività e chiusura al pubblico protratta per almeno cinque anni, la Società si impegna, per sé e per aventi causa, a demolire a sua cura e spese, ove il Comune ne faccia richiesta, e fatti salvi diversi accordi tra le parti, la struttura del “separatore”, nonché a realizzare a propria cura e spese, sulle sottostanti aree site a quota “0”, un tracciato viario carraio, secondo le caratteristiche che saranno definite dal Comune.
5. Il Proponente solleva la Città da ogni, e qualsiasi responsabilità, da qualunque causa derivante dall’uso del manufatto “separatore pubblico” ceduto alla Città.

ARTICOLO 7

Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a viabilità e servizi pubblici

1. Con il presente atto Romania Sviluppo s.r.l. si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, entro 60 giorni dall’approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C Sub Ambito 1, ai sensi e per gli effetti dell’art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3, le aree di proprietà privata, per complessivi mq. 5.645 destinate a viabilità interna al Sub Ambito, nonché aree di proprietà privata per complessivi mq. 24.960 destinate a servizi pubblici, rispettivamente descritte, nella proposta di frazionamento catastale, come segue:
 - aree per viabilità: al Foglio 1044 – particelle 61D, 130F, 130G, 148E;
 - aree per servizi (verde, parcheggi): al Foglio 1044 - particelle 61A, 61B, 61C, 130C,130D,130E,148D e 148F.

L’assoggettamento ad uso pubblico delle aree sopra indicate interverrà previo frazionamento definitivo da effettuarsi, a cura e spese della Proponente, al termine dei lavori e approvazione

del relativo collaudo, così come meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2 - *Planimetria catastale delle aree interne al Sub Ambito 1 da cedere ed assoggettare ad uso pubblico per servizi pubblici e viabilità*).

Le aree sopra descritte vengono 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, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione ed i seguenti:

- a) fascia di rispetto della Bealera;
- b) muro in progetto di separazione parcheggi nell'area sottostante il c.d. "separatore";
- c) muro esistente di confine con altra proprietà mantenuto.

L'Allegato 2 individua la posizione dei manufatti di cui ai punti b) e c).

2. In merito a quanto disposto all'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., si dà atto che, con determinazione dirigenziale n. 307 del 5/12/2016, si è preso atto della conclusione positiva del procedimento ambientale relativo al sito registrato all'anagrafe dei siti in bonifica con codice n. 1840 e che è stato imposto in via cautelativa il vincolo della realizzazione, nell'ambito della trasformazione complessiva dell'area, del capping sull'area nord destinata a verde pubblico.

Relativamente alle aree che fanno parte del P.E.C. ma che non sono state coinvolte dal procedimento di bonifica con codice anagrafe n. 1840, si dà atto che, dalle indagini ambientali effettuate, non sono emersi superamenti dei limiti CSC di colonna A sulle porzioni che saranno destinate a verde pubblico.

Si prende, inoltre, atto che, come descritto dai documenti tecnici relativi agli interventi in progetto, il Proponente ha previsto su tutte le aree a verde della zona nord dell'intero P.E.C. la realizzazione di un capping in via cautelativa.

In relazione ai requisiti di qualità ambientale, quindi, la Proponente si impegna ad osservare per tutte le aree a verde della zona nord dell'intero P.E.C. le disposizioni imposte con determinazione dirigenziale n. 307 del 5.12.2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, avente ad oggetto "*Codice sito 1840 - ex Michelin - corso Romania - Torino. Presa d'atto chiusura del procedimento*", ovvero:

- realizzare, nell'ambito della trasformazione complessiva dell'area, in via cautelativa, il capping sull'area nord destinata a verde pubblico, così come proposto nel documento trasmesso con comunicazione di Profimm 2009 S.p.a. del 20 luglio 2010, prot. Ambiente n. 9544 del 28.7.2010, mediante l'utilizzo di terreno conforme alle CSC per siti con destinazione a verde pubblico e residenziale;

- presentare all'Ufficio Bonifiche, al termine dei lavori, i certificati analitici del terreno utilizzato per la realizzazione del predetto capping;
- garantire il mantenimento del predetto capping sull'area.

Si dà atto che le prescrizioni riportate concernono le aree a verde di uso pubblico già previste ed altresì quelle che abbiano comunque ad essere realizzate in fase di esecuzione del P.E.C.

3. 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.

4. Le aree potranno essere contabilizzate dalla società Proponente come bene di proprietà, fermo restando, come sopra detto, che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la loro destinazione pubblica.

5. Le opere che Romania Sviluppo s.r.l. realizzerà, a proprie cura e spese, sulle aree assoggettate all'uso pubblico, verranno messe a disposizione della Città a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

Gli eventuali interventi sottostanti le 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 della Proponente o suoi aventi causa.

6. Romania Sviluppo s.r.l. si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare e a far effettuare la gestione, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città. La Proponente ha l'onere di rendicontare alla Circoscrizione e al Servizio Suolo e Parcheggi della Città la corretta gestione delle aree in gestione o assoggettate, con report anche fotografici, semestrali.

7. 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 dalla Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui la 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 della Proponente e/o aventi causa.

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.

8. Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico della Proponente e/o aventi causa; 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 o altri Regolamenti allo stesso riconducibili.

La Proponente e/o aventi causa dovrà garantire tutti i servizi di igiene urbana, sia dal punto di vista della raccolta che dello spazzamento e successivo smaltimento di quanto raccolto, attraverso il necessario Coordinamento con Amiat S.p.a.

9. In sede di frazionamento e di atti 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.

10. Richiamato il precedente art. 4, comma 3c, si dà atto che saranno del pari assoggettate ad uso pubblico, senza necessità di modifica della presente Convenzione, le aree pari minimo al 50% del fabbisogno di posti a parcheggio, e conseguente superficie, come risulteranno determinate ed individuate, in osservanza della tabella di cui all'art. 25, comma 3 e ss. Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i. (in particolare DCR 20.11.2012, n. 191 – 43016), in sede di eventuale rilascio di autorizzazione commerciale per mq. 18.000 di superficie di vendita.

Tali aree saranno soggette al medesimo regime di assoggettamento dettato dal presente articolo per le aree già destinate a servizi per parcheggi di uso pubblico.

ARTICOLO 8

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

1. La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicato in Premessa.
2. L'intervento edilizio complessivo nel Sub Ambito 1, pari a totali mq. 24.860 di SLP, prevede la realizzazione di un nuovo polo commerciale, a potenziamento di quello esistente, e la riorganizzazione della viabilità circostante e interna agli ambiti di intervento, secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito.

In particolare, come evidenziato negli elaborati planivolumetrici allegati al P.E.C.:

- l'intervento è costituito da due edifici principali oltre a 6 costruzioni di dimensioni inferiori, per la cui realizzazione potranno essere chiesti due distinti titoli edilizi (il primo relativo al centro commerciale, il secondo relativo al solo fabbricato destinato a pubblico esercizio localizzato lungo il corso Romania);
 - le strutture edificate per ospitare gli esercizi commerciali saranno realizzate ad una quota tale da consentire la costruzione di gran parte delle aree a parcheggio necessarie per il soddisfacimento degli standards pubblici, privati e commerciali in struttura, sotto l'impronta degli edifici stessi, mentre la residua quota delle aree a parcheggio verrà realizzata a raso nella porzione del Sub Ambito 1 da assoggettare all'uso pubblico, compresa tra l'area verde e il sedime dei fabbricati commerciali;
 - nei due edifici principali potrà essere localizzata la superficie di vendita di massimo mq. 18.000, previo ottenimento delle relative autorizzazioni commerciali;-
 - gli edifici minori verranno realizzati nell'angolo nord ovest del Sub Ambito 1 e destinati alla ristorazione, costituendo un elemento di visibilità e attrazione per i visitatori che arrivano da Torino;
 - un portico pedonale di uso pubblico collegherà dall'esterno tutti i fabbricati, dando all'insieme un'immagine unitaria;
 - il progetto prevede altresì il mantenimento e valorizzazione delle preesistenze all'interno del lotto, identificate nella torre piezometrica posta a ovest del Sub Ambito 1 e l'area a verde caratterizzata da due filari di tigli e dalla presenza di un bunker risalente al periodo bellico.
3. La distribuzione e la conformazione planivolumetrica, le destinazioni d'uso e le altre previsioni di massima del progetto allegato potranno essere modificate, previa richiesta ed eventuali adeguamenti delle aree a servizi, entro i limiti di quanto previsto nelle schede normative di P.R.G. per le ZUT 2.8/2 e 3.4, senza che tale circostanza costituisca modifica al P.E.C. e alla presente Convenzione.
 4. Il camminamento scoperto compreso tra i due edifici principali, di proprietà privata, resterà comunque a disposizione, insieme ai porticati coperti, per l'utilizzo da parte della utenza e per il transito dei consumatori, oltre che per occupazione temporanea e/o provvisoria con strutture coperte e pubblicitarie, soggette a preventiva autorizzazione come da normativa vigente.

ARTICOLO 9

Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati ancora insistenti sull'area da cedere e/o assoggettare, compresi quelli sulle aree a viabilità esterne al perimetro del P.E.C., ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, la Società Proponente rilascia, al momento della stipula della Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città con un importo pari al costo di demolizione pari ad euro....., come stimato da apposita perizia asseverata redatta da..... in data...., incrementato del 10% a copertura della penale sopra specificata, come precisato al successivo art.18.
2. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.
3. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ..

ARTICOLO 10

Utilizzazione temporanea da parte della Proponente delle aree cedute

1. Le aree in cessione alla Città vengono conservate in detenzione in capo alla Proponente, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto fino ad avvenuto collaudo, cessione e successiva consegna alla Città.
2. Le eventuali esenzioni dall'applicazione del canone sulle occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per le opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città a seguito di approvazione del relativo progetto esecutivo, sono disciplinate nel Regolamento Comunale vigente al momento della realizzazione di tali opere.
3. La Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

ARTICOLO 11

Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio -

1. Con determinazione dirigenziale cron. n. ... del (mecc. n./...) della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, è stato concluso il procedimento di V.A.S. con l'approvazione delle prescrizioni ivi elencate ed integralmente richiamate, che la Proponente si impegna a rispettare puntualmente.

2. Con Determinazione Dirigenziale n. ____ del ____, è stata conclusa la verifica di VIA Codice 2021-2/VER attivata dalla Proponente presso la competente Regione Piemonte per gli interventi a destinazione commerciale previsti dal P.E.C. e per le opere viarie connesse alla riqualificazione di Corso Romania, anche per la parte la cui attuazione non è prevista nel P.E.C.

La Proponente si impegna ad osservare, nell'attuazione del P.E.C., tutte le prescrizioni contenute nella citata Determinazione Dirigenziale, che si intendono richiamate a parte integrante della presente Convenzione.

3. Eventuale A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del ... prot. n. ..., all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione la Proponente garantirà gli interventi di risanamento acustico con apposita fideiussione pari ad euro disciplinata al successivo art. 18. Ai sensi della predetta determinazione dirigenziale cron. n. ... del, l'importo di tale garanzia dovrà essere aggiornato laddove, all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il contributo di risanamento dovuto risulti superiore.
4. A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo nel rispetto della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 06078/126 del 10.12.2019, in sede di stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Proponente corrisponde alla Città l'importo definito nell'ambito del procedimento di VAS in euro
5. Con riferimento al monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati 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. del P.R.G. come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi.
Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico della Proponente e/o aventi causa.
6. Romania Sviluppo s.r.l. si impegna ad effettuare e a far effettuare la gestione, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città, del tratto della bealera scoperta esistente limitatamente alla porzione posta a nord del confine del Sub Ambito 1, ivi comprese le opere su di essa insistenti. Gli oneri relativi alla gestione e manutenzione di detto tratto della bealera saranno a totale carico della Proponente e/o aventi causa; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio o altri Regolamenti allo stesso riconducibili.

ARTICOLO 12

Opere di urbanizzazione primaria sottosoglia a scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. L'art. 1 comma 2 lettera e) del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. stabilisce, in linea con le previgenti disposizioni normative, che il medesimo si applichi per i “...*lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza*”.

Con particolare riguardo ai lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'art. 36 del “Codice” prevede al comma 3 che “*Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, si fa ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara.*” e al comma 4 che: “*Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*”.

Tale articolo 16, comma 2-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 prevede che: “*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*”.

2. In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2 bis, del citato D.P.R. 380/2001, la Proponente, in persona di chi sopra, si obbliga a realizzare direttamente, a scomputo indifferenziato degli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 11, le Opere di Urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere.
3. Il valore stimato delle opere di urbanizzazione primaria è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al titolare del permesso di costruire.
4. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo. A questo valore verrà quindi applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% (venti per cento) 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.
5. La Proponente, in persona di chi sopra, si impegna, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione primaria previste nei progetti esecutivi.
6. Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo sono specificate dettagliatamente nel *Progetto di fattibilità tecnica ed economica*, individuate nell'Allegato 5 alla presente Convenzione (*Planimetria con indicazione schematica delle opere di urbanizzazione*) ed altresì identificate con riferimento ai codici contenuti nella Tavola Allegato 6 – *Planimetria con identificazione dei tratti stradali*, ed in sintesi consistono nelle seguenti:
 - a. Opere di urbanizzazione (valore complessivo € 4.146.102,44)
 - i. Opere viarie esterne ed interne al comparto:
 1. adeguamento Corso Romania, suddivisibile nei seguenti due tratti:
 - a. tratto R1: si sviluppa dall'attuale rotatoria che permette l'accesso all'autostrada Torino – Milano fino alla viabilità esistente adiacente al complesso Auchan;
 - b. tratti R2+R3: a partire dalla viabilità esistente sopra citata, si sviluppa lungo l'attuale sedime di Corso Romania fino al confine del lotto di intervento, compreso il raccordo della viabilità in progetto con il sedime di Corso Romania esistente;
 2. tratti AI+A2+A3: adeguamento dell'attuale viabilità di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato ovest dell'area di intervento (lato centro commerciale Auchan);
 3. tratto I6: collegamento lato Michelin a Strada delle Cascinette;
 4. tratto I3: realizzazione della nuova viabilità parallela a Corso Romania, a sud dell'area oggetto di intervento;

- ii. impianto smaltimento acque meteoriche;
- iii. impianto raccolta acque reflue;
- iv. illuminazione pubblica;

b. Rete acquedotto (valore complessivo € 175.304,95);

7. Le opere a scomputo di cui al comma precedente hanno valore complessivo pari ad € 4.321.407,39. Salvo che per le opere che verranno eseguite dal gestore, il valore di cui sopra è stato calcolato secondo valutazione parametrica, e tenuto conto del coefficiente di riduzione al 20% (di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 2010 02469/009 del 27/09/2010). Tale importo indicato di euro 4.321.407,39 costituisce il limite massimo di scomputo. Dato atto che l'impostazione funzionale del progetto risulta coerente con il P.E.C. come risulta dal parere dell'Unità Operativa Urbanizzazioni del 26 maggio 2021 (prot. arr. n. 1764), durante il periodo di pubblicazione del P.E.C., la Proponente provvederà ad allineare le soluzioni tecniche proposte in funzione delle osservazioni e delle indicazioni puntualmente fornite dai Servizi competenti in sede di "riunione dei Servizi" del 18 maggio 2021.

La Proponente si avvale, inoltre, degli accordi convenzionali pregressi relativi all'attuazione del P.E.C. denominato "Auchan" (art. 15 bis della Convenzione stipulata in data 26.02.2014), nella parte in cui, relativamente alla realizzazione della rete dello smaltimento delle acque meteoriche (fognatura bianca primaria) nonché di opere di adduzione idrica, prevede che *"Le parti, considerata l'unitarietà economico-finanziaria e progettuale dell'intervento previsto dal P.E.C., convengono che non è possibile attualmente scomputare gli oneri relativi a tali opere che potranno invece essere scomputati in fase di realizzazione del Lotto 3"*.

Posto che il "Lotto 3" corrisponde, allo stato, all'Ambito 2.8/2 del P.R.G., incluso nel presente P.E.C., dall'art. 15 bis citato deriva il diritto, accettato da tutte le parti sottoscrittrici della Convenzione in data 26.02.2014, a dedurre a scomputo dagli oneri di urbanizzazione la somma di € 116.530,00 già sostenuta - come da documentazione a comprova versata in atti - durante l'attuazione del Lotto 2 di detto P.E.C. (relativo all'attuazione dell'Ambito 2.8, ora 2.8/1 ai sensi della variante n. 311 al vigente P.R.G.).

Per l'effetto, il valore totale deducibile a scomputo è pari a € 4.437.937,39.

La Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

8. La 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. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in concomitanza all'intervento edilizio privato corrispondente, nel rispetto del Codice e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio. Si intende, a tal fine, idoneo a consentire l'agibilità il conseguimento del certificato di collaudo provvisorio.

E' fatta eccezione per le opere inerenti l'apprestamento di aree a verde di uso pubblico, il cui completamento necessita di concomitanza con i mesi botanicamente idonei: tali opere, pertanto, sono da completare e collaudare entro la stagione botanica successiva a quella di conseguimento dell'agibilità.

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

9. A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, la Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 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 18.

10. Ai fini della progettazione e dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo, la Proponente e suoi aventi causa dovranno 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.

11. Il presente comma reca la disciplina della **a) Progettazione e quadro economico delle opere.**

11a. La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- a. progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo;
- b. progetto esecutivo.

11b. La progettazione delle opere di urbanizzazione, la verifica e validazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicate come "spese tecniche", si intendono a totale carico della Proponente e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

11c. La progettazione delle opere deve essere elaborata a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della Proponente e/o aventi causa, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

La Proponente, in particolare, si impegna a redigere la progettazione delle opere di urbanizzazione in osservanza delle previsioni che definiscono gli elaborati progettuali delle

opere pubbliche (D. Lgs. n. 50/2016 e relativi provvedimenti attuativi). La progettazione formerà inoltre oggetto, preventivamente al deposito presso il Comune, di validazione ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. n. 50/2016, effettuata da soggetto abilitato in base alle norme vigenti, selezionato dalla medesima Proponente e a spese di quest'ultima.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importo, individuati con il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto dell'intervento attuativo.

11d. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso e sulla base di elaborati che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

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

Nel caso di opere da realizzare a scomputo degli oneri, il relativo valore 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 individuato in sede di collaudo.

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

11e. 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 verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri, fermo restando il limite massimo del valore di scomputo come sopra individuato.

11f. 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.

11g. Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e dei successivi adeguamenti relativi alle soluzioni tecniche come sopra specificato.

11h. Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente con un cronoprogramma che indichi puntualmente la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 19, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 18, presentate dalla Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

11i. 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.

12. Il presente comma reca la disciplina dello b) Affidamento delle opere

12a. Trattandosi, nel caso di specie (b1), di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scapito degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del Decreto Legislativo 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 la 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 e s.m.i.

13. Il presente comma reca la disciplina della c) Esecuzione delle opere

13a. 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 dalla Proponente e/o avente causa.

13b. 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. La 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.

13c. 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; gli 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.

13d. I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese della Proponente.

13e. 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.

13f. I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

13g. La Proponente e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

14. Il presente comma reca la disciplina del d) Collaudo delle opere

14a. Le opere pubbliche realizzate direttamente dalla 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.

14b. I collaudi tecnico-amministrativo-contabili 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 della Proponente e/o avente causa.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico della Proponente e/o avente causa.

14c. 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.

14d. 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.

14e. 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 alla Proponente per gli opportuni provvedimenti.

14f. La Proponente e/o avente causa assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da lui realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e 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.

14g. 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 della Proponente e/o avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

ARTICOLO 13

Opere da realizzare

ai sensi dell'art. 20, D.Lgs. 50/2016

1. Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese della Proponente, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.
2. Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.
3. 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, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.
4. 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.

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

5. Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese della Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, anche superiore al 10% ammesso per le opere a scomputo degli oneri. Tali modifiche, che

comportano incremento al quadro economico originariamente approvato, dovranno essere concordate preventivamente con gli Uffici competenti e approvate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e saranno poste a totale carico della Proponente. 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, la Proponente sarà tenuta a versare la relativa differenza.

6. Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese della Proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.
7. Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 12.
8. Ai sensi e per gli effetti della norma citata la Proponente si impegna alla realizzazione diretta, a proprie cura e spese, delle opere interne ed esterne all'Ambito specificate dettagliatamente nel *Progetto di fattibilità tecnica ed economica*, individuate nell'Allegato 5 alla presente Convenzione (*Planimetria con indicazione schematica delle opere di urbanizzazione*), ed altresì identificate con riferimento ai codici contenuti nell'Allegato 6 – *Planimetria con identificazione dei tratti stradali*, di seguito indicate in sintesi:
 - a. Opere su aree assoggettate ad uso pubblico (valore complessivo di euro 3.460.166,98):
 - i. Opere a verde;
 - ii. Tratti I1+I2 –Viabilità interne al lotto;
 - iii. Parcheggi di uso pubblico;
 - iv. Percorsi ciclabili e pedonali - separatore pubblico S2;
 - v. Terrapieno inclinato;
 - b. Protezione condotta esistente Snam (valore complessivo di euro 40.000);
 - c. Opere su Strada delle Cascinette (realizzazione di impianti semaforici) (valore complessivo di euro € 110.147,50);

Per un valore totale complessivo, di euro 3.610.314,48.

9. Tutte le suddette opere sono individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.
10. A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, la Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16.

ARTICOLO 14

Oneri e Contributo di Costruzione

1. La Proponente si impegna per se stessa, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e ad oggi complessivamente stimati in circa euro € 5.078.947,60, (Euro cinquemilionisettantottomilanovecentoquarantasette/60) derivanti da:
 - Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: 4.262.296,60 (quattromilioniduecentosessantaduemiladuecentonovantasei/60), come segue determinati:
 - o SLP mq. 360 – edificio destinato a pubblico esercizio localizzato lungo il corso Romania – parametro oneri di urbanizzazione primaria per attività commerciali con SLP compresa tra mq 200 e mq 2000 (€/mq 137,56): mq. 360 x €/mq 137,56 = € 49.521,60;
 - o SLP mq. 24.500 - edificio destinato a centro commerciale - parametro oneri di urbanizzazione primaria per attività commerciali con SLP > mq 2000 (€/mq. 171,95): mq. 24.500 x €/mq. 171,95 = € 4.212.775,00;
 - o Totale oneri di urbanizzazione primaria: (€ 49.521,60 + € 4.212.775,00 =) € 4.262.296,50;
 - Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: 816.651,00 (Euro ottocentosedicimilaseicentocinquantuno/00), come segue determinati:
 - o SLP a destinazione commerciale – mq. 24.860 - parametro oneri di urbanizzazione secondaria per attività commerciali /mq. 32,85 – mq. 24.860 x €/mq. 32,85 = 816.651,00.
2. 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.
3. L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.
4. La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare dalla 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.
5. La Proponente corrisponderà la prima rata del 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 del Permesso di Costruire.
6. Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro del relativo Permesso di Costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 16, cui si rimanda.

ARTICOLO 15

Programma edilizio – Articolazione operativa – Durata del P.E.C.

1. Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente l'attività edificatoria del Sub Ambito 1 troverà attuazione concreta mediante il rilascio di due permessi di costruire (il primo relativo al centro commerciale, il secondo relativo al solo fabbricato destinato a pubblico esercizio localizzato lungo il corso Romania). I Permessi di Costruire verranno richiesti dalla Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di durata del P.E.C.
2. L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C. approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del , ovvero entro il..... , costituente termine di validità dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
3. Il Comune, a seguito di richiesta da parte della Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.
4. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione, e relativa approvazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 12, comma 8 in merito alle opere inerenti il verde pubblico. Si intende, a tal fine, idoneo a consentire l'agibilità il conseguimento del certificato di collaudo provvisorio.

ARTICOLO 16

Garanzie finanziarie

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la Proponente, per sè stessa, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ha rilasciato e rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

A) prima della stipulazione della presente Convenzione:

- a) fideiussione n. del emessa da, dell'importo complessivo di € 5.893.726,30 comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 12, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;

- b) (eventuale) fideiussione n. del emessa da, dell'importo complessivo di € 3.971.345,93, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 13, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese della Proponente. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- c) (eventuale) fideiussione n. del emessa da, dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 11, a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico/o altri impegni ambientali;
- d) (eventuale) fideiussione n. del emessa da, dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 9, a garanzia dell'impegno alla puntuale demolizione dei manufatti insistenti sulle aree e successiva pulizia;

B) 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 13 della presente Convenzione.
2. Le garanzie sopra indicate saranno 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 ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.
3. Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod.Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod.Civ. nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito.
4. Le fideiussioni di cui al punto a) e b) 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, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti ai precedenti artt. 5 e 7.

5. La fideiussione di cui al punto c) verrà svincolata ad avvenuta verifica positiva da parte dell'Area Ambiente della realizzazione dell'intervento di risanamento acustico o altri impegni ambientali (eventuale).
6. La fideiussione di cui al punto d) verrà svincolata ad avvenuta verifica della demolizione dei manufatti e pulizia dell'area (eventuale).
7. Le fideiussioni di cui ai punti e) - f) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 17

Impegni derivanti da precedenti atti

Rapporti con la Convenzione del P.E.C. per l'Ambito 2.8 stipulata in data 26.2.2014 con atto a rogito notaio Ganelli-Insabella rep. n. 28577

1. Richiamato l'impegno di Auchan S.p.A., previsto dalla Convenzione stipulata in data 26 febbraio 2014 con atto a rogito notaio Ganelli-Insabella rep. n. 28577 (di cui alla premessa 2. della Convenzione Programma per il S.U.A.), come anche da successivo atto unilaterale d'obbligo di Margherita Distribuzione S.p.a (già Auchan) e Morgan Stanley SGR in autentica Notaio Ganelli-Insabella-Vadalà Rep. n. 40226 serie IT del 14 ottobre 2020, a cedere, a semplice richiesta della Città, le aree (Allegato 3a – *Copia planimetria catastale delle aree di proprietà di Margherita S.p.a. da cedere per viabilità*) destinate dal vigente P.R.G. alla viabilità di collegamento tra corso Romania e strada Cascinette, pari indicativamente a mq 6.985 e identificate al Catasto Fabbricati Foglio 1044 partt. 6 parte, 101 parte, 108, 109, 47 parte, 44 parte, 97 parte, la Proponente si impegna, su tali aree, ad eseguire le opere previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato in sede di P.E.C. secondo quanto previsto all'art. 12 della presente Convenzione.

Analogo impegno è assunto dalla Proponente per le aree (Foglio 1044, particelle 98 parte, 99 parte, 100 parte, 44 parte - estensione complessiva mq. 315), che, pur incluse nel P.E.C. di cui alla citata Convenzione 26.2.2014, non formano oggetto, in base a quest'ultima, di impegni di cessione, e relativamente alle quali la Proponente, pertanto, assume l'obbligo di procurare l'acquisto a titolo gratuito in capo alla Città entro la richiesta della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento edilizio privato e quale condizione della stessa.

2. Fatto salvo quanto indicato al comma precedente, inerente anche impegni di soggetti diversi dalla Proponente, si dà atto che, a norma della Scheda normativa dell'Ambito 2.8/2 – Corso Romania Est, con la sottoscrizione della presente Convenzione vengono meno gli impegni ed obblighi relativi al Lotto 3 di cui alla Convenzione stipulata in data 26.2.2014 con atto a rogito notaio Ganelli-Insabella rep. n. 28577 in questa sede non espressamente trasposti e pattuiti.

La presente Convenzione, pertanto, regola in via esclusiva i rapporti tra le Parti, esaurendo integralmente gli impegni ed obblighi a carico di Romania Sviluppo s.r.l. e suoi eventuali aventi causa in relazione all'attuazione degli interventi previsti per il Sub Ambito 1.

3. In adempimento dell'atto d'obbligo sottoscritto da SSC Romania S.r.l. con atto rogito Notai Carlo Saggio - Debora Ferro in data 24 febbraio 2016 in sede di approvazione della Variante n. 311 al P.R.G., contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, Romania Sviluppo s.r.l. provvede, mediante, al versamento alla Città, che con la sottoscrizione dà ampia e liberatoria quietanza del relativo pagamento, dell'importo di Euro 750.000,00, quale valore economico corrispondente alla realizzazione e cessione dell'area e del fabbricato artigianale non realizzato di cui all'art. 7 ter della Convenzione richiamata al punto che precede. L'importo di Euro 750.000,00 dovrà essere restituito, entro 60 giorni dalla richiesta formale di Romania Sviluppo s.r.l., laddove il P.E.C. relativo al Sub Ambito 1 e la presente Convenzione attuativa vengano annullati in via definitiva in qualsiasi sede contenziosa, amministrativa e/o giurisdizionale.

Si dà atto dell'intervenuto versamento della somma di € 850.000 dovuta, in base al medesimo atto d'obbligo, quale contributo di valorizzazione connesso alla variante n. 311.

Per l'effetto, il Comune riconosce e dà atto che non residua alcuna debenza, a carico della Proponente, in relazione all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da SSC Romania S.r.l. in data 24 febbraio 2016.

- 4.—Ai sensi della vigente disciplina del commercio (cfr. art. 3, comma 3 bis, L.R. n. 28/1999), è inoltre dovuto dalla Proponente il contributo per gli oneri di rivitalizzazione nel rispetto della vigente normativa di settore.

Ai sensi delle normative vigenti, tale importo è da corrispondere all'attivazione della struttura commerciale.

ARTICOLO 18

Sanzioni convenzionali

1. 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., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'effettuati oltre il periodo di validità del P.E.C. seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 19

Trasferimento degli obblighi

1. Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi compresi nel P.E.C. sono assunti dalla Proponente per sé stessa, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Qualora la 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.
3. Gli aventi causa del soggetto attuatore dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.
4. In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 20

Spese

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

ARTICOLO 21

Allegati

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:
 - Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione delle aree di proprietà della Proponente – Perimetrazione Sub Ambito 1;
 - Allegato 2 - Planimetria catastale delle aree interne al Sub Ambito 1 da cedere ed assoggettare ad uso pubblico per servizi pubblici e viabilità;
 - Allegato 3 - Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 1 da cedere per viabilità;
 - Allegato 3A - Copia planimetria aree da cedere ed assoggettare ad uso pubblico P.E.C. Ambito 2.8 - Convenzione del 26.02.2014;
 - Allegato 3B - Copia planimetria aree da cedere ed assoggettare ad uso pubblico - Atto d'obbligo di Margherita S.p.a. del 03.09.2020;
 - Allegato 4 - Planimetria delle aree per viabilità - Individuazione delle porzioni di verde attrezzato;
 - Allegato 5 - Planimetria con indicazione schematica delle opere di urbanizzazione;
 - Allegato 6 - Planimetria con identificazione dei tratti stradali.

ARTICOLO 21

Controversie

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

ARTICOLO 22

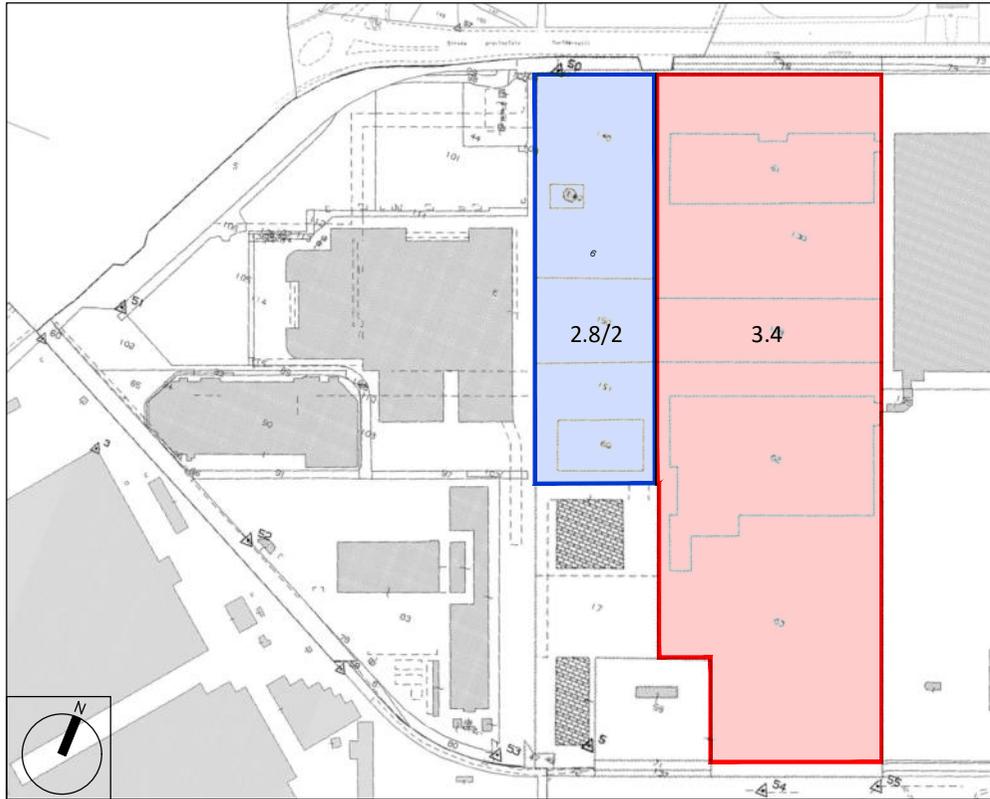
Rinvio a norme di legge

1. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:
 - legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
 - 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;
 - 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;
 - D.P.R. n. 554 del 21 dicembre 1999 e s.m.i. - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni;
 - 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.

AMBITI DI PRG

ARTICOLAZIONE SUB AMBITI



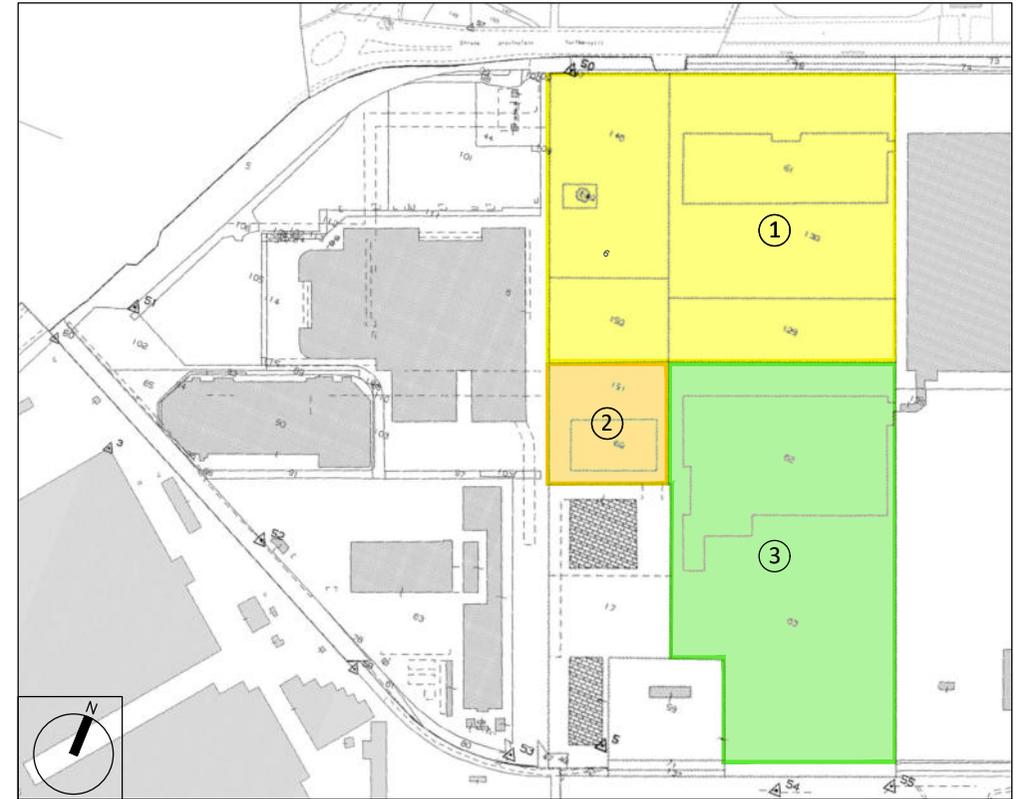
scala 1:5000

AMBITO 2.8/2 - 42.989 mq

AMBITO 3.4 - 131.850 mq

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	69	3.848	Romania Sviluppo
1.044	148	20.673	
1.044	149	705	
1.044	150	8.941	
1.044	151	8.822	
TOT. mq 42.989			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	61	12.426	Romania Sviluppo
1.044	129	12.700	
1.044	130	32.574	
1.044	62	22.921	
1.044	63 parte	stima 51.229	Profimm
TOT. mq 131.850			



scala 1:5000

SUB AMBITO 1 - 88.019 mq

SUB AMBITO 2 - 12.670 mq

SUB AMBITO 3 - 74.150 mq

(AMBITO 2.8/2 parte - AMBITO 3.4 parte)

(AMBITO 2.8/2 parte)

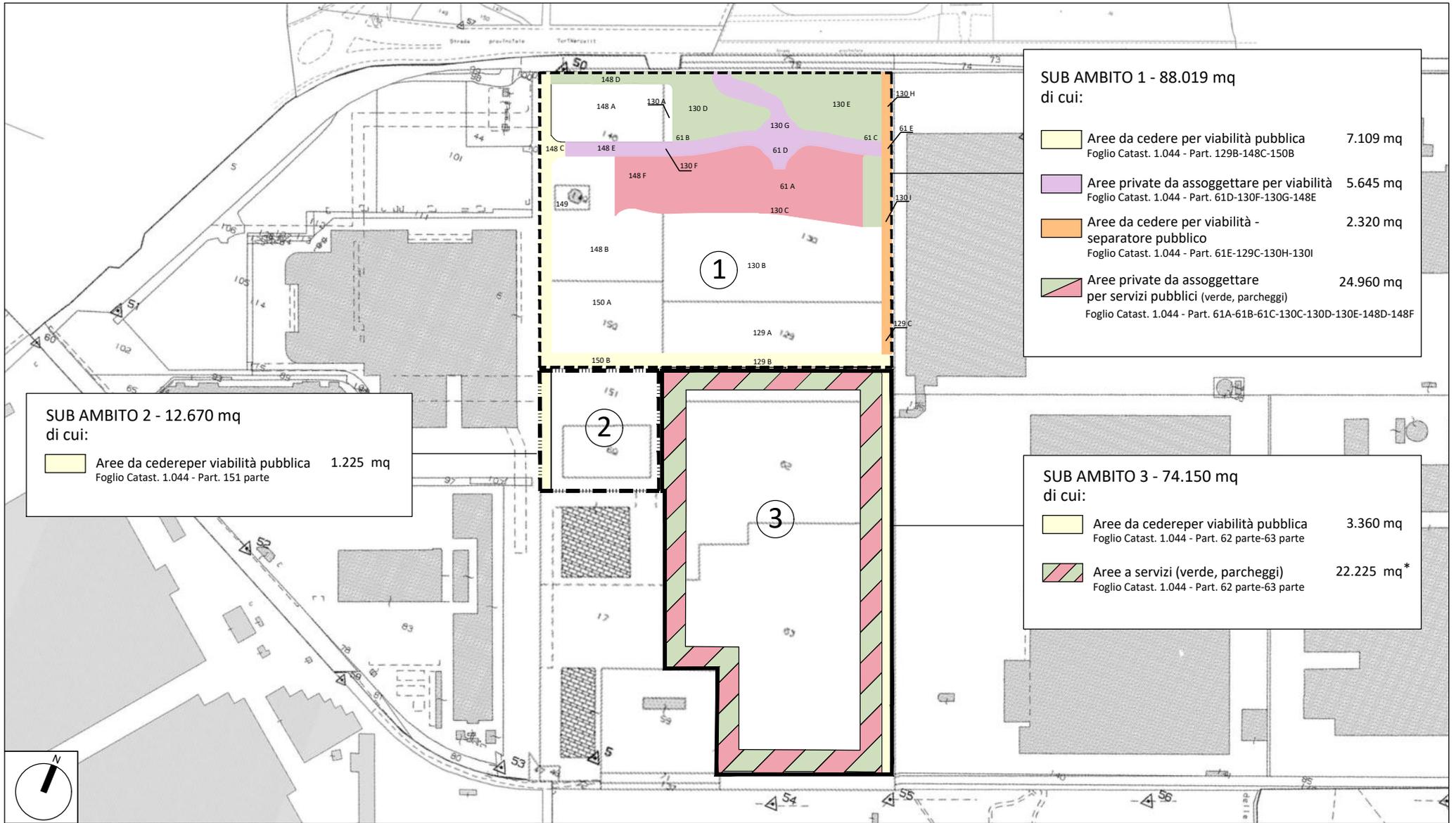
(AMBITO 3.4 parte)

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	61	12.426	Romania Sviluppo
1.044	129	12.700	
1.044	130	32.574	
1.044	148	20.673	
1.044	149	705	
1.044	150	8.941	
TOT. mq 88.019			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	69	3.848	Romania Sviluppo
1.044	151	8.822	
TOT. mq 12.670			

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	PROPRIETA'
1.044	62	22.921	Profimm
1.044	63 parte	stima 51.229	
TOT. mq 74.150			

Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021



SUB AMBITO 1 - 88.019 mq
di cui:

	Aree da cedere per viabilità pubblica Foglio Catast. 1.044 - Part. 129B-148C-150B	7.109 mq
	Aree private da assoggettare per viabilità Foglio Catast. 1.044 - Part. 61D-130F-130G-148E	5.645 mq
	Aree da cedere per viabilità - separatore pubblico Foglio Catast. 1.044 - Part. 61E-129C-130H-130I	2.320 mq
	Aree private da assoggettare per servizi pubblici (verde, parcheggi) Foglio Catast. 1.044 - Part. 61A-61B-61C-130C-130D-130E-148D-148F	24.960 mq

SUB AMBITO 2 - 12.670 mq
di cui:

	Aree da cedere per viabilità pubblica Foglio Catast. 1.044 - Part. 151 parte	1.225 mq
--	---	----------

SUB AMBITO 3 - 74.150 mq
di cui:

	Aree da cedere per viabilità pubblica Foglio Catast. 1.044 - Part. 62 parte-63 parte	3.360 mq
	Aree a servizi (verde, parcheggi) Foglio Catast. 1.044 - Part. 62 parte-63 parte	22.225 mq*

- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 1 - 88.019 mq
- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 2 - 12.670 mq
- PERIMETRO P.E.C. - SUB AMBITO 3 - 74.150 mq

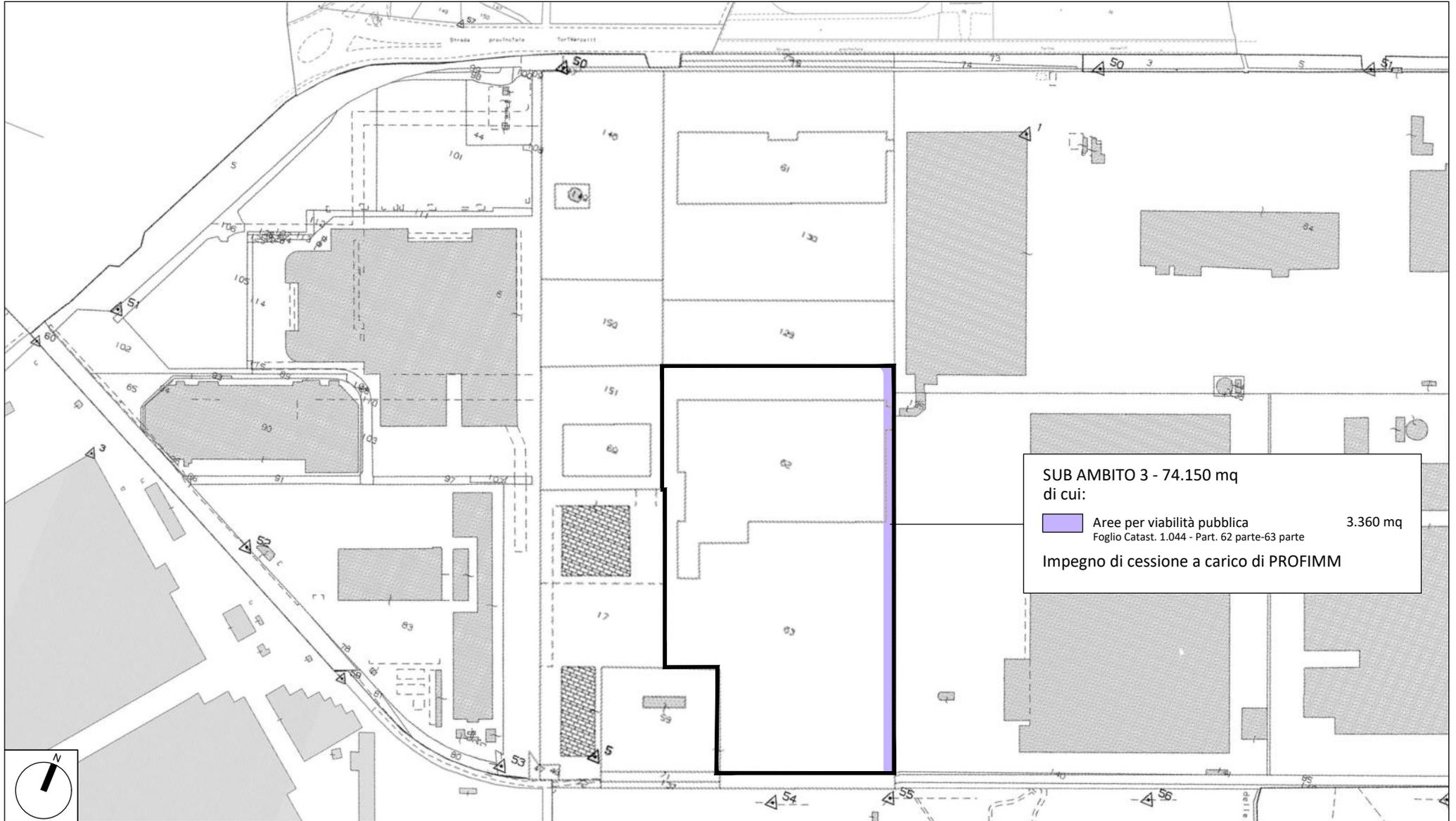
DESTINAZIONI URBANISTICHE DA DEFINIRE IN SEDE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

N.B. I QUANTITATIVI SONO INDICATIVI DA VERIFICARE IN SEDE DI FRAZIONAMENTO CATASTALE

* superficie che sarà meglio definita in sede del successivo S.U.E. relativo al Sub-Ambito 3

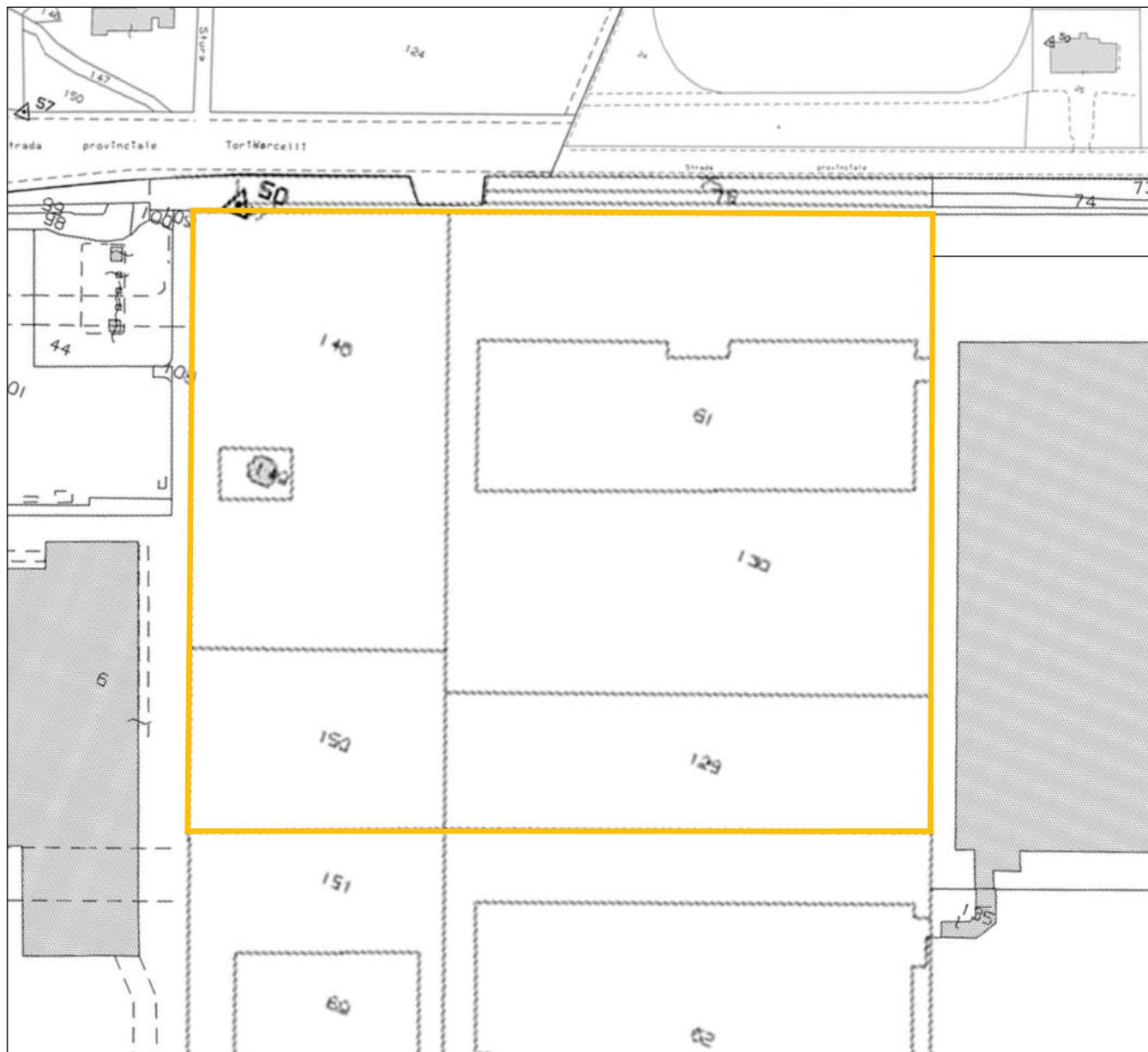
fuori scala

Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021



fuori scala

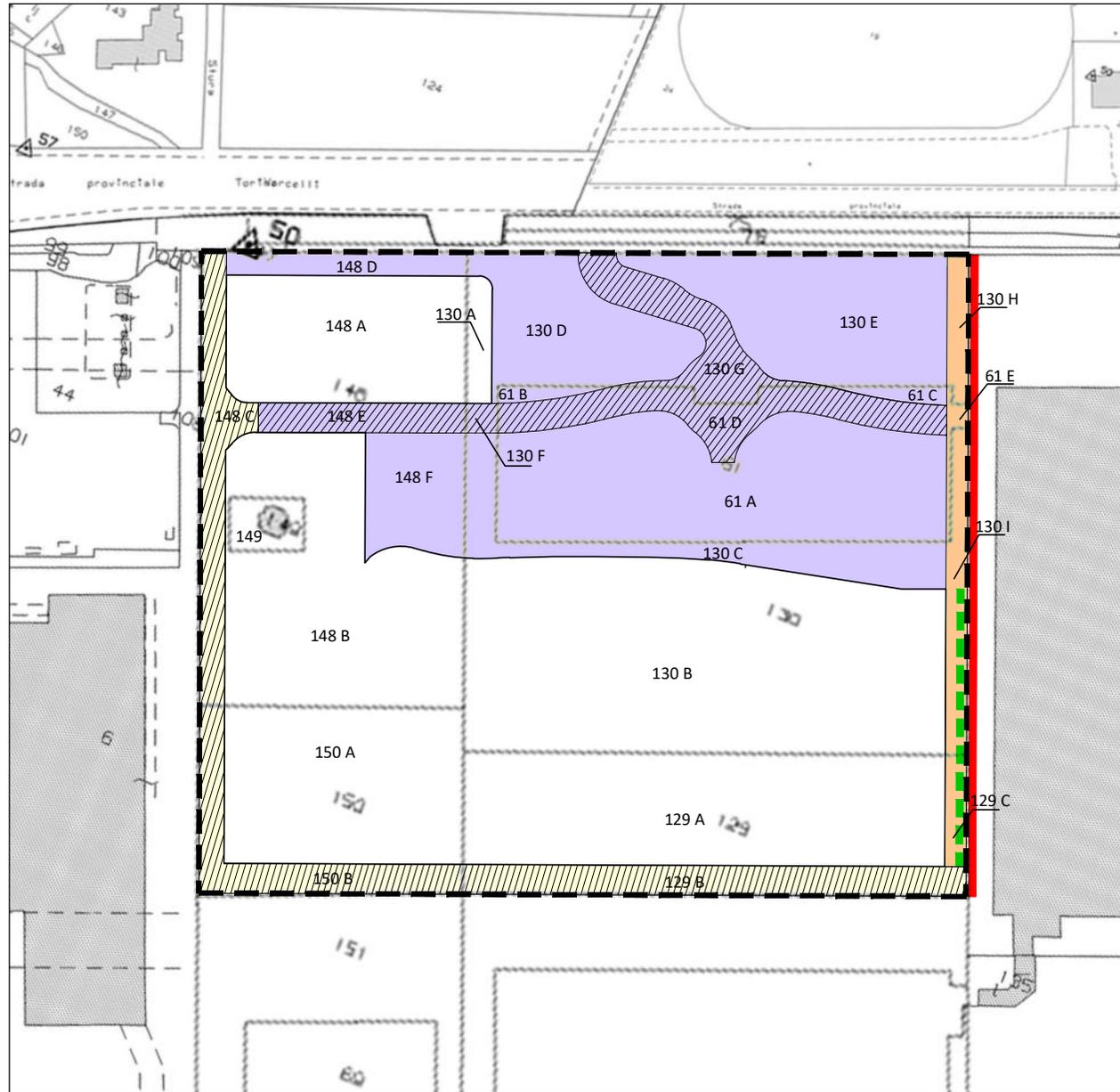
N.B. I QUANTITATIVI SONO INDICATIVI DA VERIFICARE IN SEDE DI FRAZIONAMENTO CATASTALE



PROPRIETA' ROMANIA SVILUPPO S.r.l.		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE
1.044	61	12.426
1.044	129	12.700
1.044	130	32.574
1.044	148	20.673
1.044	149	705
1.044	150	8.941
TOT. mq 88.019		

scala 1:2000

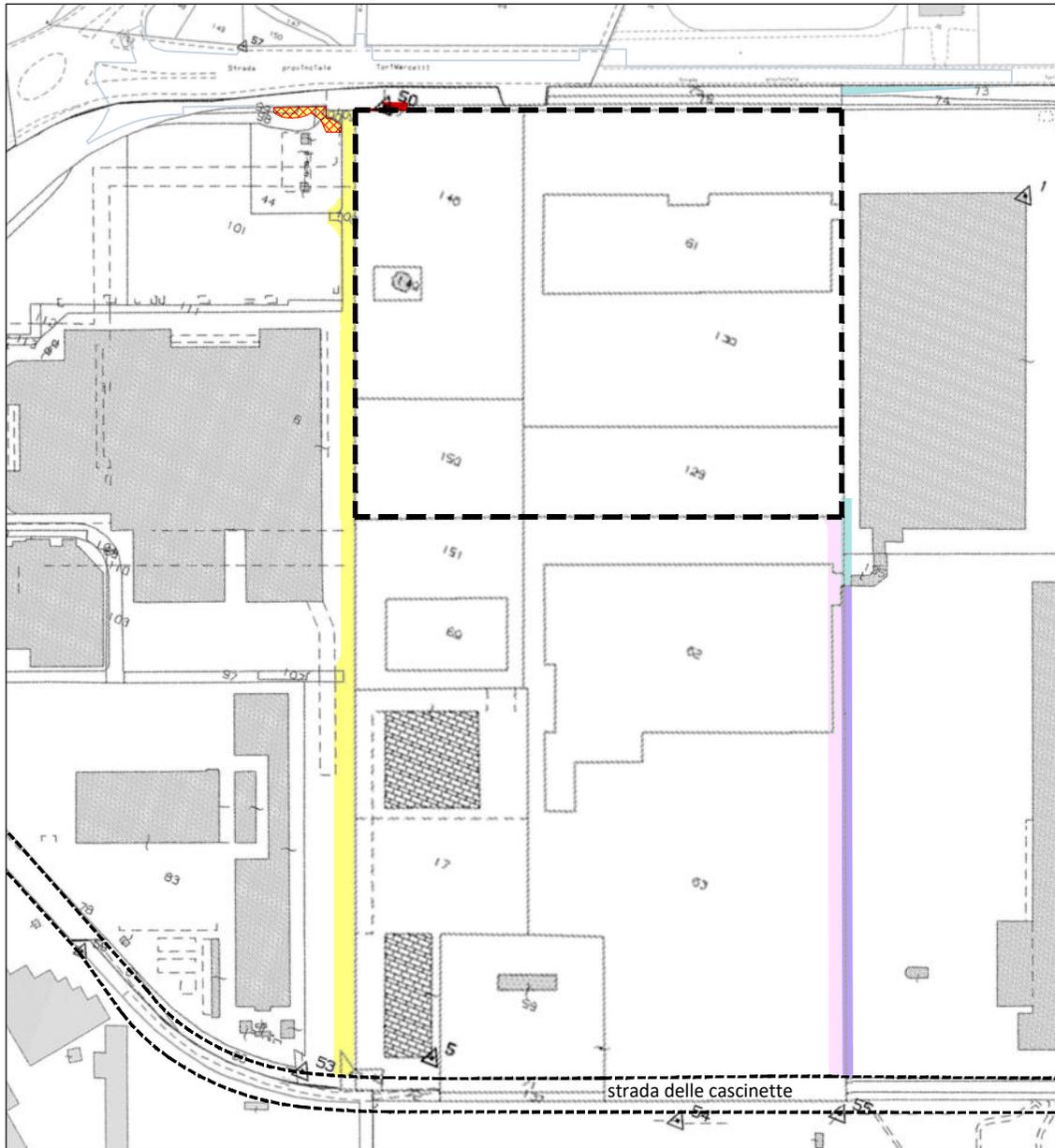
 PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1



scala 1:2000

	PERIMETRAZIONE P.E.C. - SUB AMBITO 1	88.019 mq
	AREE DA CEDERE PER VIABILITÀ PUBBLICA Foglio Catast. 1.044 - Part. 129B-148C-150B	7.109 mq
	AREE DA CEDERE PER VIABILITÀ SEPARATORE PUBBLICO Foglio Catast. 1.044 - Part. 61E-129C-130H-130I	2.320 mq
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER VIABILITÀ Foglio Catast. 1.044 - Part. 61D-130F-130G-148E	5.645 mq
	AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE PER SERVIZI PUBBLICI Foglio Catast. 1.044 - Part. 61A-61B-61C-130C-130D-130E-148D-148F	24.960 mq
	MURO ESISTENTE DI CONFINE	
	MURO IN PROGETTO DI SEPARAZIONE PARCHEGGI IN STRUTTURA	

Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021



[] SUB AMBITO 1 - 88.019 mq

fuori scala

ROMANIA SVILUPPO 70 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	TRATTO VIABILITA'
1044	147	70	ROMANIA SVILUPPO	R2

MICHELIN 639 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	TRATTO VIABILITA'
1044	73 parte *	265	MICHELIN	R3
	84 parte *	240		16
	135 parte *	134		374 mq

DEA CAPITAL 2.116 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	TRATTO VIABILITA'
1044	142 parte *	2.116	DEA CAPITAL	16

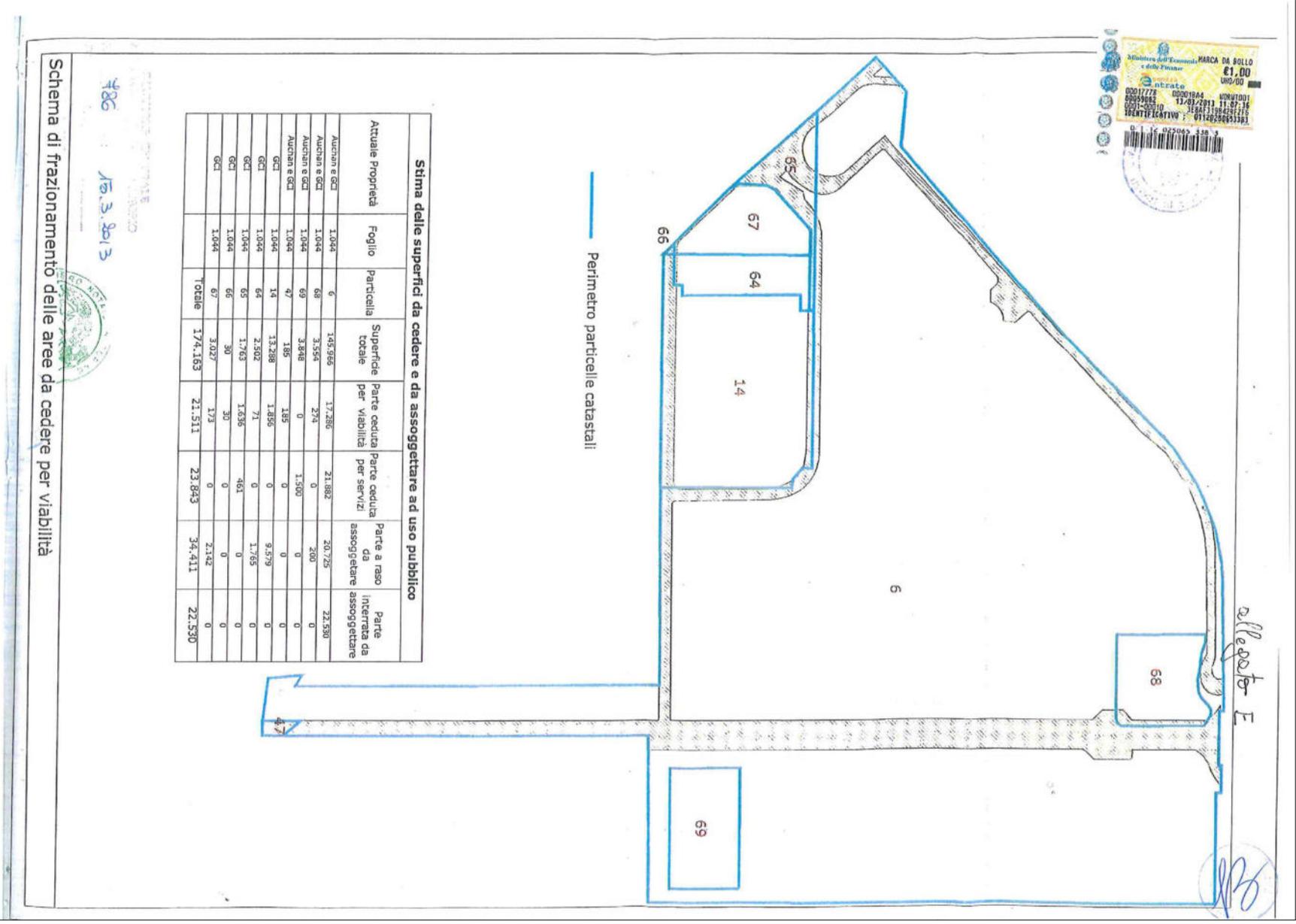
PROFIMM 3.360 mq

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	TRATTO VIABILITA'
1044	62 parte *	270	PROFIMM	16
	63 parte *	3.090		

MORGAN STANLEY | WRM CAPITAL | RIO 7.300 mq

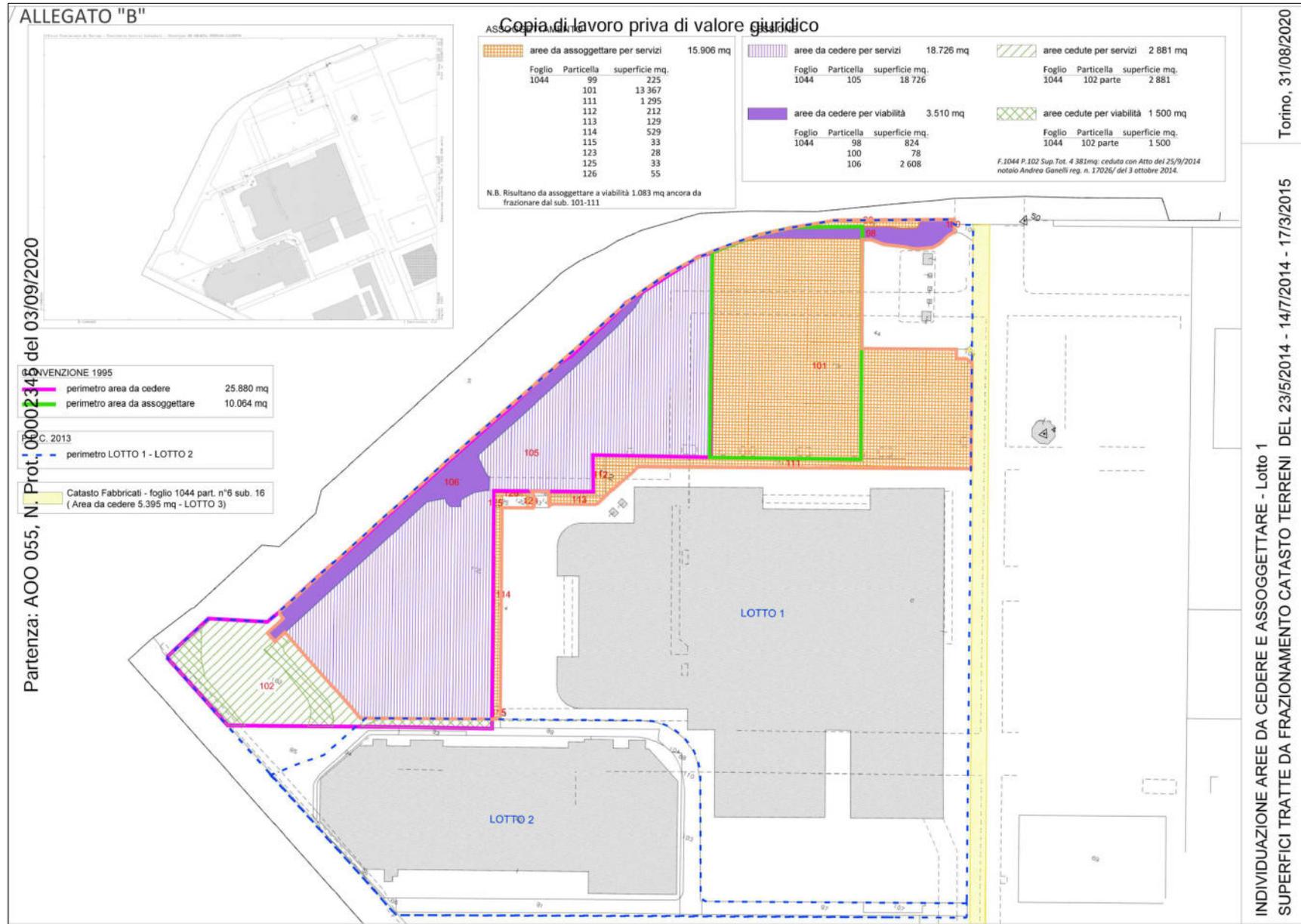
FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'	TRATTO VIABILITA'
1044	98 parte *	92	MORGAN STANLEY WRM CAPITAL	A1 315 mq
	99 parte *	72		
	100 parte *	57	RIO	
	44 parte *	94		
1044	6 parte *	6.664	MORGAN STANLEY WRM CAPITAL	A1-A2-A3 6.985 mq
	101 parte *	40		
	108	44		
	109	62	RIO	
	47 parte *	85		
	44 parte *	55	WRM CAPITAL	
97 parte *	35			

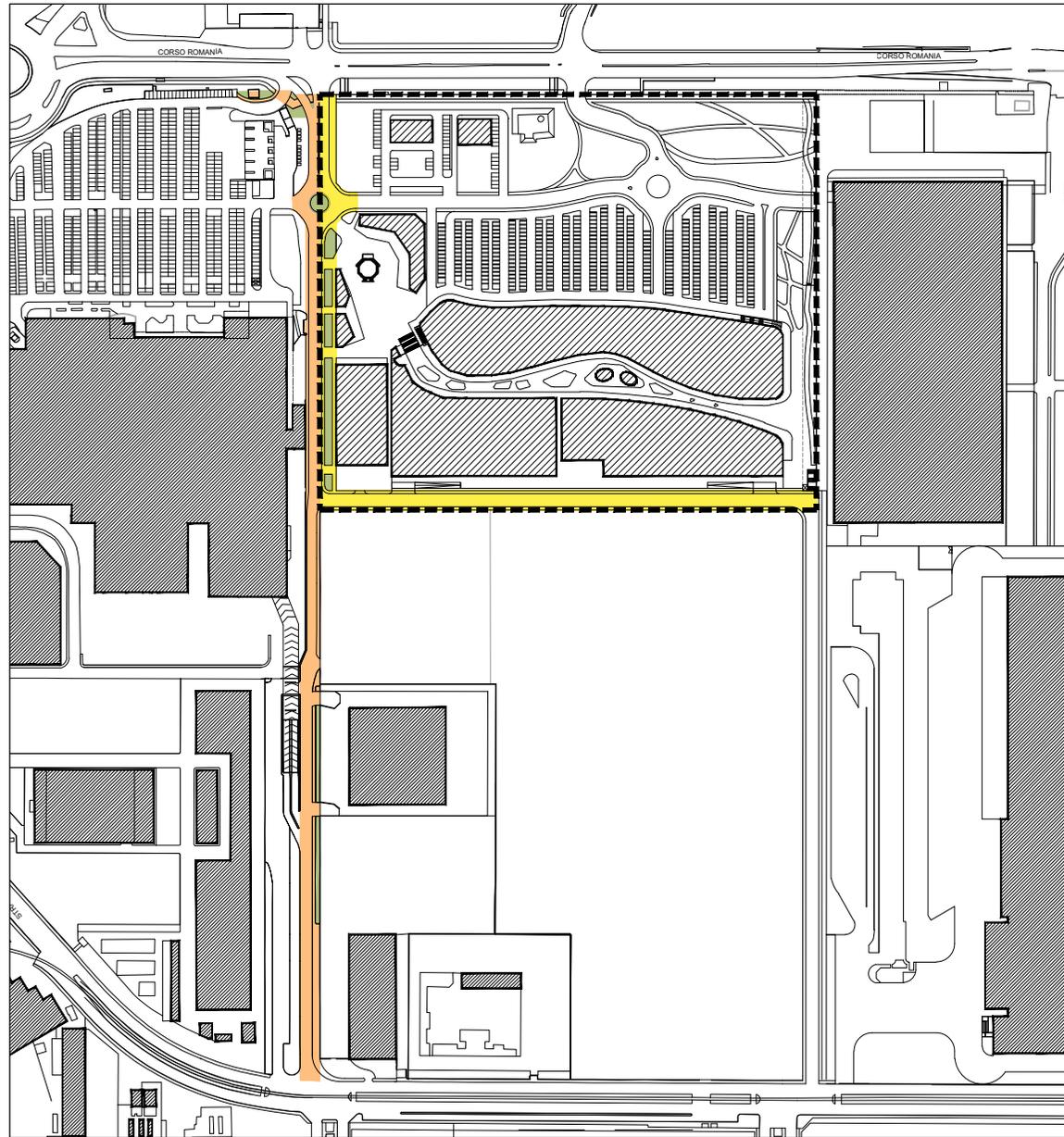
* Valore stimato: la superficie grafica delle particelle indicate come "parte" è indicativa e verrà puntualmente definita in fase di frazionamento catastale



Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021

Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021





fuori scala

IN AMBITO

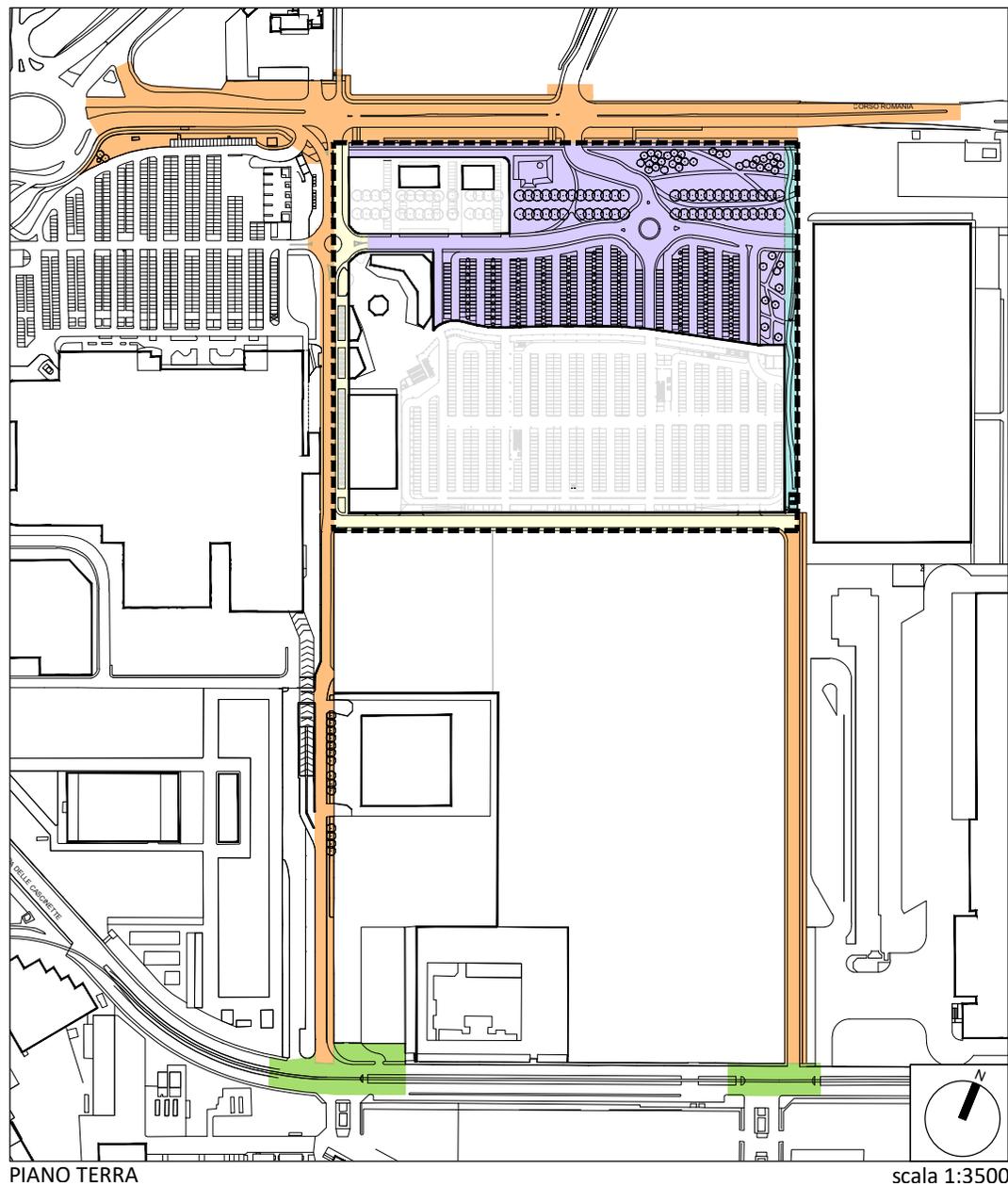
	Aree da cedere per viabilità pubblica di cui:	7.109 mq
	Verde in piena terra	805 mq

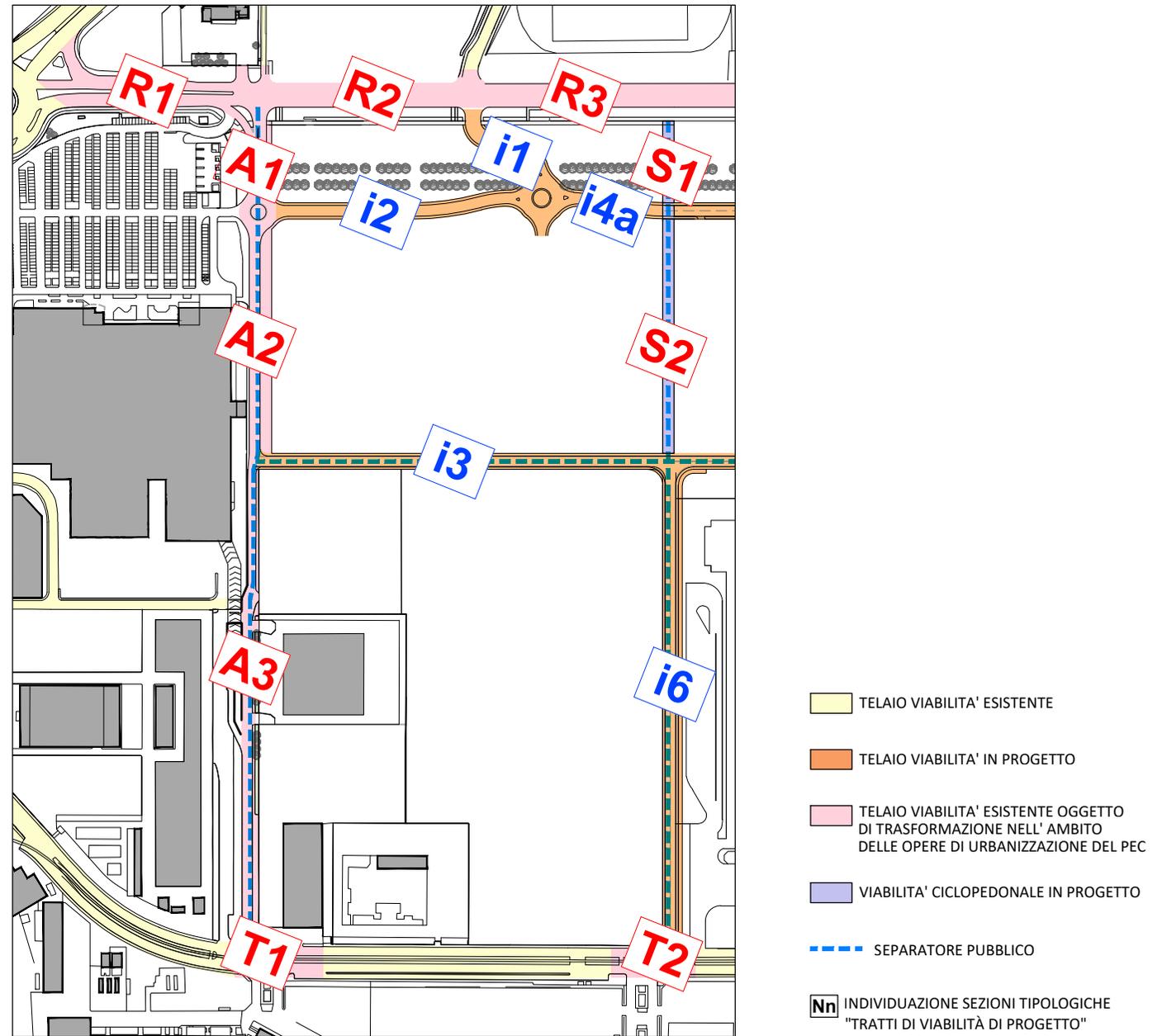
EXTRA AMBITO

	Aree da cedere per viabilità pubblica di cui:	7.300 mq
	Verde in piena terra	570 mq

	Perimetrazione P.E.C - Sub Ambito 1	88.019 mq
---	-------------------------------------	-----------

Partenza: AOO 055, N. Prot. 00001809 del 31/05/2021





PLANIMETRIA CON IDENTIFICAZIONE DEI TRATTI STRADALI