REPUBBLICA ITALIANA

CITTÁ DI TORINO

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE

AMBITO "12.24 MERCATI GENERALI" - UMI I

SCHEMA DI CONVENZIONE ex art. 45 della LUR n. 56/77 e s.m.i.

relativo al

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ex art. 43 della LUR n. 56/77 e s.m.i.

TRA

la Città di Torino, in questo atto rappresentata da …… nato a …….. il ……. domiciliato a ……. in via ……., a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. (qui di seguito **"Città"**)

E

la società GEFIM S.p.a. (o suo avente causa) con sede in Torino via …… ……n……. e n. di P.IVA…… ed iscritta al Registro delle Imprese di Torino con il C.F. ……. in persona di ……, con i poteri per quest'atto in forza di …….., nato a ……, il ……, domiciliato presso la sede legale (qui di seguito **"Proponente"** o**"GEFIM"**) e congiuntamente anche solo detti "**Parti**",

PREMESSO CHE

1. in data 19ottobre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione mecc. n. 2009 04890/008 la procedura di cartolarizzazione riguardante gli Ambiti "12.24 Mercati Generali" e "12.32 Mercati Generali Bossoli", e l'area compresa tra le vie Pasubio, Guala, Casana e corso Traiano, destinata ad area normativa residenziale "R1", già di proprietà della Città;
2. in data 29 novembre 2010, il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione mecc. n. 2010 06346/009 e approvato con deliberazione mecc. n. 2011 00332/009 del 24 febbraio 2011 la Variante parziale al P.R.G. n. 227 con la quale i predetti Ambiti di cui alla Premessa 1. sono stati accorpati in un'unica Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata "12.24 Mercati Generali"; la Variante individua, altresì, la Zona Urbana di Trasformazione Ambito "16.33 Guala" compresa tra le vie Pasubio, Guala, Casana e corso Traiano, in origine destinata in parte ad area normativa residenziale "R1"e in parte a servizi pubblici, anch'essa oggetto di cartolarizzazione;

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino

3. con atto a rogito del Notaio Andrea Ganelli Rep. 20595 Atto n. 13429 in data 20 gennaio 2011, GEFIM e la società Cartolarizzazione Città di Torino srl (di seguito anche detta **"CCT"**) hanno stipulato un contratto preliminare d'acquisto per le aree comprese nelle predette ZUT Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali – UMI I" con l'impegno di GEFIM alla stipula dell'atto di compravendita definitivo entro 18 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Variante n. 227(in tale contratto preliminare la Città si è riservata la proprietà superficiaria del rifugio antiaereo interrato comprensivo dell'ingresso principale - censito al Catasto Terreni al Foglio 1422 mappale 206 - nonché la proprietà superficiaria in soprassuolo limitatamente al torrino - censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1422, part. 200 sub.2 e part. 201 sub.2 - ed al manufatto di accesso al rifugio - censito al Catasto Fabbricati al foglio 1422, part. 201, sub. 3 – inoltre,al fine di consentire l'accesso pedonale da via Giordano Bruno, la Città si è riservata la servitù di passaggio pedonale necessaria nonché ogni altra servitù per i servizi e sottoservizi in essere o da realizzarsi);
4. con Deliberazione n. 28 mecc. n. 2011 00332/009 del 24 febbraio 2011 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale al P.R.G. n. 227 che prevede che l'attuazione dell'Ambito "16.33 Guala" avvenga tramite piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata con la possibilità di realizzare nell'Ambito parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I" fino a un massimo di mq 17.000 di SLP. In tal caso il mix funzionale assunto sarà quello dell'Ambito di atterraggio. Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito "12.24 Mercati Generali";
5. il P.R.G. vigente considera le aree di intervento di entrambe le predette Z.U.T. di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;
6. in forza del Contratto Preliminare sopra citato al punto 3., GEFIM, in qualità di promissaria acquirente, ha assunto il ruolo di soggetto attuatore delle trasformazioni degli Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali - UMI I";
7. in data 30 dicembre 2011 con protocollo edilizio n. 2011-14-29075, GEFIM ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), relativamente all'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I" ex art. 43 della L.U.R. 56/77, successivamente integrata all'esito della presentazione delle tre diverse soluzioni progettuali in conformità alle prescrizioni della scheda normativa dell'Ambito. Il Comune dichiara che le UMI II, III, IV e V dell'Ambito "12.24 Mercati Generali" sono

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

già state attuate nel rispetto dei disposti di cui all'art. 9 comma 4 della Legge n. 285 del 2000 e s.m.i.;

8. nel corso dell'istruttoria urbanistica volta alla disamina del PEC presentato, Gefim ha sollevato rilievi e contestazioni che l'hanno indotta a sospendere la presentazione delle integrazioni al PEC richieste dalla Città e conseguentemente ad instaurare un giudizio nei confronti di CCT, avanti al Tribunale di Torino;
9. la Deliberazione della Giunta Comunale n. 968 del 30 settembre 2021 ha fornito indirizzi a CCT per la definizione della lite di cui sopra con apposito accordo stragiudiziale che prevede il mantenimento in capo a CCT di parte della SLP di competenza dell'Ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I", pari a mq. 8.000, con relativa riduzione del prezzo di vendita;
10. frattanto GEFIM, con nota prot. arr. 1966 del 21 luglio 2020, ha presentato le integrazioni e le modifiche apportate alla proposta di PEC, sopra richiamata al punto 7., che disciplinano l'attuazione dell' Ambito "12.24 Mercati Generali – UMII" della superficie territoriale complessiva di mq 14.860 distinta al Catasto Terreni al foglio 1422 particelle n. 200, n. 201, n. 202, e al Foglio 1401 particella n. 324 (come rappresentata nella planimetria catastale, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale "Allegato1" censita altresì al Catasto Fabbricati al Foglio 1422 n. 200 Sub. 1, Foglio 1422 n. 201 Sub. 1, Foglio 1422 n. 202, Foglio 1401 n. 324);
11. la Città di Torino, con nota prot. 2124 del 3 agosto 2020, ha comunicato il riavvio della fase di istruttoria riferita al PEC di cui alla premessa 7;
12. ai sensi dell'art. 45 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e delle NUEA di PRG, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
    a. impegno alla cessione gratuita a favore della Città di Torino, delle aree a servizi pubblici;
    b. impegno alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste nell'Ambito ed extra Ambito;
    c. caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione;
    d. impegno del Proponente alla corresponsione del contributo di costruzione relativo ai titoli abilitativi edilizi afferenti l'intervento;
    e. sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

f. impegno ai sensi dell' art. 7 comma 16 delle NUEA di P.R.G, da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi 2.075 mq di SLP, corrispondente al 10% del totale della SLP residenziale realizzabile nell'area in oggetto;

g. impegno da parte del Proponente, previsto dall'Allegato A al Contratto Preliminare di cui al punto 3 delle Premesse, a reperire, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'Ambito, mq 6.000 di parcheggio pubblico interrato ovvero a versare alla Città la somma di Euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00) per provvedere alla realizzazione del parcheggio pubblico interrato; con la Deliberazione di approvazione del PEC di cui al successivo punto 14 delle Premesse, è stata approvata la realizzazione, a cura e spese del Proponente, di un parcheggio pubblico per un totale di mq. 6.160 , come disciplinato al successivo Articolo 6;

13. la proposta di PEC:

a. ha acquisito il parere favorevole della Divisione Edilizia Privata in data 14 gennaio 2022 (prot. arr. 78) e della Commissione Edilizia in data 17 febbraio 2022 (prot. arr. 395);

b. risulta coerente con il piano di Zonizzazione Acustica, come da parere espresso dal Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, con Determinazione Dirigenziale n. 3451 in data 27 luglio 2022;

c. ha acquisito il parere favorevole della Riunione dei Servizi sulle Urbanizzazioni in data 29 dicembre 2021 con Prot. arr. 3928 e successiva integrazione in data 15 settembre 2023 (prot. arr. n. 2815 del 15 settembre 2023);

d. ha acquisito parere di esclusione dalla fase di verifica ad assoggettabilità al processo di V.A.S. con determinazione dirigenziale n. 73 del 30 marzo2013 e successiva determinazione dirigenziale n. 3451 in data 27 luglio 2022 di conferma dell'esclusione da parte del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali;

e. con nota del 1 agosto 2022 (prot. arr. n. 2040) CCT ha confermato che le proposte di PEC presentate da GEFIM relative agli Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali - UMI I" non prevedono la realizzazione di tutta la capacità edificatoria, esprimendo il proprio nulla osta al completamento dell'iter urbanistico avviato dalla GEFIM nella sua qualità di Proponente;

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino

f. a seguito della Determinazione Dirigenziale del Servizio Pianificazioni Esecutive n. 607 del 9 febbraio 2023 ai sensi della D.G.R. n. 25/2016, il PEC è stato accolto e:

g. è stato pubblicato con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune di Torino;

h. il Consiglio della Circoscrizione 8 con deliberazione n. DELCI8 18/2023 del 17 maggio 2023, ha espresso parere favorevole condizionato , ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

i. a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 10 febbraio 2023 al 25 febbraio 2023compresi, nel periodo tra il 26 febbraio 2023 e il 12 marzo 2023 è pervenuta una osservazione da parte di GEFIM SpA, il cui recepimento ha comportato la modifica di alcuni elaborati del P.E.C.,

14. la Città, con Deliberazione della Giunta Comunale n. ….. del…….., esecutiva in data ……., ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato compreso lo Schema della presente Convenzione, dando altresì mandato al Direttore competente per la stipula della stessa;

15. a seguito dell'avverarsi di tutte le condizioni, in data….. con atto…. (ovvero, mediante scambio di corrispondenza) è stato sottoscritto, tra CCT e GEFIM, l'accordo stragiudiziale richiamato alla premessa 9;

16. nel contratto preliminare citato alla premessa 3., GEFIM si è riservata la facoltà di nomina di altro soggetto per la stipula del contratto definitivo di compravendita con CCT;

17. in data ……., con comunicazione a mezzo PEC, GEFIM informava CCT che il contratto definitivo di compravendita sarebbe stato stipulato dalla società …… la quale, ai fini dell'attuazione degli Ambiti "12.24 Mercati Generali - UMI I" e "16.33 Guala" assume il ruolo di soggetto Proponente;

18. il Proponente in data odierna ha stipulato il contratto definitivo d'acquisto a rogito del Notaio ……. rep. …….. , in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, per le aree di proprietà di CCT relative all'Ambito "16.33 Guala" ed all'Ambito "12.24 Mercati Generali - UMI I" nonché, con atto a rogito Notaio…….rep. n°…….in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini,

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

contratto definitivo di acquisto dell'area di proprietà comunale relativa all'Ambito "16.33 Guala" censita al C.T. al foglio 1439 particelle 172, 173 e 210.

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

AREE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE – PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

A seguito dell'atto sottoscritto di cui alla premessa 18, il Proponente è proprietario dell'area localizzata in Via Giordano Bruno n. 159, costituente l'intera ZUT Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I", distinta al N.C.T. al Foglio 1422, partt. 200, 201, 202 ed al Foglio 1401, part. 324, di superficie catastale complessiva pari a mq. 14.860, come rappresentata nella planimetria catastale che, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1 area perimetrata in rosso).

Le Parti si danno atto che, nel Contratto Preliminare richiamato in premessa al punto 3, la Città si era riservata la servitù gratuita di passaggio pedonale per l'accesso al rifugio antiaereo a carico dell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 1422 partt. 200 e 201 nonché ogni altra servitù per servizi e sottoservizi in essere o da realizzarsi che, a seguito della cessione dell'area medesima al Comune di Torino in attuazione del PEC, risulteranno superate per confusione.

ARTICOLO 3

ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Formano parte integrante e sostanziale del PEC, oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli elaborati allegati, quali parti integranti della stessa, alla deliberazione della Giunta Comunale del …… n…….. che ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici per cui è omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le Parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti e la Città approvati. Gli elaborati sono depositati agli atti della Città

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area

All'Ambito "12.34 Mercati Generali – UMI 1" compete una SLP complessiva pari a mq. 47.000, di cui:

- mq. 25.937 realizzati nell'Ambito;
- mq. 13.063 trasferiti nell' Ambito "16.33 Guala", in misura inferiore al limite massimo di mq. 17.000 di SLP previsto dalla Variante n. 227 al vigente PRG;
- mq. 8.000 restano in capo a CCT, come previsto dall'accordo stragiudiziale richiamato nella premessa 15.

L'intervento edilizio previsto nel PEC prevede quindi una SLP massima realizzabile pari a 25.937 con il seguente mix funzionale: massimo di 80%, a destinazione residenziale e minimo di 20% a destinazione ASPI.

Nell'Ambito è ammessa la destinazione EuroTorino.

L'intervento si articola nei seguenti tre Lotti edilizi (Allegato 2: "Lotti d'intervento":

- LOTTO 1: pari a complessivi mq. 20.727 di SLP a destinazione residenziale;
- LOTTO 2: pari a complessivi mq. 5.000 di SLP destinata ad ASPI
- LOTTO 3: pari a complessivi mq. 210 di SLP destinata ad ASPI.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sono ammesse variazioni al predetto mix funzionale nei limiti di cui sopra (massimo di 80% a destinazione residenziale e minimo di 20% a destinazione ASPI), fermo restando il rispetto della normativa edilizia vigente al momento del rilascio titoli abilitativi edilizi e previa verifica dell'assolvimento degli standard urbanistici.

Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP da un lotto edilizio all'altro per un max pari al 20% della SLP del lotto di atterraggio.

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 agli edifici di ciascun lotto edilizio è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al lotto funzionale di appartenenza come precisato ai successivi artt. 12 e 13.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ARTICOLO 5

AMBITO "12.24 MERCATI GENERALI – UMII" E "16.33 GUALA"

In coerenza con quanto previsto nelle rispettive schede normative, nel PEC dell'Ambito "16.33 Guala" è previsto l'atterraggio di quota parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI 1" per una SLP pari a 13.063 mq.

Il fabbisogno di servizi relativo alle capacità edificatorie trasferite è assolto nell'Ambito "12.24 Mercati Generali".

ARTICOLO 6

STANDARD URBANISTICI

La dotazione di aree a standard è globalmente verificata nell'ambito della ZUT "12.24 Mercati Generali". Ad integrazione delle dotazioni a standard dell'Ambito "12.24 Mercati Generali", l'UMI 1 dovrà reperire, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'Ambito, 6.000 mq di parcheggio pubblico interrato. In tal modo viene altresì soddisfatto il fabbisogno relativo alla SLP trasferibile.

Il PEC prevede il reperimento di mq. 7.866 di superficie totale di aree a standard, come descritto ai successivi articoli 7 ed individuate graficamente all'Allegato 3.

A tal fine, il P.E.C. prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura i su aree già di proprietà della Città, esterne al perimetro del P.E.C., per una superficie complessiva di mq 6.160.

Inoltre, vengono cedute gratuitamente alla Città aree pari a mq.1.681 destinate a servizi pubblici localizzate lungo via Zino Zini e via Giordano Bruno distinte a Catasto Terreni al Foglio 1422 part. 200 parte.

Concorre, altresì, al fabbisogno delle aree a servizi, il manufatto di accesso al rifugio interrato, già in proprietà superficiaria della Città di Torino a seguito del Contratto Preliminare di cui alla Premessa 3., pari a circa 25 mq.

ARTICOLO 7

PRELIMINARE DI CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITÀ

Con riguardo al parcheggio pubblico in struttura che verrà realizzato dai Proponenti nell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1422 particella 179 parte (Allegato 3), di proprietà della Città di Torino – lo stesso verrà acquisito dalla Città per accessione ai sensi

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

dell'art. 934 del c.c. senza riconoscimento di indennità di cui all'art. 936 c. 2 del c.c.., trattandosi di opere di urbanizzazione.
Ad avvenuto collaudo del parcheggio, con successivo atto notarile, ricognitivo della proprietà della Città del medesimo, verrà recepito l'intervenuto accatastamento della struttura al Catasto Fabbricati, il tutto da effettuarsi a cura e spese del Proponente.
La realizzazione del parcheggio dovrà tener conto della presenza del rifugio antiaereo interrato, oggetto di possibile vincolo della competente Soprintendenza;l'eventuale rilocalizzazione di sottoservizi presenti sulle aree di proprietà della Città, potrà essere posta a carico del Proponente a scomputo degli oneri urbanizzativi.
Qualora, nel corso della realizzazione del predetto parcheggio, si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, a seguito di evidenza di contaminazione o di presenza di rifiuti interrati, le stesse dovranno essere attuate, a cura e spese del Proponente con le modalità e i tempi stabiliti dalla normativa vigente.

Fermo restando l'utilizzo temporaneo previsto all'articolo 9 in favore della società Proponente, la stessa società Proponente si impegna a cedere al Comune di Torino a titolo gratuito la proprietà dell'area su terrapieno destinata a servizi pubblici di complessivi mq 1.681 descritta al Catasto Terreni al Foglio 1422 particella n. 200 parte, come rappresentato nella planimetria catastale, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale "Allegato 3".

Il Proponente si impegna, altresì, a cedere al Comune di Torino a titolo gratuito la proprietà dell'area di mq 2.270 circa destinata a viabilità, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1422 part. 200 parte e al Foglio 1401 part, n. 324, come rappresentato nella planimetria catastale, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale "Allegato 3".

Gli atti notarili relativi all'accessione e alla cessione delle aree per servizi e viabilità dovranno essere sottoscritti entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi realizzate, previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economico approvato in sede di PEC e dal progetto esecutivo che verrà successivamente approvato dalla Giunta Comunale.

Qualora, nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree cedute, si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, a seguito di evidenza di contaminazione o di presenza di rifiuti interrati, le stesse dovranno essere attuate, a cura e spese del Proponente con le modalità e i tempi stabiliti dalla normativa vigente.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree. 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; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c., fatta eccezione per le servitù generate dai sottoservizi e dalle reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione dell'area (energia elettrica, gas, fognature, teleriscaldamento, acquedotto, etc.…).

In sede di frazionamento e di atti di cessione, le superfici delle aree fondiarie e per servizi e viabilità 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.

Ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti e successiva cessione e presa in carico delle aree, la gestione e la manutenzione delle aree cedute per servizi pubblici e le relative reti dei sottoservizi e impianti di illuminazione saranno a totale carico della Città di Torino.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 8
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE DA CEDERE E GIA' DI PROPRIETA' DELLA CITTA'

Le aree da cedere alla Città vengono conservate in detenzione in capo al Proponente e quelle già di proprietà della Città su cui è prevista la realizzazione del parcheggio verranno consegnate con apposito verbale al Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto e fino ad avvenuto collaudo e riconsegna alla Città - Servizio Suolo e Parcheggi, da perfezionarsi successivamente all'atto ricognitivo.

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.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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

ARTICOLO 9
PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MONITORAGGIO

La scheda urbanistica, approvata con la variante n. 227, prevede che il PEC venga sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. per verificare l'ottemperanza a quanto prescritto con Determinazione Dirigenziale n.366 del 26 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio.

Il PEC ha ottenuto parere di esclusione dalla fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. con Determinazione Dirigenziale n. 73 del 20 marzo 2013 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali confermata con Determinazione Dirigenziale della Divisione Qualità e Ambiente n. 3451 del 27 luglio 2022, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni ivi elencate ed integralmente richiamate, che il Proponente si impegna a rispettare puntualmente.

A seguito della predetta Determinazione Dirigenziale del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali n. 3451 del 27 luglio 2022, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, il Proponente garantisce gli interventi di risanamento acustico con apposita fideiussione pari ad euro 78.373,00 disciplinata al successivo articolo 18.

In coerenza con tale Determinazione Dirigenziale, nel caso in cui, ad avvenuta realizzazione del predetto intervento di mitigazione, non siastato raggiunto il rispetto dei limiti acustici così come definiti in fase di Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, stante la concorsualità di infrastrutture stradali e ferroviarie, il Proponente si impegna al rifacimento, a propria cura e spese, del manto con stesura di asfalto fonoassorbente su Via Zino Zini, previa integrazione della suddetta polizza fideiussoria.

Quest'ultima polizza sarà svincolata solo ad avvenuto collaudo acustico con esito positivo.

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 titolo abilitativo edilizio in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle NUEA del PRG 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

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

individuati, sarà a carico del Proponente e/o aventi causa.

ARTICOLO 10
REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA

Il PEC prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura distribuito su due livelli interrati ed uno in superficie, destinato alla mobilità c.d. dolce, per complessivi mq 6.160 circa, da completare contestualmente alla realizzazione degli edifici C, D, E, , insistente sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1422 particella 179 parte già di proprietà della Città di Torino ed esterna all'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I".

La struttura del parcheggio, che costituisce quota parte dello standard urbanistico da rendere alla Città, viene realizzata a cura e spese e sotto la piena responsabilità del Proponente.

La realizzazione del parcheggio dovrà tener conto della presenza del rifugio antiaereo interrato, oggetto di possibile vincolo della competente Soprintendenza, e dell'eventuale presenza di sottoservizi la cui eventuale rilocalizzazione potrà essere posta a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Come previsto dal PFTE approvato in sede di P.E.C., l'attrezzaggio di tale parcheggio e la posa di tutti gli elementi necessari alla piena funzionalità dell'autorimessa, comprese le opere di realizzazione del parcheggio in superficie destinato alla mobilità c.d. dolce e dei volumi degli accessi/uscite,- vengono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un valore di euro 1.342.068,00 già dedotto del coefficiente del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Le suddette opere, individuate nel PFTE, verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei Servizi indetta dall'Unità Operativa Urbanizzazioni della Città.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere di attrezzaggio a scomputo, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo Articolo 18.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto ai successivi articoli 12 e 13.

Il parcheggio dovrà essere ultimato e collaudato positivamente al fine della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa al primo degli edifici C, D ed E.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto entro e non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
E' fatta salva la responsabilità della Città laddove il collaudo non avvenga nei prescritti sei mesi dall'ultimazione dei lavori per cause non imputabili al Proponente.

ARTICOLO 11
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

L'art. 13, comma 7, del Decreto Legislativo n. 36/2023 recante il nuovo codice dei contratti pubblici, stabilisce che il medesimo si applichi anche «*all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di 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'art. 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione*».
All'art. 2 del citato allegato I.12 (dedicato specificamente alle "opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione") è prescritto che «*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'art. 3 del medesimo allegato prosegue prescrivendo che, in relazione alle opere di importo superiore alla soglia di cui all'art. 14 del codice dei contratti pubblici, «*l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalita' previste dagli articoli 71 e 72 del codice. L'amministrazione stabilisce che il contratto ha per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta economica deve indicare 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 importi inferiori a quelli di cui all'art. 14, l'art. 4 del predetto allegato prevede l'applicazione del comma 1 dell'art. 50 del codice ("Procedure per l'affidamento"): "*salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti*

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità: *a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante; b) …* omissis *… c) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro; d) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 10 operatori economici, ove esistenti, per lavori di importo pari o superiore a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14, salva la possibilità di ricorrere alle procedure di scelta del contraente di cui alla Parte IV del presente Libro, previa adeguata motivazione; e) …* omissis".

Ai sensi dell'art.5 dell'Allegato I.12, per le sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, co. 1, lett. a) trova applicazione l'art. 16, co. 2 *bis*, D.P.R. n. 380/2001.

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*".

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il 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.

a) Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

- progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo con l'eventuale articolazione in lotti correlati agli interventi edilizi privati;
- progetto esecutivo.

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

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

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importi, 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.

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.

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

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

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

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica nonché le eventuali ulteriori prescrizioni emerse all'esito dei procedimenti ambientali e/o commerciali presso gli Enti competenti.

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 dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

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

Il 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.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo avviene per lotti funzionali come descritto all' Allegato 4, e precisamente:

- Lotto funzionale A1: nuovo tratto di viabilità di via Montevideo tra via Giordano Bruno e via Zino Zini, per un valore di €. 454.884,00 (€ 363.907,00 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), da completare contestualmente alla realizzazione degli edifici A o G;
- Lotti Funzionali A2 e A2a:realizzazione area a servizi su via Giordano Bruno, Padiglione ingresso rifugio e rifacimento marciapiede via Giordano Bruno, per un valore complessivo di € 295.073,00 (€ 236.058,40 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), da completare contestualmente alla realizzazione degli edifici F o H;
- Lotto Funzionale A3: realizzazione area verde a servizi pubblici su via Zino Zini, per un valore di € 119.280,00 (€ 95424,00 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), da completare contestualmente alla realizzazione dell'edificio B;
- Lotto Funzionale A4: attrezzaggio del parcheggio pubblico interrato di cui al precedente art. 10e sistemazione in superficie, per un valore di euro 1.677.585,00(euro 1.342.068,00 al netto del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010), da completare contestualmente alla realizzazione degli edifici tra C, D ed E,

  pertanto, per un valore complessivo relativo a tutte le opere a scomputo di euro 2.546.822,00pari a euro 2.037.458,00 dedotti del coefficiente del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

La ripartizione per lotti funzionali sopra riportata è da intendersi prescrittiva al fine della presentazione della SCA.

La scomputabilità delle opere di urbanizzazione in relazione ai singoli permessi di costruire sarà detratta dall'ammontare complessivo degli oneri generati dall'intero PEC in

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

relazione al complessivo ammontare delle opere a scomputo.

Tutte le opere di urbanizzazione a scomputo funzionali agli edifici di pertinenza dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, relativa agli edifici.
Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.
A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il 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.

b) Affidamento delle opere

Per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, co. 1, lett. a), D.lgs. n. 36/2023, in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e funzionali all'intervento, il privato può procedere all'esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16, comma 2 *bis* del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art.14 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 5 dell'Allegato I.12 del medesimo Decreto che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 *bis*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, prevede che il Proponente e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovino applicazione le procedure di evidenza pubblica

c) Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata dal Proponente e/o avente causa.
Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il Proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità

.- Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; 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.

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

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

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

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

d) Collaudo delle opere

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

I collaudi tecnico-amministrativo-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 Proponente e/o avente causa.

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

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto entro e non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

È fatta salva la responsabilità della Città laddove il collaudo non intervenga nei prescritti sei mesi dall'ultimazione dei lavori per cause non imputabili ai Proponenti.

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

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

intende tacitamente approvato in forma definitiva.
Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.
L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta della Città stessa, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Proponente per gli opportuni provvedimenti.
Il Proponente 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/o della presa in carico delle opere.
La vigilanza sarà effettuata dai Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.
Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.
Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e/o avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

ARTICOLO 12
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURE E SPESE DEL PROPONENTE

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, ai sensi dell'art. 56 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste. Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.
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.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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.

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente 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 del 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, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

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

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 11.

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.

Le opere di urbanizzazione a cura e spese sono localizzate sul Lotto funzionale A5, come descritto all' Allegato 4, e prevedono la realizzazione dell'area di mitigazione a verde nell'area a servizi pubblici lungo via Zino Zini, già di proprietà della Città, per un valore pari a euro 38.247,00, da completare contestualmente alla realizzazione dell'edificio D.

A cura e spese sono altresì previsti interventi di risanamento acustico come puntualmente descritto al precedente articolo 9, di valore pari ad euro 78.373,00, da completare contestualmente alla realizzazione del primo degli edifici tra B e C di cui viene richiesto titolo abilitativo edilizio.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 18.

Tutte le opere di urbanizzazione a cura e spese funzionali agli edifici di pertinenza dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine della presentazione dell'agibilità, anche parziale, relativa ai predetti edifici stessi, in coerenza con quanto indicato nell'Allegato 4.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto entro e non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

E' fatta salva la responsabilità della Città laddove il collaudo non avvenga nei prescritti sei mesi dall'ultimazione dei lavori per cause non imputabili al Proponente.

ARTICOLO 13
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente si impegna per sé stesso, 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 stimati complessivamente in circa euro 4.514.672,82 (quattromilionicinquecentoquattordicimilaseicentosettantadue/82) di cui

Residenza

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione primaria:

mq. 20.727 x Euro/mq. 88,44 = 1.833.095,88 €

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria:

mq. 20727 x Euro/mq. 104,66 = 2.166.386,04 €

ASPI

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione primaria:

mq. 210 x Euro/mq. 144,66 = Euro 30.378,60 €

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria:

mq. 210 x Euro/mq. 43,13 = 9.057,30 €

ASPI (turistico ricettivo)

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione primaria:

mq. 5000 x Euro/mq. 144,66 *0.30 = 216.990,00 €

Onere tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria:

mq. 5000 x Euro/mq. 172,51 *0.30 = 2.434.208,34 €

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

All'importo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione d'uso turistico ricettiva è applicata la riduzione ad 1/3 ai sensi del D.C.R. n. 615 del 1/02/2000

Totale OOUU primaria e secondaria stimati: **4.514672,82 €**

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

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, in base alla normativa vigente.

Il Proponente corrisponderà il costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dal Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione n. 314 della Città.

Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il Proponente sarà effettivamente tenuto a versare, nel caso in cui le caratteristiche tecnologiche, impiantistiche ed energetiche dell'immobile dovessero risultare rilevanti, la Città applicherà a favore del Proponente le disposizioni relative alle agevolazioni previste per la minimizzazione dei costi energetici e l'impatto ambientale degli edifici di cui all'Articolo 29 del citato "Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione" n. 314 della Città ed ogni eventuale ulteriore agevolazione prevista dalle norme vigenti al momento della presentazione del Titolo Abilitativo Edilizio.

Il conteggio degli oneri sopra riportati è a mero titolo esemplificativo per cui gli oneri di urbanizzazione dovranno essere calcolati in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi applicando le disposizioni vigenti alle data di rilascio di ciascun titolo in funzione delle tipologie e delle destinazioni dell'immobile che verrà realizzato.

ARTICOLO 14
EDILIZIA CONVENZIONATA
PRELIMINARE DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'AMBITO D'INTERVENTO

Considerata la classificazione di PRG relativa all'Ambito "12.24 Mercati Generali" e la SLP realizzabile, il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di PRG e, in particolare, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata con l'obbligazione di cessione alla Città di Torino di tali unità abitative per complessivi mq.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

2.075di SLP da realizzare all'interno dell'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I" nel Lotto Edilizio 1.

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

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

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

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i terreni sui quali saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 1.422 particella 200 parte così come meglio individuata nella planimetria catastale costituente l'Allegato 5.

La SLP delle unità immobiliari oggetto del preliminare di compravendita pari a mq. 2.075 di SLP, è sita ai piani nell'edificio del lotto 1 individuato nell'allegato 5 alla presente Convenzione.

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

Il contratto preliminare si risolverà di diritto, ex art. 1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo articolo 16.

L'avvenuta risoluzione con atto notarile a firma delle Parti dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente.

In tal caso il Proponente e i suoi eventuali aventi causa dovranno provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

È ammesso il trasferimento della realizzazione dell'edilizia convenzionata dall'Ambito "16.33 Guala" all'Ambito "12.24 Mercati Generali – UMI I".

ARTICOLO 15
OPZIONE ALL'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'ESTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Il Proponente ha facoltà, entro ventiquattro mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, di individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, previo assenso della Città.

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

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

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

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

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

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

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente Articolo 15.

Ai sensi del già citato art. 7 comma 16 delle NUEA, il soddisfacimento della quota di edilizia abitativa convenzionata, come determinata al precedente articolo 14, potrà essere soddisfatta anche attraverso interventi di Social Housing. In quest'ultimo caso il soggetto attuatore dovrà sottoporre la proposta progettuale alla Città che ne valuterà l'ammissibilità e ne definirà le modalità attuative con apposita convenzione oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale.

ARTICOLO 16

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

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli 14 e 15, il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 della NUEA del PRG, un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al già citato precedente art. 15, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

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

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Il canone di locazione non dovrà comunque superare il valore medio fissato negli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2 c. 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

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

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

ARTICOLO 17
GARANZIE FINANZIARIE

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

- **al momento della sottoscrizione della presente Convenzione**:

a) fideiussione n. …… del …….. emessa da …….., dell'importo complessivo di euro 2.801.504,2, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente articolo11 , 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) fideiussione n. …… del …….. emessa da …….., dell'importo complessivo di euro 42.071,70, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente articolo 12 ,a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti. 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) fideiussione n. …… del …….. emessa da …….., dell'importo complessivo di euro 86.210,30 comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, a garanzia degli interventi di risanamento acustico di cui al precedente articolo 9 .

- **al momento del ritiro del titolo abilitativo edilizio:**

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

d) a garanzia del pagamento delle rate degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;

e) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 13 della presente Convenzione.

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.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito.

Le fideiussioni di cui ai punti a) - 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 avvenuta cessione degli standard urbanistici previsti ai precedente articolo7.

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 e/o degli altri impegni ambientali.

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

ARTICOLO 18

DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'ultimazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire entro il termine di 10 (dieci) anni (termine massimo) dalla data di approvazione del PEC con deliberazione della Giunta Comunale, ovvero entro il ……., corrispondente al termine di validità del PEC.

I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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 di ciascun lotto edilizio è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al lotto funzionale di appartenenza.

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

ARTICOLO 19

SANZIONI CONVENZIONALI

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal PRG, sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità di cui all'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.

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

ARTICOLO 20

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopra citati, il Proponente e gli eventuali aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Nel caso di cessione delle aree o dei fabbricati in corso di costruzione, gli obblighi e gli oneri della presente Convenzione dovranno essere espressamente richiamati negli atti di trasferimento.

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ARTICOLO 21
SPESE

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

ARTICOLO 22
ALLEGATI

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

- Allegato 1 - Planimetria catastale Ambito “12.24 Mercati generali”;
- Allegato 2 - Lotti di intervento;
- Allegato 3 - Planimetria catastale “Aree cedute”;
- Allegato 4 - Lotti di intervento e manutenzione delle OO.UU.
- Allegato 5 - Individuazione Edilizia Convenzionata su base catastale.

ARTICOLO 23
CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 24
RINVIO A NORME DI LEGGE

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

- Legge 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, come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n.3 del 25 marzo 2013 ;
- 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

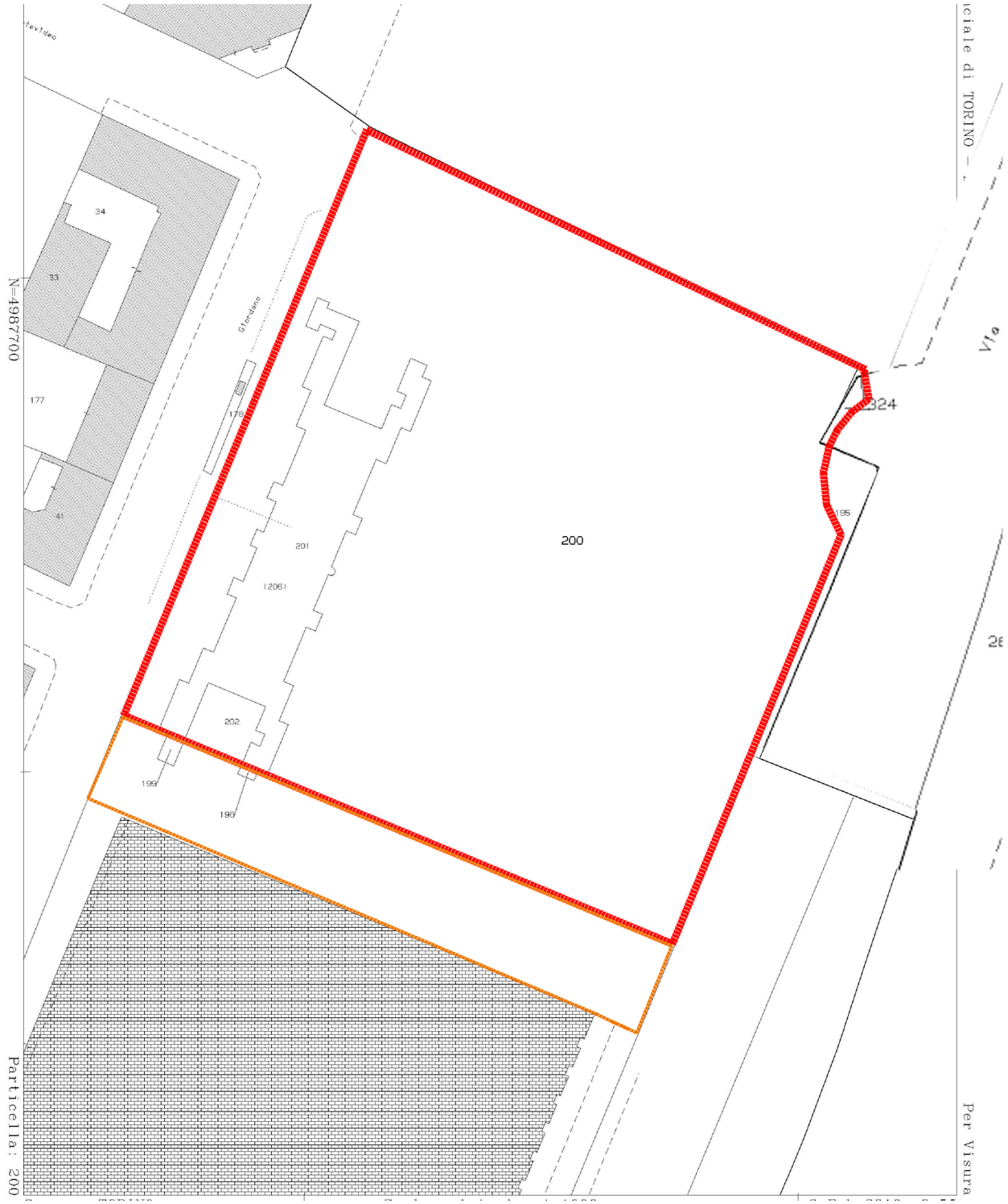
. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

materia edilizia;

- D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- 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;
- D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. – Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163; ed ogni altra norma vigente in materia;

D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante: «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici».

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Elenco particelle del Catasto Terreni facenti parte del PEC

Foglio	Particella	Superficie (mq.)
1422	200	13310
1422	201	1345
1422	202	165
1401	324	40
		14860

Elenco particelle coinvolte dalla previsione di realizzazione del parcheggio interrato in area di proprietà Comunale

Foglio	Particella
1422	198
1422	199
1422	179 (parte)

LEGENDA

- PERIMETRO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
- PERIMETRO DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE INDIVIDUATA PER REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLI. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AI SENSI DELLA L.R. 56/77 ART. 43

ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE AMBITO "12.24 MERCATI GENERALI"
1:1000

LEGENDA

- PERIMETRO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
- LOTTI DI INTERVENTO
- DIVISIONE INDICATIVA DEI LOTTI
- (ml) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI COMPRESO IL BASAMENTO A PARTIRE DALLA QUOTA 0.00 OSSIA 240.58 ml slm
- FILO FISSO DI ALLINEAMENTO
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI FUORI TERRA SOPRA IL BASAMENTO
- AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO FUORI TERRA
- X DISTANZA MINIMA TRA I FRONTI DEGLI EDIFICI

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico/originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AI SENSI DELLA L.R. 56/77 ART. 43

ALLEGATO 2 - LOTTI DI INTERVENTO
1:100

descrizione	superficie mq	
Aree da cedere per servizi		**1706**
Area a servizi Via Zini	938	
Area Via Giordano Bruno	743	
Ingresso rifugio	25	
Area a parcheggio in struttura su area già della Città di Torino esterna al PEC		6160
Totali		**7866**
Aree da cedere per viabilità Nuovo tratto via Montevideo		2269

LEGENDA

- PERIMETRO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
- LOTTI DI INTERVENTO
- PERIMETRO DEI LOTTI DI INTERVENTO
- AREA CEDUTA PER VIABILITA'
- AREA CEDUTA ALLA CITTA' PER SERVIZI
- AREA FONDIARIA
- AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO
- INGRESSO AL RIFUGIO INTERRATO DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
- INGOMBRO DEL RIFUGIO INTERRATO
- TORRINO DI VENTILAZIONE DEL RIFUGIO INTERRATO
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI FUORI TERRA OLTRE IL BASAMENTO
- AREA ESTERNA ALLA PERIMETRAZIONE DEL PEC, INTERESSATA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA

DESTINAZIONI D'USO DEI LOTTI

LOTTO 1 ASPI - RESIDENZA - EUROTORINO

LOTTO 2 ASPI - RESIDENZA - EUROTORINO

LOTTO 3 ASPI

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico/originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AI SENSI DELLA L.R. 56/77 ART. 43

ALLEGATO 3_PLANIMETRIA CATASTALE - AREE CEDU
1:1

LEGENDA

Perimetro del PEC
Perimetro dei lotti di opere di urbanizzazione

A1 — S.C. — Opera di Urbanizzazione realizzata a scomputo, contestualmente alla realizzazione dell'edificio A o dell'edificio G

A2-A2a — S.C. — Opera di Urbanizzazione realizzata a scomputo, contestualmente alla realizzazione dell'edificio F o dell'edificio H

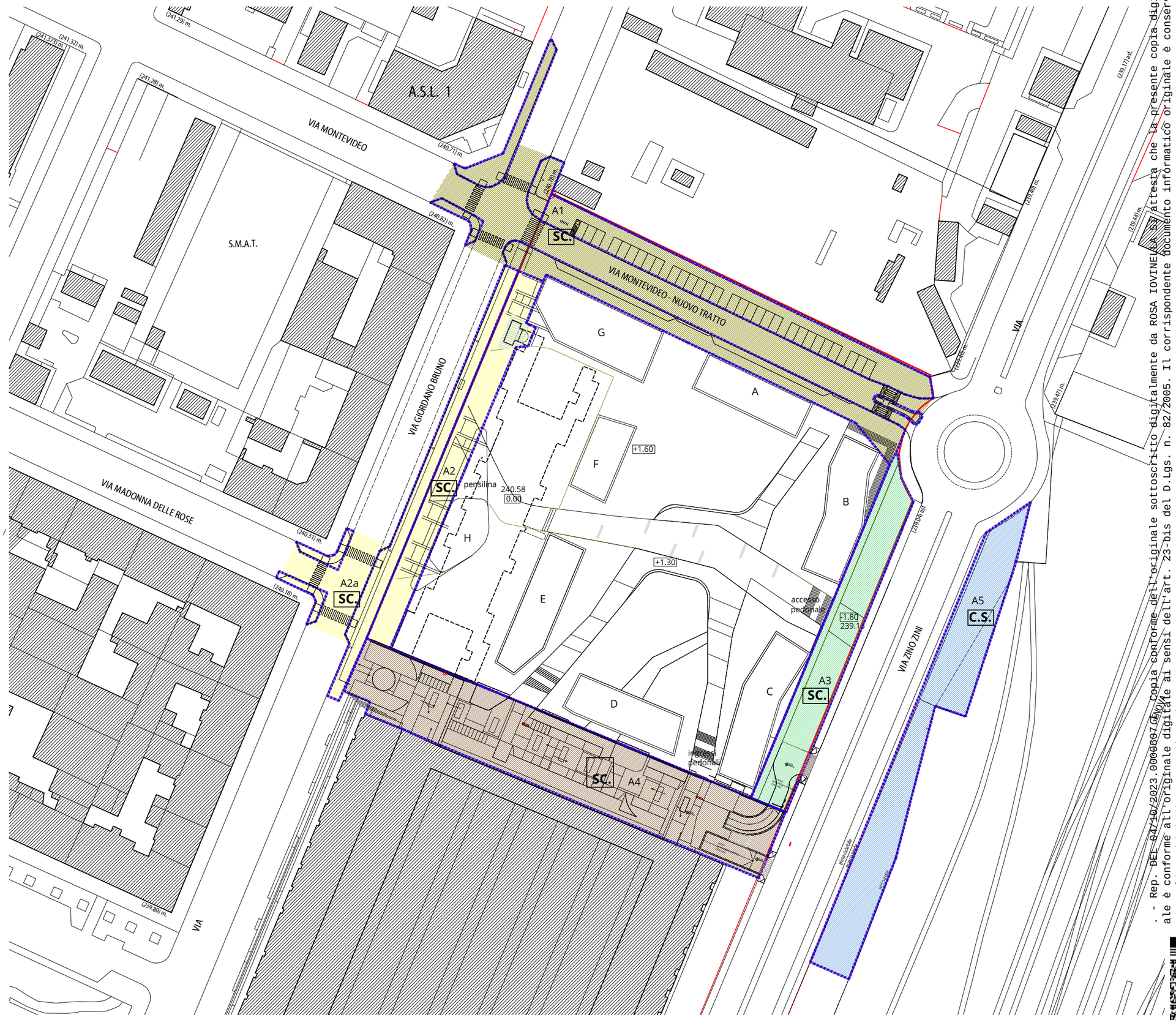
A3 — S.C. — Opera di Urbanizzazione realizzata a scomputo, contestualmente alla realizzazione dell' edificio B.

A4 — S.C. — Attrezzaggio parcheggio pubblico in struttura e sistemazione del livello in superficie. Opera di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione completate contestualmente al completamento degli edifici C, D e E.

A5 — C.S. — Opera di Urbanizzazione realizzata a cura e spese del Proponente contestualmente alla realizzazione dell'edificio D

A1-A2-A2a-A3-A4-A5

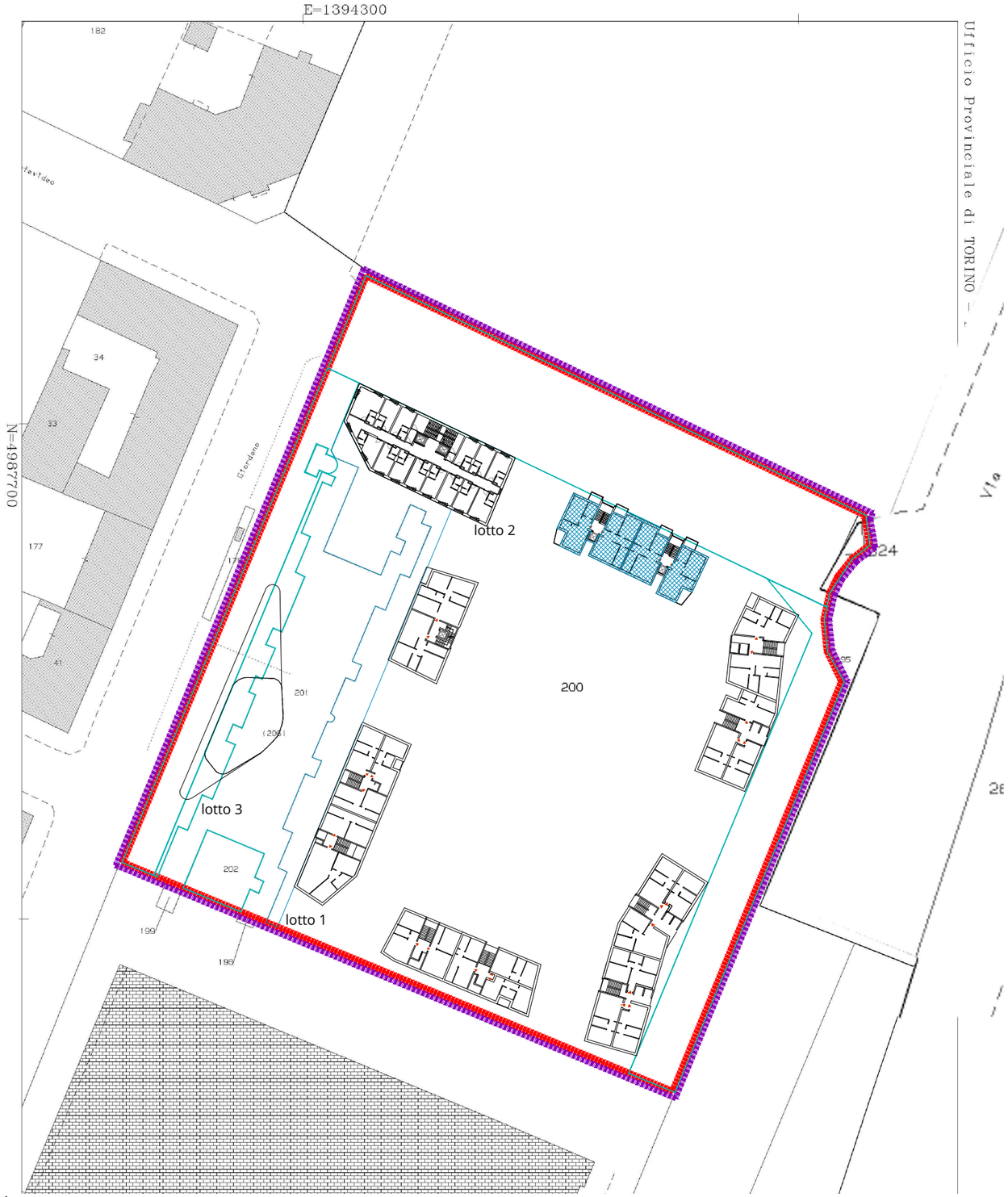
Opera di urbanizzazione con manutenzione a carico della Città



. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607 GENOVA Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AI SENSI DELLA L.R. 56/77 ART. 43

ALLEGATO 4 - LOTTI DI INTERVENTO E MANUTENZIONE DELLE OO.UU
1:1000



Elenco particelle del Catasto Terreni facenti parte del PEC

Foglio	Particella	Superficie (mq.)	Proprietà
1422	200	13310	Cartolarizzazione Città di Torino srl
1422	201	1345	Cartolarizzazione Città di Torino srl
1422	202	165	Cartolarizzazione Città di Torino srl
1401	324	40	Cartolarizzazione Città di Torino srl
		14860	

LEGENDA

- Perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato
- Perimetro della UMI I dell'ambito 12.24 Mercati Generali
- Edifici nei quali è individuata la realizzazione della quota di Edilizia Convenzionata ai sensi dell'art 6 comma 10bis delle NUEA

ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AI SENSI DELLA L.R. 56/77 ART. 43

ALLEGATO 5 - INDIVIDUAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA SU BASE CATASTA

1:10

. - Rep. DEL 04/10/2023.0000607.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia digit
ale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conserva
to negli archivi di Comune di Torino