



CITTA' DI TORINO

**Zona Urbana di Trasformazione
AMBITO di P.R.G. "3.1 MICHELIN"**

Area localizzata tra CORSO ROMANIA, STRADA CASCINETTE E STRADA CEBROSA

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progetto:

Proprietà:

Sub-Ambito 1 - 3: Michelin Italia S.p.a. – Antea RE S.r.l. (non Proponente)

Sub-Ambito 2: Michelin Italia S.p.a. – Antea RE S.r.l. (Proponente lo S.U.A. ed il P.E.C.)

. - Rep. DEL 04/10/2022.0000657. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, TERESA POCHETTINO 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

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002076 del 03/08/2022

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

TITOLO I - Convenzione Programma relativa allo Studio Unitario dell'Ambito 3.1 MICHELIN, suddiviso nei Sub-Ambiti 1, 2 e 3 (art.7, lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)

TITOLO II - Convenzione relativa al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub Ambito 2 dell'Ambito 3.1 MICHELIN (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

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.

- in seguito denominato per brevità "Comune" o "Città"

E

MICHELIN ITALIANA S.P.A., società con socio unico (C.F. e P.IVA 10110390969), con sede legale in Torino, Corso Romania n. 546, in persona del Legale Rappresentante _____, nato a ____ il _____ C.F. _____, domiciliato per la carica presso la sede della società

- in seguito anche denominata per brevità "Proprietaria"

ANTEA RE S.R.L. (C.F. e P.IVA 10110390969), con sede in Milano, Piazza Castello 19, in persona del Legale Rappresentante Ing. Francesco Federico, Amministratore delegato, nato a Roma il 25.01.1975 C.F. FDRFNC75A25H501F, domiciliato per la carica presso la sede della società

in seguito anche denominata per brevità "Proponente".

TITOLO I

CONVENZIONE PROGRAMMA

RELATIVA ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO

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

PREMESSO CHE

1. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino.

2. 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.
3. Con Deliberazioni n. mecc. 2019 00319/009 del 25 febbraio 2019 e n. mecc. 2019 03035 del 29 luglio 2019 il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato ed approvato la variante parziale al P.R.G. n. 322, concernente le aree lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa.
4. Ad esito di tale ultima variante, è stata identificata una nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) corrispondente all’Ambito “3.1. Michelin”, normata dagli artt. 7 e 15 delle NUEA e da apposita Scheda d’ambito.
5. In coerenza con i criteri e le direttive sanciti dalle varianti nn. 311 e 322 del PRGC e rispettive VAS, l’attuazione degli Ambiti delle suindicate ZUT site lungo corso Romania è strettamente condizionata alla realizzazione di interventi di complessiva riqualificazione e potenziamento del tracciato stradale.

A parte integrante del nuovo disegno del telaio viabilistico della zona, in particolare, sono previste le seguenti opere, incidenti su viabilità esistenti esterne agli Ambiti:

- i. il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Corso Romania compreso tra la Rotonda posta all'incrocio tra i Corsi Giulio Cesare, Vercelli e Romania e l'ingresso sull'autostrada A4 Torino - Milano e la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania, strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo Torinese;
 - ii. il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Strada Cebrosa compreso tra la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania, strada Cebrosa e strada Torino nel Comune di Settimo Torinese e l'incrocio con Strada Delle Cascinette.
6. Con nota congiunta depositata presso il Comune di Torino in data 27.9.2020, la sottoscritta Antea RE Srl (quale Proponente della ZUT Ambito “3.1 Michelin”) e la Soc. Romania Uno Srl (quale proponente della ZUT Ambito “3.2. – Strada Cebrosa”) hanno come segue da ultimo articolato tra di esse gli obblighi realizzativi delle opere suindicate:
 - o l’opera di cui al punto i. del precedente comma, ivi compresa la demolizione del cavalcaferrovia, è stata assunta come onere realizzativo dalla Soc. Antea RE;

- o l'opera di cui al punto ii. del precedente comma è stata assunta come onere realizzativo dalla Soc. Romania Uno Srl.

Per effetto di tali atti, la realizzazione delle opere tutte di raddoppio di Corso Romania, ed interventi annessi, è da prevedersi nell'ambito della pianificazione attuativa dell'Ambito "3.1 – Michelin".

E' fatto salvo esclusivamente il tratto iniziale di tale opera, previsto a parte del P.E.C. del Sub Ambito 1 delle ZUT previste con la variante 311 (costituito dall'Ambito 2.8/2 e da parte dell'Ambito 3.4), inserito come opera a carico della relativa Proponente, Romania Sviluppo Srl (cfr. deliberazione della Giunta Comunale n. 970 in data 30.9.2021).

Nel contesto di tale ultimo P.E.C. le opere viabilistiche esterne agli Ambiti hanno formato oggetto, su iniziativa di Romania Sviluppo Srl, di procedura di verifica di assoggettamento a VIA (Codice 2021-2/VER), conclusasi favorevolmente con Determinazione Dirigenziale Regione Piemonte n. 132/A2009A/2021 del 14.6.2021, recante esclusione dalla VIA.

7. 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 (S.U.A.), unitamente alla relativa Convenzione Programma, quale definita al punto 10 e seguenti del medesimo art. 7, a parte integrante dello S.U.A..

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.

8. La Proprietaria è titolare della totalità delle superfici catastali interessate, eccezion fatta per la porzione, identificata al Catasto Terreni Foglio 1044 - mappale 157 (ex mappale 84 - ex mappale 12), ente urbano di mq. 242, di proprietà della Città a seguito di cessione con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021, incluse nell'Ambito con destinazione a pubblica viabilità.

Di tali aree, la Proprietaria ha promesso la cessione alla Proponente con contratto preliminare in data 24.7.2020, subordinatamente, tra l'altro, all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto per l'Ambito. La medesima Proponente, in conformità agli accordi tra le parti e al fine di attuare le previsioni del citato contratto preliminare, intende attuare la trasformazione, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G..

9. L'attuazione dell'Ambito 3.1 è articolata in tre Sub Ambiti (Sub Ambito 1, Sub Ambito 2 e Sub Ambito 3, come meglio in seguito dettagliati).

10. Contestualmente allo Studio Unitario d'Ambito, verrà attuato il Sub Ambito 2 nel quale trova collocazione la nuova sede direzionale di Michelin S.p.a. in coerenza con le previsioni della scheda normativa introdotta con la Variante n. 322, mentre i Sub Ambiti 1 e 3 potranno essere attuati in tempi diversi.
11. La scheda normativa dell'Ambito "3.1. Michelin" come introdotta con la Variante 322, prescrive peraltro la presentazione di uno "Studio di insieme esteso all'intero Ambito", che permetta di valutare il corretto inserimento funzionale/architettonico degli interventi e nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione. La Proponente ed i competenti Uffici del Comune hanno peraltro ritenuto opportuno estendere il citato Studio d'insieme anche alla porzione di area inserita nella Variante 311 prospiciente il sedime del Corso Romania costituito dagli Ambiti "2.8/2 Corso Romania Est" e "3.4 Cascinette Est", studio tradottosi nel Masterplan di Inquadramento Urbanistico e di Coerenza Generale degli Interventi relativi agli Ambiti 2.8/2 parte - 3.1 - 3.2 - 3.4 parte. Di tale Masterplan si è preso atto in sede di approvazione, con deliberazione della Giunta Comunale n. 970 in data 30.9.2021, del P.E.C. relativo al Sub Ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 parte e 3.4 parte.
12. Lo Studio Unitario d'Ambito, di cui fa parte integrante e sostanziale la presente Convenzione Programma, si compone degli elaborati grafici allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n.... del..... che evidenziano le aree ripartite, all'interno dell'Allegato D della presente Convenzione, le cui previsioni saranno in parte oggetto di frazionamenti da perfezionarsi presso il Catasto - Agenzia delle Entrate.
13. La proposta di Studio Unitario d'Ambito reca anche l'articolazione, tra i diversi Sub Ambiti, delle opere di urbanizzazione esterne, necessarie per lo sviluppo insediativo. In particolare le predette opere, quali l'ampliamento del corso Romania e il collettore di raccolta e smaltimento delle acque bianche su strada Cascinette, costituiscono opere a supporto dell'intervento complessivo che, per loro natura e per esigenze logistiche di realizzazione, non risultano scomponibili ed associabili ai singoli lotti di intervento edilizi. Le medesime opere rivestono peraltro rilevanza per un contesto territoriale più ampio del solo Ambito 3.1., avendo carattere strategico per l'intero quadrante nord est del territorio comunale.
Sulla base di tale considerazione, il SUA individua le opere esterne funzionali all'intero ambito e operativamente connesse a ciascuno strumento attuativo, la cui realizzazione è garantita nel suo complesso.
14. Nello specifico, quale opera di urbanizzazione primaria e prioritaria esterna operativamente connessa al Sub Ambito 2 è prevista la realizzazione completa ed integrale delle opere di

raddoppio di Corso Romania (denominato Lotto A1 - Allegato F), sino all'intersezione con Strada Cebrosa, ivi inclusa la demolizione del cavalcaferrovia, a scomputo degli oneri dovuti per il Sub Ambito 2, in coerenza con quanto previsto dalla Variante n. 322 e dai successivi atti d'obbligo sottoscritti. E' altresì prevista la realizzazione del c.d. by pass (denominato Lotto A2 - Allegato F), quale opera provvisoria, a cura e spese della Proponente. Per la realizzazione di tali opere, la Proponente in data 5 aprile 2022 (prot. arr. n. 875 in pari data) ha presentato istanza di anticipazione, subordinatamente all'approvazione da parte della Città della relativa progettazione preliminare ed esecutiva. Con DGC n.del.....è stato, a tal fine, approvato il PFTE delle Opere di Urbanizzazione afferenti l'intero Sub 2del PEC ancorché in istruttoria nonché lo schema di Atto Unilaterale, successivamente sottoscritto dalla Proponente in datae registrato con Rogito Notaio....in data.....rep.....

15. Quali opere di urbanizzazione a scomputo esterne all'Ambito "3.1. Michelin", ma funzionali allo stesso nonché al complessivo contesto territoriale, ed operativamente connesse, al Sub Ambito 1 e al Sub Ambito 3, sono sinteticamente identificate le seguenti:
- I. realizzazione di una nuova viabilità di collegamento Nord-Sud tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato est dell'area di trasformazione (asse di penetrazione alternativo a Strada Cebrosa);
 - II. realizzazione di rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche relative all'Ambito 3.1, con apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette e di collegamento sottostante la viabilità di cui al punto I, con caratteristiche dimensionali ed operative atte a consentirne l'uso anche da parte di insediamenti esterni all'Ambito 3.1.

Il SUA prevede peraltro l'impegno della Proponente ad anticipare la realizzazione dell'opera di cui al punto II rispetto all'approvazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3, limitatamente alla parte che riguarda l'apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette, consentendone la messa in esercizio provvisoria quale allaccio su suolo privato, previo collaudo parziale del tratto interessato.

Resta fermo l'obbligo della Proponente, in attuazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3, di completare l'opera e di procedere contestualmente alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria dell'opera stessa alla Città, anche agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per i medesimi Sub Ambiti 1 e 3.

A tal fine, la Proponente si impegna sin d'ora a procurare l'acquisto del predetto diritto a favore della Città nei confronti degli attuali proprietari delle aree di strada delle Cascinette

funzionali alla realizzazione del collettore (identificate al Catasto Terreni al Foglio 1019 mappale 20 inserite nell'Allegato C *Planimetria catastale con individuazione delle aree interessate da opere esterne e relative proprietà.*), nonché a garantire la servitù finalizzata alla manutenzione del Canale da parte della Città e relativi Gestori. La Proponente si impegna, altresì, a procurare l'acquisto gratuito della proprietà a favore della Città di tutte le aree della mezzeria nord di strada delle Cascinette, a richiesta della Città (identificate al Catasto Terreni al Foglio 1044 mappali 85 e 145 inserite nell'Allegato C) *Planimetria catastale con individuazione delle aree interessate da opere esterne e relative proprietà.*

16. La proposta di Studio Unitario d'Ambito:

- o ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia svoltasi in data 08/03/2022 (prot. arr. 627 del 10/03/2022); da inserire nelle NTA
- o è stata inviata alla Circoscrizione n. 6 in data

17. è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, nel periodo dal al.....

18. A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune dello Studio Unitario d'Ambito con relativo schema di Convenzione Programma, per 45 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 deliberazione di approvazione).

19. Il Consiglio Circoscrizionale n. 6, con deliberazione del, n., ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento.

20. La Giunta Comunale, con deliberazione del (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 2 (Titolo II).

21. In data è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio repertorio n. del registrato il

22. La Convenzione di cui al successivo Titolo II dà atto della intervenuta 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 P.E.C.

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 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.
3. Per quanto esposto nelle superiori premesse, si dà atto che la qualifica di Proponente, e pertanto soggetto attuatore dello S.U.A., spetta esclusivamente alla Proponente, che assume in via esclusiva ogni obbligo ed impegno che derivi dallo S.U.A. medesimo.

La Proprietaria presta il proprio pieno ed incondizionato assenso a quanto previsto dallo S.U.A., non assumendo però alcun diritto né obbligo né onere derivante dalla presente Convenzione, fatte salve le previsioni che vincolano alla cessione al Comune, ovvero all'assoggettamento ad uso pubblico, parte delle aree di sua proprietà.

ARTICOLO 2

Definizione dei Sub Ambiti e Proprietà

1. La trasformazione disciplinata dallo S.U.A. prevede la suddivisione dell'Ambito "3.1 Michelin" (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., ed individuati nella tavola Allegato B al presente atto – Planimetria catastale con individuazione dei Sub Ambiti, dei quali si riportano i principali dati quantitativi:

SUB AMBITO 1

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 40.830

corrispondente a:

Catasto Terreni Foglio 1044 mappale 189-190-191-192-193-197

SUB AMBITO 2

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 60.066

corrispondente a:

Catasto Terreni Foglio 1044 mappali 171 – 172 – 173 – 174 – 175 – 176, di mq. 59.824 – proprietà Michelin

Catasto Terreni Foglio 1044 - mappale 157 (ex mappale 84 - ex mappale 12) - ente urbano di mq 242 - proprietà della Città a seguito di cessione con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021

SUB AMBITO 3

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 76.421

corrispondente a:

Catasto Terreni Foglio 1044 mappale 188-194- 195-196-198

Totale Superficie Territoriale Ambito 3.1 mq. 177.317.

Il tutto come meglio rappresentato nell' allegato B al presente atto.

2. Fatto salvo per la porzione di viabilità di proprietà della Città nel Sub Ambito 2 (Foglio 1044 - mappale 157 di mq 242), l'intero Ambito "3.1 Michelin" è di proprietà di Michelin Italiana S.p.a. e oggetto di contratto preliminare di acquisto a favore di Antea RE s.r.l.
3. L'intervento comprende, altresì, relativamente al Sub Ambito 2, le seguenti aree esterne al perimetro dello S.U.A. destinate a viabilità pubblica extrambito, (meglio identificate nell'Allegato C – Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne all'ambito interessate da opere esterne e relative proprietà):

Proprietà Michelin Italiana S.p.A. (mq. 7.113):

Foglio 1019 mappale 1	mq. 1.780
Foglio 1019 mappale 3	mq. 1.950
Foglio 1019 mappale 5	mq. 1.360
Foglio 1044 mappale 155	mq. 1.363
Foglio 1044 mappale 74	mq. 660

Proprietà Romania 1 S.r.l.:

Foglio 1019 mappale 46 parte	mq. 2.958
------------------------------	-----------

Proprietà Città di Torino (mq. 1999):

Foglio 1019 mappale 6	mq. 1.740
Foglio 1044 mappale 156	mq. 259

Tutte le aree di cui al presente comma afferiscono ad opere di urbanizzazione la cui attuazione è prevista in connessione al Sub Ambito 2, per cui la relativa cessione, qualora aree di proprietà privata, è prevista nella Convenzione di cui al Titolo II del presente atto, cui si rinvia.

4.L'intervento comprende, altresì, relativamente ai Sub Ambiti 1 e 3, le seguenti aree esterne al perimetro del S.U.A. destinate a viabilità pubblica extrambito, (pure individuate

nell'Allegato C – Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne all'ambito interessate da opere esterne e relative proprietà):

Proprietà SAL Service Srl (mq. 5.541):

Foglio 1044 mappale 153 mq 5.541

Relativamente alla realizzazione della rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche, con apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette (strada privata), il SUA prevede la cessione gratuita al Comune della sola proprietà superficiaria della porzione in sottosuolo di ubicazione della nuova tubazione, con esclusione della proprietà del suolo e soprasuolo (che restano in proprietà privata) costituendo altresì apposita servitù finalizzata alla manutenzione del Canale da parte della Città e relativi Gestori, con l'ulteriore impegno della Proponente a procurare l'acquisto gratuito della proprietà a favore della Città di tutte le aree che caratterizzano la mezzeria nord di strada delle Cascinette, a semplice richiesta della Città.

Quanto sopra, relativamente alle seguenti aree:

Proprietà SAL Service Srl (mq. 9.136):

Foglio 1044 mapp. 85 mq. 6.744

Foglio 1044 mapp. 145 mq. 2.392

Proprietà Tracofin Italiana Srl:

Foglio 1019 mapp. 20 mq. 1.970

Per le aree di cui al presente comma, le cessioni rispettivamente della proprietà, gratuita e a richiesta della Città, e del diritto di superficie/proprietà superficiaria, nonché la costituzione della servitù, saranno previste nell'ambito del relativo P.E.C. ed annessa Convenzione. (All. C da correggere nel retino con differenziazione servitù'-soggetto proprietario vedi nota tavola)

ARTICOLO 3

Attuazione degli Interventi

Sistema delle Opere pubbliche esterne

1. La SLP complessiva massima realizzabile è pari a mq. 70.000 di cui, dal punto di vista delle destinazioni d'uso:
 - Eurotorino (20%) min. mq 14.000
 - A.S.P.I. (80%) max. mq 56.000.
2. A fronte della configurazione del S.U.A., la Proponente rinuncia al trasferimento, ammesso dalla Scheda dell'Ambito, di mq 7.000 di SLP a destinazione produttiva per la realizzazione

della Sede Sociale Michelin, essendo quest'ultima attuata avvalendosi di quota parte della SLP riconducibile alla destinazione Eurotorino.

3. In coerenza con la Scheda normativa dell'Ambito "3.1 Michelin", in sede di strumento urbanistico esecutivo relativo ai Sub Ambiti 1 e 3, sono consentiti il trasferimento di quantità limitate di SLP da un Sub Ambito all'altro nonché adeguamenti di limitate entità dei perimetri dei Sub-Ambiti.
4. Fatto salvo quanto sopra, la SLP viene così articolata nei relativi Sub Ambiti:

SUB AMBITO 1

Il Sub Ambito 1 prevede la realizzazione di una SLP max pari a mq 25.000 (tenuto fermo il rispetto della SLP del SUA pari a mq. 70.000), destinata ad A.S.P.I. ed Eurotorino, con il seguente intervento:

- o costruzione di un parcheggio a due piani in struttura, realizzato al piano interrato -1 e 0 dell'edificio;
- o al piano primo dell'edificio si collocano attività di ristorazione e pubblici esercizi per lo svago e il tempo libero, che possono includere, ricorrendone i presupposti, una struttura per cinema multisala;
- o realizzazione della viabilità pubblica parallela a Corso Romania sul fronte sud del Sub Ambito 1 che separa quest'ultimo dall'attività produttiva di calandraggio e che svolge un ruolo di "cerniera" nel nuovo reticolo stradale pubblico.SLP

SUB AMBITO 2

Il Sub-Ambito 2 (tenuto fermo il rispetto della SLP del SUA pari a mq. 70.000) prevede la realizzazione di una SLP in progetto pari a mq 23.300, rispetto ai 25.000 mq max consentiti nel Sub Ambito, destinata ad A.S.P.I. ed Eurotorino, con il seguente intervento:

- o realizzazione di fascia verde contenente percorsi pedonali e spazi per lo svago e il tempo libero;
- o realizzazione di parcheggio alberato a raso di circa mq 6.366;
- o realizzazione di parcheggio in struttura al piano terreno dell'edificio a destinazione commerciale;
- o realizzazione, al piano primo dell'edificio a destinazione commerciale, di insediamento commerciale di tipologia GCC2 e al piano secondo di SLP destinate ad accogliere attività terziarie, tra le quali il trasferimento dell'attuale sede amministrativa della Michelin Italiana S.p.a., nonché ubicazione di attività per l'intrattenimento (riconducibili alle attività previste in ASPI-Eurotorino);

- o realizzazione del tratto di viabilità pubblica parallela al Corso Romania, nonché della nuova intersezione con Corso Romania posta al confine tra il Sub Ambito 2 e il Sub Ambito 1.

Si dà atto che il Sub Ambito 2 risulta delimitato da aree destinate a viabilità pubblica (oggetto di cessione al Comune effettuate con la Convenzione annessa al P.E.C. del Sub Ambito 1 degli Ambiti “2.8/2 parte” e “3.4 parte”), con funzione di separatore pubblico sul fronte ovest, tra le attività commerciali previste negli Ambiti “2.8/2 Corso Romania Est” e “3.4 Cascinette Est” da un lato, e le attività commerciali previste nel Sub Ambito 2, dall’altro. Relativamente al rapporto tra il Sub Ambito 2 e i restanti Sub Ambiti della ZUT Ambito “3.1. Michelin”, si dà atto che nel Sub Ambito 1 non sono previste attività commerciali di vendita, conseguendone la non necessità del separatore pubblico tra questo e il Sub Ambito 2. In sede del relativo P.E.C, sarà altrimenti individuato il separatore pubblico conseguentemente necessario tra i Sub Ambiti 1 e 3 dell'Ambito “3.1. Michelin”.

La quota residua di SLP del Sub Ambito 2, rispetto alla SLP massima ammissibile nel medesimo Sub Ambito 2 (pari a 25.000 mq) potrà essere realizzata nel Sub Ambito 1 o nel Sub Ambito 3, anche in quota parte.

SUB AMBITO 3

Il Sub Ambito 3 (tenuto fermo il rispetto della SLP del SUA pari a mq. 70.000) prevede la realizzazione di una SLP max pari a mq 30.000 destinata ad A.S.P.I. ed Eurotorino, con il seguente intervento:

- o realizzazione di aree a verde di uso pubblico;
 - o realizzazione al piano terreno di parcheggio realizzato nella sagoma dell'edificio, finalizzato a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati pertinenziali;
 - o realizzazione al piano primo di insediamento commerciale di tipologia GCC2.
5. Come previsto al successivo art. 5, i Sub Ambiti 1 e 3 formeranno oggetto di unitaria pianificazione attuativa, fermo restando il limite massimo di SLP pari a mq. 55.000 e tenuto fermo il rispetto della SLP del SUA pari a mq. 70.000.
 6. Richiamato quanto esposto nelle superiori premesse, si dà atto che in connessione con il P.E.C. del Sub Ambito 2 verrà integralmente realizzato, quale opera di urbanizzazione primaria esterna all’ Ambito “3.1. Michelin”, funzionale all’Ambito (nonché al più ampio contesto territoriale) ed a scomputo degli oneri, il raddoppio da due a quattro corsie del tratto di Corso Romania compreso tra il tratto che deve essere realizzato nell'ambito della trasformazione degli Ambiti “2.8/2 parte Corso Romania Est” e “3.4 parte Cascinette Est” e la Rotonda posta all'incrocio tra Corso Romania, Strada Cebrosa e Strada Torino nel Comune

di Settimo, nonché le opere connesse (mantenimento di fascia verde destinata a proteggere il condotto SNAM localizzato nel sottosuolo, realizzazione di opere di manutenzione della Bealera esistente).

Per tale opera, la Proponente ha chiesto, con istanza presentata in data 5 aprile 2022 (prot. arr. n. 875 in pari data) di essere ammessa ad iniziarne la realizzazione anticipatamente rispetto all'approvazione del P.E.C. del Sub Ambito 2, esonerando il Comune da ogni onere e responsabilità.

Con successivo atto unilaterale d'obbligo in data ____, l'impegno di cui sopra è stato assunto formalmente.

7. In connessione operativa con i Sub Ambiti 1 e 3, quali opere di urbanizzazione primaria esterne all'Ambito "3.1. Michelin", funzionale all'Ambito (nonché al più ampio contesto territoriale) ed a scomputo degli oneri, saranno previste:

- a) la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento Nord-Sud tra Corso Romania e Strada delle Cascinette sul lato est dell'area di trasformazione (asse di penetrazione alternativo a Strada Cebrosa);
- b) l'apprestamento di rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche relative all'Ambito "3.1 Michelin", con posa di nuova tubazione su Strada delle Cascinette e di collegamento sottostante la viabilità Nord - Sud.

8. Con la sottoscrizione del presente Titolo I, la Proponente si impegna ad anticipare la realizzazione dell'opera di cui al punto b) del precedente comma rispetto all'approvazione del P.E.C dei Sub Ambiti 1 e 3, limitatamente alla parte che riguarda l'apprestamento di nuova tubazione su Strada delle Cascinette.

A tali finalità, si dà atto che la Proponente ha presentato, quale parte integrante del SUA, il progetto di fattibilità tecnico – economica dell'opera, approvato unitamente al SUA medesimo, che indica, come valore previsto per tali opere (determinato con le modalità indicate come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010) l'importo pari a €(al netto di oneri di sicurezza), oltre €(al netto di oneri di sicurezza) per opere connesse da eseguirsi a cura e spese (sistemazioni superficiali – impianto semaforico).

La Proponente si impegna a presentare il progetto esecutivo dell'opera entro e non oltre trenta giorni dalla stipula della presente Convenzione e ad attivare i lavori entro e non oltre trenta giorni dall'approvazione di detto progetto esecutivo, o comunque nei tempi minimi che fossero previsti a seguito della verifica degli impatti cumulati del traffico derivanti dal progetto.

L'inizio dei lavori è subordinato alla prestazione di garanzia fideiussoria (avente le caratteristiche indicate al successivo art. 16 del Titolo II), per il valore delle opere pari a quello che sarà indicato nel progetto esecutivo approvato incrementato del 10% a copertura della penale per eventuali inadempimenti. A seguito dell'approvazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3, tale garanzia sarà inclusa tra quelle costituenti adempimento del relativo obbligo convenzionale.

I lavori saranno eseguiti con le modalità di cui al successivo art. 11 del Titolo II, da intendersi in questa sede richiamato.

La Proponente esonera il Comune da ogni onere e responsabilità connesso all'anticipazione, e ciò anche in caso di mancata approvazione o attuazione, per qualsiasi causa, del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3.

Resta fermo l'obbligo della Proponente, in attuazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3:

- o di completare l'opera negli ulteriori tratti;
- o di procedere alla cessione della porzione in sottosuolo di ubicazione della nuova tubazione e della tubazione medesima, con esclusione della proprietà del suolo e soprasuolo (che restano in proprietà privata), costituendo altresì apposita servitù finalizzata alla manutenzione del Canale da parte della Città e relativi Gestori, con l'ulteriore impegno della Proponente a procurare l'acquisto gratuito della proprietà a favore della Città di tutte le aree che caratterizzano la mezzeria nord di strada delle Cascinette, a semplice richiesta della Città.

Ciò, anche agli effetti dello scomputo del valore complessivo dell'opera tutta dagli oneri di urbanizzazione dovuti per i medesimi Sub Ambiti 1 e 3.

Sino a tale completamento, è comunque consentita la messa in esercizio provvisoria dell'opera oggetto di anticipazione quale allaccio su suolo privato, previo collaudo parziale del tratto interessato.

9. Qualsiasi eventuale eccedenza della sommatoria dei valori delle opere di urbanizzazione e delle contribuzioni delle urbanizzazioni dedotta a scomputo nel P.E.C. del Sub Ambito 2, rispetto all'ammontare dei relativi oneri, potrà essere dedotta a scomputo nello strumento attuativo dei Sub Ambiti 1 e 3, attesa la funzionalità delle opere al complessivo Ambito 3.1. (oltre che all'intera zona di Corso Romania).
10. La Proponente, per l'eventualità di mancata approvazione o mancata attuazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3, non potrà esercitare la facoltà di scomputo e rinuncia, ora per allora, a qualsiasi diritto, azione, pretesa possa astrattamente spettare nei confronti del Comune di

Torino per il rimborso dei costi sostenuti, in tal caso sine causa, per l'esecuzione delle opere, ivi compresa la ripetizione di indebito e l'indennizzo per ingiustificato arricchimento.

ARTICOLO 4

Aree a Servizi pubblici e per 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 e/o assoggettare per la realizzazione dei Servizi Pubblici (art. 20 c. 8 N.U.E.A. di P.R.G.) e le aree da cedere e/o assoggettare per viabilità.
2. Le aree a servizi pubblici previste all'interno del perimetro del SUA sono così articolate:

Sub Ambito 1 – Sub Ambito 3

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq. 18.118 (interamente per viabilità pubblica)

Aree da cedere gratuitamente alla Città con riserva di diritto di superficie mq. 80 (fg.1044 part. 191B) interamente per viabilità pubblica.

Aree e superfici da assoggettare ad uso pubblico (mq. 52.094):

mq. 24.039, per verde di uso pubblico;

mq. 28.055, per superfici a parcheggi in struttura.

TOTALE aree e superfici in cessione e/o asservimento: mq. 70.292.

Sub Ambito 2

Aree da cedere gratuitamente alla Città mq. 5.123 + mq. 242 già ceduti (interamente per viabilità pubblica)

Aree da cedere gratuitamente alla Città con riserva di diritto di superficie del sedime della rotatoria posta a confine tra i Sub 1 e 2 mq. 1.480.

Aree da assoggettare ad uso pubblico mq. 29.014, di cui:

mq. 2.133 – aree per viabilità di uso pubblico;

mq. 13.015 – aree per verde di uso pubblico;

mq. 13.866 – aree e superfici per parcheggi di uso pubblico (esterni e in struttura).

TOTALE aree e superfici in cessione e/o asservimento: mq 35.617+ mq 242 già ceduti

TOTALE AREE PER VIABILITA' E SERVIZI PUBBLICI mq 105.909 +
mq 242 già ceduti

di cui

aree in cessione mq. 23.241+mq 242 già ceduti

aree in cessione con riserva del diritto di superficie mq 1.560

aree e superfici in assoggettamento all'uso pubblico mq. 81.108

3. Le aree indicate al comma 2 sono individuate nella tavola (Allegato D - *Planimetria catastale con individuazione delle aree interne all'Ambito oggetto di cessioni – assoggettamenti*) che in copia, previa constatazione dei componenti, loro e mia sottoscrizione, si allega al presente atto.
4. Relativamente ai Sub Ambiti 1 e 3, resta fermo che la quantificazione e l'individuazione definitiva delle aree da cedere alla Città ovvero oggetto di assoggettamento ad uso pubblico, saranno stabilite in via definitiva nel relativo P.E.C., e conseguenti frazionamenti.

ARTICOLO 5

Attuazione dei Sub-Ambiti

1. L'attuazione progressiva dei Sub Ambiti avverrà a seguito di approvazione di due distinti Strumenti Urbanistici Esecutivi riferiti al Sub Ambito 2 e ai Sub Ambiti 1 e 3, questi ultimi accorpati in unico P.E.C., secondo il seguente programma temporale:
 - o Sub Ambito 2: 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;
 - o Sub Ambito 1 e Sub Ambito 3: l'attuazione di tali Sub Ambiti, la cui istanza è stata presentata dai Proponenti in data 6 agosto 2021 (prott. arr. 2633 e 2635 in pari data), 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.
2. Al fine del coordinamento nel tempo degli interventi si conviene che, al momento della stipulazione della Convenzione Attuativa relativa ai Sub Ambiti 1 e 3, saranno determinati gli obblighi e i termini entro i quali saranno cedute e assoggettate le aree destinate a pubblici servizi e viabilità di cui al precedente articolo 4.
3. I Proponenti dei Sub Ambiti 1, 2 e 3 dovranno produrre, al momento dell'attuazione, le garanzie necessarie sugli immobili ceduti e più precisamente:
 - o che per tutte le aree cedute a titolo gratuito alla Città e assoggettate all'uso pubblico, siano effettuate, qualora necessarie, le opere di bonifica ambientale, così come previsto dall'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.;
 - o 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.

4. Viene sin d'ora stabilito che gli obblighi di cessione e assoggettamento dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi e viabilità pubblica comprese nei Sub Ambiti; gli eventuali manufatti esistenti saranno demoliti a cura e spese dei Proponenti.
5. Relativamente al Sub Ambito 2, gli obblighi e le garanzie di cui sopra sono precisati nel Titolo II della presente Convenzione.
6. Si precisa che il SUA prevede la facoltà, per la Proponente, di realizzare, sulla proiezione verticale della rotatoria sita al confine tra il Sub Ambito 2 e il Sub Ambito 1, una struttura aperta di collegamento pedonale (passerella), avente natura di manufatto privato (in proprietà superficaria), diretta a connettere con continuità le attività commerciali previste nel Sub Ambito 2 con quelle terziarie del Sub Ambito 1.

A motivo di tale funzione, e dato atto che la progettazione di tale struttura presuppone necessariamente il collegamento con l'insediamento nel Sub Ambito 1, l'istanza diretta al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione della struttura medesima potrà essere presentata, successivamente all'approvazione del P.E.C. dei Sub Ambiti 1 e 3, contestualmente o successivamente all'istanza diretta al rilascio del titolo abilitativo edilizio sul relativo insediamento nel Sub Ambito 1.

Posto, peraltro, che lo spazio sottostante la passerella in oggetto è occupato da rotatoria facente parte del sistema viabilistico pubblico, si prescrive sin d'ora che il rilascio del titolo abilitativo edilizio sulla struttura in oggetto è subordinato alle seguenti, essenziali condizioni di compatibilità con l'opera pubblica, da verificarsi in sede di progettazione esecutiva:

- a) sussistenza di luce, tra l'intradosso della passerella e il livello della rotatoria, di almeno mt. 5,25 di altezza;
 - b) in caso di dislivello tra la quota della rotatoria e quella dei parcheggi in Sub Ambito 2, dimostrazione della prevenzione di ogni e qualsiasi rischio di natura idraulica, tramite adeguate cautele progettuali e/o impiantistiche, e/o proposta di ulteriore misura alternativa, validabile come idonea dall'Ente, da realizzarsi a cura e spese, anche di futura gestione, a carico della Proponente e conseguente totale manleva nei confronti della Città.
7. La passerella non potrà essere realizzata come volume chiuso ed è vincolata all'uso pedonale per passeggio, passaggio, transito, sosta ed aggregazione da parte dell'utenza indifferenziata, oltre che per occupazione temporanea e/o provvisoria con attività e strutture compatibili ai sensi della vigente normativa, anche regolamentare, con particolare riguardo agli aspetti della sicurezza.

La passerella potrà essere dotata di elementi di illuminazione e di arredo a condizione che l'utilizzo non sia limitato a clienti o avventori di attività commerciali o di somministrazione. Qualora tale spazio sia utilizzato per altri scopi dovrà essere oggetto di autorizzazione secondo i regolamenti in vigore per l'Ente.

Quanto sopra, ferma restando la garanzia di mantenere una sezione libera per il passaggio, adeguata in conformità alle normative di pubblica sicurezza in vigore in quanto applicabili, definita dalla Proponente in sede di progetto per il rilascio del titolo edilizio.

Allo scopo di verificare l'osservanza delle condizioni di sicurezza, sul progetto di arredo urbano è acquisito parere del competente Servizio.

8. In considerazione delle peculiari condizioni progettuali esposte, il P.E.C. del Sub Ambito 2 prevede, nel Titolo II della presente Convenzione, che il regime giuridico delle aree occupate dall'indicata rotatoria identificata al Catasto Terreni al Foglio 1044 part. n. 171 B (così come identificata nell'Allegato D) sia quello dell'acquisizione, da parte della Città, in piena proprietà con riserva a favore del cedente del diritto di superficie/proprietà superficaria dello spazio sovrastante, in vista della realizzazione del manufatto della passerella pedonale di collegamento tra i Sub Ambiti 1 e 2 sopra disciplinata.

Quanto sopra, a motivo della necessità di garantire che il Comune non risulti titolare del manufatto sovrastante (passerella), con le conseguenti responsabilità ed oneri.

Resta sancito inderogabilmente tra le parti che ogni e qualsiasi onere manutentivo (ordinario e straordinario), di custodia e guardiania, nonché ogni e qualsiasi responsabilità relativa, anche afferente l'arredo ed uso del manufatto, sono assunti in via esclusiva dalla Proponente e aventi causa, con esclusione tassativa del Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere.

Analogamente dicasi per gli oneri e responsabilità eventualmente conseguenti alle cautele progettuali e/o agli impianti di sicurezza che risultino, in fase di progettazione esecutiva, necessari per prevenire rischi idraulici sulla funzionalità della rotatoria.

ARTICOLO 6

Allegati

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:
 - A. Planimetria catastale con individuazione delle aree interne all'Ambito e relative proprietà;
 - B. Planimetria catastale con individuazione dei Sub Ambiti;
 - C. Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne all'Ambito interessate da opere esterne e relative proprietà;

- D. Planimetria catastale con individuazione delle aree interne all'Ambito oggetto di cessioni – assoggettamenti.
- E. Planimetria catastale con individuazione delle aree del sedime di strada Cascinette da cedere
- F. Planimetria identificativa dei Lotti delle opere di urbanizzazione a scomputo del P.E.C. del Sub Ambito 2.

come sopra allegati al presente atto.

TITOLO II
CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER
L'ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 2

(ai sensi dell'art. 43 Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.)

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 2, della superficie territoriale complessiva di mq 60.066;
- II.** che Michelin Italiana S.p.A. è proprietaria degli immobili siti in Torino, di cui Antea Re s.r.l., Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato, è Promissaria acquirente, aventi superficie territoriale pari a mq 59.824 (al netto dell'area di 242 mq destinati a viabilità identificata al C.T. Foglio 1044 particella 157, già ceduta alla Città con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021), descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1044 particelle n. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 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 (All. n. 1).
- La Città è a sua volta titolare della totalità della porzione, identificata al Catasto Terreni Foglio 1044 - mappale 157 (ex mappale 84 - ex mappale 12), ente urbano di mq. 242, di proprietà della Città a seguito di cessione con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021, incluse nel Sub Ambito 2, con destinazione a pubblica viabilità.
- III.** che gli immobili di cui al precedente punto II rappresentano l'intera superficie complessiva del Sub Ambito 2 (corrispondente all'unità d'intervento) determinato dallo Studio Unitario d'Ambito, predisposto ai sensi dell'art. 7 punto B delle N.U.E.A. del P.R.G., relativo all'intero Ambito "3.1 Michelin", come disciplinato dalla relativa scheda normativa di cui alla variante n. 322 al vigente P.R.G., avente SLP complessiva massima pari a 70.000 mq, oltre ad una quota di SLP fino ad un massimo di 7.000 mq derivanti dalla Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive con prescrizioni particolari (Area Michelin) per la realizzazione, nel Sub Ambito 1, di uffici, sede sociale e altre destinazioni accessorie, al cui trasferimento la Proponente con l'approvazione del PEC qui in oggetto rinuncia a fronte della soluzione progettuale proposta;
- IV.** che con atto unilaterale d'obbligo del 25.7.2019 (Rep n. 146616 Notaio Della Chà di Milano) e successivo atto unilaterale d'obbligo del 17.12.2021 (Rep. n. 51355 Notaio Ganelli di Torino), nella sua qualità di Promissaria acquirente, *inter alia*, delle aree costituenti il Sub

Ambito 2, Antea RE 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. 15 della presente Convenzione;

- V. che, peraltro, con atto unilaterale d'obbligo del _____, previa deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del ___, con cui è stato altresì approvato il PFTE di tutte le opere di urbanizzazione, la Proponente ha dichiarato il proprio impegno ad anticipare, rispetto all'approvazione del P.E.C. in oggetto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne richiamate nei precedenti atti d'obbligo, con riferimento all'adeguamento di Corso Romania, nonché della "viabilità provvisoria" (c.d. By pass), procedendo, successivamente, a presentare il progetto esecutivo e a depositare idonea garanzia fideiussoria;
- VI. 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 viabilità pubblica e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici, 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;
 - d. caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione interne al Sub-Ambito 2, identificate con le lettere B1 e B2 (vedi Allegato 5);
 - e. sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- VII. che il P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione altresì a valere sulle seguenti aree, esterne all'Ambito, graficamente individuate nella planimetria (Allegato 2 - Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 2 interessate da opere esterne e relative proprietà):
- a. Proprietà Michelin Italiana S.p.A. (mq. 7.113):
 - i. Foglio 1019 mappale 1 mq. 1.780
 - ii. Foglio 1019 mappale 3 mq. 1.950
 - iii. Foglio 1019 mappale 5 mq. 1.360
 - iv. Foglio 1044 mappale 155 mq. 1.363

- v. Foglio 1044 mappale 74 mq. 660
- b. Proprietà Romania 1 S.r.l.:
 - i. Foglio 1019 mappale 46 parte mq. 2.958
- c. Proprietà Città di Torino (mq. 1999):
 - i. Foglio 1019 mappale 6 mq. 1.740
 - ii. Foglio 1044 mappale 156 mq. 259

VIII. che, relativamente alle aree di cui alla lettera a. del precedente punto, la Proprietaria Michelin Italiana assume, con la presente Convenzione, l'impegno, regolato al successivo art. 5, di cessione gratuita a favore della Città, consentendo, invece, la Città l'utilizzo, per le finalità indicate nel P.E.C., delle proprie aree di cui al punto II nonché alla lettera c. del precedente punto VII;

IX. che, relativamente alle aree di cui alle lettere b. del precedente punto, 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 medesima Città;

X. che in ogni caso Antea RE s.r.l. avrà la detenzione delle aree tutte su indicate, 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 a seguito di collaudo e cessione delle stesse;

XI. che, in data 11 dicembre 2020 (prot. arr. 1712 del 14 dicembre 2020), da ultimo integrata in data 04-06.2022 (prot. arr. 1439-1440-1441-1442 del 09.06.2022), Antea RE s.r.l. e Michelin hanno 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. Riccardo Alemanni. iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 4.038, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

XII. che la proposta di P.E.C., insieme alla proposta di SUA di cui al Titolo I:

- a. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 8 marzo 2022 (prot. arr. n. 627 del 10 marzo 2022);
- b. risulta coerente e compatibile con il Piano di Classificazione Acustica (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010), come da parere espresso dal Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali in data.....;
- c. ha acquisito il parere con prescrizioni relativo alla conclusione del procedimento di V.A.S. con Determinazione Dirigenziale n. ... del 2022 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali;

- d. ha acquisito il parere favorevole in data 19 maggio 2022 (prot. arr. 8951), con prescrizioni, in merito al Progetto di Fattibilità Tecnico – Economico delle Opere di Urbanizzazione nella Riunione dei Servizi riunita presso l'Unità Operativa Urbanizzazioni in data 11 marzo 2022;
- e. ha acquisito, ai sensi dell'art. 28 delle NUEA del P.R.G., il parere favorevole, con prescrizioni, dell'Area Qualità del Territorio della Città in data, in merito al Piano delle Indagini previste per il sito;
- f. è stata inviata alla Circoscrizione n. 6 in data, che si è espressa con il parere citato al punto
- g. è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto XIII;
- h. è stata approvata dalla Giunta Comunale in data, con deliberazione di cui al punto

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

XIV. che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello schema della presente Convenzione, per 45 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);

XV. che, con autonoma procedura, la Proponente in data 15.12.2021, prot. n. 35795, ha presentato istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 11.194, settore extralimitare, ubicato all'interno del Sub Ambito 2 in oggetto. In ordine a detta istanza, la Conferenza dei Servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98, a seguito della seduta in data 8.3.2022, con Deliberazione prot. n. 2779/A2009B del 13 aprile 2022, ha formulato parere favorevole, con successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale n. ___ del ___. Il P.E.C. in oggetto, peraltro, contempla dotazioni correlate ad uno scenario alternativo di maggior impatto, compatibile con la disciplina regionale del commercio e suscettibile di autorizzazione in fase successiva;

XVI. che, analogamente con autonoma procedura, la Proponente in data _____ ha presentato, in merito agli interventi dedotti nel P.E.C., istanza di verifica di VIA (Codice Pratica _____) 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). Gli esiti di tale procedura, come da Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ (prot. arr. n. ____ del _____) sono recepiti nella presente Convenzione;

XVII. 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

XVIII. che in data, come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo in data _____, è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società, apposta fideiussione n., dell'importo di euro, pari al valore integrale delle opere di ampliamento di Corso Romania oggetto di anticipazione, importo superiore al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da, e pertanto costituente idonea garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione relativa al PEC Sub-Ambito 2 (Titolo II), nonché garanzia della puntuale stipula della Convenzione Programma;

XIX. che la Giunta Comunale, con Deliberazione n... del...., ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Sub Ambito 2 dell'Ambito "3.1. Michelin" con lo schema della presente Convenzione e i relativi elaborati grafici che evidenziano i dati catastali riportati all'interno degli Allegati 2 e 3 alla presente Convenzione, le cui previsioni saranno in parte oggetto di frazionamenti da perfezionarsi presso il Catasto - Agenzia delle Entrate 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 Proprietaria oggetto della presente Convenzione

1. Michelin Italiana S.p.A. è proprietaria degli immobili siti in Torino, di cui Antea RE s.r.l., Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato, è Promissaria acquirente, indicati al punto II delle Premesse, della superficie territoriale pari a mq. 59.824 (al netto dell'area di 242 mq destinati a viabilità identificata al C.T. Foglio 1044 particella 157, già ceduta alla Città con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021), ricompresi nella ZUT "3.1 Michelin", individuati al Catasto Terreni al Foglio 1044 mappali 171, 172, 173, 174, 175, 176 ed indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1).
2. Si dà atto che l'area di proprietà della Città di Torino (per l'estensione di 242 mq, identificata al C.T. Foglio 1044 particella 157, già ceduta alla Città con atto rogito Notaio Ganelli rep. n. 51175/33118 sottoscritto il 26 novembre 2021), pur inclusa nel Sub Ambito è destinata esclusivamente a viabilità.

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

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 23.300, di cui minimo il 50% (mq. 11.650) da destinare a parcheggi pubblici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

1.2. A fronte del fabbisogno indicato, sono assicurate all'interno del perimetro del Sub Ambito 2 aree a standard per complessivi, come meglio evidenziate nella Tavola n. 23 del P.E.C., mq. 26.881, di cui:

- mq. 13.866 – aree e superfici per parcheggi di uso pubblico, di cui:
 - o mq. 6.366 di parcheggi a raso da assoggettare all'uso pubblico;
 - o mq 7.500 di parcheggi in struttura da assoggettare all'uso pubblico;
- mq 13.015 di aree a verde da assoggettare all'uso pubblico, costituite integralmente da aree in piena terra, in assolvimento della quota del 60% aree a verde (60% mq. 13.015= mq. 7.809 < mq. 13.015) prevista dall'art. 7 lettera C delle N.U.E.A. di P.R.G..

1.3. Si conviene peraltro espressamente, per quanto necessario, che, trattandosi di trasformazione facente parte della più vasta Z.U.T. "3.1 Michelin", costituente un progetto di ristrutturazione urbanistica unitario, la quota di dotazioni a standard eccedente il minimo, nella misura di mq. 3.581 o quanto risulterà in fase esecutiva, come validato nell'ambito delle procedure ambientali, potrà essere computata per soddisfare il fabbisogno dei Sub Ambiti 1 e 3.

1.4. Laddove, al completamento della trasformazione dei Sub Ambiti 1 e 3, residuasse una quota di servizi aggiuntivi rispetto al fabbisogno di cui sopra, la Proponente dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsivoglia richiesta di restituzione delle aree e di rimborso per le opere eseguite e spese sostenute. Tale condizione si intende estesa al caso in cui non si addivenga, in tutto o in parte, all'attuazione degli interventi sui Sub Ambiti 1 e 3.

2. **Parcheggi privati**

2.1. Viene garantita una dotazione complessiva per parcheggi privati pari a mq. 21.835, di cui mq 8.870 per parcheggi pertinenziali, superiore al fabbisogno determinato dall'applicazione della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (c.d. Tognoli), pari a mq. 8.155, come meglio esplicitato nel P.E.C. (si veda Tavola 24 degli elaborati di P.E.C.)

3. **Parcheggi per le superfici di vendita commerciali**

3.1. 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. Si dà atto che, allo stato, l'insediamento previsto nel P.E.C. comprende un centro commerciale sequenziale extra-alimentare G-CC2 dalla superficie di vendita complessiva pari a mq. 11.194 secondo l'articolazione definita nell'ambito dell'autorizzazione commerciale n. ____ del ____, nonché attività per la ristorazione

e pubblici esercizi, attività per intrattenimento e svago e attività direzionali (sede Michelin), per le superfici indicate alla Tavola 25 del P.E.C..

Relativamente al centro commerciale come sopra richiamato, il fabbisogno dei parcheggi afferenti alla tipologia di struttura distributiva prevista, per quanto indicato nell'autorizzazione commerciale n. ____ del ____, calcolati altresì i parcheggi dovuti per la funzione direzionale, è definito come segue:

fabbisogno posti auto 974,80 (p.a. x 28) = mq 27.294,40

3.2 In coerenza a criteri cautelativi e di efficienza del procedimento, il P.E.C., anche nell'ambito delle procedure di VAS e di verifica di VIA, richiamate nelle superiori Premesse, ha tenuto conto, per dimensionare la dotazione complessiva dei parcheggi in progetto, altresì di uno scenario di maggior incidenza, considerando che l'autorizzazione di cui sopra può essere ampliata.

Si è pertanto contemplato lo scenario recante l'ampliamento di mq 1000 della superficie di vendita complessivamente pari a mq. 12.194, ed articolata secondo le superfici indicate alla Tavola 25bis del P.E.C..

Per tale ulteriore articolazione, le dotazioni di posti auto dovuti, 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), ed in rapporto alle SLP conseguentemente in progetto, sono le seguenti (si veda Tavola 25 bis del P.E.C.):

fabbisogno posti auto 1.070,25 (p.a. x 28) = mq 29.967,00

3.3 A fronte delle dotazioni dovute, in base alla normativa vigente, nei due scenari, il P.E.C. prevede quanto segue:

dotazione posti auto 1.080 mq 35.701

Si dà atto, pertanto, che il PEC reca una dotazione sufficiente ed idonea anche per lo scenario incrementativo di cui al punto precedente.

La suindicata dotazione in progetto è stata richiamata per conseguire l'osservanza dei parametri normativi, in relazione all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale n. ____ del ____ di cui alle superiori premesse, e potrà ugualmente essere richiamata alle medesime finalità per il successivo ampliamento e/o rimodulazione della stessa autorizzazione.

3.4 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, ovvero almeno mq 13.647,20 (pari al 50% di mq 27.294,40).

Per l'effetto, il rilascio dell'autorizzazione commerciale, richiesta dalla Proponente per mq. 11.194

di Superficie di Vendita, comporterà, senza necessità di modifica della presente Convenzione, l'assoggettamento ad uso pubblico di almeno il 50% della dotazione che sarà determinata in sede di Conferenza dei Servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98, oltre alla quota afferente alla SLP direzionale. Allo stato, la dotazione da assoggettare è indicata in n. 487,40 posti auto. (n. 974,80/2).

In caso di successivo ampliamento e/o rimodulazione di tale autorizzazione, si procederà analogamente ad assoggettare ad uso pubblico, senza necessità di modifica della presente Convenzione, la dotazione aggiuntiva di posti auto che risulterà necessaria sulla base dei disposti normativi di riferimento .

Per la rappresentazione grafica di quanto riportato al presente comma, si fa riferimento alle apposite Tavole nn. 25 e 25 bis del P.E.C. approvato.

3.5 Si dà atto che la suindicata dotazione di parcheggi dovrà essere comunque compatibile con quella consentita dai flussi di traffico delle strade interne ed esterne al Sub Ambito da accertare in sede di verifica di VIA.

ARTICOLO 5

Preliminare di Cessione delle Aree per Viabilità al Comune di Torino

1. Con il presente atto, Michelin Italiana S.p.a., con l'assenso, per quanto occorrer possa, di Antea RE 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, la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità pubblica per complessivi mq. 5.123, oltre a mq. 1.480 relativi all'area della rotonda, per complessivi mq. 6.603, tutte individuate al Catasto Terreni al Foglio 1044 mapp. 171 parte per le aree interne al Sub-Ambito 2, relative alla proprietà Michelin 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. 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al Sub Ambito 2 oggetto di cessione/assoggettamenti*).
2. In sede di atto di cessione gratuita alla Città delle aree occupate dalla rotonda, identificate al Catasto Terreni al Foglio 1044 part. n. 171 parte (171b), la Proponente conserverà il diritto di superficie degli spazi sovrastanti in funzione della realizzazione della passerella pedonale di collegamento tra i Sub Ambiti 1 e 2, come riportato nell'allegato 3 alla presente Convenzione, sollevando la Città da ogni e qualsiasi responsabilità, da qualunque causa derivante, relativa alla presenza e all'uso di tale manufatto. Ad avvenuta realizzazione del manufatto e relativo accatastamento, la Proponente sottoscriverà con la Città apposito atto di precisazione catastale dell'oggetto del diritto di proprietà superficaria.

Si richiamano a parte integrante le previsioni dell'art. 5, commi 6 e seguenti del Titolo I (Convenzione Programma del S.U.A.).

3. Michelin Italiana, inoltre, unitamente alla Proponente, 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 extra Ambito interessate dall'ampliamento di corso Romania ed opere connesse (tratti R4-R5-R6 come da allegato 6 - *Planimetria con indicazione dei tratti di strada*), di proprietà Michelin, per la complessiva estensione di mq. 7.113:
 - a. Foglio 1044 mapp. 155 – mq. 1.363;
 - b. Foglio 1019 mapp. 1 – mq. 1.780;
 - c. Foglio 1019 mapp. 3 – mq. 1.950;
 - d. Foglio 1019 mapp. 5 – mq. 1.360;
 - e. Foglio 1019 mapp. 74 – mq. 660.

Le aree da cedere previo frazionamento da effettuarsi a cura e spese della Proponente, sono graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 2 interessate da opere esterne e relative proprietà*).

4. Le medesime opere di urbanizzazione interessano ulteriori aree, di seguito indicate:
 - f. aree di mq 2.958 relative alla proprietà di Romania Uno S.r.l., individuate al Catasto Terreni con Foglio 1019 mapp. 46 parte (tratto R7 di cui all'Allegato 6 - *Planimetria con indicazione dei tratti di strada*).

Per tali aree, meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 2 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 2 interessate da opere esterne e relative proprietà*), sussiste impegno di cessione gratuita a favore del Comune, a semplice richiesta della Città, in base all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Romania Uno S.r.l. in data 6 ottobre 2021 con atto rogito Notaio Ganelli rep. 50705/32822.

In particolare, la cessione gratuita dovrà intervenire entro il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio e sarà altresì condizione per la richiesta dell'agibilità degli edifici privati.

5. 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.
6. Tutte le aree di cui al presente articolo 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.

7. Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, dovranno essere eseguite, a cura e spese delle cedenti, le demolizioni, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. eventualmente necessarie in relazione all'accertamento di valori di concentrazione eccedenti i limiti di legge in rapporto alle effettive destinazioni delle aree. L'avvenuta e corretta conclusione dei lavori di bonifica sarà certificata dalla Città Metropolitana di Torino ai sensi dell'art. 242 c. 13 del D.Lgs. 152/2006, oppure – quale atto totalmente equipollente, ai fini della presente Convenzione - dal collaudo positivo degli interventi di bonifica/messa in sicurezza da parte di Arpa Piemonte (risultante dalla relazione tecnica di avvenuto completamento ex art. 248 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. c.d. Codice Ambiente) finalizzato al rilascio della certificazione, con obbligo di ottemperare comunque alle eventuali ulteriori prescrizioni derivanti dalla successiva certificazione ed a pena di decadenza in caso di mancata acquisizione della certificazione di avvenuta bonifica. In pendenza della certificazione a cura di Città Metropolitana dovranno essere conservate le polizze fideiussorie prestate alla Città a garanzia delle bonifiche.

Viene fatta salva l'eventuale esigenza di bonifica che dovesse rendersi necessaria in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui costi si intendono in capo ai Proponenti e/o aventi causa.

8. 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 il termine di cui al comma primo e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
9. Contestualmente alla cessione, la Città consegnerà tali aree alla Società Antea s.r.l., Proponente il P.E.C. del Sub Ambito 2, per l'esecuzione delle opere di viabilità previste, con redazione di apposito verbale di consegna.

Antea s.r.l. 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.

10. La Proponente assume in perpetuo, a sua cura e spese, l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde compresa tra la sezione stradale ed il confine esterno della Bealera, meglio identificata nella planimetria Allegato n. 2.

Relativamente alla prosecuzione di detta fascia verde sulle aree prospicienti l'Ambito 3.2, oggetto di cessione ai sensi del precedente comma 4, il Comune si riserva di imporre analogo

onere a carico del soggetto attuatore dell'Ambito 3.2 in sede di convenzionamento della relativa attuazione.

11. In relazione agli esiti della progettazione esecutiva della viabilità interna, la Proponente dichiara sin d'ora il proprio impegno ad assumere in gestione, sotto sua responsabilità e a sua cura e spese e manlevando a tal fine totalmente la Città, gli eventuali impianti o strutture che risultino in allora necessari allo scopo di preservare la funzionalità della rotatoria, prevista in cessione a favore della Città, al confine con il Sub Ambito 1 da rischi idraulici.

ARTICOLO 6

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

1. Con il presente atto, Michelin Italia, con l'assenso, per quanto occorrer possa, di Antea RE 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. del Sub Ambito 2, 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, destinate a servizi pubblici, per complessivi mq. 19.381, descritte a Catasto Terreni al Foglio 1044 mapp. 172, 173, 174, previo frazionamento da effettuarsi al termine dei lavori, così come meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 3 - *Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al Sub Ambito 2 oggetto di cessioni – assoggettamenti*), come di seguito articolate:
 - a. aree per parcheggi pubblici a raso - mq 6.366;
 - b. aree per verde pubblico - mq 13.015.
2. La medesima Proprietaria, unitamente alla Proponente per quanto occorrer possa, si impegna inoltre all'assoggettamento ad uso pubblico di aree pari a mq 2.133 destinate a viabilità pubblica interna al Sub Ambito, previo frazionamento da effettuarsi al termine dei lavori, così come meglio graficamente individuate nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 3 *Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al Sub Ambito 2 oggetto di cessioni – assoggettamenti*).
3. La Proprietaria e la Proponente si impegnano altresì ad assoggettare ad uso pubblico parcheggi in struttura per mq. 7.500, da realizzarsi nella sagoma dell'edificio a destinazione A.S.P.I./Eurotorino.
4. 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, nonché quello derivante dalla fascia di rispetto della Bealera.

5. Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi di cui sopra, dovranno essere eseguite, a cura e spese della Proponente, le demolizioni e le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. eventualmente necessarie in relazione all'accertamento di valori di concentrazione eccedenti i limiti di legge in rapporto alle effettive destinazioni delle aree.

6. 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.

7. 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.

8. Le opere che Antea RE s.r.l. realizzerà, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata 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.

9. Antea RE 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 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 e alla Divisione Verde e Parchi della Città la corretta gestione delle aree in gestione o assoggettate, con report anche fotografici, semestrali.

10. 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.

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.

11. 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.

12. 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.

13. Il regime di uso di tali aree è definito in coerenza con i disposti della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020-01286/009 in data 16 giugno 2020, dandosi sin d'ora atto della sussistenza di motivate ragioni di sicurezza pubblica e di decoro tali da autorizzare la chiusura notturna e festiva dei parcheggi in struttura, compresi quelli al di sotto della proiezione dell'edificato anche se a quota 0, con l'impegno della Proponente a garantire un presidio anche remoto per consentire l'uscita dei veicoli dopo la chiusura del parcheggio.

Per i parcheggi esterni sussistono analoghe esigenze di sicurezza pubblica, che risultano anzi particolarmente rilevanti, nel caso di specie, attesa l'estensione delle aree e la localizzazione periferica dell'insediamento, priva di presenza umana continua. Tali condizioni determinano elevati rischi di utilizzo improprio e dannoso degli spazi a parcheggio (abbandono di rifiuti,

aggregazioni per attività illecite, ecc.), negli orari e giorni di chiusura dell'insediamento commerciale.

Per tali motivi, si consente la chiusura notturna e festiva, tramite sbarra o simile, anche dei parcheggi esterni, sempre con obbligo della Proponente di garantire un presidio anche remoto.

Per la quota di parcheggi esterni, per minimo n. 60 posti auto, secondo l'ubicazione indicativamente presente (in tinta azzurra) nella planimetria All. 7 - *Localizzazione indicativa della quota dei parcheggi esterni esclusi dalla chiusura notturna*, è prevista l'apertura continuativa, senza chiusura notturna, in quanto servente le esigenze del parco lineare e/o del trasporto pubblico, inclusa la stazione di Stura, e pertanto localizzata in prossimità del parco medesimo e delle fermate del trasporto pubblico. A seguito di un periodo di apertura di almeno un anno secondo la predetta configurazione, in caso di motivi di sicurezza la Città potrà valutare di richiedere la chiusura notturna anche della predetta quota di parcheggi che il Proponente dovrà garantire.

Per tutti i parcheggi in assoggettamento, è fatta salva la possibilità che la Città richieda aperture straordinarie in concomitanza con eventi e manifestazioni sportive, culturali, ecc.

Sono fatti salvi ulteriori accordi tra le parti in sede di sottoscrizione dell'atto di assoggettamento, che dovrà disciplinare puntualmente le modalità di gestione dei parcheggi assoggettati nel rispetto della richiamata Deliberazione n. 2020-01286/009 in data 16 giugno 2020.

14. Richiamato il precedente art. 4, comma 3, 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 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i. (in particolare D.C.R. 20.11.2012, n. 191 – 43016), a seguito del rilascio dell'autorizzazione commerciale richiamata nelle superiori premesse, nonché in sede di eventuale istanza che venga presentata dalla Proponente per il successivo ampliamento o rimodulazione di quest'ultima.

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 7

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 2, pari a totali mq. 23.300 di SLP massima,

prevede la realizzazione di un nuovo polo commerciale, in continuità con quello oggetto del P.E.C. Ambiti “2.8/2 C.so Romania Est parte” e “3.4 Strada delle Cascinette Est parte” - Sub Ambito 1, ma da questo distinto con separatore pubblico, già previsto nel citato P.E.C., e la conseguente riorganizzazione della viabilità circostante secondo le previsioni dello Studio Unitario d'Ambito e del P.E.C. dell'Ambito “3.1 Michelin” – Sub Ambito 2.

3. In particolare, come meglio emerge dagli elaborati planivolumetrici allegati al P.E.C, è previsto un volume al piano 0.00 che ospita i parcheggi, sovrastato da due blocchi di edifici, il primo prospiciente il parcheggio sul fronte nord ed il secondo sul fronte sud, ciascuno dei quali dotato di portico di uso comune, non costituente SLP (ai sensi dell'art. 2, punto 11.1 delle NUBA), da assoggettare ad uso pubblico con le modalità indicate all'art. 6 entro sessanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori e ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.
4. Tra i blocchi edificati e relativi porticati di uso comune è interposto un percorso pedonale scoperto, di proprietà privata e non assoggettato ad uso pubblico, che resterà comunque a disposizione, insieme ai porticati coperti, per passeggio, passaggio, transito, e sosta da parte della utenza indifferenziata, oltre che per occupazione temporanea e/o provvisoria con attività e strutture compatibili ai sensi della vigente normativa, anche regolamentare, con particolare riguardo agli aspetti della sicurezza. Tale area privata potrà essere dotata di elementi di illuminazione e di arredo a condizione che l'utilizzo non sia limitato a clienti o avventori di attività commerciali o di somministrazione, la cui installazione, da richiedersi in sede di istanza di titolo abilitativo edilizio, è subordinata all'acquisizione del parere del competente Servizio della Città.
5. Quanto sopra, ferma restando la garanzia di mantenere una sezione libera per il passaggio, adeguata in conformità alle normative di pubblica sicurezza in vigore in quanto applicabili, definita dalla Proponente in sede di progetto per il rilascio del titolo edilizio.
6. Qualora tale spazio sia utilizzato per altri scopi dovrà essere oggetto di autorizzazione secondo i regolamenti in vigore per l'Ente.
7. Per esigenze di ordine e sicurezza pubblica è ammessa la chiusura notturna e festiva sia dei portici che del percorso pedonale scoperto, di cui ai commi 3 e 4.
8. I due corpi di fabbrica presentano altezze e dimensioni articolate con l'obiettivo di costituire un nuovo isolato “urbano” nel quale siano riconoscibili le attività insediate a destinazione A.S.P.I. (attività commerciali di tipologia GCC2) ed Eurotorino. In particolare, nel blocco edilizio prospiciente il parcheggio, trova collocazione la nuova sede direzionale della Michelin Italia S.p.a., in adempimento della condizione per l'attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto dalla Scheda normativa introdotta con la Variante al P.R.G. n. 322.

Il sistema di connessioni pedonali e veicolari viene sviluppato in coerenza con le Linee di Indirizzo del Masterplan e di quanto già approvato in sede di P.E.C. Ambiti “2.8/2 C.so Romania Est parte” e “3.4 strada delle Cascinette Est parte” - Sub Ambito 1.

Quota parte del parcheggio commerciale e pubblico è realizzata nella proiezione del complesso edilizio e la restante parte trova collocazione all'esterno, sul fronte di corso Romania.

Sul fronte ovest, l'intervento previsto nel Sub Ambito 2 risulta delimitato dal separatore pubblico, realizzato internamente all'insediamento commerciale in corso di realizzazione in attuazione del P.E.C. relativo agli Ambiti 2.8/2 Corso Romania Est e 3.4 Cascinette Est – Sub Ambito 1.

Relativamente al rapporto tra il Sub Ambito 2 e i restanti Sub Ambiti della ZUT Ambito “3.1. Michelin”, si dà atto che nel Sub Ambito 1 non sono previste attività commerciali di vendita, conseguendone la non necessità del separatore pubblico tra questo e il Sub Ambito 2. Nel contesto del relativo P.E.C., sarà invece individuato il separatore pubblico conseguentemente necessario tra i Sub Ambiti 1 e 3 dell'Ambito “3.1. Michelin”.

9. Non costituiscono modifiche al P.E.C. le variazioni ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo P.E.C.
10. Si dà atto che la differenza tra la quota massima di SLP ammissibile nel Sub Ambito 2, pari a 25.000 mq, rispetto alla SLP in progetto, pari a mq 23.300, potrà essere realizzata nel Sub Ambito 1 o del Sub Ambito 3, anche in quota parte, tenuto fermo il rispetto della SLP complessiva ammissibile dal SUA pari a mq. 70.000. La quota di dotazioni a standard del Sub Ambito 2, eccedente il minimo nella misura di mq. 3.581 o quanto risulterà in fase esecutiva, in quanto validato nell'ambito delle procedure ambientali, potrà essere computata per soddisfare il fabbisogno dei Sub Ambiti 1 e 3, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 4 punto 1.4.

ARTICOLO 8

Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

1. Si dà atto che l'area oggetto del P.E.C. ha già formato oggetto di demolizioni a seguito di SCIA n. 2022-9-3866 del 21.02.2022, per cui non sussiste alcun fabbricato ancora insistente sulle aree da cedere e assoggettare ad uso pubblico, come da sopralluogo effettuato in data.....

ARTICOLO 9

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 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 10

Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

1. Con Determinazione Dirigenziale n. del 2022 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, 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, incluso il relativo piano di monitoraggio.
2. Con Determinazione Dirigenziale n. 132/A2009A/2021 del 14 giugno 2021, è stata conclusa presso la Regione Piemonte, con esclusione dalla VIA, la verifica di VIA Codice 2021-2/VER attivata dalla Proponente per le opere viarie connesse alla riqualificazione di Corso Romania nell'ambito del P.E.C. Ambiti “2.8/2 C.so Romania Est parte” e “3.4 strada delle Cascinette Est parte” - Sub Ambito 1, anche per la parte la cui attuazione è prevista dal P.E.C. dell'Ambito “3.1 Michelin” – Sub Ambito 2, con prescrizioni che la Proponente si impegna ad osservare e che si intendono qui integralmente richiamate.
3. Con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, è stata conclusa presso la Regione Piemonte la verifica di VIA Codice 2022-11/VER attivata dalla Proponente per il centro commerciale previsto nel P.E.C con prescrizioni che la Proponente si impegna ad osservare e che si intendono qui integralmente richiamate.
4. In relazione alle prescrizioni emerse in sede di VAS e di VIA, la Proponente provvederà ad effettuare la verifica di ottemperanza ai sensi dell'art. 28, comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., con l'impegno ad eseguire eventuali incombeni che siano previsti all' esito di tale verifica.

[*] 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 data come risulta da bolletta pagata tramite banca....., la Proponente ha corrisposto alla Città l'importo definito nell'ambito del procedimento di VAS pari

ad Euro(.....).

Si dà atto che tale importo è stato calcolato tenendo conto della prevista realizzazione dei parcheggi (indicati all'art. 4 della presente Convenzione) eccedenti lo standard minimo della normativa urbanistica e commerciale. [] EVENTUALE*

[] Tali parcheggi formano oggetto delle attività di monitoraggio precisate in sede di procedimento di V.A.S. al fine di ottemperare la condizione ambientale della procedura di verifica di VIA relativa al consumo ed impermeabilizzazione del suolo.*

A garanzia delle azioni correttive da eseguire in relazione agli esiti del monitoraggio, in caso di dimostrata e consolidata eccedenza, in tutto o in parte, dei posti auto aggiuntivi rispetto alle esigenze di parcheggio, in sede di presentazione della segnalazione certificata di agibilità e quale condizione della presentazione stessa, la Proponente presterà, presso il Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali della Città, fideiussione per importo calcolato in Euro (per un'area stimata in mq), determinato calcolando il costo di ripristino occorrente affinché i suddetti parcheggi tornino ad essere verde in piena terra.

Decorsi sessanta giorni dalla richiesta della Città di effettuare le opere di recupero ambientale a verde in piena terra per gli stalli accertati come proporzionalmente eccedenti ad esito del monitoraggio, laddove i Proponenti non abbiano dato corso a tale adempimento, la Città potrà escutere la predetta fideiussione.

In caso di mancata richiesta in tal senso da parte della Città, entro quattro mesi dalla trasmissione alla Città degli esiti del monitoraggio a cura della Proponente, l'apprestamento dei parcheggi in questione è da ritenersi consolidato in via definitiva. In tal caso, la predetta garanzia fideiussoria avrà a cessare la propria efficacia decorsi complessivamente 24 (ventiquattro) mesi dall'emissione.[]EVENTUALE*

Sono fatte salve le verifiche e le prescrizioni che vengano assunte in sede di valutazione della richiesta di ampliamento della superficie di vendita fino a mq 12.194,00 in sede di Conferenza dei Servizi presso l'organo competente in materia.

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. La Proponente si impegna, altresì, 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 Abbadia di Stura scoperta esistente e della fascia a verde della banchina di separazione dal sedime veicolare del corso Romania, interessata dal condotto SNAM, limitatamente alla porzione prospiciente l'intero Ambito "3.1 Michelin", 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.

7. In relazione all'impegno assunto dalla Società Romania Sviluppo S.r.l., nella Convenzione concernente il P.E.C. (approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 970 in data 30.9.2021) del Sub Ambito 1 degli Ambiti 2.8/2 parte e 3.4 parte, ad istituire, nella fase di esercizio del centro commerciale ivi previsto, un proprio servizio di collegamento tramite navetta tra l'insediamento commerciale e la stazione Torino Stura del SFM, la Proponente in questa sede si impegna a garantire, in coordinamento con Romania Sviluppo, che il medesimo collegamento sia esteso anche a servizio dell'insediamento in progetto nel presente P.E.C.

ARTICOLO 11

Opere di urbanizzazione primaria sottosoglia a scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. 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.

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), 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 2bis del citato D.P.R. 380/2001, la

Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 14.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire.

I progetti (di fattibilità tecnico economica ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 50/2016 (*“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”*).

3. Le opere da eseguire a scomputo sono specificate nel progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione, nella relativa relazione e nel computo metrico estimativo, come di seguito schematizzabili:
 - a. viabilità esterna: adeguamento Corso Romania (c.d. Lotto A1 - Allegato 5), suddivisibile nei seguenti tre tratti:
 - i. Tratto 1, che si sviluppa dal raccordo alla variante 311 verso Torino e si estende fino ai piedi dell'attuale rilevato stradale necessario a superare lo scatolare sottostante C.so Romania;
 - ii. Tratto 2, che si estende dall'attuale rilevato stradale fino all'imbocco sulla rotatoria di Strada Cebrosa;
 - iii. viabilità di confine ovest;
 - b. viabilità interne al Sub-Ambito 2 (c.d. Lotto B1 - Allegato 5).
4. Si dà atto che, a seguito dell'atto d'obbligo richiamato al punto V delle superiori premesse, relativamente alle opere viabilistiche esterne all'Ambito di cui al comma 4 lett. a. (adeguamento Corso Romania), la Proponente ha richiesto alla Città di anticipare l'inizio dell'esecuzione dell'opera, c.d. Lotto A1 - Allegato 5, rispetto all'approvazione del P.E.C. e alla sottoscrizione della presente Convenzione.

Per l'effetto, i relativi lavori, come da progettazione esecutiva approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del____, sono stati iniziati in data ____ e sono tuttora in corso.

L'importo di costo di tali opere, come indicato al successivo comma 7, corrisponde a quanto accertato in sede di progettazione esecutiva e forma oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

5. 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.

6. 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.

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo interne al perimetro del P.E.C. (c.d. Lotto B1 - Allegato 5) sono specificate dettagliatamente nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed economica allegato al medesimo P.E.C. già approvato con D.G.C. in data, nonché, relativamente alle opere esterne di adeguamento di Corso Romania (Lotti A1 e A2, quest'ultimo non oggetto di scomputo), nel Progetto esecutivo già approvato con la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale n. del....

Dette opere sono individuate nella planimetria Allegato 5 ed altresì identificate con riferimento ai codici R4-R5-R6-R7 (c.d. Lotto A1 - Allegati 2 e 5) e codici i4B-i5-i7 (c.d. Lotto B1 - Allegato 6).

7. Dette opere, in sintesi consistono nelle seguenti:

a) viabilità esterna - adeguamento Corso Romania (Lotto A1): € 3.641.261,02

b) viabilità interna (Lotto B1 - Allegato 6): € 1.090.384,00

TOTALE € 4.731.645,02

8. Le opere a scomputo di cui al comma precedente hanno valore complessivo pari ad € 4.731.645,02 (quattromilionisettecentotrentunomilaseicentoquarantacinque/02), calcolato secondo valutazione parametrica, tenuto conto del coefficiente di riduzione al 20% (di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 2010 02469/009 del 27 settembre 2010). Tale importo formerà oggetto di verifica e determinazione in sede di approvazione del progetto esecutivo, come indicato al medesimo articolo, comma 15, lettera a), punto 15d.

9. Il P.E.C. prevede altresì la realizzazione, a cura della competente concessionaria SMAT, di nuovi tratti di acquedotto, per l'importo di € 645.922,22.

Per assicurare la realizzazione di tali opere, la Proponente, in accordo con la Città, si impegna a corrispondere l'importo suindicato alla SMAT, in luogo del versamento di oneri di urbanizzazione. Tale importo, pertanto, verrà detratto dal totale degli oneri di urbanizzazione

dovuti al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e non sarà soggetto alla riduzione del 20% come da D.C.C. n. 2010/02469, in quanto l'opera verrà realizzata direttamente dall'ente gestore.

10. Qualsiasi eventuale eccedenza della sommatoria dei valori delle opere di urbanizzazione e delle contribuzioni delle urbanizzazioni dedotta a scomputo nel P.E.C. del Sub Ambito 2, rispetto all'ammontare dei relativi oneri, potrà essere dedotta a scomputo nello strumento attuativo dei Sub Ambiti 1 e 3, attesa la funzionalità delle opere al complessivo Ambito 3.1. (oltre che all'intera zona di Corso Romania).

11. 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.

12. Tutte le opere di urbanizzazione, incluse quelle a cure e spese di cui al successivo art. 12, 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, inoltre, 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 assoggettate all'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.

13. A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione la Proponente dovrà presentare 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), e della corresponsione del contributo SMAT sopra illustrato, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 16.

Sono, a tal fine, fatte salve le garanzie già prestate, ai sensi dell'atto unilaterale d'obbligo in data _____, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di ampliamento di Corso Romania (Lotto A1 - Allegato 5) oggetto di anticipazione.

14. 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.

15. Il presente comma reca la disciplina della

a) Progettazione e quadro economico delle opere.

15a. La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- I. progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo;
- II. progetto esecutivo.

Relativamente alle opere esterne di adeguamento di Corso Romania, sia il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica che il progetto esecutivo sono stati approvati precedentemente allo strumento urbanistico esecutivo.

15b. 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.

15c. 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 ulteriori 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 all'approvazione da parte del 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.

15d. 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.

Il valore delle opere da realizzare a scomputo degli oneri deriva 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.

15e. 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.

15f. Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, costituisce il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

15g. 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.

15h. 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 16, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 16, presentate dalla

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

15i. Fatta salva la L. 241/90, 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.

16. Il presente comma reca la disciplina dello:

b) Affidamento delle opere.

16a. Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del 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.

17. Il presente comma reca la disciplina della

c) Esecuzione delle opere.

17a. 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.

17b. 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.

17c. 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.

17d. I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese della Proponente.

17e. 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.

17f. I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

17g. La Proponente e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

18. Il presente comma reca la disciplina del

d) Collaudo delle opere.

18a. 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.

18b. 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.

18c. 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.

18d. 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.

18e. 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.

18f. 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 pre collaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.

18g. 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 12

Opere da realizzare

a norma dell'art. 20, D.Lgs. 50/2016

1. A norma dell'art. 20, D.Lgs. 50/2016, *“Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici”*.
2. Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese della Proponente (identificate con il Lotto B2 - Allegato 5), 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.
3. Il costo delle opere di urbanizzazione, finanziato totalmente con risorse economiche private, 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 11, compresa la validazione.
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, già approvato con DGC n....del...., individuate nell'Allegato 5 alla presente Convenzione (*Planimetria con indicazione schematica delle opere di urbanizzazione*), ed altresì identificate con riferimento ai codici contenuti nella planimetria (Allegato 6 – *Planimetria con identificazione dei tratti stradali*), di seguito indicate in sintesi:

Opere su aree assoggettate ad uso pubblico	€ 2.296.126,90
(verde, parcheggi, viabilità interne)	
9. La Proponente, infine, come già previsto dall'atto unilaterale d'obbligo per l'anticipazione di Corso Romania richiamato nelle superiori premesse (identificato con il Lotto A1 - Allegato 5), è impegnata a realizzare, come opera provvisoria a cura e spese, il by pass temporaneo per

tratto di Corso Romania (denominato Lotto A2 - Allegato 5), per l'importo totale (non soggetto al ribasso del 20%) di € 533.626,59

10. E' fatto salvo l'obbligo della Proponente, puntualmente disciplinato nel Titolo I della presente Convenzione, ad anticipare, quale opera su area privata, la realizzazione di quota parte del complessivo sistema di smaltimento delle acque meteoriche afferente l'intero quadrante nord-est, con apprestamento di nuovo collettore su Strada delle Cascinette,, oltre alle necessarie opere di ripristino della pavimentazione stradale. Tale opera è necessaria ai fini della presentazione dell'agibilità degli edifici compresi nel P.E.C. oggetto della presente Convenzione.

In sede di progettazione esecutiva sarà verificata, con apposita modellazione del traffico, la possibilità della realizzazione di tale opera in concomitanza con il cantiere relativo alle opere sul corso Romania.

11. Tutte le opere di cui al presente articolo sono individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da approvare secondo l'iter di cui al precedente art. 11.

12. 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 13

Contributo di costruzione

1. La Proponente si impegna per sé 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 € **4.822.752,90**, derivanti da:

a) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: € **3.990.405,50** (tremilioninovecentonovantamilaquattrocentocinque/50).

b) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: € **832.347,40** (ottocentotrentaduemilatrecentoquarantasette/40).

2. Per l'effetto, l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è pari a € **4.822.752,90**, come sopra indicato.

3. Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo da realizzare ovvero già in corso di realizzazione, nonché l'importo del contributo da versare alla concessionaria SMAT a deduzione degli oneri di urbanizzazione, indicati al precedente articolo 11, come aggiornati secondo le modalità previste al medesimo art. 11.

4. L'importo degli oneri verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei Permessi di

Costruire, in base alla normativa vigente.

5. Si dà atto che il valore derivante dal costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo ... dal contributo da pagare a SMAT (pari ad euro 645.922,22), è eccedente l'ammontare degli oneri di urbanizzazione (stimati ad oggi in € **4.822.752,90**).
6. Per quanto previsto al Titolo I, le eventuali eccedenze derivanti dalla differenza tra gli importi scomputabili e deducibili e il valore degli oneri di urbanizzazione derivanti dal P.E.C. in oggetto, potrà essere scomputato/dedotto in sede di attuazione dei Sub Ambiti 1 e 3 dell'Ambito "3.1 Michelin".
Resta fermo l'impegno della Proponente a realizzare dette opere a propria cura e spese e senza costi per la Città anche per la parte eventualmente eccedente l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, dichiarando la Città manlevata ed esente da ogni obbligo anche in caso di impossibilità, per qualsiasi causa, di dedurre l'eccedenza dagli oneri di urbanizzazione dovuti per i Sub Ambiti 1 e 3.
7. 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.
8. 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 14

Programma edilizio – Articolazione operativa – Agibilità - 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 2 troverà attuazione concreta mediante il rilascio di n. 2 Permessi di Costruire, il primo relativo al complesso dei manufatti edilizi in progetto, che conterrà la previsione di realizzazione della sede Michelin ed il secondo il titolo per la realizzazione della passerella pedonale da presentarsi secondo le condizioni dell'art. 5 comma 6 del Titolo I della presente Convenzione.

Osservazione proposta dal proponente

Precedentemente al rilascio del primo di tali titoli, la Proponente può avviare, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 23, comma 01, lettera b) DPR 380/2001), esclusivamente i lavori relativi alle opere strutturali propedeutiche alla realizzazione della nuova sede sociale Michelin, come previsto dall'art. 9 bis delle NTA

del PEC.

2. I Permessi di Costruire verranno richiesti dalla Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenze tali da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di durata del P.E.C.

****Osservazione proposta dal proponente****

La SCIA ex art. 9 bis delle NTA di PEC può essere presentata nelle more della stipula della Convenzione

3. L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C. ovvero entro il....., corrispondente al termine di validità del P.E.C.
4. 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.
5. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 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 del collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione, e relativa approvazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 11, comma 13 in merito alle opere inerenti il verde pubblico, nonché all'avvenuta cessione alla Città ed assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi e viabilità descritte ai precedenti articoli 5 e 6.
Si intende, a tal fine, idoneo a consentire l'agibilità il conseguimento del certificato di collaudo provvisorio.
6. In coerenza con quanto previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Romania Uno Srl in data 6 ottobre 2021 a rogito Notaio Ganelli registrato il 4 novembre 2021 con n. 55403, repertorio n. 50705, l'agibilità e messa in esercizio degli insediamenti previsti nell'Ambito 3.1 non richiedono il completamento della ridefinizione della sezione di Strada Cebrosa, opera la cui realizzazione rimane in capo esclusivamente alla predetta società Romania Uno Srl, senza alcun obbligo od onere o impegno in merito in capo alla Proponente o a Michelin Italiana S.p.A.

ARTICOLO 15

Impegni derivanti da precedenti atti

1. Con la presente Convenzione vengono confermati gli impegni degli atti unilaterali d'obbligo di

cui alle precedenti premesse IV e V, consistenti nell'obbligo, già allo stato in corso di esecuzione, di realizzare tutte e solo le opere di urbanizzazione relative alla riqualificazione del corso Romania, comprensiva dei servizi e sottoservizi occorrenti, in esito alla quale, unitamente alle altre opere all'interno del comparto di proprietà, potrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati.

2. Si dà atto che la somma di € 744.236, dovuta dalla Proponente ai sensi dell'atto d'obbligo richiamato nella Premessa IV., è già stata interamente corrisposta.
3. Si conferma l'impegno, assunto su richiesta della Circostrizione 6, a collaborare con l'Amministrazione nello sviluppo di un progetto per la riqualificazione alla valorizzazione del piazzale "ex Dazio", dando atto dell'intervenuta attuazione della prevista rimozione del fabbricato Infonord della Città di Torino. Le opere di riqualificazione saranno eseguite secondo tempistiche condivise con l'Amministrazione.
4. Relativamente al contributo aggiuntivo connesso all'approvazione della Variante n. 322 al P.R.G., previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Antea RE in data 28 giugno 2018, Rep./Racc. nn. 14329/8240 Notaio Della Chà di Milano, e successive note di conferma in data 11 marzo 2019 e 18 luglio 2019, per l'importo complessivo di € 580.000, posto che l'acconto di € 58.000 è stato versato in data 2 aprile 2019, si dà atto che la Proponente ha versato, con bonifico n. _____ del....., il 50% del restante importo di € 522.000, ovvero € 261.000, precedentemente alla stipula della presente Convenzione ed in funzione della sua sottoscrizione. La Proponente, inoltre, si impegna a versare il saldo, pari ad € 261.000, contestualmente al versamento della prima tranche del contributo di costruzione connesso al primo permesso di costruire avente ad oggetto la realizzazione della SLP per gli edifici privati previsti dal P.E.C. in oggetto.

ARTICOLO 16

Garanzie finanziarie

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la Proponente, per sé stessa, propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:
 - A) prima della stipula della presente Convenzione:
 - a) fideiussione n. _____ del ____ emessa da _____, dell'importo complessivo di €7.216.603,35 comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 11, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, calcolati sulle sole opere interne al Sub Ambito. Si dà atto che, relativamente alle opere di urbanizzazione a scomputo esterne al Sub Ambito (raddoppio

Corso Romania), la relativa fideiussione è già stata prestata, in data _____, in attuazione dell'atto unilaterale d'obbligo in data _____. 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 €3.788.163,73, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 12, a garanzia delle opere di urbanizzazione a cura e spese della Proponente, comprensivo dei costi della realizzazione del bypass temporaneo tratto corso Romania (quest'ultimo del valore lordo di euro 533.626,59). 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;

da verificare

B) al momento del ritiro del Permesso di costruire:

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

C) ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità e quale condizione della presentazione stessa da allegare alla SCA:

***[*] f) fideiussione dell'importo complessivo di Euro (.....) a garanzia delle azioni correttive da eseguire in relazione agli esiti del monitoraggio come richiesto al precedente art. [*]
EVENTUALE***

2. Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie 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 alcun 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 approvazione del collaudo favorevole delle singole opere, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti ai precedenti artt. 5 e 6. La quota di fideiussione di cui al punto b) relativa alla realizzazione del bypass verrà svincolata ad avvenuta approvazione del collaudo relativo alla realizzazione del corso Romania.

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

Eventuale La fideiussione di cui al punto f) verrà svincolata ad avvenuta verifica positiva da parte dell'Area Ambiente della fase di monitoraggio che confermi il fabbisogno della dotazione complessiva di parcheggi, nei termini e con le modalità previste al presente art. 16 comma 1 lettera C) punto f) ovvero, laddove il predetto fabbisogno aggiuntivo non sia ritenuto necessario all'esito del monitoraggio, al collaudo favorevole delle opere di ripristino dell'area verde in piena terra.

ARTICOLO 17

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, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del P.E.C. seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 18

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 19

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 20

Allegati

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:
Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al Sub Ambito 2 e relative proprietà;
Allegato 2 - Planimetria catastale con individuazione delle aree esterne al Sub Ambito 2 interessate da opere esterne e relative proprietà;
Allegato 3 - Planimetria catastale con individuazione delle aree interne al Sub Ambito 2 oggetto di cessioni – assoggettamenti;
Allegato 4 - Planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto di obblighi di manutenzione;
Allegato 5 - Planimetria con indicazione schematica delle opere di urbanizzazione;
Allegato 6 – Planimetria con con identificazione dei tratti stradali;
Allegato 7 – Localizzazione indicativa della quota di parcheggi esterni esclusi dalla chiusura notturna.

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.