



REGIONE PIEMONTE  
CITTA' DI TORINO

Z.U.T.AMBITO 13.2/A "NIZZA"  
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
SUBAMBITO B, C e D parte B

ex. art. 43 della L.U.R. n° 56 / 77 e s.m.

"EX SCALO VALLINO"

PROPONENTE

**Nova Coop** società cooperativa  
Il Procuratore  
Antonio Avellino Luigi AUDO



Gruppo Nova Coop s.p.a.  
Via Nelson Mandela  
13100 Vercelli (VC)

PROGETTISTI

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

Ing. Sabina Carucci  
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 10590V



OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ing. Jacopo Tarchiani  
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 12941



AMBIENTE

Dott. Lorenzo Morra  
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Torino n° 712



ACUSTICA

Ing. Rosamaria Miraglino  
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 8961L



PROGETTO COORDINAMENTO

Prof. Ing. Attilio Bastianini  
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 0170H

ELABORATO

CONSULENZE SPECIALISTICHE

TRAFFICO

Ing. Ernesto MONDO - STUDIO SAMEP MONDO ENGINEERING SRL  
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 5991Y

GEOLOGIA E BONIFICHE

Dott.ssa Gabriella POGLIANO - STUDIO PLANETA  
ECONSULTING  
Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte  
Sezione A - numero 583



Via Lamarmora, 80  
10128 Torino  
+39 011 58 14 511  
posta@aigroup.it

B.3

SCHEMA DI CONVENZIONE

REVISIONE

Revisione a seguito di DD 3155-2022 - data: ottobre 2022

Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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 digitale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003102 del 11/11/2022



**COMUNE DI TORINO**  
**ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE**  
**Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte**

**TITOLO I**  
**CONVENZIONE PROGRAMMA**  
**RELATIVA ALLO STUDIO**  
**UNITARIO D'AMBITO (art. 7,**  
**lettera B, N.U.E.A. del P.R.G.)**

**TRA**

Il Dott....., nato a ... il ....., domiciliato per la carica in Torino, Via Meucci n. 4, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di .... del COMUNE DI TORINO con sede in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città numero 1, codice fiscale 00514490010;

a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per brevità "Comune" o "Città", con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco in data....., protocollo numero .... che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, nonché in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data 8 ottobre 2019,

**E**

....., nato a ..... il  
....., domiciliato per la carica in ....., via  
....., che interviene nella sua qualità di  
....., autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di  
Amministrazione del ....., il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di  
Presidente e legale rappresentante della: Novacoop s.c., (di seguito " Novacoop s.c.") con  
sede in Vercelli, via Nelson Mandela n. 4, c.f. 01314250034  
qui di seguito i **Proponenti del S.U.A.**

- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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. 00003102 del 11/11/2022



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**CITTA' DI TORINO**

Premesso:

- 1) Che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che le aree oggetto dello Studio Unitario d'Ambito (SUA) oggetto della presente Convenzione Programma sono classificate nel P.R.G. come "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "Ambito 13.2/A NIZZA" – Sub-Ambiti A, B, C e D, a destinazione Residenza, Attività di servizio alle persone e alle imprese ASPI, Eurotorino e Attrezzature di interesse generale, disciplinate dall'art. 15 delle NUEA del P.R.G. e dalle relative schede normative;
- 3) che l'art.7, lettera B, delle NUEA 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 d'Ambito (S.U.A.) esteso all'intero Ambito. Costituisce parte integrante dello S.U.A. la presente Convenzione Programma quale definita al punto 10 dello stesso articolo 7;
- 4) che i Proponenti dello S.U.A. intendono attuare la trasformazione in conformità all'art. 7 lettera B delle NUEA del P.R.G, articolando l'Ambito in distinti Sub-Ambiti di intervento: i Sub-Ambiti B, C e D dei quali viene data attuazione e il Sub-Ambito A che potrà essere attuato a seguito della eventuale cessazione degli attuali usi in atto;
- 5) che lo Studio Unitario d'Ambito può essere proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'Ambito stesso, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate;
- 6) che il Condominio di c.so Sommeiller n.3, in qualità di non Proponente lo S.U.A., è proprietario delle aree site all'interno del Sub-Ambito A, di superficie catastale complessiva pari a mq. 810, che rappresenta circa il 1,88% dell'intera superficie dell'Ambito, descritte al Catasto Terreni al Foglio n. 1350, particella numero 59; tali soggetti non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono usi in atto. Nel caso di cessazione dei suddetti usi, la possibilità edificatoria di pertinenza è localizzata sulla proprietà stessa in coerenza urbanistica con lo Studio Unitario d'Ambito mentre il relativo fabbisogno di servizi viene soddisfatto all'interno del Sub-Ambito B, C e D parte;
- 7) che Novacoop s.c., Città e Università degli Studi di Torino, Proponenti lo Studio Unitario

- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



d'Ambito, possiedono le caratteristiche di cui sopra, essendo proprietari di aree della superficie territoriale complessiva di mq. 42.237,00 (quarantaduemiladuecentotrentasette/00), che rappresenta circa il 98,12% dell'Ambito, come indicato nell'Allegato A alla presente Convenzione, e più precisamente:

**a) Aree di proprietà di Novacoop sc – Aree interne al perimetro del P.E.C.**

**Sub-Ambito B**

identificate al Catasto Terreni:

- Foglio 1350, particella 79 – superficie catastale reale misurata 6.929 mq.;
- Foglio 1350, particella 218 parte – superficie catastale reale misurata 14.802 mq.;
- Foglio 1350, particella 220 parte – superficie catastale reale misurata 627 mq.;
- Foglio 1350, particella 221 – superficie catastale reale misurata 288 mq.;
- Foglio 1350, particella 235 – superficie catastale reale misurata 7.376 mq.;

**Sub-Ambito C**

identificate al Catasto Terreni:

- Foglio 1350, particella 240 – superficie catastale reale misurata 216 mq.;
- Foglio 1350, particella 241 – superficie catastale reale misurata 207 mq.;

acquisite da Iren S.p.a. con Atto del 11/05/2020 registrato il 13/05/2020 al n. 16939 serie 1T Torino 1 Repertorio 27825 Raccolta 20469

**Sub-Ambito D parte – Viabilità sud**

identificate al Catasto Terreni:

- Foglio 1350, particella 229 – superficie catastale reale misurata 325 mq.;
- Foglio 1350, particella 236 – superficie catastale reale misurata 1.467 mq.

Totale superficie catastale reale misurata: 32.237 mq.

**b) Aree in diritto di superficie/proprietà superficiaria dell'Università di Torino -  
sedime di proprietà della Città di Torino**

a seguito di quanto previsto dall'atto rogito notaio Benvenuto GAMBA in data 4 giugno 2013 integrato con atto rogito notaio Benvenuto GAMBA in data 30 dicembre 2013; dall'atto a rogito notaio Alberto VADALA' in data 29 novembre 2018, seguito dall'atto di





rettifica a rogito notaio Andrea GANELLI in data 24 settembre 2019, e dall'atto di precisazione ed integrazione a rogito notaio Alberto VADALA' in data 14 novembre 2019; nonché dal successivo atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 16.06.2021(Rep. 49912/32322), registrato in data 9 luglio 2021, tra Fondazione CIRP, Università di Torino e la Città di Torino con cui la Fondazione CIRP ha ceduto e dismesso gratuitamente al Comune la proprietà del sedime degli edifici realizzati e realizzandi in soprassuolo e sottosuolo per l'ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari e delle relative aree pertinenziali, fermo restando la proprietà superficiaria/diritto di superficie in capo all'Università degli Studi di Torino. Tale atto è stato sottoscritto in attuazione dell'Accordo di Programma, stipulato in data 18 novembre 2013, e successivamente ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 19 novembre 2013 e pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 19 dicembre 2013, che definiva i contenuti del progetto relativo all'ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari.

#### Sub Ambito D parte – Lotto edificatorio

identificate al Catasto Terreni:

- Foglio 1350, particella 234 – superficie catastale 3.513 mq
- Foglio 1350, particella 242 – superficie catastale 3.120 mq
- Foglio 1350, particella 243 – superficie catastale 1.892 mq

Totale superficie catastale: 8.525 mq

#### **c) Aree di proprietà della Città di Torino e conservate in detenzione in capo a Fondazione Cirp con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito "13.2/A Nizza"**

a seguito di quanto previsto dall'atto rogito notaio Benvenuto GAMBA in data 4 giugno 2013 integrato con atto rogito notaio Benvenuto GAMBA in data 30 dicembre 2013; dall'atto a rogito notaio Alberto VADALA' in data 29 novembre 2018, seguito dall'atto di rettifica a rogito notaio Andrea GANELLI in data 24 settembre 2019, e dall'atto di precisazione ed integrazione a rogito notaio Alberto VADALA' in data 14 novembre 2019; nonché dal successivo atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 16 giugno 2021(Rep. 49912/32322), registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP, Università di Torino e la Città.



Sub Ambito D parte - Viabilità ovest lato ferrovia

identificate al Catasto Terreni:

- Foglio 1350, particella 237 – superficie catastale 1.444 mq
- Foglio 1350, particella 238 – superficie catastale 31 mq
- Totale superficie catastale: 1.475 mq
- 

**d) Aree di proprietà di Condominio di corso Sommeiller n. 3**

identificate al Catasto Terreni

Foglio 1350 particella 59 - superficie catastale 810 mq.

- 8) che, nel predetto atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 16 giugno 2021(Rep. 49912/32322), Fondazione CIRP ha ceduto gratuitamente alla Città la viabilità lato ovest individuata a Catasto Terreni al Foglio 1350 part. n. 237 di mq 1.444, come previsto dall'Accordo di Programma del 18 novembre 2013. A seguito di rettifica dell'allineamento catastale, sempre con il medesimo atto Fondazione CIRP ha ceduto altresì gratuitamente alla Città la porzione di viabilità sud individuata a Catasto Terreni al Foglio 1350 part. n. 238 di mq 31;
- 9) che le opere di viabilità sulle citate aree sono state realizzate solo in parte; la parte realizzata è stata oggetto di collaudo approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Urbanizzazioni mecc. n. 2019 41589/052 del 9 aprile 2019. Le predette aree vengono conservate in detenzione in capo a Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità relativa all' intero Ambito "13.2/A Nizza";
- 10) che Novacoop s.c. è attualmente proprietaria dell'area della superficie di 32.878 mq (superficie catastale reale misurata), di cui 32.237 mq (superficie catastale reale misurata) compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte – e mq 641 esterni all'Ambito (di cui 513 mq compresi nella Z.U.T. "13.1 PORTA NUOVA" e 128 mq compresi nell'Area Normativa "Misto M1"), indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
- 11) che in data 28/11/2018 Prot. n. 4702 Novacoop sc avanzava proposta di P.E.C. "Ambito



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

- 13.2/A NIZZA” – Sub-Ambito B, C e D parte;
- 12) che in data 28/11/2018 Novacoop s.c. (proprietà SubAmbito B, C e D parte) ha presentato lo Studio Unitario d’Ambito relativo alla intera ZUT “Ambito 13.2/A NIZZA”, che riprende i contenuti e le prescrizioni della Variante Parziale al P.R.G.n. 291, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/07/2015 (mecc. n. 2015 03099/009). Il SUA è esteso a tutto il perimetro del “Ambito 13.2/A NIZZA”: Sub-Ambiti A, B, C e D;
  - 13) che in data 11.02.2022 (prot. arr. n. 342) Università di Torino e Fondazione CIRP hanno sottoscritto lettera di assenso al S.U.A. predisposto da Novacoop s.c.;
  - 14) che i Sub-Ambiti B, C e D parte. di proprietà Novacoop s.c., disciplinati dalla presente Convenzione al successivo Titolo II, verranno attuati con P.E.C., in coerenza con lo Studio Unitario d’Ambito;
  - 15) che lo Studio Unitario d’Ambito, di cui fa parte integrante e sostanziale lo schema della presente Convenzione Programma, si compone degli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. del.....;
  - 16) che la proposta di Studio Unitario d’Ambito è stata inviata alla Circoscrizione n. 8 in data 8 aprile 2022 (prot. part. n. 928);
  - 17) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell’organo di decentramento amministrativo per l’espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Studio Unitario d’Ambito, non è pervenuto il parere del Consiglio Circoscrizionale n. 8; in data 18 luglio 2022 è tuttavia pervenuta una nota del Presidente della predetta Circoscrizione (prot. arr. n. 1859) a cui si è dato riscontro nell’apposito “Fascicolo Osservazioni e relative controdeduzioni”;
  - 18) che 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 Ambiti B, C e D parte (Titolo II);
  - 19) che la Convenzione di cui al successivo Titolo II prevede la costituzione di idonea garanzia a favore della Città a titolo di penale per il ritardo o la mancata stipula della presente Convenzione.

## ARTICOLO 1

### Generalità



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

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

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 A, B, C e D.

## ARTICOLO 2

### Definizione dei Sub-Ambiti e Attuazione degli interventi

La trasformazione disciplinata dallo S.U.A., per una SLP totale in progetto pari a 26.745 mq, prevede la suddivisione dell'Ambito 13.2/A NIZZA (ai sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di P.R.G.) in distinti Sub-Ambiti di intervento, descritti nel fascicolo dello S.U.A., del quale si riportano i principali dati quantitativi:

**Sub-Ambito A**, di proprietà del Condominio di Corso Sommeiller n. 3, da attuarsi tramite titolo abilitativo edilizio diretto:

SUPERFICIE CATASTALE 810 mq

SLP max 567 mq

Destinata a: Residenza, Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e Eurotorino.

Il Condominio non procede all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono usi in atto. Nel caso di cessazione dei suddetti usi, la possibilità edificatoria di pertinenza, localizzata sulla proprietà stessa in coerenza con lo Studio Unitario d'Ambito, prevede il mantenimento dell'immobile esistente e la realizzazione di un edificio per una SLP max pari a 567 mq destinata a Residenza, Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e Eurotorino. Il relativo fabbisogno di servizi viene soddisfatto all'interno del Sub-Ambito B, C e D parte.

**Sub Ambito B, C e D parte**, oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), come disciplinato al Titolo II della presente Convenzione:

SUPERFICIE CATASTALE 32.237 mq

SLP max 26.178 mq

Destinata a: Residenza e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.)



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

Catasto Terreni Foglio 1350 Mappali particelle 79, 218 parte, 220 parte, 221, 229, 235, 236, 240, 241;

**Sub-Ambito D parte, destinato a:**

- Attrezzature di interesse generale per il Centro di Biotecnologie Molecolari in corso di realizzazione, in coerenza con l'Accordo di Programma stipulato in data 18 novembre 2013, ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 19 novembre 2013 e pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 19 dicembre 2013;
- Viabilità ovest lato ferrovia

SUPERFICIE CATASTALE 10.000 mq

SLP generata: 7.000 mq di proprietà F.S. Sistemi Urbani S.r.l. di cui 3.612 mq trasferiti a Novacoop s.c. e utilizzati nell'Ambito "13.2/A Nizza" e 3.388 mq trasferiti nell'Ambito "4.13/2 Spina 3 – Oddone"

Catasto Terreni Foglio 1350 Mappali particelle 234, 237, 238, 242, 243.

SLP destinata ad Attrezzature di interesse generale per il Centro di Biotecnologie Molecolari: 20.000 mq

### ARTICOLO 3

#### Aree a Servizi e viabilità

Lo Studio Unitario d'Ambito, disciplinato dalla presente Convenzione Programma, individua le aree di concentrazione dell'edificato in cui organizzare le capacità edificatorie e le aree da cedere gratuitamente alla Città/assoggettare ad uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici.

Le aree a servizi previste all'interno del perimetro del S.U.A. sono così articolate:

**Sub Ambito A:**

Fabbisogno di servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.: mq. 392, di cui minimo mq. 136 da destinare a parcheggi pubblici (fabbisogno massimo calcolato rispetto alle destinazioni d'uso possibili). Tale fabbisogno viene soddisfatto all'interno dei Sub-Ambiti B, C e D parte di proprietà di Novacoop sc. in parte nelle aree assoggettate all'uso pubblico del parcheggio in struttura localizzato nella U.M.I. 1 e in parte nelle aree assoggettate all'uso





pubblico localizzate nella U.M.I. 3.

**Sub Ambito B, C e D parte:**

Fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.: mq. 15.460 di cui mq 6.028 di parcheggi pubblici. Tale fabbisogno viene soddisfatto come di seguito specificato:

- |                                                                  |    |        |
|------------------------------------------------------------------|----|--------|
| - aree a servizi pubblici in cessione gratuita alla Città a raso | mq | 4.252  |
| - aree a servizi pubblici assoggettati all'uso pubblico          | mq | 11.603 |
| di cui 8.215 mq in struttura e 3.388 mq a raso                   |    |        |

per un totale di	mq.	15.855
------------------	-----	--------

Vengono inoltre cedute/assoggettate all'uso pubblico le seguenti aree per viabilità:

- |                                                    |    |       |
|----------------------------------------------------|----|-------|
| - aree a viabilità in cessione gratuita alla Città | mq | 6.027 |
| - aree a viabilità assoggettate all'uso pubblico   | mq | 1.147 |

E'infine prevista la cessione gratuita di una quota di aree pari a mq. 218 destinate a viabilità e percorsi pubblici, ulteriore rispetto al fabbisogno generato dal P.E.C. e esterne al perimetro del P.E.C. stesso.

**Sub Ambito D parte:**

L'area del Sub Ambito, destinata ad "Attrezzature di Interesse Generale" (art.3, punto 7, lettere "h", "b", "cr" delle NUA del P.R.G.C.) per la realizzazione del Centro di Biotecnologie Molecolari, costituisce quota del fabbisogno di servizi per la Città, pari al 10 % della S.T..

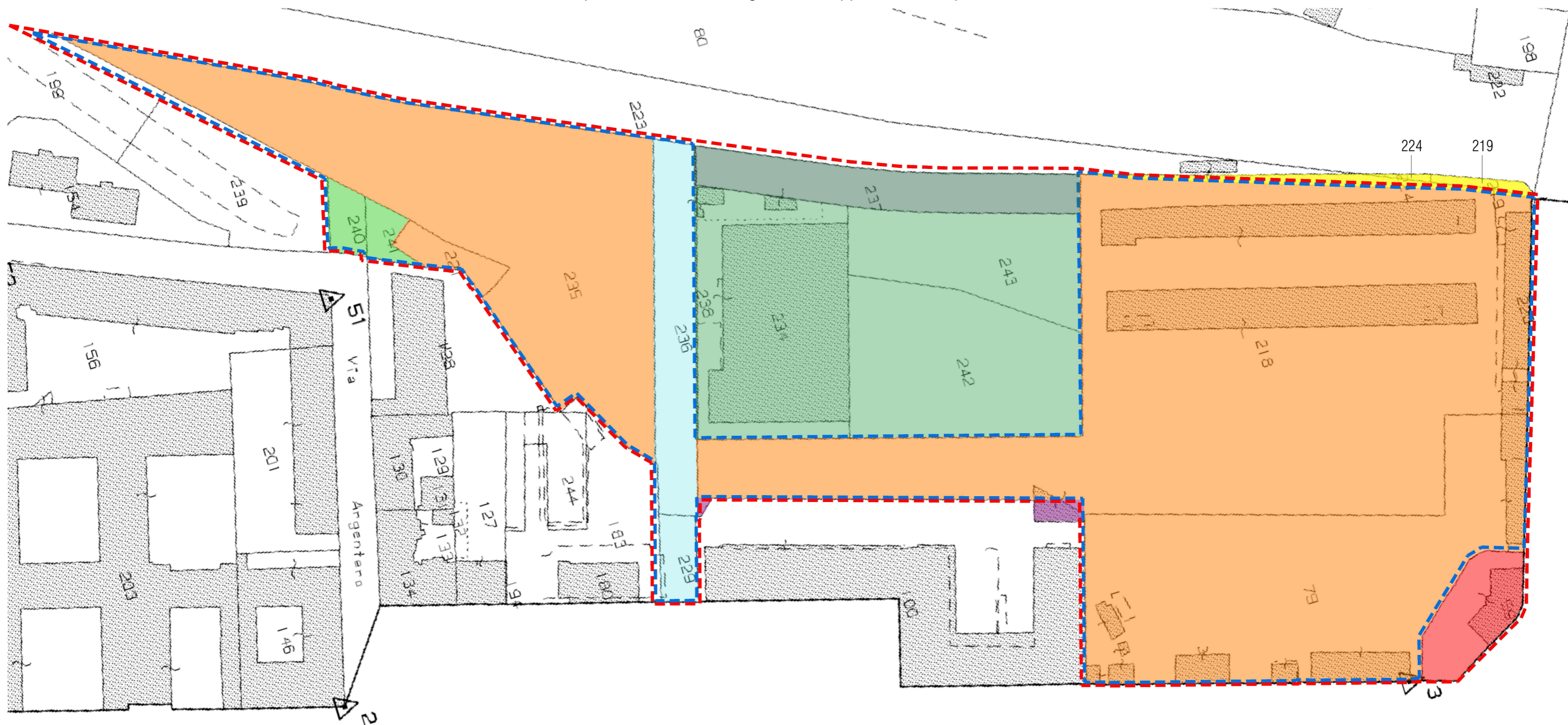
**ARTICOLO 4**

**Allegati**

Forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione:

Allegato A - Planimetria catastale con individuazione dei Sub-Ambiti.

Rep. n. 06/12/2022. 0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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



Legenda

- - - - - Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- - - - - Perimetro dello Studio Unitario d'Ambito
- - - - - Perimetro del PEC
- Subambito A
- Proprietà: Corso Sommeiller 3
- Subambito B + C + D parte
- Subambito B
- Proprietà: Novacoop s.c.
- Subambito C (1)
- Proprietà: Novacoop s.c.
- Subambito D parte
- Proprietà: Novacoop s.c. (aree per viabilità pubblica (2))
- Subambito D parte
- Proprietà: proprietà superficaria/diritto di superficie dell'Università di Torino (sedime di proprietà della Città di Torino) (3)
- Proprietà: Città di Torino, conservata in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa (4)
- Aree esterne al perimetro del SUA e del PEC, di proprietà di Novacoop s.c., coinvolte nella trasformazione
- Aree comprese nel tessuto consolidato - Area Normativa "Misto"
- Aree comprese nella ZUT 13.1 "Porta Nuova"

(1): Novacoop sc ha acquisito le aree da Iren spa S.r.l., con atto Registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 13/05/2020 al n. 16939 serie 1T Torino 1 Repertorio 27825 Raccolta 20469.

(2): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate per viabilità pubblica. Le aree sono di proprietà di Novacoop e saranno cedute alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.

(3): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione edificio. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà superficaria/diritto di superficie dell'Università di Torino per 99 anni, il cui sedime è di proprietà della Città di Torino.

(4): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione viabilità pubblica. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà della Città di Torino e conservate in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.





## TITOLO II

**Convenzione ai sensi dell'articolo 43, V comma, della Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977 e s.m.i. relativa al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito "13.2/A Nizza" – Sub-Ambiti B,C e D parte**

### TRA

Il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica in ..... via.....in qualità di Direttore della Divisione Urbanistica e Territorio a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per brevità "Comune" o "Città", con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco in data....., protocollo numero .... che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, nonché in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data 8 ottobre 2019 (meccanografico numero 2019-04123/004), che in copia conforme si trova allegata sotto la lettera "B",

### E

la Società Novacoop s.c., con sede in Vercelli, via Nelson Mandela n. 4, c.f. 01314250034, in questo atto rappresentata dal signor ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica in ..... via ..... che interviene nella sua qualità di ..... autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione del ..... in seguito denominato per brevità "Proponente"

- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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





**PREMESSE:**

- 1) con Accordo di Programma, stipulato in data 18 novembre 2013 tra la Città, la Fondazione CIRP, FS Sistemi Urbani S.r.l. e Regione Piemonte, successivamente ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 19 novembre 2013 e pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 19 dicembre 2013, venivano definiti i contenuti del progetto relativo all'ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari, adeguando il P.R.G. al fine di renderne possibile la realizzazione. In particolare, la Variante urbanistica approvata con l'Accordo di Programma ha previsto:
  - a. la perimetrazione dell'area oggetto di Accordo di Programma all'interno della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "13.2 Dante";
  - b. l'eliminazione della viabilità di collegamento prevista nell' Ambito "13.2 Dante";
  - c. l'inserimento nella scheda normativa Ambito "13.2 Dante" della destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale" per una S.L.P. massima realizzabile pari a mq. 20.000;
  - d. l'indicazione della presenza di edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Beni Culturali;
- 2) l'area oggetto del suddetto Accordo di Programma è stata successivamente inserita, con Variante urbanistica n. 291 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2015 03099/009 del 30 luglio 2015, all'interno della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "13.2/A Nizza", prendendo atto di quanto previsto nell'Accordo medesimo;
- 3) il Proponente ha acquistato da FS Sistemi Urbani S.r.l., a seguito di gara e con atto in data 30/12/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 al n. 25852:
  - a. le proprietà comprese nella ZUT 13.2/A "NIZZA" (PEC – Subambiti B e D parte), pari a 31.814 mq (superficie catastale reale misurata desunta da perizia asseverata);
  - b. i diritti edificatori generati dall'area al precedente punto, ceduta da FS Sistemi Urbani S.r.l. a Fondazione CIRP (area 10.000 mq, 7.000 mq.slp), al netto di una quota pari a 3.388 mq. di SLP, conservati in proprietà a Sistemi Urbani, per un totale di  $7.000 - 3.388 = 3.612$  mq. di SLP;
  - c. aree comprese ZUT 13.1 "PORTA NUOVA", pari a 513 mq (dato ricavato da visure catastali) e relativi diritti edificatori ivi generati;

- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



- d. aree comprese nel tessuto consolidato - Area Normativa "Misto M1", pari a 128 mq (dato ricavato da visure catastali);
- 4) i diritti edificatori relativi alla ZUT 13.2/A "NIZZA" e che restano in capo a FS Sistemi Urbani S.r.l., pari a 3.388 mq. di SLP, sono trasferiti nell'Ambito 4.13/2 SPINA 3 – Oddone";
- 5) in attuazione dell'Accordo di Programma di cui sopra, con atto rogito Notaio Andrea Ganelli sottoscritto in data 16 giugno 2021 (rep. 49912/32322), Fondazione CIRP ha ceduto gratuitamente alla Città la viabilità lato ovest, identificata catastalmente al Foglio 1350 particella 237 di mq. 1.444, con consegna differita alla Città e conservazione della detenzione in capo a Fondazione CIRP e suoi aventi causa fino all'avvenuta ultimazione della viabilità relativa all'intero Ambito "13.2/A Nizza";
- 6) il citato Accordo di Programma ha previsto che il Proponente, subentrato agli impegni assunti da FS Sistemi Urbani S.r.l., ceda gratuitamente alla Città la viabilità sud in sede di stipula della presente Convenzione Urbanistica, con consegna differita alla Città che prenderà in carico l'opera solo al completamento della viabilità dell'intero Ambito;
- 7) il Proponente ha acquisito da Iren S.p.A. S.r.l., con atto Registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 13/05/2020 al n. 16939/1T, le aree sud comprese nella ZUT 13.2/A "NIZZA" (Sub - Ambito C), pari a 423 mq (superficie catastale reale misurata) e relativi diritti edificatori ivi generati;
- 8) il Proponente è quindi attualmente proprietario dell'area della superficie di 32.878 mq (superficie catastale reale misurata), di cui 32.237 mq (superficie catastale reale misurata) compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte – e mq 641 esterni all'Ambito (di cui 513 mq compresi nella Z.U.T. "13.1 PORTA NUOVA" e 128 mq compresi nell'Area Normativa "Misto M1"), indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1), descritti al Catasto Terreni come segue:

Aree interne al P.E.C.:

- Foglio 1350, particella 79 – superficie catastale reale misurata 6.929 mq;
- Foglio 1350, particella 218 parte – superficie su base catastale reale misurata 14.802 mq;
- Foglio 1350, particella 220 parte – superficie su base catastale reale misurata 627 mq;





- Foglio 1350, particella 221 – superficie catastale reale misurata 288 mq;
  - Foglio 1350, particella 235 – superficie catastale reale misurata 7.376 mq;
  - Foglio 1350, particella 240 – superficie catastale reale misurata 216 mq;
  - Foglio 1350, particella 241 – superficie catastale reale misurata 207 mq;
  - Foglio 1350, particella 229 – superficie catastale reale misurata 325 mq;
  - Foglio 1350, particella 236 – superficie catastale reale misurata 1.467 mq.
- Aree esterne al PEC - Aree comprese nella ZUT 13.1 "PORTA NUOVA":
- Foglio 1350, particella 219 – superficie catastale reale misurata 96 mq.ter;
  - Foglio 1350, particella 224 – superficie catastale reale misurata 24 mq.ter;
  - Foglio 1350, particella 218 parte–superficie catastale reale misurata 372 mq.ter;
  - Foglio 1350, particella 220 parte – superficie catastale reale misurata 21 mq.ter;
- Aree esterne al P.E.C. - Area Normativa "Misto M1":
- Foglio 1350, particella 218 parte–superficie su base catastale reale misurata 128 mq.ter;
- 9) secondo il vigente P.R.G., le aree oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) disciplinato dalla presente Convenzione ricadono nella Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte, a destinazione Residenza, Attività di servizio alle persone e alle imprese ASPI e/o Eurotorino, disciplinate dall'art. 15 delle NUEA del P.R.G. e dalle relative schede normative;
- 10) in data 28/11/2018 Prot.n. 4702 (prot. edilizio n. 2018-14-24470), il Proponente avanzava proposta di P.E.C. "Ambito 13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte unitamente allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) relativo alla intera Z.U.T. "Ambito 13.2/A NIZZA";
- 11) la proposta del Piano Esecutivo Convenzionato presentata dal Proponente:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 9 settembre 2021;
  - è stata esaminata da ultimo nella seduta 16 giugno 2021 dall'Organo Tecnico Comunale per la verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione presentata dal Proponente comunicata con nota del 29.06.2021;
  - ha acquisito in data 7.12.2021 parere favorevole con prescrizioni in merito al Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Urbanizzazione a seguito della Riunione dei Servizi presso l'Unità Operativa Urbanizzazioni in data 27.05.2020 e successivamente aggiornata;



- è stata inviata alla Circoscrizione n. 8, che si è espressa con il parere di cui al successivo punto 13;
  - è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, in data ..... di cui al successivo punto 14;
- 12) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- impegno alla cessione gratuita e all'assoggettamento all'uso pubblico, da parte del Proponente a favore della Città, delle aree destinate a servizi pubblici e viabilità;
  - impegno da parte del Proponente alla corresponsione del contributo di costruzione relativo ai titoli abilitativi edilizi afferenti all'intervento;
  - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere previste dal Piano Esecutivo Convenzionato su aree pubbliche a scumpo degli oneri di urbanizzazione;
  - impegno da parte del Proponente alla realizzazione a propria cura e spese delle opere previste dal Piano Esecutivo Convenzionato su aree assoggettate all'uso pubblico;
  - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - impegno dei Proponenti a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi 643 mq di SLP, pari al 10% del totale della SLP realizzabile nell'area in oggetto, al netto della franchigia prevista, come previsto all'articolo 7 comma 16 delle NUEA del P.R.G.;
  - sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- 13) che la proposta di P.E.C. è stata inviata alla Circoscrizione n. 8 in data 8 aprile 2022 (prot. part. n. 928 );
- 14) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento del progetto di Studio Unitario d'Ambito, non è pervenuto il parere del Consiglio Circoscrizionale n. 8; in data 18 luglio 2022 è tuttavia pervenuta una nota del Presidente della predetta Circoscrizione (prot. arr. n. 1859) a cui si è dato riscontro nell'apposito "Fascicolo Osservazioni e relative controdeduzioni";
- 15) 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 dall'8 aprile 2022 al 23 maggio 2022 compreso, è pervenuta una osservazione in materia ambientale da parte del Dott. Lorenzo Morra, professionista incaricato dalla Nova Coop società cooperativa, contenuta, insieme alle relative controdeduzioni, nel "Fascicolo Osservazioni e relative controdeduzioni" allegato alla deliberazione di cui al successivo punto 19;

- 16) l'Area Ambiente della Città di Torino ha pubblicato la Determinazione Dirigenziale conclusiva n. 3155 del 2022 della Valutazione Ambientale Strategica comprensiva di valutazioni previsionali di clima e di impatto acustico e verifica di compatibilità acustica, con prescrizioni recepite nelle N.T.A del P.E.C;
- 17) in data 03/11/2022 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ., a rogito notaio Reviglionio Rep. N. 28976 raccolta n. 21335 registrato a Torino il 04/11/2022 al n. 53074/1T;
- 18) in data 02/11/2022 è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. 38835 dell'importo di Euro 122.324,03, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da Banca di Asti a garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della presente Convenzione;
- 19) la Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_, con deliberazione n. \_\_\_\_\_, ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito "13.2/A Nizza" Sub-Ambiti B, C e D parte, con lo schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Direttore competente per la stipula della medesima;

### **CIO' PREMESSO**

le Parti come sopra costituite in atto

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO 1**

##### **Generalità**

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Proponente, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica



· - Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti, dichiara che nei propri confronti non sono in corso di applicazione e non sono state applicate misure che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

## ARTICOLO 2

### **Aree oggetto della presente Convenzione – Proprietà degli immobili**

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto 8) delle Premesse, della superficie di 32.878 mq (superficie catastale reale misurata come da Perizia asseverata allegata al P.E.C. a firma del geom. Facelli consegnata in data 1febbraio2022 prot. n. 233in pari data –conservata agli atti dell'Area Urbanistica), di cui 32.237 mq (superficie catastale reale misurata) compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte – e mq 641 esterni all'Ambito (di cui 513 mq compresi nella Z.U.T. "13.1 PORTA NUOVA" e 128 mq compresi nell'Area Normativa "Misto M1"), descritti in:

- Foglio 1350, particella 79 –6.929 mq;
- Foglio 1350, particella 218 parte –14.802 mq;
- Foglio 1350, particella 220 parte – 627 mq;
- Foglio 1350, particella 221 –288 mq;
- Foglio 1350, particella 235 –7.376 mq;
- Foglio 1350, particella 240 –216 mq;
- Foglio 1350, particella 241 –207 mq;
- Foglio 1350, particella 229 –325 mq;
- Foglio 1350, particella 236 –1.467 mq.

I suddetti immobili sono rappresentati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

## ARTICOLO 3

### **Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato**

Formano parte integrante e sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato "Ambito 13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte, oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale del ....., n.



....., quali parti integranti della stessa.

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

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

#### **ARTICOLO 4**

##### **Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree**

L'intervento edilizio previsto nel P.E.C. si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 32.878 mq (superficie catastale reale misurata come da Perizia allegata al P.E.C. – Allegato 5), di cui 32.237 mq compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte e mq 641 esterni all'Ambito (di cui 513 mq compresi nella Z.U.T. "13.1 PORTA NUOVA" e 128 mq compresi nell'Area Normativa "Misto M1").

La S.L.P. generata dall'Ambito "13.2/A NIZZA" ammonta a mq 22.566; a tale capacità edificatoria si aggiungono ulteriori mq 3.612 di S.L.P. derivanti dai diritti edificatori di FS Sistemi Urbani s.r.l. acquisiti da Novacoop s.c., per un totale complessivo di mq 26.178 di S.L.P..

Con la presente Convenzione, i diritti edificatori che restano in capo a FS Sistemi Urbani s.r.l., pari a mq 3.388 di S.L.P., vengono trasferiti nell'Ambito "4.13/2 Spina 3 – Oddone", come previsto dalla scheda normativa dell'Ambito "13.2/A NIZZA".

La S.L.P. utilizzata nel P.E.C. ammonta a mq 21.500, di cui mq 500 sviluppata dagli edifici esistenti che devono essere mantenuti.

L'utilizzo della residua capacità edificatoria, pari a mq. 4.678, è subordinata all'approvazione di apposita modifica al P.E.C.

Le destinazioni d'uso ammesse sono così definite: Residenza (min 40% - max 80%), Attività di servizio alle persone e alle imprese ASPi (min 20%) e Eurotorino (max 60%).

Il P.E.C. prevede mq 6.430 di S.L.P. con destinazione Residenziale e mq 15.070 con destinazione ASPi.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è articolata in cinque Unità Minime di Intervento, ciascuna delle quali potrà attivarsi autonomamente mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Le U.M.I. potranno essere ulteriormente articolate in Lotti Edilizi di Intervento.





Al fine di garantire unitarietà formale e funzionale agli interventi, in sede di richiesta del primo Permesso di Costruire relativo alle parti in elevato dei fabbricati (con esclusione dei permessi per bonifiche, demolizioni, scavi ed opere propedeutiche ed accessorie), dovranno essere definiti gli eventuali Lotti Edilizi di Intervento, coerentemente con le altre indicazioni e prescrizioni individuate nel P.E.C..

L'attività edificatoria del P.E.C. troverà concreta attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi alle singole U.M.I. e/o Lotti Edilizi di Intervento.

I titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti dal Proponente con scadenze tali da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui all'art 18.

Ai fini del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi, la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio dovrà essere effettuata con riferimento al progetto dell'intera U.M.I..

Il P.E.C. prevede l'articolazione della S.L.P. e delle destinazioni d'uso nelle UMI come di seguito riportato:

- UMI 1: 10.000 mq. S.L.P. con destinazione ASPI;
- UMI 2: 5.500 mq. S.L.P. di cui 500 mq. con destinazione ASPI e 5.000 mq. Residenza;
- UMI 3: 500 mq. S.L.P. con destinazione ASPI;
- UMI 4: 5.000 mq.S.L.P. di cui 3.570 mq. con destinazione ASPI e 1.430 mq.

Residenza;

- UMI 5 (edifici esistenti): 500 mq. S.L.P. con destinazione ASPI.

Rispetto alle quantità sopra individuate, sono consentiti trasferimenti di SLP e delle relative destinazioni d'uso, da una UMI all'altra, per un massimo del 20% di S.L.P. dell'UMI di atterraggio, senza che ciò comporti modifica al P.E.C..

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. ammonta a mq. 15.460 di cui mq 6.028 a parcheggi pubblici: lo stesso sarà soddisfatto mediante la cessione gratuita/assoggettamento all'uso pubblico di aree alla Città, come di seguito specificato ed evidenziato agli artt.5 e 6 della presente Convenzione:

- |                                                                  |    |        |
|------------------------------------------------------------------|----|--------|
| - aree a servizi pubblici in cessione gratuita alla Città a raso | mq | 4.252  |
| - aree a servizi pubblici assoggettati all'uso pubblico          | mq | 11.603 |

per un totale di	mq.	15.855
------------------	-----	--------

Vengono inoltre cedute/assoggettate all'uso pubblico le seguenti aree per viabilità:

- |                                                    |    |       |
|----------------------------------------------------|----|-------|
| - aree a viabilità in cessione gratuita alla Città | mq | 6.027 |
|----------------------------------------------------|----|-------|

- aree a viabilità assoggettate all'uso pubblico mq 1.147

Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici dovuta a limitate differenze tra aree assoggettate all'uso pubblico e aree cedute non costituisce modifica al P.E.C. sempre che sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici, secondo quanto previsto nelle N.T.A. del P.E.C..

E', infine, prevista la cessione gratuita di aree pari a mq. 218 destinate a spazi pubblici di relazione e viabilità, ulteriori rispetto al fabbisogno generato dal P.E.C. e esterne al perimetro del P.E.C. stesso.

## ARTICOLO 5

### **Preliminare di cessione delle aree per servizi e viabilità al Comune di Torino**

Il Proponente si impegna a cedere al Comune di Torino a titolo gratuito, la proprietà dell'area destinata a servizi pubblici di complessivi mq. 4.252, descritta a Catasto Terreni al Foglio 1350, particelle n. 79 parte e 218 parte (riferimento a proposta di frazionamento riportata all'elaborato B.24.2), come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

I Proponenti si impegnano, inoltre, a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità, di complessivi mq. 6.027 individuate al Catasto Terreni al Foglio 1350, particelle 79 parte, 218 parte, 229, 235 parte, 236, 240 e 241 parte (riferimento a proposta di frazionamento riportata all'elaborato B.24.2) (superficie catastale reale misurata come da Perizia allegata al P.E.C. a firma del geom. Facelli consegnata in data 1 febbraio 2022 (prot. n. 233 in pari data, conservata agli atti dell'Area Urbanistica), come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

La cessione di tali aree interverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione come previste e disciplinate al successivo art. 10. La cessione delle aree per servizi e viabilità avverrà, previo frazionamento a cura e spese del Proponente, ad avvenute demolizioni di manufatti e fabbricati e bonifiche che si rendessero necessarie ad avvenuta approvazione del Progetto Operativo di Bonifica ambientale da parte della Città. I Proponenti dichiarano che l'intero Ambito è oggetto di Piano di Caratterizzazione autorizzato con Determinazione Dirigenziale cronologico n. 237 (meccanografico n. 2016 43565/126) in data 30 settembre 2016 della Direzione Territorio e



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città.

La cessione potrà avvenire a seguito di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino ovvero a seguito del rilascio, da parte di Arpa Piemonte, della relazione tecnica di cui all'art. 248, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 che attesti la conformità degli interventi al progetto di bonifica approvato. Qualora, anche a cessione avvenuta, dovessero comunque rendersi necessarie ulteriori opere di bonifica o conferimento in discarica di eventuali rifiuti sulle aree in oggetto, le stesse verranno realizzate a cura e spese dei Proponenti e/o suoi aventi causa.

Le aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c..

Prima della cessione delle aree a servizi e viabilità di cui sopra, i Proponenti dovranno, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse come previsto al successivo articolo 7, rimuovere qualsivoglia rifiuto ed eseguire, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

A garanzia del citato obbligo di demolizione i Proponenti hanno rilasciato la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 17.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edilizio privato e quale condizione della presentazione stessa e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

I Proponenti assumono a propria cura e spese, per la durata di anni trenta dall'avvenuta cessione alla Città, l'obbligo della pulizia e della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a standard pari a mq. 4.252 di cui sopra (identificata nella planimetria "Allegato 3"), con i relativi arredi, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città, comprensivo di pulizia, guardiania, spazzamento neve. Restano a carico della Città gli obblighi manutentivi afferenti gli impianti di illuminazione pubblica e fognature.

I Proponenti hanno l'onere di rendicontare alla Circoscrizione, alla Divisione Infrastrutture e Mobilità e all'Area Verde la corretta manutenzione delle aree con report anche fotografici, semestrali. I Proponenti dovranno, altresì, garantire tutti i servizi di igiene urbana, sia dal punto



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

di vista della raccolta che dello spazzamento e successivo smaltimento di quanto raccolto, attraverso il necessario Coordinamento con Amiat S.p.a..

Su tutte le aree a servizi pubblici e viabilità dovrà essere sempre garantito l'accesso veicolare dei mezzi d'opera per consentire le dovute attività manutentive da parte degli Enti Gestori dei servizi della Città (Amiat S.p.a., IrenS.p.a., Smat S.p.a.) nonché l'accesso ai mezzi di soccorso.

Il Comune e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

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

Nel caso in cui il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra, così come risultante da perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente 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.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle predette aree cedute saranno a totale carico del 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.

Nel caso in cui gli interventi o le attività insediate richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi, gli standard dovranno essere verificati in conformità alle normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi; nel caso in cui siano previsti standard



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel P.E.C., le relative aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico attraverso distinti e separati atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del P.E.C..

## ARTICOLO 6

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

Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. nonché nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 01286/009 del 16 giugno 2020, le aree di complessivi mq. 3.388 (3.128 mq servizi + 260 mq parcheggi), identificate al Catasto Terreni al Foglio 1350 particelle 79 parte, 218 parte, 221 parte, 241 parte, 235 parte, oltre alle aree reperite in struttura UMI 1 pari a minimo mq. 8.215 (500 mq a servizi pubblici e 7.715 mq a parcheggi pubblici) (riferimento all'elaborato B.24.2 del P.E.C.) (superficie catastale reale misurata come da Perizia allegata al P.E.C. a firma del geom. Facelli consegnata in data 1 febbraio 2022 prot. 233 in pari data – conservata agli atti dell'Area Urbanistica).

I Proponenti si impegnano, inoltre, ad assoggettare all'uso pubblico le aree necessarie per la realizzazione della viabilità, di complessivi mq 1.147 individuate al Catasto Terreni al Foglio 1350, particelle 79 parte, 218 parte, (riferimento a proposta di frazionamento riportata all'elaborato B.24.2 del P.E.C.), come rappresentato nella planimetria catastale che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2) (superficie catastale reale misurata come da sopracitata Perizia).

L'assoggettamento all'uso pubblico di tali aree interverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione come previste e disciplinate al successivo art. 11.

L'assoggettamento delle aree per servizi e viabilità avverrà, previo frazionamento a cura e spese del Proponente, ad avvenute demolizioni di manufatti e fabbricati e bonifiche che si rendessero necessarie ad avvenuta approvazione del Progetto Operativo di Bonifica ambientale da parte della Città. I Proponenti dichiarano che l'intero Ambito è oggetto di Piano di Caratterizzazione autorizzato con Determinazione Dirigenziale cronologico n. 237 (meccanografico n. 2016 43565/126) in data 30 settembre 2016 della Direzione Territorio e Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città.





- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

L'assoggettamento potrà avvenire a seguito di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino ovvero a seguito del rilascio, da parte di Arpa Piemonte, della relazione tecnica di cui all'art. 248, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 che attesti la conformità degli interventi al progetto di bonifica approvato. Qualora, anche ad assoggettamento avvenuto, dovessero comunque rendersi necessarie ulteriori opere di bonifica o conferimento in discarica di eventuali rifiuti sulle aree in oggetto, le stesse verranno realizzate a cura e spese dei Proponenti e/o suoi aventi causa.

A garanzia del citato obbligo di demolizione i Proponenti hanno rilasciato la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 17.

Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantita da evizioni, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

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

Il presente atto vale come contratto preliminare di assoggettamento ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente assoggettante e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edilizio privato e quale condizione della presentazione stessa e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

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

Il Proponente si impegna sin d'ora, sull'area assoggettata all'uso pubblico, ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia nonché la gestione delle reti e degli impianti, secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune. La gestione, la manutenzione e la pulizia di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, le modalità di uso nonché gli oneri derivanti dal loro utilizzo e le relative utenze (manutenzione delle aree verdi, delle aree attrezzate e degli spazi di socializzazione, ecc.), sono a carico di Novacoop s.c. e/o aventi causa.



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Il Proponente ha l'onere di rendicontare alla Circoscrizione la corretta gestione delle aree in gestione o assoggettate, con report anche fotografici, semestrali.

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

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

Nel caso in cui il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra, così come risultante da perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente 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.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del 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.

Il 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..

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



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

Su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico dovrà essere sempre garantito l'accesso veicolare dei mezzi d'opera per consentire le dovute attività manutentive da parte degli Enti Gestori dei servizi della Città (Amiat S.p.a., IrenS.p.a., Smat S.p.a.) nonché l'accesso ai mezzi di soccorso.

## ARTICOLO 7

### Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati ancora insistenti sull'area da cedere ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, la Società Proponente rilascia, prima della sottoscrizione della presente Convenzione, apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città di importo pari al costo di demolizione, come stimato con apposita perizia asseverata, incrementato del 10% (dieci per cento) a copertura della penale sopra specificata, come precisato al successivo art 17.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

## ARTICOLO 8

### Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute

Le aree da cedere alla Città e da assoggettare all'uso pubblico vengono conservate in detenzione in capo al Proponente, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto fino ad avvenuto collaudo, cessione/assoggettamento e consegna alla Città.

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



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

disciplinate nel Regolamento Comunale vigente al momento della realizzazione di tali opere.

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

## ARTICOLO 9

### Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

Con Determinazione Dirigenziale n. 3155 del 7 luglio 2022 della Divisione Qualità Ambiente– 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. Novacoop s.c. si impegna, inoltre, al rispetto delle ulteriori prescrizioni ambientali derivanti dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 307 del 15/12/2014 avente ad oggetto "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 LR 20/2009 e dell'art. 17 bis LUR e s.m.i. inerente l'area Scalo Vallino e Piazza Nizza. Verifica di assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica – Verifica di pre-screening VIA – Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica"

Con Determinazione Dirigenziale n. 237 mecc. n. 2016 43565/126 del 30 settembre 2016 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali è stato autorizzato il Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

In data 9/12/2021 è stata presentata la rielaborazione dell'analisi di rischio (approvata con Determinazione Dirigenziale dell'Area Qualità del Territorio n. 305 del 31 gennaio 2022), ed il Progetto di Bonifica per la valutazione e successiva approvazione a cura dei competenti Uffici della Città con le prescrizioni che il Proponente si impegna sin d'ora a rispettare.

Il monitoraggio delle acque sotterranee previsto dall'art. 5 comma 20 delle NUA del P.R.G. avviene mediante 6 piezometri individuati nella Tav. B12 del P.E.C. Il monitoraggio e la manutenzione dei Piezometri individuati nella sopracitata Tav. B12 "Vincoli, interferenze e condizionamenti progettuali" sono a carico dei Proponenti e/o aventi causa.

Nei primi 5 anni l'esigenza di effettuare il monitoraggio delle acque sotterranee ai sensi del suddetto articolo 5 risulta ottemperata dai monitoraggi periodici previsti al termine degli interventi di bonifica e messa in sicurezza permanente.



## ARTICOLO 10

### Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri

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

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

Tale articolo 16, comma 2-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 prevede che : *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo*

- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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



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.”.

· - Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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

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

#### **a) Progettazione e quadro economico delle opere**

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

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

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

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

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

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





- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

tecnologiche delle opere da realizzare.

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

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

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

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

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

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

Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente con un cronoprogramma che indichi puntualmente la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'articolo 18, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 17, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Soggetto Attuatore.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003102 del 11/11/2022



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Il Proponente e suoi aventi causa si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in concomitanza all'intervento edilizio privato corrispondente, nel rispetto del Codice e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse.

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

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri da parte dei Proponenti e/o suoi aventi causa, come puntualmente individuate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

- a) realizzazione viabilità pubblica, relativi parcheggi a raso e adeguamenti della viabilità pubblica esistente;
- b) realizzazione aree pedonali e aree verdi attrezzate;
- c) rete infrastrutturale/sottoservizi,

per un valore complessivo stimato pari ad euro € 1.569.311,13 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010. Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

L'attuazione dell'UMI 5, consistente nella ristrutturazione di fabbricati esistenti accessibili direttamente da strada pubblica, non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione ad essa funzionali.

Fatto salvo quanto sopra previsto relativamente all'UMI 5, tutte le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovranno essere realizzate contestualmente al primo intervento edilizio privato afferente le restanti UMI.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, delle UMI 1 - 2



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

- 3 - 4, è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle opere medesime nonché all'avvenuta cessione delle aree prevista al precedente articolo 5.

La predetta segnalazione certificata di agibilità è altresì condizionata al completamento e collaudo favorevole delle viabilità ovest (V ovest 1 e V ovest 2) e sud (V3) così denominate in sede di Accordo di Programma stipulato in data 18 novembre 2013.

A tal fine la viabilità sud V3 ed una porzione della viabilità ovest (V ovest 1) è già stata oggetto di collaudo favorevole con Determinazione Dirigenziale del Servizio Urbanizzazioni del 9 aprile 2019 (mecc. n. 2019 41589/052).

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree da cedere o su aree già di proprietà della Città sono di seguito sinteticamente descritte:

- viabilità da cedere V1 e V4;
- modifiche alla viabilità esistente da cedere V3 in adeguamento al nuovo assetto viario del P.E.C.;
- opere esterne di connessione viabile su aree di proprietà della Città, previa consegna formalizzata con apposito verbale (Z1, Z2, Z3 e Z4);
- spazi pubblici di relazione da cedere (S1 e S2);
- sistemazione di aree esterne al P.E.C. da cedere (Y2 e Y3),

per un importo economico totale pari ad € 1.961.639 (€ 1.569.311,13 dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010).

Nel valore dello scomputo viene altresì considerato il valore delle opere di viabilità sud (V3), già realizzate e collaudate, di importo pari ad € 226.284,85 (al netto del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), in coerenza con l'art. 2 dell'atto unilaterale d'obbligo rogito Notaio Revigliono rep. n. 25823/18960 sottoscritto da Novacoop s.c. in data 30 maggio 2016.

A garanzia della realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 17.



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

## **b) Affidamento delle opere**

Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomuto 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 il Proponente e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

## **c) Esecuzione delle opere**

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

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

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

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

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

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

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



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

#### **d) Collaudo delle opere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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

## ARTICOLO 11

### Opere di urbanizzazione a cura e spese dei Soggetti Proponenti

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, 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.

Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.

Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato.

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

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente 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 del Proponente. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, il





- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

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

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 10.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata i Proponenti si impegnano, rispettivamente per le UMI come di seguito suddivise, alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle seguenti opere interne all'Ambito, per un valore complessivo di Euro € 3.809.412,00:

### **UMI 1, 2 e 4**

- parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico in struttura Pa2;
  - spazi di relazione assoggettati ad uso pubblico W1a, W1b e W3 (in struttura);
  - viabilità da assoggettare all'uso pubblico V2,
- per un importo economico pari ad 3.618.111,33 €

### **UMI 3**

- parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico a raso Pa1;
  - area attrezzata assoggettata ad uso pubblico W2
- per un importo economico di 191.300,58 €.

Le opere di urbanizzazione a cura e spese afferenti le UMI 1, 2 e 4, sopra elencate, dovranno essere realizzate contestualmente al primo intervento edilizio privato afferente le UMI stesse, per le quali la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle opere medesime nonché all'avvenuto assoggettamento delle aree prevista al precedente articolo 6.

Le opere di urbanizzazione a cura e spese afferenti la UMI 3, sopra elencate, dovranno essere realizzate contestualmente al relativo intervento edilizio privato, per il quale la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle opere medesime nonché all'avvenuto assoggettamento delle aree prevista al precedente articolo 6.



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

Tutte le suddette opere sono individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e saranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 17.

Le utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate al Proponente. I costi di tali utenze - poste sotto contatori dedicati - saranno a totale carico del Proponente.

## ARTICOLO 12

### Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e ad oggi stimati in circa euro 4.077.467,60 € circa (quattromilionisettantasettequattrocentosessantasette/60).

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare (e già realizzate) a scomputo di cui al precedente articolo 10 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso, fatto salvo per la UMI 3 che dovrà versare integralmente gli oneri di urbanizzazione (ad oggi stimati in circa euro 85.205,00 €) e la UMI 5 per la quale non sono previsti interventi che comportano versamento di oneri.

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

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

Il 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.

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 17 cui si rimanda.



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

L'importo relativo al contributo di costruzione sarà calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.

## **ARTICOLO 13**

### **Programma Edilizio - Articolazione operativa**

L'intervento edilizio previsto nel P.E.C. si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 32.237 mq (superficie catastale reale misurata) che genera una S.L.P. massima realizzabile di 26.178 mq. di SLP. Il P.E.C. prevede la realizzazione di 21.500 mq. di SLP. L'utilizzo della residua capacità edificatoria, pari a mq. 4.678, è subordinata all'approvazione di apposita modifica al P.E.C.

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria troverà attuazione concreta mediante permessi di costruire estesi alle relative UMI ed eventuali Lotti edilizi di intervento.

Il/I permesso/i di costruire verrà/verranno richiesto/i dal Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 18.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dall'approvazione del P.E.C., ovvero entro il....., corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, di cui al precedente articolo 10, dovranno essere concluse non oltre 10 anni dall'approvazione del P.E.C..

## **ARTICOLO 14**

### **Edilizia Convenzionata**

#### **Preliminare di vendita di unità immobiliari ad uso residenziale all'interno dell'ambito d'intervento**

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'Ambito "13.2/A NIZZA" e la SLP realizzabile, i Proponenti si impegnano a dare attuazione all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata con l'obbligo di cessione alla Città di Torino di tali unità abitative per complessivi mq. 643 di SLP all'interno dell'Ambito "13.2/A NIZZA".

Come previsto dal successivo art. 15, in sede di attuazione, i Proponenti, in accordo con la Città di Torino, potranno valutare il convenzionamento di una superficie almeno pari a 643



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

mq. di SLP, in altra area all'interno del Comune di Torino e nella disponibilità dei Proponenti stessi, o loro aventi causa.

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

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

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

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale dei terreni sui quali saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto di cui al comma precedente, sono i seguenti:

- Comune di Torino – Foglio 1350 – particella 79 parte (catasto terreni) di proprietà della società Novacoop. S.c., così come rappresentate nella planimetria catastale allegata (Allegato 4). La SLP delle porzioni degli stessi edifici oggetto d'acquisto è pari a 643 mq destinata a residenza.

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

Il contratto preliminare si risolverà di diritto, ex art. 1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 15. L'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei Proponenti. In tal caso i Proponenti e i loro eventuali aventi causa dovranno provvedere all' eventuale integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e ai maggiori oneri non corrisposti

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003102 del 11/11/2022



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

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

## ARTICOLO 15

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

Il Proponente ha facoltà, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, ad individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città.

Nel caso il Proponente si dovesse avvalere della facoltà prevista dal presente articolo e previo accordo con la Città, si intendono superati gli obblighi al reperimento delle unità all'interno del perimetro del P.E.C.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima del competente Servizio Comunale, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30 aprile 1999, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 17 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 e s.m.i..

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

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

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

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





originalmente è conservato negli archivi di Comune di Torino

Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 14.

## ARTICOLO 16

### **Locazioni di unità immobiliari ad uso residenziale all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento**

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

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

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

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

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

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre annualità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza.

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

## ARTICOLO 17

### Garanzie finanziarie

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

#### **prima della stipulazione della presente Convenzione:**

- a) fideiussione n. .... del ..... emessa da ....., dell'importo complessivo di euro € 2.157.803, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 10, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- b) fideiussione n. .... del ..... emessa da ....., dell'importo complessivo di euro € 4.190.353, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 11, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- c) fideiussione n. .... del ..... emessa da ....., dell'importo complessivo di euro € 14.940, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, come da perizia asseverata allegata al P.E.C., a garanzia della realizzazione delle opere di demolizione dei manufatti esistenti sul sedime delle aree oggetto di futura cessione, a cura e spese dei Proponenti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

**al momento del ritiro del permesso di costruire:**

- d) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare (e già realizzate) a scomputo per le UMI 1 – UMI 2 – UMI 4;
- e) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione per la UMI 3;
- f) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 13 della presente Convenzione.

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

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

Le fideiussioni di cui al punto a), b) e c), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visti dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti ai precedenti artt. 5 e 6.

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

**ARTICOLO 18**

**Durata del Piano Esecutivo Convenzionato e tempi di realizzazione degli interventi**

L'ultimazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C. con deliberazione della Giunta Comunale, ovvero entro il....., corrispondente al termine di validità del P.E.C..

I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire che gli interventi edilizi si concludano nel rispetto della scadenza temporale del P.E.C..

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003102 del 11/11/2022



. - Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa a tutte le UMI (tranne l'UMI 5 che non prevede opere di urbanizzazione) è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, a quanto espressamente previsto ai precedenti articoli 10 e 11.

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

## **ARTICOLO 19**

### **Sanzioni convenzionali**

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

## **ARTICOLO 20**

### **Trasferimento degli obblighi**

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

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Gli aventi causa dai soggetti attuatori dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il 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 21**

### **Spese**

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

## **ARTICOLO 22**

### **Allegati**

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

- Allegato 1 – Planimetria catastale con l'individuazione delle proprietà;
- Allegato 2 – Planimetria catastale con l'individuazione delle aree da cedere per servizi/viabilità alla Città e delle aree da assoggettare all'uso pubblico;
- Allegato 3 - Planimetria delle aree con manutenzione a carico del Proponente;
- Allegato 4 - Planimetria catastale edilizia convenzionata.

## **ARTICOLO 23**

### **Controversie**

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

## **ARTICOLO 24**

### **Rinvio a norme di legge**

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

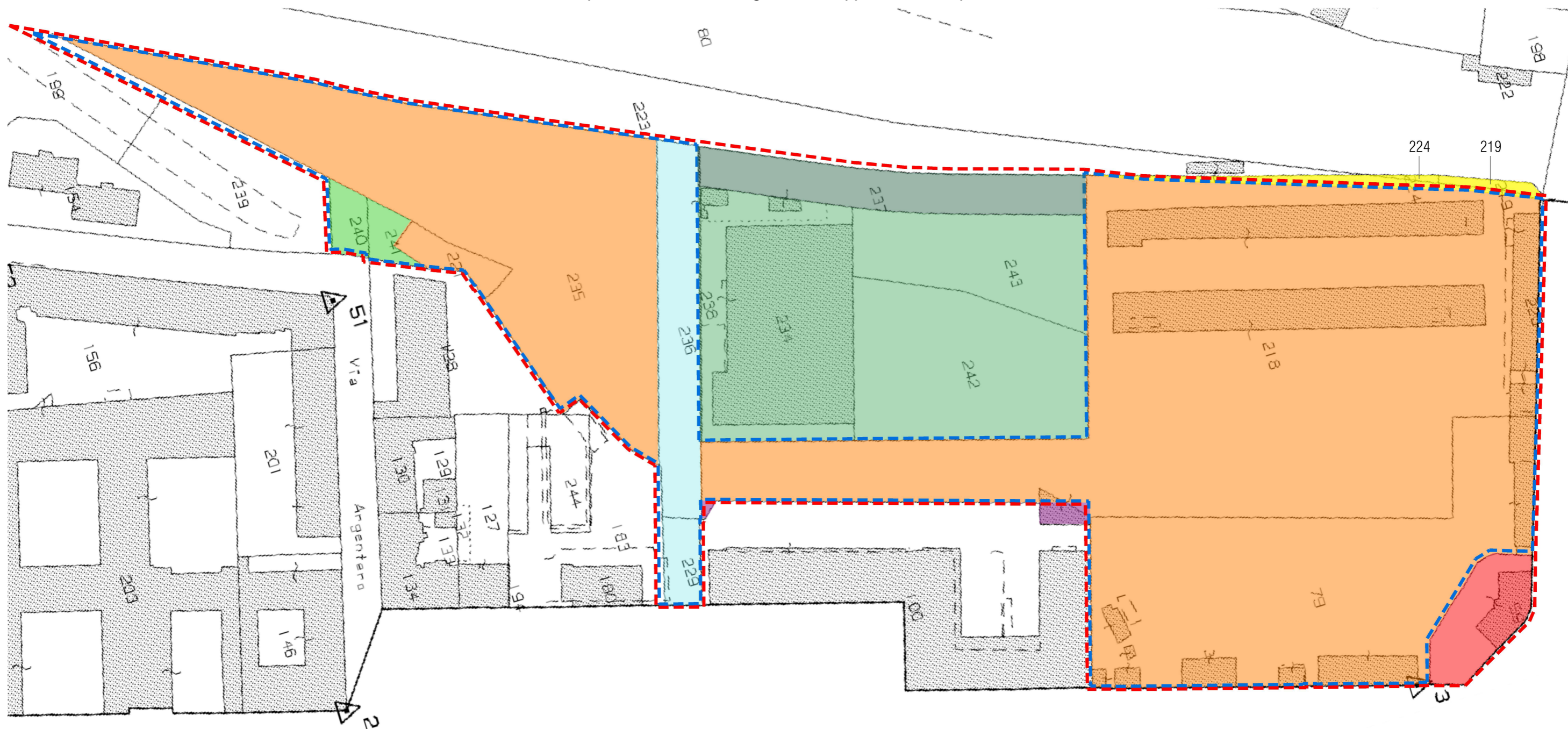
- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli





- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO 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

- investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
  - legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
  - legge 7 agosto 2012, n. 134 e s.m.i. - Conversione in legge del Decreto Sviluppo;
  - 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. - 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, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56 e dalla legge 14 giugno 2019 n. 55 di conversione del Decreto Legge 18 aprile 2019 n. 32;
  - 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.



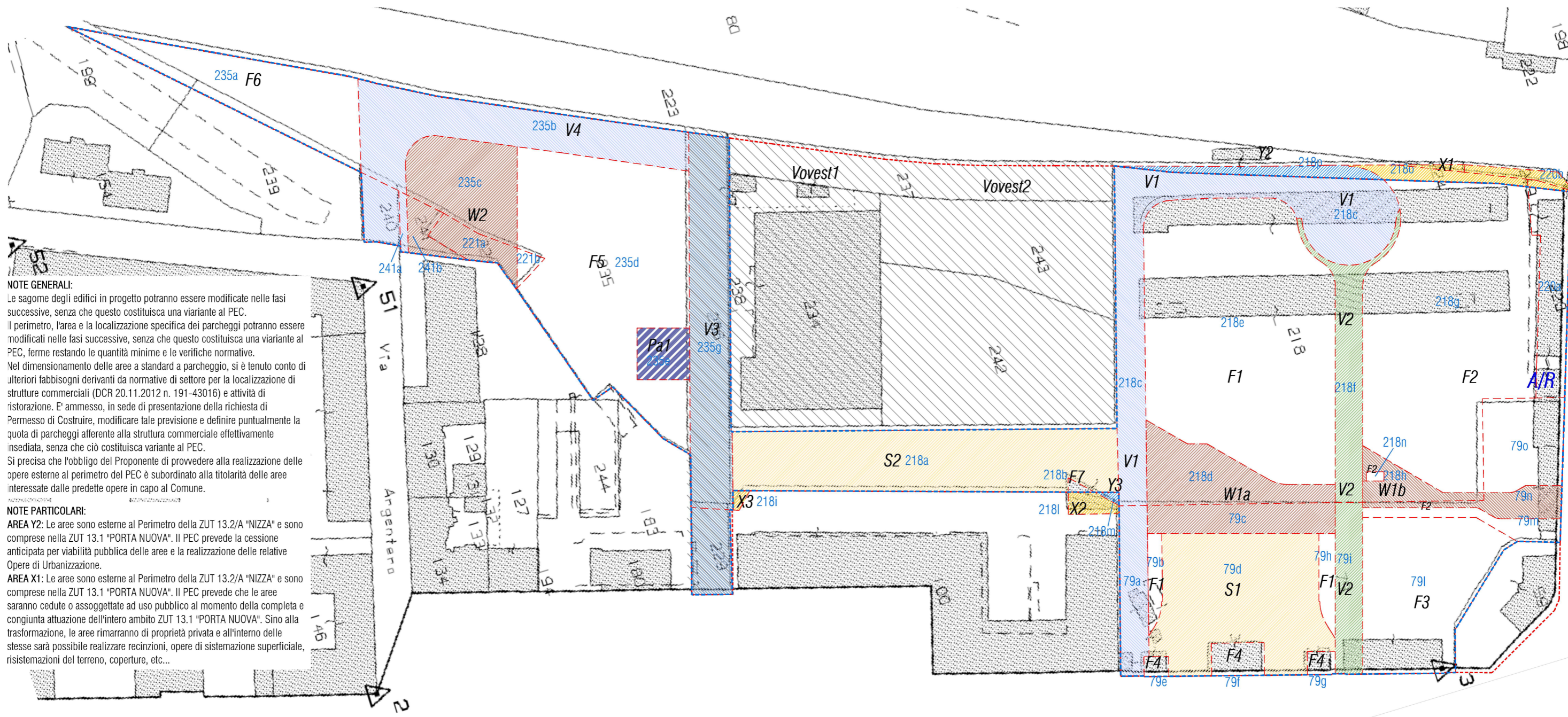
Legenda

- - - - - Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- - - - - Perimetro dello Studio Unitario d'Ambito
- - - - - Perimetro del PEC
- Subambito A
- Proprietà: Corso Sommeiller 3
- Subambito B + C + D parte
- Subambito B
- Proprietà: Novacoop s.c.
- Subambito C (1)
- Proprietà: Novacoop s.c.
- Subambito D parte
- Proprietà: Novacoop s.c. (aree per viabilità pubblica (2))
- Subambito D parte
- Proprietà: proprietà superficaria/diritto di superficie dell'Università di Torino (sedime di proprietà della Città di Torino) (3)
- Proprietà: Città di Torino, conservata in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa (4)
- Aree esterne al perimetro del SUA e del PEC, di proprietà di Novacoop s.c., coinvolte nella trasformazione
- Aree comprese nel tessuto consolidato - Area Normativa "Misto"
- Aree comprese nella ZUT 13.1 "Porta Nuova"

(1): Novacoop sc ha acquisito le aree da Iren spa S.r.l., con atto Registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 13/05/2020 al n. 16939 serie 1T Torino 1 Repertorio 27825 Raccolta 20469.  
 (2): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate per viabilità pubblica. Le aree sono di proprietà di Novacoop e saranno cedute alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.  
 (3): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione edificio. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà superficaria/diritto di superficie dell'Università di Torino per 99 anni, il cui sedime è di proprietà della Città di Torino.  
 (4): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione viabilità pubblica. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà della Città di Torino e conservate in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.







**NOTE GENERALI:**  
 Le sagome degli edifici in progetto potranno essere modificate nelle fasi successive, senza che questo costituisca una variante al PEC.  
 Il perimetro, l'area e la localizzazione specifica dei parcheggi potranno essere modificati nelle fasi successive, senza che questo costituisca una variante al PEC, ferme restando le quantità minime e le verifiche normative.  
 Nel dimensionamento delle aree a standard a parcheggio, si è tenuto conto di ulteriori fabbisogni derivanti da normative di settore per la localizzazione di strutture commerciali (DCR 20.11.2012 n. 191-43016) e attività di ristorazione. E' ammesso, in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, modificare tale previsione e definire puntualmente la quota di parcheggi afferente alla struttura commerciale effettivamente insediata, senza che ciò costituisca variante al PEC.  
 Si precisa che l'obbligo del Proponente di provvedere alla realizzazione delle opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo al Comune.

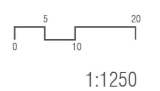
**NOTE PARTICOLARI:**  
**AREA Y2:** Le aree sono esterne al Perimetro della ZUT 13.2/A "NIZZA" e sono comprese nella ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Il PEC prevede la cessione anticipata per viabilità pubblica delle aree e la realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione.  
**AREA X1:** Le aree sono esterne al Perimetro della ZUT 13.2/A "NIZZA" e sono comprese nella ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Il PEC prevede che le aree saranno cedute o assoggettate ad uso pubblico al momento della completa e congiunta attuazione dell'intero ambito ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Sino alla trasformazione, le aree rimarranno di proprietà privata e all'interno delle stesse sarà possibile realizzare recinzioni, opere di sistemazione superficiale, risistemazioni del terreno, coperture, etc...

Legenda

- - - - - Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- - - - - Perimetro del PEC
- F1 Aree fondiarie
- S1 Aree in cessione per standard pubblici
- V1 Aree in cessione per viabilità pubblica
- Pa1 Parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico
- W1 Aree private assoggettate ad uso pubblico
- V3 Aree in cessione per viabilità pubblica interna al PEC - opere già collaudate
- V2 Aree private assoggettate ad uso pubblico per viabilità pubblica
- X1 Aree esterne al perimetro del PEC di proprietà di NovaCoop sc
- Y2 Aree esterne al perimetro del PEC di proprietà di NovaCoop sc, in cessione al Comune di Torino e oggetto di OOU a carico del PEC
- 79g ipotesi di frazionamento particelle catastali
- - - - - perimetro aree - ipotesi di frazionamento particelle catastali (sulla base dei perimetri delle particelle catastali restituiti da rilievo)

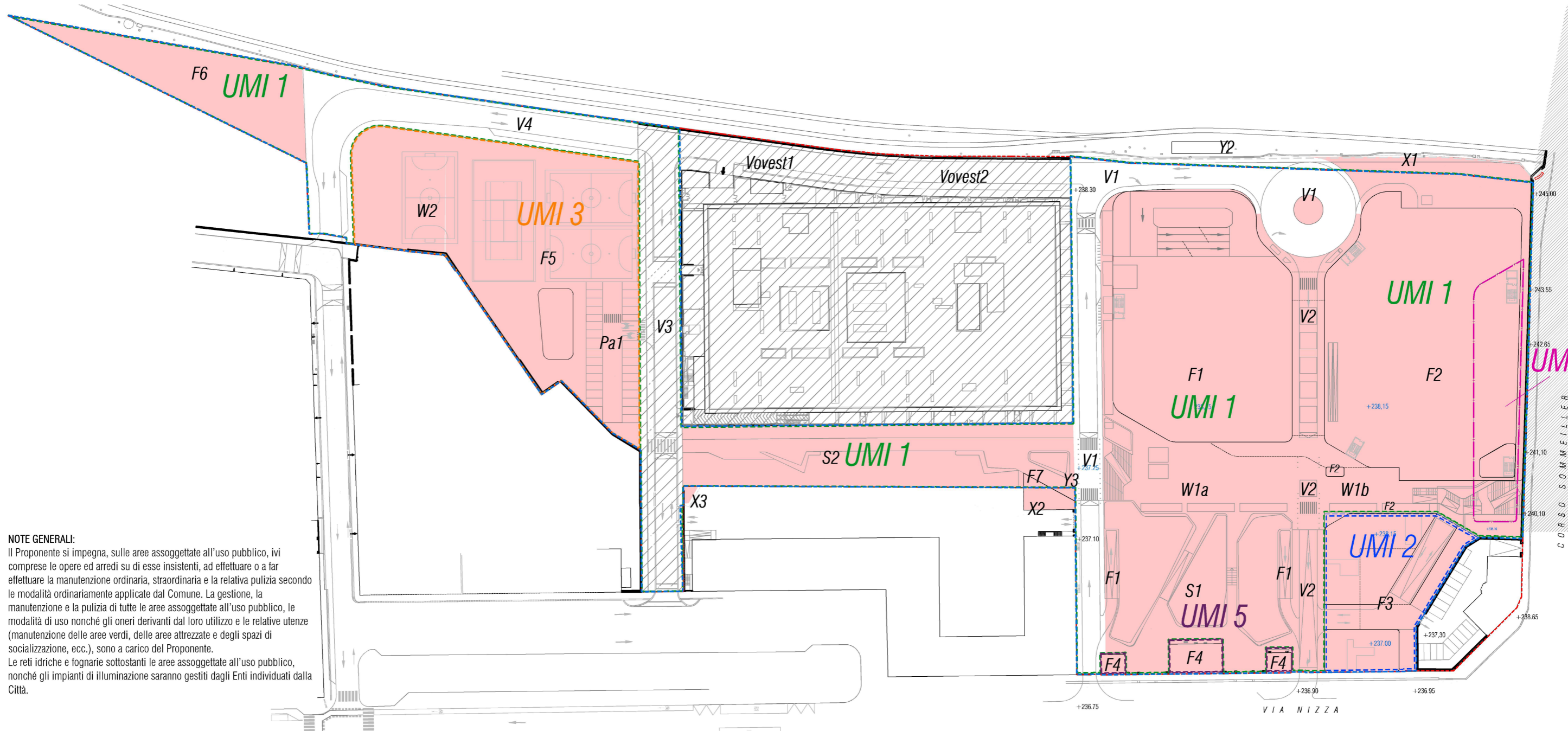
**NOTA:** nella UMI 1 saranno oggetto di assoggettamento ad uso pubblico, previo accatastamento/frazionamento al catasto fabbricati, anche le seguenti aree non localizzate al piano terra:

- W3 aree private assoggettate ad uso pubblico
- Pa2 parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico in struttura



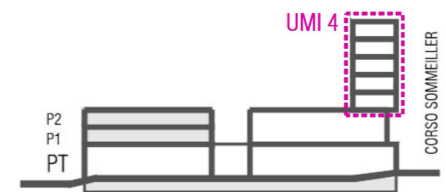


Rep. DEL 06/12/2022.0000837.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

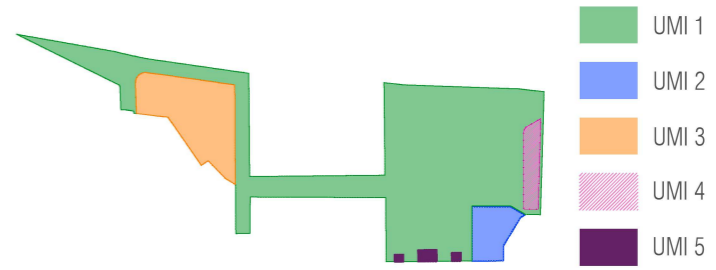


**NOTE GENERALI:**  
Il Proponente si impegna, sulle aree assoggettate all'uso pubblico, ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune. La gestione, la manutenzione e la pulizia di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, le modalità di uso nonché gli oneri derivanti dal loro utilizzo e le relative utenze (manutenzione delle aree verdi, delle aree attrezzate e degli spazi di socializzazione, ecc.), sono a carico del Proponente.  
Le reti idriche e fognarie sottostanti le aree assoggettate all'uso pubblico, nonché gli impianti di illuminazione saranno gestiti dagli Enti individuati dalla Città.

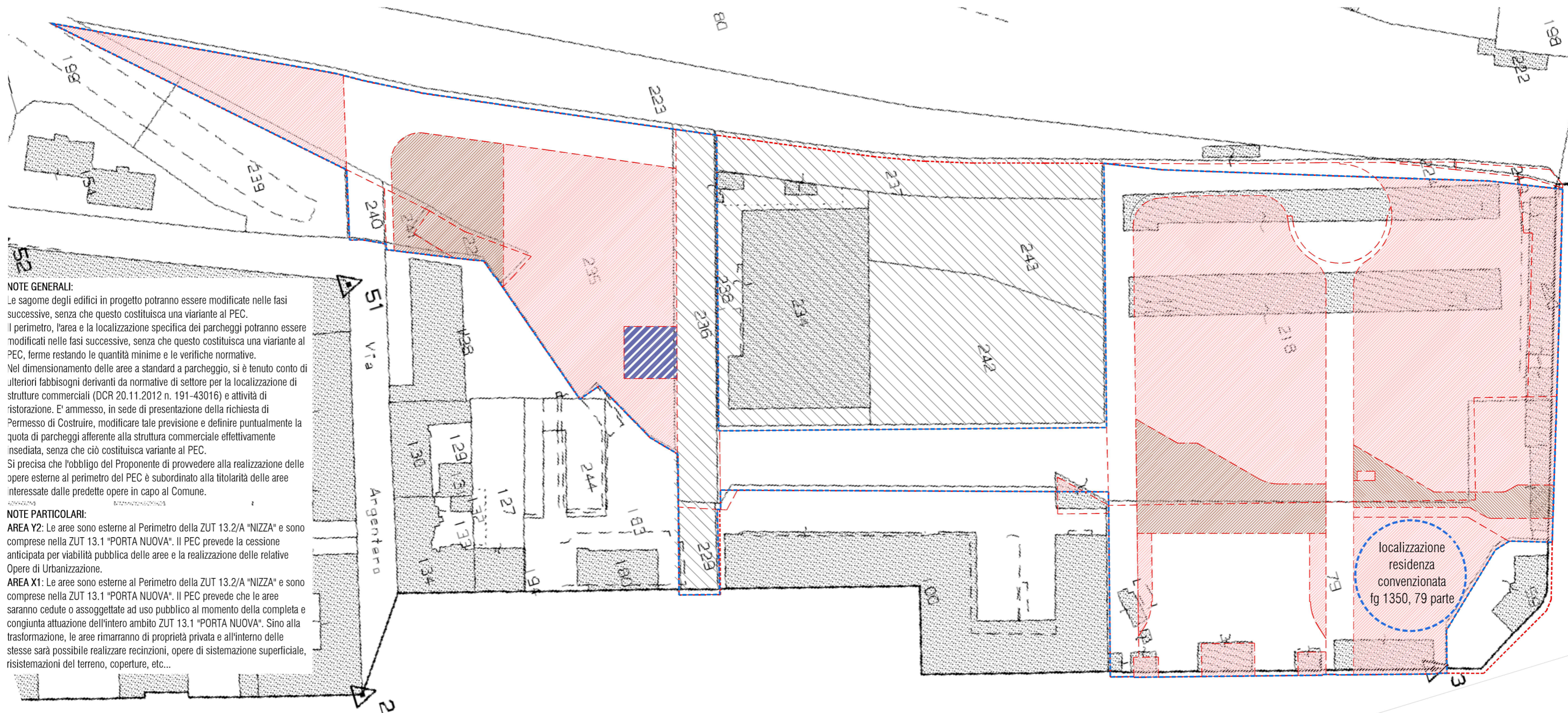
- Legenda
- - - - - Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
  - - - - - Perimetro del PEC
  - - - - - Perimetro UMI
  - Sagome indicative degli edifici
  - V1 Area di manutenzione, pulizia e gestione a carico del proponente esterne al perimetro del PEC di proprietà di NovaCoop sc



**NOTE:**  
La UMI 4 è relativa al fabbricato localizzato lungo Corso Sommeiller, a partire dal terzo piano fuori terra.







**NOTE GENERALI:**  
 Le sagome degli edifici in progetto potranno essere modificate nelle fasi successive, senza che questo costituisca una variante al PEC.  
 Il perimetro, l'area e la localizzazione specifica dei parcheggi potranno essere modificati nelle fasi successive, senza che questo costituisca una variante al PEC, ferme restando le quantità minime e le verifiche normative.  
 Nel dimensionamento delle aree a standard a parcheggio, si è tenuto conto di ulteriori fabbisogni derivanti da normative di settore per la localizzazione di strutture commerciali (DCR 20.11.2012 n. 191-43016) e attività di ristorazione. E' ammesso, in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, modificare tale previsione e definire puntualmente la quota di parcheggi afferente alla struttura commerciale effettivamente insediata, senza che ciò costituisca variante al PEC.  
 Si precisa che l'obbligo del Proponente di provvedere alla realizzazione delle opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo al Comune.

**NOTE PARTICOLARI:**  
**AREA Y2:** Le aree sono esterne al Perimetro della ZUT 13.2/A "NIZZA" e sono comprese nella ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Il PEC prevede la cessione anticipata per viabilità pubblica delle aree e la realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione.  
**AREA X1:** Le aree sono esterne al Perimetro della ZUT 13.2/A "NIZZA" e sono comprese nella ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Il PEC prevede che le aree saranno cedute o assoggettate ad uso pubblico al momento della completa e congiunta attuazione dell'intero ambito ZUT 13.1 "PORTA NUOVA". Sino alla trasformazione, le aree rimarranno di proprietà privata e all'interno delle stesse sarà possibile realizzare recinzioni, opere di sistemazione superficiale, risistemazioni del terreno, coperture, etc...

Legenda

- - - - - Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- - - - - Perimetro del PEC
- F1 Aree fondiarie
- Pa1 Parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico
- W1 Aree private assoggettate ad uso pubblico

