



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA URBANISTICA  
VIA MEUCCI N° 4



**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"  
IN VARIANTE AL P.R.G.**

<b>ELABORATO N° 1</b>	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE TESTO COORDINATO</b>	<b>APRILE 2015</b>
<b>PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  Arch. Rosa GILARDI	<b>RESPONSABILE TECNICO</b> Geom. Maria Rosa Mossino  <b>COLLABORATORI TECNICI</b> Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo	<b>COLLABORATORI GRAFICI</b> Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"  
APPROVAZIONE**

**CITTA' DI TORINO**

**ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.  
"Ambito 9.200 Regaldi"**

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

**TITOLO I Convenzione Quadro relativa al Piano Particolareggiato Ambito "9.200 Regaldi"**  
(ex art. 38 e ss. Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.)

**TITOLO II Convenzione attuativa relativa all'Unità Intervento 1 (U.I. 1)**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**CITTA' DI TORINO**  
**ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.**  
**“Ambito 9.200 Regaldi”**

**TITOLO I    Convenzione Quadro relativa al Piano Particolareggiato Ambito “9.200 Regaldi”**  
**(ex art. 38 e ss. Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013)**

**TITOLO II    Convenzione attuativa relativa all’Unità Intervento 1 (U.I. 1)**

**TRA**

La Città di Torino, con sede in P.zza Palazzo di Città n. 1, C.F. e P.I. 00514490010, in questo atto rappresentata dal Dott. .... , nato a , il e domiciliato ai fini della presente Convenzione in Torino, P.zza Palazzo di Città 1, nel seguito denominata per brevità “Città”

**E**

La Società Regio Parco S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il e domiciliato ai fini della presente Convenzione in;

L’Immobiliare Piergiorgio S.r.l, con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il e domiciliato ai fini della presente Convenzione in ;

I Sigg.ri Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Maria Pia Françoise C.F. ...., in questo atto rappresentati dal ..... il ..... e domiciliati ai fini della presente Convenzione in ;

La Società Torchio-Lithoeliosservizio S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il ..... e domiciliato ai fini della presente Convenzione in ;

La Società Valdocco S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il ..... e domiciliato ai fini della presente Convenzione in;

La Società Ing Lease/Italia S.p.a. con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il ..... e domiciliato ai fini della presente Convenzione in....;

La Società Sama S.p.a., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il ..... e domiciliato ai fini della presente Convenzione in .....

La Società Torino Quittengo S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il ..... e domiciliato ai fini della presente Convenzione in .....

\*\*\*\*

nel seguito denominati “Soggetti Attuatori”,

## ***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 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14 febbraio 2011 (n. mecc. 201003741/009) è stato adottato il progetto preliminare inerente la Variante n. 200 al P.R.G. “Linea 2 di metropolitana e quadrante nord-est di Torino” in linea e coerenza con la quale la Città ha proposto, ai sensi del combinato disposto dell’art. 38 e ss. della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell’art. 28 della Legge 457/78 e s.m.i., il Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31.1.2011 (n. mecc. 2010 04427/009); in sede di approvazione, in parziale accoglimento delle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, il predetto Strumento Urbanistico Esecutivo è stato confermato in Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente;
- 3) che, a seguito della consegna nel dicembre 2013 del Masterplan finalizzato all’elaborazione di un piano economico-finanziario e di un piano di valorizzazione e investimento in merito al progetto di trasformazione urbana della Città di Torino denominato Variante 200, è stato necessario adeguare l’assetto planivolumetrico del progetto di trasformazione dell’area rispetto a quello adottato, pur senza modificarne i parametri urbanistici;
- 4) che il P.R.G. individua una nuova Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) e, più precisamente, l’Ambito “9.200 Regaldi”;
- 5) che rispetto al P.R.G. vigente l’Ambito “9.200 Regaldi” ricomprende porzioni di aree ricadenti nelle ZUT “9.22 Scalo Vanchiglia Ovest”, “9.35 Scalo Vanchiglia Est”, “9.36 F.S. Scalo Vanchiglia” e in aree normative consolidate di tipo R1, S e Viabilità;
- 6) il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. prevede che, all’interno dello stesso, vengano realizzate, oltre alle capacità edificatorie generate dall’Ambito “9.200 Regaldi”, anche le capacità edificatorie generate da aree esterne al P.P. e, più precisamente, di parte degli Ambiti “9.35 Scalo Vanchiglia Est”, “9.36 FS Scalo Vanchiglia” e dell’intero Ambito “9.37 Gottardo”, corrispondenti a parte delle Z.U.T. denominate “9.208

Ponchielli”, “9.211 Regio Parco”, “9.212 Sempione”, “9.213 San Giovanni Bosco”, “9.214 Cherubini” e “9.215 Maddalene”;

7) che l’art. 15 del P.R.G. considera l’Ambito “9.200 Regaldi” di categoria C ai sensi del D.M. 24 gennaio 1968 n. 1444 e s.m.i.;

8) che i contenuti della variante urbanistica di cui al Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- definizione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito “9.200 Regaldi”, assoggettata ai disposti di carattere generale di cui agli artt. 7 e 15 delle NUEA di P.R.G., nonché della relativa scheda normativa con il conseguente adeguamento delle ZUT coinvolte, di cui ai precedenti punti 4) e 5);
- individuazione dell’Ambito “9.200 Regaldi” quale zona da sottoporre a Piano Particolareggiato;

9) che il Piano Particolareggiato è attuato dai Soggetti Attuatori che sottoscrivono la Convenzione Quadro e le successive Convenzioni attuative, il cui schema è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n. in data (mecc. n. );

10) che ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. la Convenzione Quadro prevede i seguenti contenuti essenziali:

- a) impegno alla cessione gratuita e/o assoggettamento a favore della Città delle aree a servizi ed a viabilità pubblica;
- b) eventuale cessione delle aree a parco con utilizzazione della relativa capacità edificatoria, con facoltà di monetizzazione;
- c) impegno alla cessione gratuita a favore della Città di ulteriori aree;
- d) impegno, da parte dei Soggetti Attuatori, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato sulle aree cedute e assoggettate all’uso pubblico e delle ulteriori opere da realizzare a cura e spese dei Soggetti Attuatori, anche attraverso la costituzione di apposito Consorzio;
- e) caratteristiche, tempi e procedure di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- f) caratteristiche, tempi e procedure di realizzazione dei singoli interventi edificatori;

- g) impegno, da parte dei Soggetti Attuatori, al versamento degli oneri e costo di costruzione relativi ai titoli abilitativi edilizi, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
- h) impegno da parte dei Soggetti Attuatori ad ottemperare agli obblighi assunti in ordine agli eventuali interventi di bonifica;
- i) impegno, ai sensi dell'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., da parte dei Soggetti Attuatori a rendere disponibili le quote di Edilizia Convenzionata/ Social Housing;

**11)** che i Soggetti Attuatori sono titolari dei seguenti diritti reali immobiliari:

- la società Regio Parco S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 88.780 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1212 n° 13, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 39 parte e fg. 1187 n° 144, 145, 146, 182, 171. La SLP generata, dalla citata particella (fg.1187 n°171) è di proprietà della Servigest S.p.a.,
- i Sigg.ri Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Maria Pia Francoise sono proprietari di terreni della superficie di 630 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1212 n° 18;
- la società Immobiliare Piergiorgio S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 4.080 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1212 n° 20 e 144;
- la società Valdocco S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 1.450 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1187 n° 41;
- la società Torchio S.r.l. e la società Lithoelioservizio S.r.l. sono proprietarie di terreni della superficie di 1.410 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1212 n° 30;

- la società Sama S.p.A. è proprietaria di terreni della superficie di 6.335 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1187 n°25, 26 e 27;
- la società Torino Quittengo S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 9.506 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1187 n° 24parte, 156parte, fg. 1212 n°8parte;
- la società Ing Lease Italia S.p.A. il sig. Rossi Ugo e Rossi Maria sono proprietari di terreni della superficie di 1.480 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1187 n° 40;

#### AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PP

- la società Regio Parco S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 105.835 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg.1104 n° 308 e 319, fg. 1129 n°24, fg. 1131 n°53, 54 e 55, fg. 1132 n° 77, fg. 1143 n° 102, fg. 1144 n° 25, fg. 1189 n° 30, fg. 1189 n° 40, 41, 42 e 43, fg. 1212 n° 11, 12, 38 e 39parte;
  - la società Torino Quittengo S.r.l. è proprietaria di terreni della superficie di 14.884 mq, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale contenuta nell'allegato del Piano Particolareggiato, descritti al Catasto Terreni come segue: fg. 1187 n° 22, 24parte e 156parte, fg. 1212 n° 8parte e 9;
- 12) che, all'interno del perimetro individuato dal Piano Particolareggiato, la Città di Torino è proprietaria di aree della superficie di 5.109 mq., meglio evidenziate nell'allegato alla presente Convenzione (all. n. 1);
- 13) che, nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo, il Consiglio Circoscrizionale n. 6 ha espresso parere favorevole condizionato al quale si è puntualmente controdedotto con la deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato n. 11 del 31/01/2011;
- 14) che, a seguito della Conferenza di Servizi relativa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali si è espresso con determinazione dirigenziale mecc. n.....;

- 15) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune della deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., dal 04/02/2011 al 05/03/2011 compreso, e nei successivi 30 giorni, dal 06/03/2011 al 04/04/2011 compreso, messi a disposizione di chiunque abbia interesse, sono pervenute osservazioni alle quali si è controdedotto con la deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato;
- 16) che è stata data notizia dell'adozione del citato Piano Particolareggiato sul quotidiano "La Repubblica" del 18/02/2011;
- 17) che in data 15 gennaio 2013 è stata data comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 241/1990 e degli artt. 11 e 16 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. ai proprietari delle aree interessate dal Piano Particolareggiato;
- 18) che lo stesso Piano Particolareggiato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale del 12 aprile 2011 (n. 318 – 12650 2011), ha pronunciato la compatibilità della variante in oggetto con Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121 - 29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovra comunali approvati, con precisazioni alle quali si è replicato con la deliberazione di approvazione del PPR;
- 19) che in data 2 aprile 2015 è stato acquisito parere favorevole dalla Commissione Edilizia e che, a seguito di Conferenza di Servizi del 9 aprile 2015, il Servizio Urbanizzazioni ha espresso parere favorevole con prescrizioni al progetto preliminare delle opere di Urbanizzazione;
- 20) che, con Deliberazione della Giunta Comunale del 17 marzo 2015 (n. mecc. 2015 01074/009), si è preso atto della coerenza della documentazione illustrativa e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione presentati sulla U.I.1 con le linee di indirizzo elaborate dalla Città a seguito del Masterplan della Variante n. 200 e delle osservazioni presentate allo Strumento Urbanistico Esecutivo;
- 21) che, in data ..... è stato presentato a cura dei Soggetti Attuatori atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto a rogito notaio....., registrato il.....rep. n....., a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione;

22) che, in data ... , è stata costituita a cura dei Soggetti Attuatori e a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipulazione della presente Convenzione di euro ....., pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

23) che la Città, con la deliberazione del Consiglio Comunale del n. in data (mecc. n. ), ha approvato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente nonché lo schema della Convenzione Quadro e quello della Convenzione Attuativa relativo alla U.I. 1.

### ***CIO' PREMESSO***

le Parti come sopra costituite in atto

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

## ***TITOLO I***

### **Convenzione Quadro relativa al Piano Particolareggiato Ambito "9.200 Regaldi"**

#### **Articolo 1**

##### **Premesse**

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **Articolo 2**

##### **Oggetto**

La presente Convenzione Quadro disciplina l'attuazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi".

#### **Articolo 3**

##### **Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato**

Formano parte integrante e sostanziale del PP i seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Schema di Convenzione (Titolo I e Titolo II)
- Elaborato 2 - Documento di Variante urbanistica al P.R.G.
- Elaborato 3 - Fascicolo Elaborati Urbanistici Prescrittivi
- Elaborato 4 - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 5 - Fascicolo Elaborati Urbanistici Illustrativi
- Elaborato 6.1 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare - Relazione Illustrativa
- Elaborato 6.2 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare – Computo metrico  
estimativo
- Elaborato 6.3 - Opere di urbanizzazione progetto preliminare - planimetrie stato  
attuale e progetto
- Elaborato 7 - Cronoprogramma
- Elaborato 8 - Relazione geologica tecnica
- Elaborato 9.1 - Piano particellare definitivo – esproprio
- Elaborato 9.2 - Piano particellare definitivo – occupazione d’urgenza
- Elaborato 10 - Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni
- Elaborato 11.1 - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in  
materia ambientale alla fase di Valutazione del processo di VAS
- Elaborato 11.2A - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in  
materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2B - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in  
materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2C - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in  
materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.2D - VAS – analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in  
materia ambientale alla fase di Valutazione
- Elaborato 11.3 - VAS – analisi e riscontro alle osservazioni a tema ambientale  
pervenute nella fase di consultazione pubblica
- Elaborato 11.4 - VAS – Piano di monitoraggio
- Elaborato 11.5 - Verifica di compatibilità rispetto al piano di Classificazione acustica

Elaborato 11.6 - Valutazione di clima e impatto acustico

Elaborato 12 - Relazione finanziaria

Gli elaborati di cui sopra, in quanto parte integrante e sostanziale della citata deliberazione del Consiglio Comunale – dichiarando i Soggetti Attuatori di conoscerli in ogni loro aspetto e di osservarli e farli osservare – hanno acquistato natura di atti pubblici e, pertanto, ne viene omessa l'allegazione alla presente Convenzione ad eccezione delle Tavole allegate al presente atto sotto la lettera "A" unitamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. \*\*\*\* in data \*\*\*\*\* (mecc. n. \*\*\*\*\*) con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano Particolareggiato denominato "Regaldi", della quale sono parte integrante e sostanziale.

#### **ARTICOLO 4**

##### **Definizione delle Unità di Intervento (U.I.)**

La trasformazione dell'Ambito è articolata in 3 Unità di Intervento (U.I.), denominate U.I. 1, U.I. 2 e U.I. 3:

##### **U.I. 1**

**Superficie N.C.T.** mq. **65.545**

- Foglio 1187 particelle 41parte, 144, 145, 146, 171, 182, aiuola via regaldi, area via Pacini, parte di area corso Novara
- Foglio 1212 particelle 13, 14, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35parte, 39parte, 144, parte di area corso Novara

##### **U.I. 2**

**Superficie N.C.T.** mq. **8.114**

- Foglio 1187 particelle 24parte, 25parte, 26parte, 27, 40, 41parte, 156parte

##### **U.I. 3**

**Superficie N.C.T.** mq. **45.121**

- Foglio 1187 particelle 24parte, 25parte, 26parte, 41parte, 156parte
- Foglio 1212 particelle 8parte, 22, 35parte, 36, 37, 39parte

**Totale Superficie Catastale dell'Ambito** mq. **118.780**  
**(U.I. 1 + U.I. 2 + U.I. 3)**

La SLP complessiva dell'Ambito è pari a mq. 118.780, di cui U.I. 1 di mq. 65.545, U.I. 2 di mq. 8.114 e U.I. 3 di mq. 45.121.

La trasformazione della U.I. 1 è disciplinata dal Titolo II della presente Convenzione (Convenzione Attuativa U.I. 1) mentre le trasformazioni delle UI. 2 e U.I. 3 saranno disciplinate con apposite separate Convenzioni Attuative.

L'esatta definizione della SLP, suddivisa nelle varie destinazioni d'uso, verrà fissata in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità previste nelle NTA del P.P., fermo restando il rispetto delle quantità complessive dell'Ambito "9.200 Regaldi".

Le destinazioni d'uso previste possono, pertanto, essere modificate, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle Norme di Attuazione del P.P., senza che tale circostanza costituisca variante al Piano Particolareggiato.

## **ARTICOLO 5**

### **Aree per Servizi e Viabilità**

La presente Convenzione individua le aree da cedere gratuitamente alla Città e da assoggettare all'uso pubblico per servizi pubblici nonché le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione della viabilità.

Le aree di cui sopra sono così articolate:

#### **U.I. 1**

Aree da cedere gratuitamente alla Città	mq.	26.176
Aree assoggettate ad uso pubblico	mq.	19.362 di cui
Aree a raso	mq.	660
Aree in struttura	mq.	18.702
<b>Totale aree per Servizi</b>	<b>mq.</b>	<b>45.538</b>
<b>Totale aree da cedere alla Città per Viabilità</b>	<b>mq.</b>	<b>5.420</b>

#### **U.I. 2**

Aree da cedere gratuitamente alla Città	mq.	2.521
Aree assoggettate ad uso pubblico	mq.	-
<b>Totale aree per Servizi</b>	<b>mq.</b>	<b>2.521</b>
<b>Totale aree da cedere alla Città per Viabilità</b>	<b>mq.</b>	<b>2.797</b>

#### **U.I. 3**

Aree da cedere gratuitamente alla Città	mq.	28.591
Aree assoggettate ad uso pubblico	mq.	-

<b>Totale aree per Servizi</b>	<b>mq.</b>	<b>28.591</b>
<b>Totale aree da cedere alla Città per Viabilità</b>	<b>mq.</b>	<b>1.889</b>
<b><i>AREE PER SERVIZI PUBBLICI COMPLESSIVE</i></b>	<b><i>mq.</i></b>	<b><i>76.650</i></b>
<b><i>AREE PER VIABILITA' COMPLESSIVE</i></b>	<b><i>mq.</i></b>	<b><i>10.106</i></b>

## **Articolo 6**

### **Programma edilizio- Articolazione operativa**

Il P.P. sarà attuato attraverso la realizzazione degli interventi previsti nelle Unità d'Intervento secondo l'articolazione temporale definita nel Progetto di Coordinamento (P. di Co.) e nel Cronoprogramma delle opere pubbliche e private.

Nel rispetto dell'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del P.P. troverà concreta attuazione mediante il rilascio dei titoli abilitativi edilizi previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

I titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti dai Soggetti Attuatori, con scadenze tali da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui all'art. 21.

La Città, a seguito di richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Al fine di garantire lo sviluppo armonico e funzionale degli interventi oggetto del P.P., in sede di richiesta di ciascun titolo abilitativo edilizio, dovrà essere presentato a cura dei Soggetti Attuatori aventi titolo un Progetto di Coordinamento (P. di Co.) esteso all'intero P.P., come meglio specificato all'art. 4 delle N.T.A.. In particolare, tale Progetto dovrà altresì prevedere l'articolazione della cessione delle aree a servizi, comprese quelle da reperire ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., della viabilità e delle relative opere di urbanizzazione, anche adeguando il Cronoprogramma allegato al P.P.. Inoltre dovranno essere individuate nello stesso Progetto le quote di Edilizia Convenzionata di cui al successivo art. 25.

## **Articolo 7**

### **Attivazione procedure espropriative e relative risorse**

Laddove i proprietari di aree ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato non manifestino la propria disponibilità a sottoscrivere la presente Convenzione e quindi a dare attuazione al Piano Particolareggiato Regaldi, la Città provvederà all'acquisizione e/o all'espropriazione o occupazione temporanea secondo le modalità di legge degli immobili necessari alla realizzazione degli interventi pubblici previsti dal P.P. stesso.

A tal fine, la Società Regio Parco S.r.l., la Società Torino Quittengo S.r.l. e la Società Sama S.p.a. si impegnano, relativamente alle aree destinate dal P.R.G. a viabilità pubblica/servizi pubblici comprese all'interno del P.P. Regaldi, a mettere a disposizione della Città le eventuali risorse necessarie per garantire l'acquisizione coattiva delle aree, le risorse aggiuntive finalizzate alla conclusione della procedura espropriativa nonché le eventuali spese legali a seguito di contenziosi giudiziari e le eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione dal Giudice.

## **Articolo 8**

### **Cessione di aree per servizi e viabilità interne al perimetro del Piano Particolareggiato**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegneranno, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà e prima del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, a cedere senza corrispettivo in denaro, le aree destinate a pubblici servizi per mq 76.650 e per viabilità per mq 10.106, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i..

A tal fine, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dichiareranno e garantiranno la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area ceduta e che la stessa è libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantita da evizione e molestie nel possesso, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Qualora, successivamente alla cessione, si verificasse l'esigenza di effettuare ulteriori opere di bonifica ambientale, le stesse saranno a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

La bonifica dovrà essere coerente con le previsioni infrastrutturali della Città sull'area, con particolare riguardo alla realizzazione della Linea 2 della Metropolitana e del sistema delle aree verdi.

In sede di frazionamenti e di atti di cessione, le superfici dei servizi e delle aree per viabilità saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

La Città ha facoltà di richiedere la cessione anticipata o posticipata delle aree previo preavviso anche in considerazione di eventuali proposte di usi temporanei (temporary use) di cui al successivo art. 15, da realizzarsi sulle aree stesse.

## **Articolo 9**

### **Assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi interne al perimetro del Piano**

#### **Particolareggiato**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegneranno, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà, ad assoggettare all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree destinate dal P.P. a pubblici servizi a raso mq. 660 e in struttura per mq. 18.702, per complessivi mq. 19.362 (Allegato n. 3).

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si obbligheranno irrevocabilmente, altresì, ciascuno per le aree di rispettiva proprietà, ad assoggettare all'uso pubblico, entro 180 giorni dall'emissione dei certificati favorevoli di collaudo, il parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21 della LUR 56/77 e s.m.i. per complessivi mq. 18.702, identificato al catasto terreni al fg. 1187 n° 144parte, 145parte e 171parte e fg.1212 n° 16parte, 18, 20, 23, 24, 25, 27parte, 39parte. Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico si dovrà provvedere al frazionamento ed all'accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori si impegnano, altresì, ad assoggettare all'uso pubblico le aree a raso destinate a servizi pubblici pari a mq. 660 (Allegato n. 3), identificate al catasto terreni al fg. 1187 n° 144parte, 145parte ed al fg. 1212 n° 16parte, 144parte.

Gli immobili verranno assoggettati all'uso pubblico liberi da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione e dalle reti di sottoservizi esistenti ed in progetto.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Qualora, successivamente alla cessione, si verificasse l'esigenza di effettuare ulteriori opere di bonifica ambientale, le stesse saranno a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

La bonifica dovrà essere coerente con le previsioni infrastrutturali della Città sull'area, con particolare riguardo alla realizzazione della Linea 2 della Metropolitana e del sistema delle aree verdi.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporterà, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegnano sin d'ora, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

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 dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio non provvedano 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, gli stessi saranno tenuti 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 dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

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 dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio; 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, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

In sede di frazionamenti e di atti di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

## **Articolo 10**

### **Cessione di aree esterne al perimetro del Piano Particolareggiato**

La società Quittengo S.r.l. si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro a semplice richiesta della Città, che si riserva di accettare, la proprietà di aree esterne al perimetro del P.P. di circa mq. 14.884 complessivi, che saranno destinate alle successive trasformazioni urbanistiche. Tali aree sono individuate nell'allegato (all. n. 4a e 4b), e censite al Catasto Terreni al fg. 1187 n° 22, 24parte e 156parte, fg. 1212 n° 8parte e 9.

La società Regio Parco S.r.l. si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro a semplice richiesta della Città, che si riserva di accettare, la proprietà di aree esterne al perimetro del P.P. di circa mq. 105.835 complessivi, che saranno destinate alle successive trasformazioni urbanistiche. Tali aree sono individuate nell'allegato (all. n. 4° e 4b), e censite al Catasto Terreni al fg.1104 n° 308 e 319, fg. 1129 n°24, fg. 1131 n°53, 54 e 55, fg. 1132 n° 77, fg. 1143 n° 102, fg. 1144 n° 25, fg. 1189 n° 30, fg. 1189 n° 40, 41, 42 e 43, fg. 1212 n° 11, 12, 38 e 39parte.

E' comunque facoltà della Città richiedere la cessione anticipata o posticipata delle aree previo preavviso, anche in considerazione di eventuali proposte di "temporary use", di cui al successivo art. 15, da realizzarsi sulle aree stesse.

A tal fine, la società Quittengo S.r.l. e la Società Regio Parco S.r.l. dichiareranno e garantiranno la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area ceduta e che la stessa è libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi

genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantita da evizione e molestie nel possesso, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Ove previsto nel progetto di messa in sicurezza/bonifica, la società Regio Parco S.r.l. si impegna ad effettuare a propria cura e spese la movimentazione del ballast relativo all'intero ex Scalo Vanchiglia, comprensivo dell'area del Trincerone, e successiva ricollocazione dello stesso al di sotto delle aree destinate a ASPI.

Ai fini della cessione, la società Quittengo S.r.l. e la Società Regio Parco S.r.l., dovranno espletare a proprie cure e spese le indagini ambientali e presentare il progetto di bonifica.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori dovranno demolire e/o bonificare, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di demolizione di cui sopra, ciascuno dei Soggetti Attuatori rilascerà, al momento della stipula della relativa Convenzione Attuativa, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al 30% del valore venale delle predette aree.

In sede di frazionamenti ed atti di cessione, le aree saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione.

Gli oneri di custodia, sorveglianza e gli eventuali interventi di messa in sicurezza relativi alle aree in oggetto saranno a carico dei Soggetti Attuatori per tutta la durata del Piano Particolareggiato.

## **Articolo 11**

### **Cessione aree a parco urbano e fluviale**

Le Società Gipa S.p.a e Immobiliare Regaldi S.r.l. ora Regio Parco S.r.l., Sama S.r.l., Valdocco S.p.a., Immobiliare Piergiorgio S.r.l. e Torino Quittengo S.r.l. potranno cedere senza corrispettivo in denaro alla Città, che si riserva di accettare previa acquisizione dei pareri favorevoli dei competenti Servizi, prima del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità puntualmente descritte nelle N.T.A. del P.P., a fronte di un incremento massimo di SLP pari a mq. 4.594 complessivi, aree destinate a parchi urbano e fluviali (ex art. 21 N.U.E.A.) localizzate negli Ambiti denominati P1- P23 e P33. E' fatta salva la possibilità da parte degli Uffici competenti in materia di verde pubblico di accettare aree a parco diverse da quelle sopra indicate.

Le quote di servizi dovute ai sensi di legge derivanti dall'incremento di SLP di cui sopra, non reperibili all'interno dell'Ambito, potranno essere monetizzate. Il relativo valore di

monetizzazione verrà calcolato applicando i criteri previsti dalle disposizioni vigenti per la determinazione delle indennità di esproprio secondo stima da effettuarsi. Il versamento a favore della Città avverrà in un'unica rata prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno dichiarare e garantire la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree cedute libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Qualora, successivamente alla cessione, si verificasse l'esigenza di effettuare ulteriori opere di bonifica ambientale, le stesse saranno a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

## **Articolo 12**

### **Consorzio**

Prima della sottoscrizione della relativa Convenzione attuativa, i Soggetti Attuatori delle U.I. 2 e U.I. 3 dovranno costituire apposito Consorzio finalizzato alla realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione previste agli artt. 19 e 20 della presente Convenzione, nonché alla gestione e manutenzione delle aree cedute e/o assoggettate all'uso pubblico puntualmente individuate nelle relative Convenzioni Attuative e al riparto delle relative spese.

Il Consorzio dovrà, altresì, provvedere al monitoraggio costante in ordine alle tematiche ambientali, come specificato al successivo art. 18 e garantire l'individuazione delle risorse finalizzate all'acquisizione delle aree necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione previste dal P.P., anche mediante procedura espropriativa.

Al fine di assicurare soluzioni condivise in ordine ai succitati impegni, il Consorzio si interfacerà in rappresentanza dei Consorziati direttamente con la Città e gli altri Enti Pubblici o soggetti terzi interessati.

Al Consorzio dovranno obbligatoriamente aderire gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo delle citate U.I. 2 e U.I. 3.

### **Articolo 13**

#### **Obbligo di demolizione dei fabbricati sulle aree da cedere e assoggettare ad uso pubblico**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno, a propria cura e spese, provvedere alla demolizione dei fabbricati esistenti entro e fuori terra sulle aree da cedere e/o assoggettare puntualmente individuati nelle rispettive Convenzioni Attuative.

Fatta salva l'eventuale necessità di idonea bonifica, la Città potrà valutare il mantenimento totale o parziale dei fabbricati e manufatti in demolizione per adibirli ad usi pubblici.

E' posto, altresì, a carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio ogni onere afferente ai fabbricati da demolire con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante. L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 10% del costo di demolizione dei fabbricati come risultante da computo metrico estimativo, in forma di perizia giurata, di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, ciascuno dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio rilascerà, al momento della stipula della rispettiva Convenzione attuativa, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di cui all'art. 26 "Garanzie finanziarie" a favore della Città, di importo pari al costo di demolizione dei fabbricati, aumentato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

### **Articolo 14**

#### **Utilizzazione temporanea da parte dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio delle aree cedute e assoggettate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

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

Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alle

opere comunali; l'esenzione, inoltre, è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori.

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

## **Articolo 15**

### **Usi Temporanei**

In considerazione della complessità della trasformazione dell'Ambito e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, la Città potrà accordare, in base a proposte progettuali presentate dai Soggetti Attuatori e/o Consorzio, l'uso temporaneo (temporary use) su aree e/o edifici privati oggetto di trasformazione nonché destinati ad essere ceduti alla Città.

Sulle aree previste in cessione, la Città valuterà proposte di insediamento temporaneo (temporary use) di associazioni auto-organizzate, enti di beneficenza, comitati locali di cittadini legati all'arte o al sociale, intenzionati a sviluppare progetti di sostegno, cooperazione e inclusione sociale della popolazione come, a titolo esplicativo, abitazioni temporanee per artisti emergenti, studenti, giovani lavoratori, medici di strada, eventi ludici e artistici, giardinaggio urbano, attività produttive di artigianato di servizio, designer bar e ristoranti anche con il permesso di utilizzo, da richiedere presso il competente Servizio della Città, per una sola sera a settimana, etc.

L'insediamento temporaneo delle attività dovrà avvenire previa stipula con la Città di apposita e separata Convenzione che ne determinerà la durata e ne regolerà le modalità di utilizzo, secondo una proposta progettuale - gestionale valutata dall'Amministrazione stessa.

La Città potrà, altresì, accordare, previa procedura di evidenza pubblica e previa stipula di apposito contratto, in base a proposte progettuali che la Città selezionerà, l'uso temporaneo (temporary use) anche su aree cedute e/o su edifici già ceduti. In tal caso gli obblighi di legge (sicurezza, custodia,...) saranno a carico dei sottoscrittori del contratto sopra richiamato. Relativamente alle aree cedute verrà, ivi altresì, prevista la corresponsione degli oneri

COSAP, ove dovuti, nonchè di un canone fino ad un massimo del 90% del valore di mercato con possibilità di abbattimento esclusivamente in caso di attività senza scopo di lucro.

## **Articolo 16**

### **Realizzazione e manutenzione di opere d'arte**

La Città valuterà favorevolmente proposte di trasformazione urbana che prevedano la realizzazione di opere d'arte pubblica *site-specific* affidate dalla progettazione alla realizzazione, anche mediante forme concorsuali, a giovani artisti emergenti o ad artisti di fama internazionale. A tal fine, in analogia a quanto previsto dalla Legge n. 717/49 e s.m.i. relativa a "Norme per l'arte negli edifici pubblici", i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno destinare una quota compresa tra lo 0,5% e il 2% dell'importo dei lavori da effettuare, per il processo di progettazione, selezione, realizzazione ed installazione di opere d'arte pubblica *site-specific*, pensate appositamente per l'area interessata dalla trasformazione proposta. Il processo per la realizzazione e successiva manutenzione delle opere d'arte di nuova installazione, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali.

Ove nell'area interessata dalla trasformazione siano già presenti opere d'arte pubblica qualitativamente rilevanti, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio, in alternativa alla realizzazione di una o più nuove opere, potranno proporsi per la manutenzione delle opere esistenti sia mediante forme di sponsorizzazione alle attività di manutenzione gestite dalla Città tramite i Servizi competenti, sia assumendo in prima persona l'onere della manutenzione. Sulla base di proposte progettuali presentate dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio, verranno individuate con la Città le opere da mantenere e le relative modalità operative. Le attività di manutentive svolte dai soggetti attuatori in prima persona o sottoforma di sponsorizzazione alle attività manutentive cittadine potranno avvenire soltanto successivamente alla stipula con la Città di apposito contratto che ne determinerà le modalità operative e le tempistiche relative.

## **Articolo 17**

### **Diritto di superficie**

La Città potrà concedere a titolo oneroso ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio il diritto di superficie temporaneo nel sottosuolo delle aree cedute per viabilità e servizi per un periodo novantanovenne al fine di consentire ai richiedenti la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 comma 4 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, in conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato. Tale diritto di superficie in

sottosuolo potrà essere esteso alle aree già di proprietà della Città. La valutazione del diritto di superficie verrà effettuata con apposita stima da parte della Città.

Il diritto di superficie sarà costituito mediante atto da stipularsi a fronte di apposita istanza da parte dei Soggetti Attuatori e/o Consorzio e/o loro aventi causa entro il termine di efficacia del P.P..

## **Articolo 18**

### **Monitoraggio Ambientale**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegnano a svolgere le attività di monitoraggio ambientale secondo il programma stabilito nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica e per l'intero periodo di validità del Piano Particolareggiato, comunicando al competente Servizio della Città, con congruo anticipo, data e ora di prelievo dei campioni e trasmettendo al medesimo i reports di monitoraggio.

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio e/o dei loro aventi causa.

L'attività di monitoraggio sarà oggetto di specifiche intese con il competente Servizio della Città.

## **Articolo 19**

### **Opere di urbanizzazione**

Il P.P. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio di cui al successivo art. 20, articolate nelle 3 U.I..

Tali opere consistono in:

Opere di urbanizzazione a scomputo:

realizzazione della nuova viabilità (via Regaldi, via Pacini),

rifacimento del controviale est di c.so Novara,

realizzazione della nuova piazza denominata piazza Ristori;

realizzazione dei sottoservizi;

sistemazione dell'area a parco lineare;

realizzazione di impianto di illuminazione pubblica sulle aree pubbliche.

Opere di urbanizzazione a cura e spese su aree assoggettate all'uso pubblico:

realizzazione di un parcheggio in struttura;

realizzazione di una porzione della nuova piazza denominata piazza Novara e dello spazio in affaccio alla via Regaldi (accesso al centro commerciale).

Opere di urbanizzazione a cura e spese:

Realizzazione di un centro polivalente di cui al successivo art. 22, nonché della rimanente porzione della nuova piazza Novara e porzione della nuova rotonda su corso Novara.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è temporalmente correlata all'attuazione degli interventi privati e funzionalmente articolata nel Pi. di Co.

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente al P.P. comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente nonché del computo metrico estimativo;
- progetto esecutivo, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione ed ultimazione delle opere.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

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

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

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

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

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

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

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

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

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 edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo sviluppato dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un Cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo art. 26, presentate dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio.

La presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di 180 giorni dalla presentazione del Pi. di Co. e dalla richiesta del relativo titolo abilitativo edilizio. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

#### **b) Affidamento delle opere**

**- per le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria**, è previsto l'obbligo di indizione di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica nel rispetto del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163; le modalità di espletamento della gara sono puntualmente indicato nella deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 201002469/009) del 27 settembre 2010.

In particolare, l'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio sotto la sua responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta al prezzo più basso salvo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga concordato con la Città il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dei medesimi.

**- per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, l' art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio titolare del permesso di costruire possa eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.**

**c) Svolgimento delle procedure di affidamento (nei casi di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomuto con procedura di evidenza pubblica)**

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio, in qualità di Stazione Appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva.

Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio è tenuto ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione, nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera saranno resi pubblici sul sito web della Città.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse, assumendosi il rischio del progetto da essa predisposto.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio è il solo responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio è inoltre esclusivo responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente Convenzione.

Nel caso di ricorso a procedura negoziata, a gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio titolari del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

#### **d) Esecuzione delle opere**

##### **- per le opere di urbanizzazione con procedura di evidenza pubblica**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione

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. I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione, dietro presentazione della

perizia di variante da parte dell'operatore privato; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze relative alle opere pubbliche (elettriche, gas, idriche, etc.) dovranno essere richieste e intestate ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio e successivamente volturate alla Città ad avvenuta presa consegna delle citate opere ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa dei medesimi.

Le ulteriori utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio.

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

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

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

#### **- per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche, indicata dai Soggetti Attuatori e/o il Consorzio.

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. I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

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

Le eventuali utenze relative alle opere pubbliche (elettriche, gas, idriche, etc.) dovranno essere richieste e intestate ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio e successivamente volturate

alla Città ad avvenuta presa consegna delle citate opere ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa dei medesimi.

Le ulteriori utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio.

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

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

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

#### **e) Collaudo delle opere**

##### **- per le opere di urbanizzazione con procedura di evidenza pubblica**

Le opere pubbliche realizzate dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

##### **- per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria**

Le opere pubbliche realizzate dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di

elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico dei Soggetti Attuatori e/o Consorzio.

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 141 del 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 ai Soggetti Attuatori e/o al Consorzio, per gli opportuni provvedimenti.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

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

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

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

Per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, qualora il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale fosse inferiore all'importo definito, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Ai fini del rilascio dei certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti, certificata dal Direttore dei Lavori.

La contabilità dei lavori sarà effettuata a "misura" a cura del Direttore dei Lavori. L'importo dei lavori non potrà eccedere quello approvato dal progetto esecutivo, a meno che, in fase esecutiva, non si verifichi la necessità di realizzare opere di maggior importo non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

## **Articolo 20**

### **Opere da realizzare a cura e spese**

La disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici non si applica alle opere di urbanizzazione e realizzate dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio a cura e spese, su aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato dalla Direttiva C.E. 2004/18 in materia di appalti di lavori pubblici e nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124, mecc. 2010 02469/009, in data 27 settembre 2010. Tali opere potranno, pertanto, essere progettate e realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori e/o Consorzio.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o Consorzio, calcolato applicando i 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.

Le opere di urbanizzazione su aree assoggettate da realizzarsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio, sono di seguito sinteticamente descritte:

- realizzazione di un parcheggio in struttura;
- realizzazione di una porzione della nuova piazza denominata piazza Novara e dello spazio in affaccio alla via Regaldi (accesso al centro commerciale)

Per le opere di urbanizzazione a cura e spese è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà

posto a totale carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, Soggetti Attuatori e/o Consorzio saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 19.

## **Articolo 21**

### **Durata del Piano Particolareggiato e tempi di realizzazione degli interventi**

Il termine di validità del Piano Particolareggiato è di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURP della Deliberazione di approvazione del P.P. divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo lotti funzionali coerenti con il Progetto di Coordinamento di cui al precedente art. 6 e comunque ultimate entro il termine di cui al precedente comma.

Qualora il Progetto di Coordinamento non venga presentato entro due anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, lo stesso potrà essere predisposto dalla Città che potrà realizzare direttamente le opere di urbanizzazione in esso previste escutendo le apposite fideiussioni.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato all'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione del relativo lotto funzionale.

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

## **Articolo 22**

### **Impegno alla realizzazione di ulteriori servizi pubblici da destinare a funzioni culturali e di aggregazione**

La Società Regio Parco S.r.l. si impegna a realizzare a propria cura e spese, una superficie destinata a servizi pubblici – Centro Polivalente, pari a circa 1.000 mq, da ricavare all'interno degli edifici in affaccio a piazza Ristori (U.I.3), per un importo pari a Euro 1.000.000,00, così

come risultante da apposita stima effettuata dai Soggetto Attuatore e verificata dal competente Servizio della Città. Tale importo dovrà essere rivalutato (ISTAT) in sede di presentazione del progetto preliminare.

Tali spazi dovranno essere ceduti gratuitamente alla Città e realizzati secondo le indicazioni della Città stessa con modalità attuative da individuarsi all'interno della Convenzione attuativa della U.I. 3.

Il progetto preliminare dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla richiesta della Città, anche oltre il termine di validità del P.P., ed approvato secondo le ordinarie modalità previste dalla Città per le opere di urbanizzazione a cura e spese dei Soggetti Attuatori, nonché inserito nel P.di Co.. Le opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, che dovrà essere presentato entro 90 gg dall'approvazione del preliminare, e sottoposto alla Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

La disciplina prevista dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai Soggetti Attuatori a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, in coerenza con quanto precisato nella Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori.

Il costo delle opere da eseguire a cura e spese dei Soggetti Attuatori, da effettuarsi con l'elenco dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, i Soggetti Attuatori saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Le opere di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei Soggetti Attuatori, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro 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 art. 19.

A garanzia dell'esatta e puntuale realizzazione dell'opera, il Soggetto Attuatore rilascerà apposita garanzia fidejussoria così come indicato all'art. 26 "Garanzie Finanziarie".

## **Articolo 23**

### **Oneri di Urbanizzazione**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegnano per sè stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e a oggi stimati in circa Euro 13.315.000,00 per le capacità edificatorie del P.P. pari a 81.026 mq..

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scemuto di cui al precedente art. 19 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi in base alla vigente normativa e in relazione alle eventuale incremento di S.L.P. derivante dall'utilizzazione delle capacità edificatorie generate dai parchi (art. 11) e potrà essere rateizzato secondo le ordinarie modalità applicate dalla Città.

## **Articolo 24**

### **Costo di costruzione**

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio corrisponderanno il costo di costruzione dovuto, ai sensi del D.P.R 380/2001 e s.m.i., determinato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei titoli abilitativi edilizi.

## **Articolo 25**

### **Edilizia Convenzionata**

In conformità a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 23.4.2013 mecc. n. 2013 01798/009 la quota di SLP di edilizia convenzionata dovuta ai sensi dell'art. 7 delle N.U.E.A. può essere assolta anche attraverso interventi di Social Housing secondo quanto di seguito indicato.

Tale quota, che ammonta complessivamente a mq. 4.833, calcolata sulla base della S.L.P. complessiva del P.P., esclusa l'eventuale SLP aggiuntiva derivante dalla cessione di aree a parco, verrà realizzata contestualmente agli interventi in progetto.

La quota parte afferente al singolo progetto, calcolata proporzionalmente alla S.L.P. massima da realizzare, deve essere individuata in sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi e riportata nel Progetto di Coordinamento di cui al precedente articolo 6.

Il raggiungimento della quota complessiva dovrà essere dimostrato attraverso la predisposizione e l'aggiornamento di apposito prospetto quantitativo da allegare alla richiesta di ogni singolo titolo abilitativo fino ad esaurimento della predetta quota complessiva.

E' sempre ammessa la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata/Social Housing maggiore di quella dovuta, anche a valere quale anticipazione per gli interventi ancora da realizzare, previa stipula di accordi sottoscritti tra i Soggetti Attuatori e/o Consorzio interessati, da allegare alle richieste dei titoli abilitativi.

Qualora l'intervento preveda l'utilizzo di S.L.P. derivante dalla cessione di aree a parco secondo quanto disciplinato dalla scheda di P.R.G., dovrà essere prevista un'ulteriore quota di edilizia convenzionata/Social Housing pari al 10% della suddetta S.L.P..

In sede di presentazione dell'istanza di titolo abilitativo edilizio verrà definito in accordo con la Città l'utilizzo della suddetta quota di SLP da destinare a Edilizia Convenzionata o Social Housing.

Nel caso di edilizia convenzionata i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio sottoscriveranno apposito atto unilaterale d'obbligo/convenzione finalizzato ad individuare puntualmente la predetta SLP che varrà quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472, cod. civ. Entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio o comunque entro la dichiarazione di fine lavori relativa all'intervento edilizio privato la Città potrà esercitare l'esercizio diritto di acquisto ovvero in alternativa la destinazione alla locazione ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 457 del 1978.

In caso di esercizio del diritto di acquisto con comunicazione scritta da parte dei Soggetti Attuatori, 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 stabilito dalla Regione Piemonte per l'acquisto degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita sarà a cura e spese dei Soggetti Attuatori e/o Consorzio del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826, Cod. Civ.

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegnano per sé stessi, loro 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 dovuta, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- 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 dai Soggetti Attuatori e/o il Consorzio con lettera raccomandata alla Città (Direzione Edilizia Residenziale Pubblica).

Per quanto concerne il canone di locazione a 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.

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

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

La Città dovrà dare comunicazione scritta ai Soggetti Attuatori e/o Consorzio dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

Per gli interventi di Social Housing, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio privato, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio si impegnano a stipulare apposita Convenzione di

gestione, i cui contenuti saranno individuati di intesa con gli uffici competenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, volta a garantire la finalizzazione sociale dell'intervento.

## **Articolo 26**

### **Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi convenzionali, in sede stipula delle Convenzioni Attuative relative alla U.I. 1, U.I. 2 e U.I. 3, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio rilasceranno a favore della Città polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione incrementata del 10%;
- b) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese incrementata del 10%;
- c) a garanzia degli obblighi di demolizione di cui all'art. 13 incrementata del 10%.

I Soggetti Attuatori e/o il Consorzio rilasceranno, altresì, a favore della Città, al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi Edilizi, polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- d) a garanzia del pagamento del contributo di costruzione di cui agli artt. 23 e 24.

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.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà 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 c.c. con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

## **Articolo 27**

### **Certificazione energetico-ambientale**

Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2.5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" per gli edifici residenziali; gli edifici a destinazione commerciale e gli edifici non prevalentemente residenziali dovranno ottenere la certificazione "Itaca" con punteggio di almeno 3 o certificazione equivalente.

L'insediamento commerciale dovrà monitorare le prestazioni certificate.

## **Articolo 28**

### **Allegati alla Convenzione Quadro – Titolo I**

- Allegati alla presente Convenzione:
- Allegato 1: estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà comprese all'interno del P.P.;
- Allegato 2a e 2b: estratto di mappa catastale con individuazione delle aree d'interesse esterne al P.P.;
- Allegato 3: aree da cedere ed assoggettare all'uso pubblico;
- Allegato 4a e 4b: aree da cedere esterne al P.P..

## **Articolo 29**

### **Sanzioni convenzionali**

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante periodo di validità del Piano Particolareggiato per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del P.P. seguiranno il regime giuridico normativo al momento vigente.

## **Articolo 30**

### **Trasferimento degli obblighi**

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel P.P., sono assunti dalla Città, dai Soggetti Attuatori e/o dal Consorzio per loro stessi, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, si dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa. Gli aventi causa dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, i Soggetti Attuatori e/o il Consorzio ed i loro successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

### **Articolo 31**

#### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione dei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori e/o del Consorzio.

### **Articolo 32**

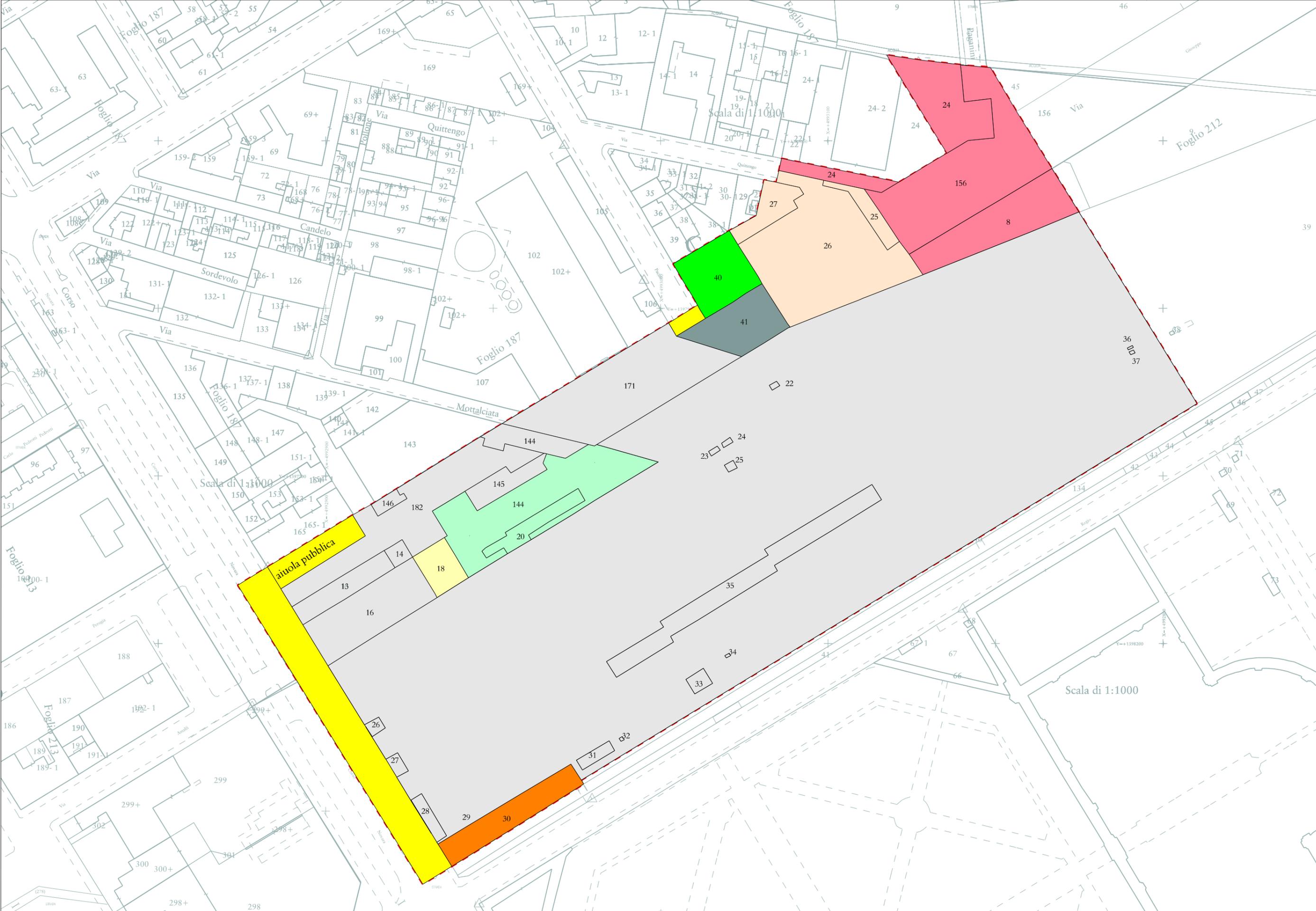
#### **Controversie**

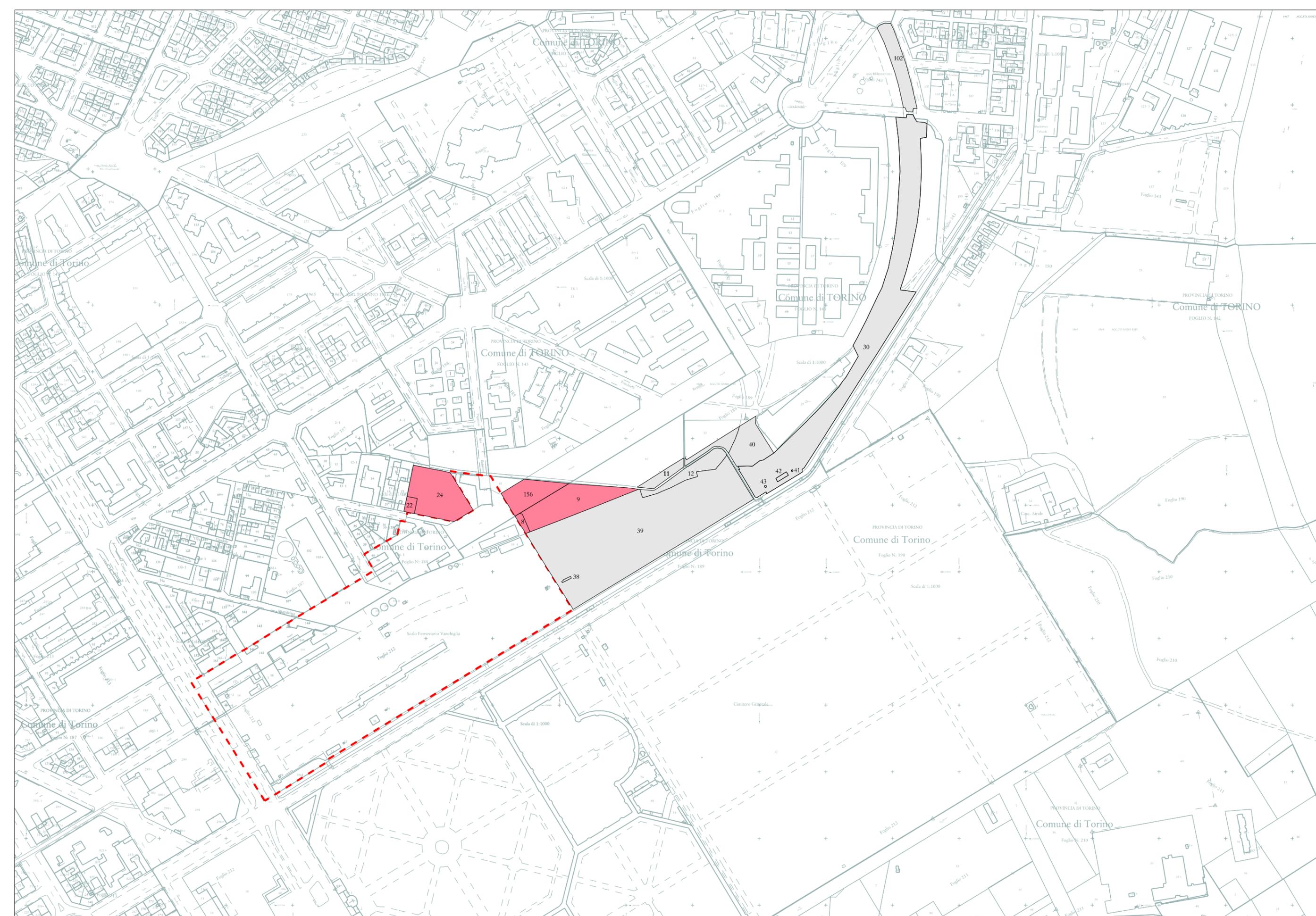
Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

### **Articolo 33**

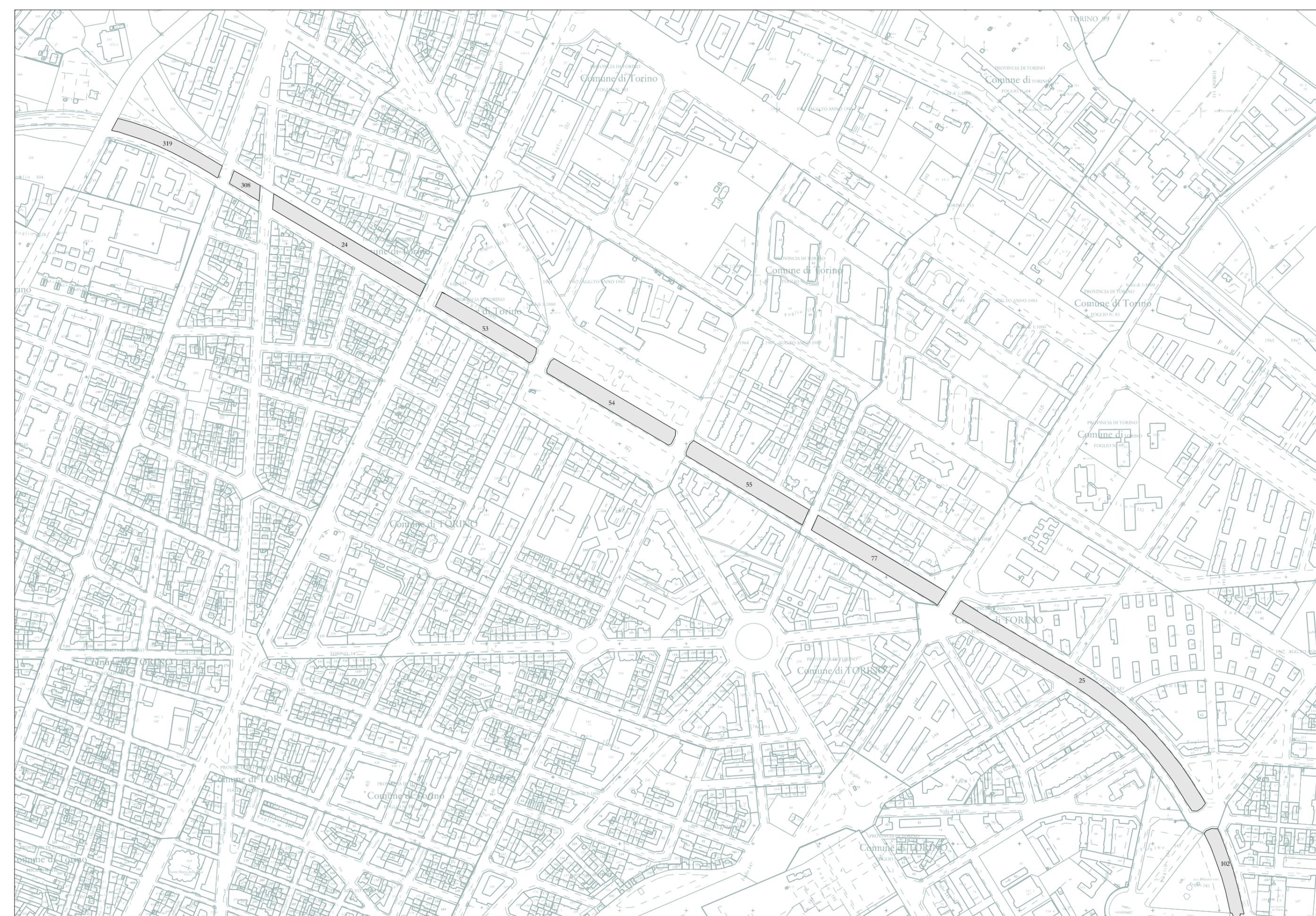
#### **Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, così come da ultimo modificata con la legge regionale 22 aprile 2013 n. 3, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre 1993 n. 493, 7 agosto 1990 n. 241, al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e D.Lgs. n. 163/2006 e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra norma vigente in materia.





Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà delle aree d'interesse esterne al P.P. Regaldi scala 1:5.000

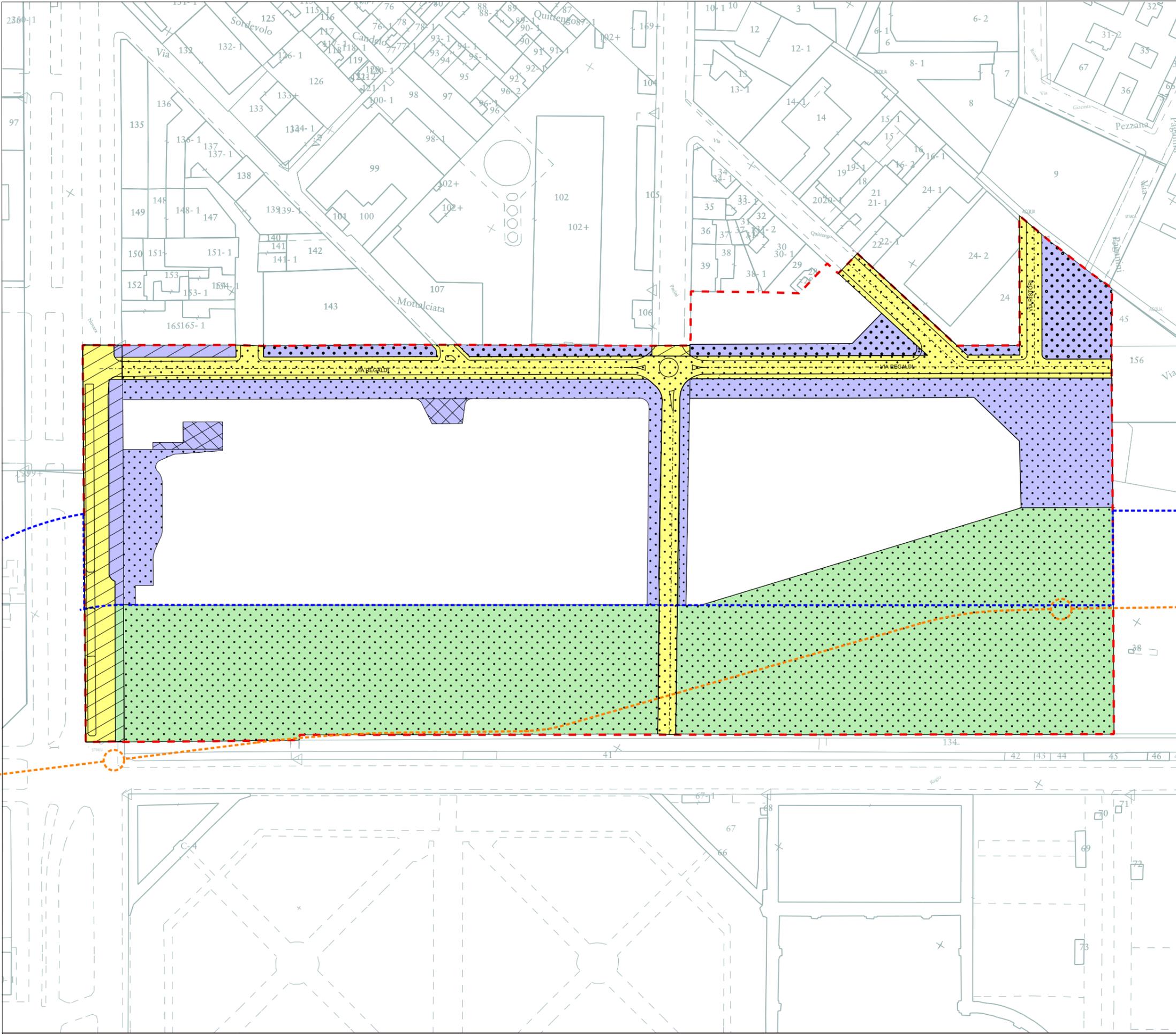


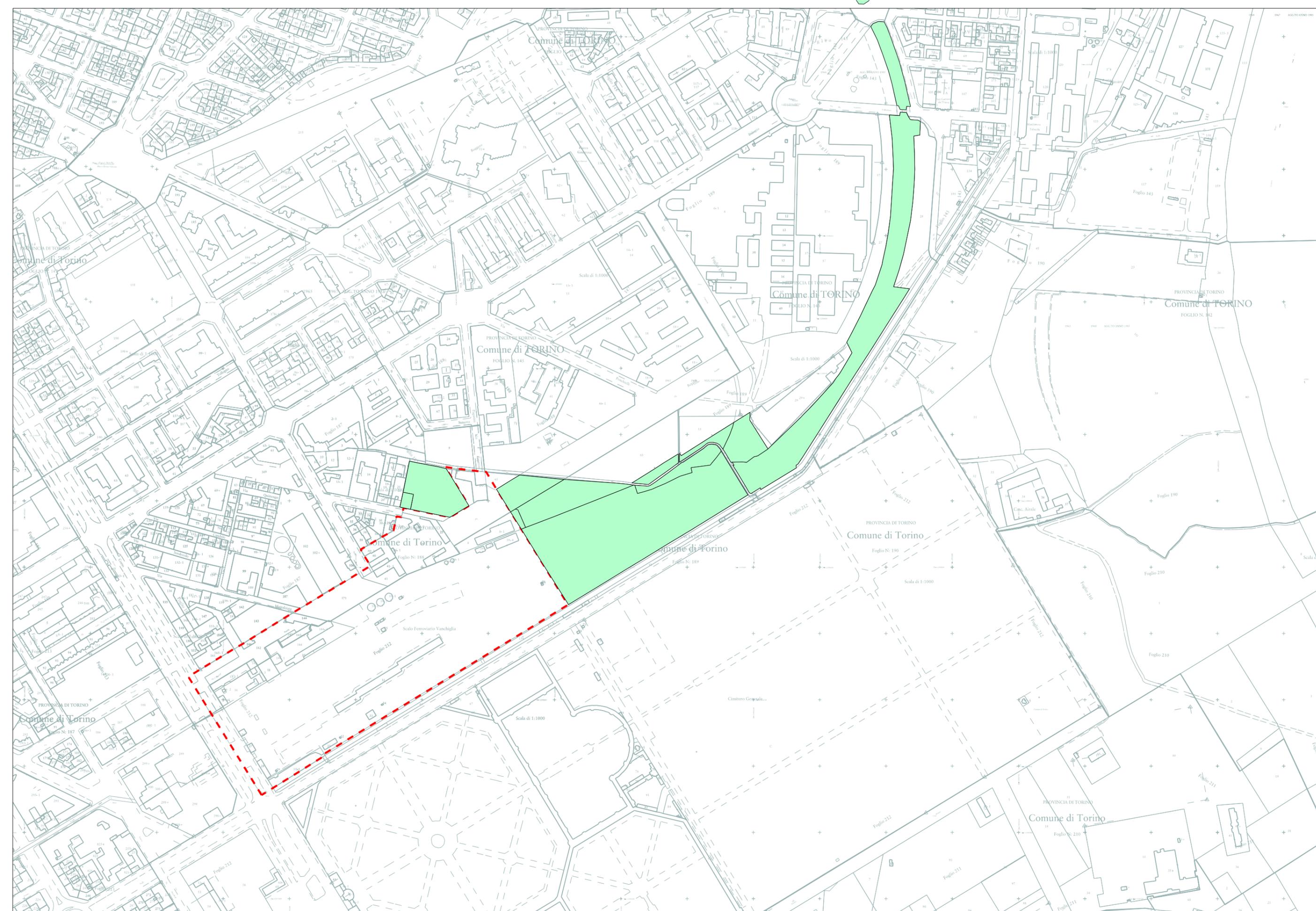
Estratto di mappa catastale con individuazione  
delle proprietà delle aree d'interesse esterne al P.P. Regaldi scala 1:5.000

# LEGENDA

- Perimetro P.P. Regaldi
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- aree per viabilità
- aree destinate a verde ( parco )
- aree destinate a spazi di aggregazione e percorsi ciclopiedonali
- aree in cessione
- aree assoggettate all'uso pubblico
- aree di proprietà della Città

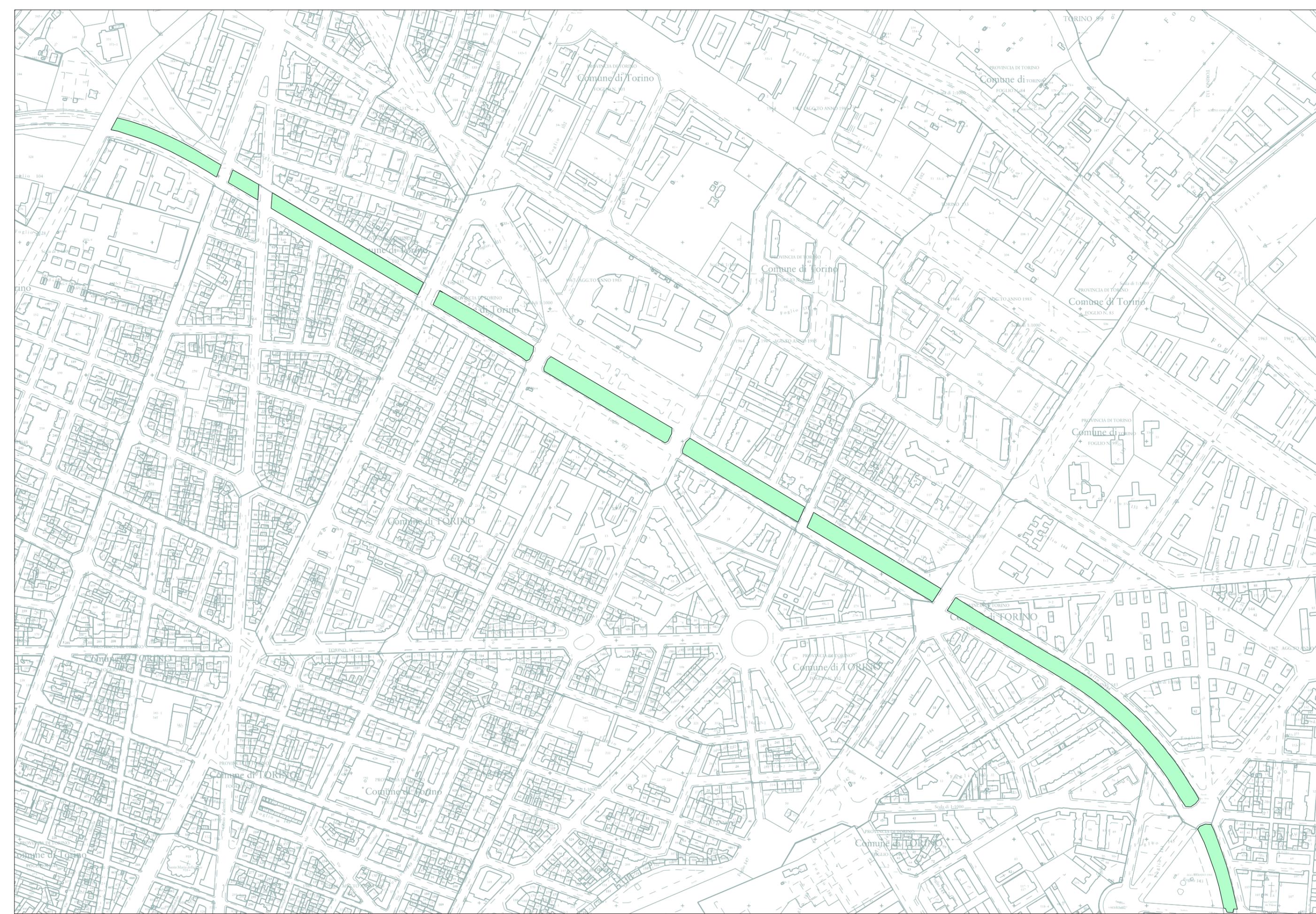
Progetto : Destinazioni delle aree cedute ed assoggettate per servizi pubblici e viabilità





scala 1:5.000

Progetto: aree da cedere esterne al P.P. Regaldi



scala 1:5.000

Progetto: aree da cedere esterne al P.P. Regaldi

Allegato 4/b

**TITOLO II**  
**CONVENZIONE ATTUATIVA RELATIVA ALL'UNITA' DI INTERVENTO 1 (U.I. 1)**

**TRA**

La Città di Torino, con sede in P.zza Palazzo di Città n. 1, C.F. e P.I. 00514490010, in questo atto rappresentata dal Dott. .... , nato a , il e domiciliato ai fini della presente Convenzione in Torino, P.zza Palazzo di Città 1, nel seguito denominata per brevità "Città"

**E**

La Società Regio Parco S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il e domiciliata ai fini della presente Convenzione .....

L'Immobiliare Piergiorgio S.r.l., con sede in ....., C.F. e P.P....., in questo atto rappresentata dal ..... il e domiciliata ai fini della presente Convenzione in .....

I Sig.ri Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Maria Pia Françoise, C.F. ...., in questo atto rappresentati dal ..... il e domiciliati ai fini della presente Convenzione in .....

\*\*\*\*

nel seguito denominati "Soggetti Attuatori",

## **Articolo 1**

### **Premesse**

Le Premesse di cui al precedente Titolo I, ai fini dell'attuazione dell'Unità di Intervento U.I. 1, vengono qui richiamate quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## **Articolo 2**

### **Oggetto**

La presente Convenzione disciplina l'attuazione dell'Unità di Intervento 1 (U.I. 1) del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi".

## **ARTICOLO 3**

### **Unità di Intervento**

La trasformazione della U.I. 1 prevede i seguenti dati quantitativi:

<b>Superficie N.C.T.</b>	<b>mq.</b>	<b>65.545</b>
- Foglio 1187 particelle 41parte, 144, 145, 146, 171, 182, aiuola via Regaldi, area via Pacini, parte di area corso Novara		
- Foglio 1212 particelle 13, 14, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35parte, 39parte, 144, parte di area corso Novara		

La SLP complessiva della U.I. 1, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 11 "Cessioni aree a parco urbano e fluviale", è pari a circa mq. 37.000, di cui 13.500 a destinazione residenziale e 23.500 a destinazione ASPI – Eurotorino.

L'esatta definizione della SLP, suddivisa nelle varie destinazioni d'uso, verrà fissata in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità previste nelle N.T.A. del P.P., fermo restando il rispetto delle quantità complessive della U.I. 1.

Le destinazioni d'uso previste possono, pertanto, essere modificate, entro i limiti delle variazioni percentuali ammesse e specificate nelle Norme di Attuazione del P.P., senza che tale circostanza costituisca variante al Piano Particolareggiato.

#### **ARTICOLO 4** **Aree per Servizi e Viabilità**

La presente Convenzione individua le aree a servizi della U.I. 1 da cedere gratuitamente alla Città e da assoggettare all'uso pubblico nonché le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione della viabilità, come di seguito articolate:

Aree da cedere gratuitamente alla Città	mq.	24.766
Aree assoggettate ad uso pubblico	mq.	19.362 di cui
Aree a raso	mq.	660
Aree in struttura	mq.	18.702
<b>Totale aree per Servizi</b>	<b>mq.</b>	<b>44.128</b>
<b>Totale aree da cedere alla Città per Viabilità</b>	<b>mq.</b>	<b>5.420</b>

#### **Articolo 5** **Programma edilizio- Articolazione operativa**

Gli interventi previsti nella Unità d'Intervento 1 verranno realizzati secondo l'articolazione temporale definita nel Progetto di Coordinamento (P. di Co.) e nel Cronoprogramma delle opere pubbliche e private.

Nel rispetto dell'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del P.P. troverà concreta attuazione mediante il rilascio dei titoli abilitativi edilizi previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

I titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti dai Soggetti Attuatori, con scadenze tali da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui all'art. 20.

La Città, a seguito di richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Al fine di garantire lo sviluppo armonico e funzionale degli interventi oggetto del P.P., in sede di richiesta di ciascun titolo abilitativo edilizio, dovrà essere presentato a cura dei Soggetti Attuatori aventi titolo un Progetto di Coordinamento (P. di Co.) esteso all'intero P.P., come meglio specificato all'art. 4 delle N.T.A. del P.P.. In particolare, tale Progetto dovrà altresì prevedere l'articolazione della cessione delle aree a servizi, comprese quelle da reperire ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., della viabilità e delle relative opere di urbanizzazione, anche adeguando il Cronoprogramma allegato al Piano. Inoltre dovranno essere individuate nello stesso Progetto le quote di Edilizia Convenzionata di cui al successivo art. 26.

## **Articolo 6**

### **Attivazione procedure espropriative e relative risorse**

Si dà atto che i seguenti proprietari di aree ricadenti all'interno della U.I. 1 del perimetro del Piano Particolareggiato non hanno manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere la presente Convenzione e quindi a dare attuazione al Piano Particolareggiato Regaldi :

Società Valdocco S.r.l. proprietaria degli immobili , ricadenti nella U.I. 1, aventi i seguenti riferimenti catastali: Catasto Terreni fg. 1187 n° 41 parte;

Società Torchio S.r.l. proprietaria degli immobili , ricadenti nella U.I. 1, aventi i seguenti riferimenti catastali: Catasto Terreni fg 1212 n° 30 e Nuovo Catasto Edilizio Urbano fg 1212 n° 30 sub. 5002 ;

Società Lithoelioservizio S.r.l. proprietaria degli immobili , ricadenti nella U.I. 1, aventi i seguenti riferimenti catastali: Catasto Terreni fg 1212 n° 30 e Nuovo Catasto Edilizio Urbano fg 1212 n° 30 sub. 5001;

La Città di Torino provvederà all'acquisizione e/o all'espropriazione o occupazione temporanea secondo le modalità di legge degli immobili necessari alla realizzazione degli interventi pubblici previsti dal P.P. stesso.

A tal fine, la Società Regio Parco S.r.l., la Società Immobiliare Piergiorgio S.r.l. ed i Sig.ri Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Maria Pia Francoise si

impegnano, relativamente alle aree destinate dal P.R.G. a viabilità pubblica/servizi pubblici comprese all'interno della U.I. 1 del P.P. Regaldi, a mettere a disposizione della Città le eventuali risorse necessarie per garantire l'acquisizione coattiva delle aree, le risorse aggiuntive finalizzate alla conclusione della procedura espropriativa nonché le eventuali spese legali a seguito di contenziosi giudiziari e le eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione dal Giudice.

## **Articolo 7**

### **Preliminare di cessione di aree per servizi e viabilità interne al perimetro del Piano Particolareggiato**

Con il presente atto i Soggetti Attuatori si impegnano, prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo al fabbricato fuori terra e comunque in base a quanto previsto dal P.di Co., a cedere a titolo gratuito a favore della Città, che si riserva di accettare, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e della viabilità. Tali aree, pari a circa complessivi mq. 30.186, sono individuate al Catasto Terreni, come indicate nell'allegato n. 7 alla presente Convenzione e così suddivise:

aree da cedere a raso per servizi pubblici pari a mq. 24.766, individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1187 n° 41parte, 144parte, 145parte, 146, 171parte, 182parte ed al Foglio 1212 n° 16parte, 26, 27parte, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35parte, 39parte, 144parte;

aree da cedere per viabilità pari a mq. 5.420, individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1187 n° 41parte, 144parte, 171 parte, 182parte ed al Foglio n. 1212 n° 35parte e 39parte;

I Soggetti Attuatori dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree cedute libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

La Città ha facoltà di richiedere la cessione anticipata o posticipata delle aree previo preavviso anche in considerazione di eventuali proposte di usi temporanei (temporary use) di cui al successivo art. 14, da realizzarsi sulle aree stesse.

Prima della cessione delle aree per servizi e viabilità di cui sopra, i Soggetti Attuatori dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

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

La bonifica dovrà essere coerente con le previsioni infrastrutturali della Città sull'area, con particolare riguardo alla realizzazione della Linea 2 della Metropolitana e del sistema delle aree verdi.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351, Cod. Civ. con obbligazioni a carico del Soggetti Attuatori e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In sede di frazionamenti e di atti di cessione, le superfici delle aree per servizi e per viabilità saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva.

I Soggetti Attuatori si impegnano a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza Novara catastalmente identificata al Catasto Terreni al fg. 1212 n° 16parte, 26, 27parte, 39parte, nonché del percorso pedonale all'interno del Parco, da individuarsi puntualmente in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 8**

### **Impegno all'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici**

Con il presente atto i Soggetti Attuatori si obbligano ad assoggettare all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., le aree destinate a parcheggio in struttura nella U.I. 1 per mq. 18.702 (Allegato n. 7), entro 180 giorni dall'emissione dei certificati favorevoli di collaudo, identificato al catasto terreni al fg. 1187 n° 144parte, 145parte e 171parte e fg.1212 n° 16parte, 18, 20, 23, 24, 25, 27parte, 39parte. Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico si dovrà provvedere al frazionamento ed all'accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori si impegnano, altresì, ad assoggettare all'uso pubblico le aree a raso destinate a servizi pubblici pari a mq. 660, identificate al catasto terreni al fg. 1187 n° 144parte, 145parte ed al fg. 1212 n° 16parte, 144parte.

Gli immobili verranno assoggettati all'uso pubblico liberi da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione e dalle reti di sottoservizi esistenti ed in progetto.

Prima dell'assoggettamento delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

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

La bonifica dovrà essere coerente con le previsioni infrastrutturali della Città sull'area, con particolare riguardo alla realizzazione della Linea 2 della Metropolitana e del sistema delle aree verdi.

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

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351, Cod. Civ., con obbligazioni a carico dei soli Soggetti Attuatori e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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.

I Soggetti Attuatori si impegnano, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare la manutenzione

ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

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 dei Soggetti Attuatori con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r., motivata diffida ad adempiere.

Nel caso in cui i Soggetti Attuatori non provvedano 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, gli stessi saranno tenuti 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 dei Soggetti Attuatori.

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 dei Soggetti Attuatori; 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, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

In sede di frazionamenti e di atti di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di

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

## **Articolo 9**

### **Realizzazione, gestione e manutenzione dei parcheggi pubblici**

I Soggetti Attuatori provvederanno a proprie cure e spese alla realizzazione e gestione del parcheggio pubblico in struttura di cui al precedente art. 8 nonché alla manutenzione ordinaria, straordinaria dello stesso e delle relative opere accessorie e alla relativa pulizia, avvalendosi eventualmente di altro soggetto specializzato, con le modalità di seguito indicate.

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla libera 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 dai Soggetti Attuatori con la presente Convenzione, la Città provvederà a inviare una motivata diffida ad adempiere al medesimo entro un termine assegnato. I Soggetti Attuatori entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città.

Nel caso gli stessi Soggetti Attuatori non provvedano a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine suddetto, gli stessi saranno tenuti 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.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla utilizzazione pubblica, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Dopo l'approvazione dei certificati di agibilità i Soggetti Attuatori assumono la gestione dei parcheggi e dei servizi a proprio rischio e la Città non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti dei Soggetti Attuatori stessi con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, gestori, fruitori di servizio e terzi in genere.

Le modalità di gestione dei parcheggi, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, verranno successivamente concordate e disciplinate con apposita Convenzione di gestione. Tale Convenzione, garantita da apposita fideiussione, prevederà, tra l'altro, puntuali indicazioni rispetto agli orari di chiusura e di apertura, che dovranno tenere conto delle citate esigenze della Città e dell'attiguo Cimitero Monumentale, configurandosi il parcheggio altresì a servizio del Cimitero.

Ai fini di garantire lo svolgimento delle operazioni di sorveglianza e la sicurezza nell'ambito del parcheggio, i Soggetti Attuatori saranno autorizzato ad installare, nei modi e nelle forme che riterrà opportune, impianti di videosorveglianza, etc., nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di "Privacy".

## **Articolo 10**

### **Preliminare di cessione di aree esterne al perimetro del Piano Particolareggiato**

La Società Regio Parco S.r.l. si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro a semplice richiesta della Città, che si riserva di accettare, e comunque entro il rilascio del primo permesso di costruire relativo al fabbricato fuori terra, la proprietà di aree esterne al perimetro del P.P. di circa mq. 105.835 complessivi, che genera una SLP di mq. 17.848, che sarà realizzata nelle aree di concentrazione edificatoria della U.I. 1. Tali aree sono individuate nell'allegato (All. n 8), e censite al Catasto Terreni al Foglio n.1104 n° 308 e 319 al Foglio n. 1129 n°24 al Foglio n. 1131 n°53, 54 e 55 al Foglio n. 1132 n° 77 al Foglio n. 1143 n° 102 al Foglio n. 1144 n° 25 al Foglio n. 1189 n° 30 al Foglio n. 1189 n° 40, 41, 42 e 43 al Foglio n. 1212 n° 11, 12, 38 e 39 parte.

E' comunque facoltà della Città richiedere la cessione anticipata o posticipata delle aree previo preavviso, anche in considerazione di eventuali proposte di "temporary use", di cui al successivo art. 14, da realizzarsi sulle aree stesse.

Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area ceduta e che la stessa è libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantita da evizione e molestie nel possesso, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Ove previsto nel progetto di messa in sicurezza/bonifica, il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare a propria cura e spese la movimentazione del ballast relativo all'intero ex Scalo Vanchiglia, comprensivo dell'area della trincea ferroviaria, e successiva ricollocazione dello stesso al di sotto delle aree destinate a ASPI.

Ai fini della cessione, il Soggetto Attuatore dovrà espletare a proprie cure e spese le indagini ambientali e presentare il progetto di bonifica.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà demolire e bonificare, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di demolizione cui sopra, il Soggetto Attuatore rilascerà, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al 10% del valore venale delle predette aree.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351 c.c., con obbligazione a carico del Soggetto Attuatore entro il termine previsto dalla presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In sede di frazionamenti ed atti di cessione, le aree saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione.

Gli oneri di custodia, sorveglianza e gli eventuali interventi di messa in sicurezza relativi alle aree in oggetto saranno a carico dei Soggetti Attuatori per tutta la durata del Piano Particolareggiato.

## **Articolo 11**

### **Cessione aree a parco urbano e fluviale**

Le Società Gipa S.p.a e Immobiliare Regaldi S.r.l. ora Regio Parco S.r.l., Immobiliare Piergiorgio S.r.l. potranno cedere senza corrispettivo in denaro alla Città, che si riserva di

accettare previa acquisizione dei pareri favorevoli dei competenti Servizi, prima del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità puntualmente descritte nelle N.T.A. del P.P., a fronte di un incremento massimo di SLP pari a mq. 1.987 complessivi, aree destinate a parchi urbano e fluviali (ex art. 21 N.U.E.A.) localizzate negli Ambiti denominati P1- P23 e P33. E' fatta salva la possibilità da parte degli Uffici competenti in materia di verde pubblico di accettare aree a parco diverse da quelle sopra indicate.

Le quote di servizi dovute ai sensi di legge derivanti dall'incremento di SLP di cui sopra, non reperibili all'interno dell'Ambito, potranno essere monetizzate. Il relativo valore di monetizzazione verrà calcolato applicando i criteri previsti dalle disposizioni vigenti per la determinazione delle indennità di esproprio secondo stima da effettuarsi. Il versamento a favore della Città avverrà in un'unica rata prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo al fabbricato fuori terra.

I Soggetti Attuatori devono dichiarare e garantire la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree cedute libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Prima della cessione delle aree per servizi di cui sopra, i Soggetti Attuatori dovranno eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

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

## **Articolo 12**

### **Obbligo di demolizione dei fabbricati sulle aree da cedere e assoggettare ad uso pubblico**

I Soggetti Attuatori dovranno, a propria cura e spese, provvedere alla demolizione dei manufatti esistenti entro e fuori terra sulle aree da cedere e/o assoggettare di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 10.

Fatta salva l'eventuale necessità di idonea bonifica, la Città potrà valutare il mantenimento totale o parziale dei fabbricati e manufatti in demolizione per adibirli ad usi pubblici.

E' posto, altresì, a carico dei Soggetti Attuatori ogni onere afferente ai fabbricati da demolire, con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante. L'inadempimento di tale obbligo o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 10% del costo di demolizione dei fabbricati come risultante da computo metrico estimativo, in forma di perizia giurata, di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cura e spese dei Soggetti Attuatori.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, i Soggetti Attuatori rilasceranno, al momento della stipula della presente Convenzione, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di cui all'art. 25 "Garanzie finanziarie" a favore della Città di importo pari al costo di demolizione dei fabbricati, incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale.

### **Articolo 13**

#### **Utilizzazione temporanea da parte dei Soggetti Attuatori delle aree cedute e assoggettate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

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

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

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Soggetti Attuatori saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

I Soggetti Attuatori sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

## **Articolo 14**

### **Usi Temporanei**

In considerazione della complessità della trasformazione della U.I. 1 e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, la Città potrà accordare, in base a proposte progettuali presentate dai Soggetti Attuatori, l'uso temporaneo (temporary use) su aree e/o edifici privati oggetto di trasformazione nonché destinati ad essere ceduti alla Città.

Sulle aree previste in cessione, la Città valuterà proposte di insediamento temporaneo (temporary use) di associazioni auto-organizzate, enti di beneficenza, comitati locali di cittadini legati all'arte o al sociale, intenzionati a sviluppare progetti di sostegno, cooperazione e inclusione sociale della popolazione come, a titolo esplicativo, abitazioni temporanee per artisti emergenti, studenti, giovani lavoratori, medici di strada, eventi ludici e artistici, giardinaggio urbano, attività produttive di artigianato di servizio, designer bar e ristoranti anche con il permesso di utilizzo, da richiedere presso il competente Servizio della Città, per una sola sera a settimana, etc.

L'insediamento temporaneo delle attività dovrà avvenire previa stipula con la Città di apposita e separata Convenzione che ne determinerà la durata e ne regolerà le modalità di utilizzo, secondo una proposta progettuale - gestionale valutata dall'Amministrazione stessa.

La Città potrà, altresì, accordare, previa procedura di evidenza pubblica e previa stipula di apposito contratto, in base a proposte progettuali che la Città selezionerà, l'uso temporaneo (temporary use) anche su aree cedute e/o su edifici già ceduti. In tal caso gli obblighi di legge (sicurezza, custodia,...) saranno a carico dei sottoscrittori del contratto sopra richiamato. Relativamente alle aree cedute verrà, ivi altresì, prevista la corresponsione degli oneri COSAP, ove dovuti, nonché di un canone fino ad un massimo del 90% del valore di mercato con possibilità di abbattimento esclusivamente in caso di attività senza scopo di lucro.

## **Articolo 15**

### **Realizzazione e manutenzione di opere d'arte**

La Città valuterà favorevolmente proposte di trasformazione urbana che prevedano la realizzazione di opere d'arte pubblica *site-specific* affidate dalla progettazione alla realizzazione, anche mediante forme concorsuali, a giovani artisti emergenti o ad artisti di fama internazionale. A tal fine, in analogia a quanto previsto dalla Legge n. 717/49 e s.m.i. relativa a “Norme per l'arte negli edifici pubblici”, i Soggetti Attuatori gli interventi di trasformazione urbana dovranno destinare una quota compresa tra lo 0,5% e il 2% dell'importo dei lavori da effettuare, per il processo di progettazione, selezione, realizzazione ed installazione di opere d'arte pubblica *site-specific*, pensate appositamente per l'area interessata dalla trasformazione proposta. Il processo per la realizzazione e successiva manutenzione delle opere d'arte di nuova installazione, dovrà essere concordato con gli specifici Servizi comunali.

Ove nell'area interessata dalla trasformazione siano già presenti opere d'arte pubblica qualitativamente rilevanti, i Soggetti Attuatori, in alternativa alla realizzazione di una o più nuove opere, potranno proporsi per la manutenzione delle opere esistenti sia mediante forme di sponsorizzazione alle attività di manutenzione gestite dalla Città tramite i Servizi competenti, sia assumendo in prima persona l'onere della manutenzione. Sulla base di proposte progettuali presentate dai Soggetti Attuatori, verranno individuate con la Città le opere da mantenere e le relative modalità operative. Le attività di manutentive svolte dai soggetti attuatori in prima persona o sottoforma di sponsorizzazione alle attività manutentive cittadine potranno avvenire soltanto successivamente alla stipula con la Città di apposito contratto che ne determinerà le modalità operative e le tempistiche relative.

## **Articolo 16**

### **Diritto di superficie**

La Città potrà concedere a titolo oneroso ai Soggetti Attuatori il diritto di superficie temporaneo nel sottosuolo delle aree cedute per viabilità e servizi per un periodo novantanovenale al fine di consentire ai richiedenti la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 comma 4 della Legge 24 marzo 1989, n.

122, in conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato. Tale diritto di superficie in sottosuolo potrà essere esteso alle aree già di proprietà della Città. La valutazione del diritto di superficie verrà effettuata con apposita stima da parte della Città.

Il diritto di superficie sarà costituito con apposito atto da stipularsi a fronte di apposita istanza da parte dei Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa entro il termine di efficacia del P.P..

## **Articolo 17**

### **Monitoraggio Ambientale**

I Soggetti Attuatori si impegnano a svolgere le attività di monitoraggio ambientale secondo il programma stabilito nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica e per l'intero periodo di validità del Piano Particolareggiato, comunicando al competente Servizio della Città, con congruo anticipo, data e ora di prelievo dei campioni e trasmettendo al medesimo i report di monitoraggio.

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico dei Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa.

L'attività di monitoraggio sarà oggetto di specifiche intese con il competente Servizio della Città.

## **Articolo 18**

### **Opere di urbanizzazione**

Il P.P. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a cura e spese dei Soggetti Attuatori, di cui al successivo articolo 19.

Tali opere consistono in:

Opere di urbanizzazione a scomputo:

realizzazione del primo tratto della via Regaldi;

realizzazione del prolungamento di via Pacini;

rifacimento del controviale est di c.so Novara;

realizzazione di porzione della nuova piazza denominata Novara;

realizzazione dei sottoservizi;

sistemazione dell'area a parco lineare compreso tra corso Novara e via Pacini;

realizzazione di impianto di illuminazione pubblica sulle aree pubbliche.

Opere di urbanizzazione a cura e spese su aree assoggettate all'uso pubblico:

realizzazione di un parcheggio in struttura;

realizzazione di porzione della nuova piazza denominata piazza Novara e dello spazio in affaccio alla via Regaldi (accesso al centro commerciale).

Opere di urbanizzazione a cura e spese:

Realizzazione di un centro polivalente di cui al successivo art. 22 e porzione della nuova rotonda su corso Novara.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è temporalmente correlata all'attuazione degli interventi privati e funzionalmente articolata nell'ambito del Pi. di Co.

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente allo strumento urbanistico comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente nonché del computo metrico estimativo preliminare
- progetto esecutivo, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione ed ultimazione delle opere.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, i Soggetti Attuatori dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

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

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

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

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei Soggetti Attuatori, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

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

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

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

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

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 edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo sviluppato dai Soggetti Attuatori dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo art. 29, presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili ai Soggetti Attuatori.

La presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di 180 giorni dalla presentazione del Pi. di Co. e dalla richiesta del relativo titolo abilitativo edilizio. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

#### **b) Affidamento delle opere**

- **per le opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria**, è previsto l'obbligo di indizione di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica nel rispetto del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163; le modalità di espletamento della gara sono puntualmente indicato nella deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 1002469/009) del 27 settembre 2010.

In particolare, l'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dai Soggetti Attuatori sotto la loro responsabilità.

Il criterio di aggiudicazione della stazione appaltante privata sarà quello dell'offerta al prezzo più basso salvo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo, venga concordato con la Città il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità dei Soggetti Attuatori, così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico degli stessi Soggetti Attuatori.

**- per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che i Soggetti Attuatori 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 12 aprile 2006, n. 163.**

**c) Svolgimento delle procedure di affidamento (nei casi di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomuto con procedura di evidenza pubblica)**

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, i Soggetti Attuatori, in qualità di Stazione Appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva.

Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra i Soggetti Attuatori ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti.

I Soggetti Attuatori sono tenuti ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione, nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera saranno resi pubblici sul sito web della Città.

I Soggetti Attuatori dovranno farsi carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

L'esecuzione dei lavori avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse, assumendosi il rischio del progetto da essa predisposto.

I Soggetti Attuatori sono i soli responsabili dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

I Soggetti Attuatori sono inoltre esclusivi responsabili nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente convenzione.

Nel caso di ricorso a procedura negoziata, a gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dai Soggetti Attuatori titolari del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo D.U.R.C..

#### **d) Esecuzione delle opere**

- **per le opere di urbanizzazione con procedura di evidenza pubblica,**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione

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. I Soggetti Attuatori assumono il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

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

quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze relative alle opere pubbliche (elettriche, gas, idriche, etc.) dovranno essere richieste e intestate ai Soggetti Attuatori e successivamente volturate alla Città ad avvenuta presa consegna delle citate opere ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa dei medesimi.

Le ulteriori utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Soggetti Attuatori.

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

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

I Soggetti Attuatori sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

- **per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria**

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

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. I Soggetti Attuatori assumono il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

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

Le eventuali utenze relative alle opere pubbliche (elettriche, gas, idriche, etc.) dovranno essere richieste e intestate ai Soggetti Attuatori e successivamente volturate alla Città ad avvenuta presa consegna delle citate opere ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa dei medesimi.

Le ulteriori utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate ai Soggetti Attuatori.

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

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

I Soggetti Attuatori sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

#### **e) Collaudo delle opere**

##### **- per le opere di urbanizzazione con procedura di evidenza pubblica**

Le opere pubbliche realizzate dai Soggetti Attuatori sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

Il collaudatore è nominato dal soggetto privato, sentita in merito e d'intesa con l'Amministrazione, con onere a totale carico del privato.

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

##### **- per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria**

Le opere pubbliche realizzate dai Soggetti Attuatori sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

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

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

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 141 del 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 ai Soggetti Attuatori, per gli opportuni provvedimenti.

I Soggetti Attuatori assumono l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

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

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

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

Per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, qualora il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale fosse inferiore all'importo definito, i Soggetti Attuatori saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Ai fini del rilascio dei certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti, certificata dal Direttore dei Lavori.

La contabilità dei lavori sarà effettuata a "misura" a cura del Direttore dei Lavori. L'importo dei lavori non potrà eccedere quello approvato dal progetto esecutivo, a meno che, in fase esecutiva, non si verifichi la necessità di realizzare opere di maggior importo non previste e/o prevedibili in fase di progettazione. Tali opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

## **Articolo 19**

### **Opere da realizzare a cura e spese sulle aree assoggettate all'uso pubblico**

La disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici non si applica alle opere di urbanizzazione previste dal P.P. e realizzate dai Soggetti Attuatori a cura e spese, su aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato dalla Direttiva C.E. 2004/18 in materia di appalti di lavori pubblici e nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124, mecc. 2010 02469/009, in data 27 settembre 2010. Tali opere potranno, pertanto, essere progettate e realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei Soggetti Attuatori, calcolato applicando i 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.

Le opere di urbanizzazione su aree assoggettate da realizzarsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori sono le seguenti:

realizzazione di un parcheggio in struttura;

realizzazione di porzione della nuova piazza denominata piazza Novara e dello spazio in affaccio alla via Regaldi (accesso al centro commerciale).

Per le opere di urbanizzazione a cura e spese è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico dei Soggetti Attuatori. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, i Soggetti Attuatori saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei Soggetti Attuatori, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro 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 art. 18.

## **Articolo 20**

### **Durata del Piano Particolareggiato e tempi di realizzazione degli interventi nella U.I. 1**

Il termine di validità del Piano Particolareggiato è di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURP della Deliberazione di approvazione del P.P. divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo lotti funzionali coerenti con il Progetto di Coordinamento di cui al precedente art. 5 e comunque ultimate entro il termine di cui al precedente comma.

Qualora il Progetto di Coordinamento non venga presentato entro due anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, lo stesso potrà essere predisposto dalla Città che potrà realizzare direttamente le opere di urbanizzazione in esso previste escutendo le apposite fideiussioni.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato all'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione del relativo lotto funzionale.

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

## **Articolo 21**

### **Ulteriore fabbisogno di aree a parcheggio**

L'ulteriore fabbisogno di aree a parcheggio derivante dall'eventuale insediamento di esercizi commerciali di cui all'art. 21 comma 2 della L.U.R., oltre alla dotazione di aree a parcheggio di cui all'art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R., dovrà essere garantito in sede di richiesta della relativa autorizzazione commerciale.

In relazione alla puntuale verifica delle esigenze di sosta, potrà essere valutata l'eventuale monetizzazione parziale o totale laddove consentita.

## **Articolo 22**

### **Impegno alla realizzazione di ulteriori servizi pubblici da destinarsi a funzioni culturali e di aggregazione**

La Società Regio Parco S.r.l. si impegna a realizzare nella U.I. 3, a propria cura e spese, una superficie di pavimento, destinata a servizi pubblici, pari a circa 1.000 mq, all'interno del corpo di fabbrica dell'edificio da realizzare, in affaccio sulla piazza Ristori, , per un importo pari a Euro 1.000.000,00, così come risultante da stima del professionista incaricato dai Soggetti Attuatori verificata dal competente Servizio della Città. Tale importo dovrà essere rivalutato (ISTAT) in sede di presentazione del progetto preliminare.

Tali spazi dovranno essere ceduti gratuitamente alla Città e/o assoggettati all'uso pubblico e realizzati secondo le indicazioni della Città stessa con modalità attuative da individuarsi all'interno della Convenzione Attuativa della U.I. 3..

Il progetto preliminare dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla richiesta della Città, anche oltre il termine di validità del P.P., ed approvato secondo le ordinarie modalità previste dalla Città per le opere di urbanizzazione a cura e spese dei Soggetti Attuatori, nonché inserito nel P.di Co.. Le opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, che dovrà essere presentato entro 90 gg dall'approvazione del preliminare, e sottoposto alla Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

La disciplina prevista dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai Soggetti Attuatori a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, in coerenza con quanto precisato nella Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori.

Il costo delle opere da eseguire a cura e spese dei Soggetti Attuatori, da effettuarsi con l'elenco dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, i Soggetti Attuatori saranno tenuti a versare la relativa differenza.

Le opere di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei Soggetti Attuatori, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro 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 art. 18.

A garanzia dell'esatta e puntuale realizzazione dell'opera e della relativa penale, i Soggetti Attuatori hanno rilasciato apposita garanzia fidejussoria così come indicato all'art. 25 "Garanzie Finanziarie".

### **Articolo 23**

#### **Oneri di Urbanizzazione**

I Soggetti Attuatori si impegnano per sé stessi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare e a oggi stimati in Euro 6.581.595,00 per le capacità edificatorie della U.I. 1 pari a 37.000 mq. di SLP.

Da tale contributo dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al precedente art. 18 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi in base alla vigente normativa e in relazione alle eventuali quote aggiuntive di S.L.P. derivanti dall'utilizzazione delle capacità edificatorie dei parchi (art. 11) e potrà essere rateizzato secondo le ordinarie modalità applicate dalla Città.

### **Articolo 24**

#### **Costo di costruzione**

I Soggetti Attuatori corrisponderanno il contributo dovuto, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei titoli abilitativi edilizi.

## **Articolo 25**

### **Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, i Soggetti Attuatori alla stipula della presente Convenzione, hanno rilasciato a favore della Città le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 18, a copertura del valore delle opere stesse, incrementate del 10%;
- b) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese sulle aree assoggettate all'uso pubblico di cui all'art. 19, incrementate del 10%;
- c) a garanzia della realizzazione degli ulteriori servizi pubblici di cui all'art. 22. a copertura del valore dell'opera stessa, incrementato del 10%;
- d) a garanzia degli obblighi di demolizione di cui all'art.12, incrementato del 10%.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, i Soggetti Attuatori, per se stessi, loro successori ed aventi causa rilasceranno a favore della Città, al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- e) a garanzia del pagamento del contributo di costruzione ai sensi degli artt.23 e 24;

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.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà 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 c.c. con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti a), b), 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 dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al precedente punto d) verrà svincolata ad avvenuta demolizione da constatarsi con apposito sopralluogo.

La fidejussione di cui al punto e) relativa al pagamento delle rate del contributo di costruzione verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

## **Articolo 26**

### **Edilizia Convenzionata**

In conformità a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 23.4.2013 mecc. n. 2013 01798/009, la quota di SLP di edilizia convenzionata dovuta ai sensi dell'art. 7 delle N.U.E.A. può essere assolta anche attraverso interventi di Social Housing secondo quanto di seguito indicato.

Tale quota, che ammonta complessivamente a mq. 1350, calcolata sulla base della S.L.P. della U.I. 1, esclusa l'eventuale SLP aggiuntiva derivante dalla cessione di aree a parco, verrà realizzata contestualmente agli interventi in progetto.

La quota parte afferente al singolo progetto, calcolata proporzionalmente alla S.L.P. massima da realizzare, è individuata nell'allegato 5 alla presente Convenzione e riportata nel Progetto di Coordinamento di cui al precedente articolo 5.

Il raggiungimento della quota complessiva dovrà essere dimostrato attraverso la predisposizione e l'aggiornamento di apposito prospetto quantitativo da allegare alla richiesta di ogni singolo titolo abilitativo fino ad esaurimento della predetta quota complessiva.

E' sempre ammessa la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata/Social Housing maggiore di quella dovuta, anche a valere quale anticipazione per gli interventi ancora da realizzare, previa stipula di accordi sottoscritti tra i Soggetti Attuatori interessati, da allegare alle richieste dei titoli abilitativi.

Qualora l'intervento preveda l'utilizzo di S.L.P. derivante dalla cessione di aree a parco secondo quanto disciplinato dalla scheda di P.R.G., dovrà essere prevista un'ulteriore quota di edilizia convenzionata/Social Housing pari al 10% della suddetta S.L.P..

In sede di presentazione dell'istanza di titolo abilitativo edilizio verrà definito in accordo con la Città l'utilizzo della suddetta quota di SLP da destinare a Edilizia Convenzionata o Social Housing.

Nel caso di edilizia convenzionata i Soggetti Attuatori sottoscriveranno apposito atto unilaterale d'obbligo/convenzione finalizzato ad individuare puntualmente la predetta SLP che varrà quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472, Cod Civ. Entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio o comunque entro la dichiarazione di fine lavori relativa all'intervento edilizio privato la Città potrà esercitare l'esercizio diritto di acquisto ovvero in alternativa la destinazione alla locazione ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 457 del 1978.

In caso di esercizio del diritto di acquisto con comunicazione scritta da parte dei Soggetti Attuatori, 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 stabilito dalla Regione Piemonte per l'acquisto degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita sarà a cura e spese dei Soggetti Attuatori del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826, Cod. Civ..

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli, i Soggetti Attuatori si impegnano per se stessi, loro 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 dovuta, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- 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 dai Soggetti Attuatori con lettera raccomandata alla Città (Direzione Edilizia Residenziale Pubblica).

Per quanto concerne il canone di locazione a tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda la 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.

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

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

La Città dovrà dare comunicazione scritta ai Soggetti Attuatori dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

Per gli interventi di Social Housing prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio privato i Soggetti Attuatori si impegnano a stipulare apposita Convenzione di gestione i cui contenuti saranno individuati di intesa con gli uffici competenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, volta a garantire la finalizzazione sociale dell'intervento.

## **Articolo 27**

### **Certificazione energetico-ambientale**

I nuovi insediamenti dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2.5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" per gli edifici residenziali; gli edifici a destinazione commerciale e gli edifici non prevalentemente residenziali dovranno ottenere la certificazione "Itaca" con punteggio di almeno 3 o certificazione equivalente.

L'insediamento commerciale dovrà monitorare le prestazioni certificate.

## **Articolo 28**

### **Allegati**

Allegati alla presente Convenzione Attuativa della U.I. 1 – TITOLO II:

- Allegato 5: estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà comprese all'interno della U.I. 1;
- Allegato 6: estratto di mappa catastale con individuazione delle aree esterne al P.P.;
- Allegato 7: aree da cedere ed assoggettare all'uso pubblico;
- Allegato 8: aree da cedere esterne al P.P.;
- Allegato 9: individuazione Edilizia Convenzionata.

## **Articolo 29**

### **Sanzioni convenzionali**

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante periodo di validità del Piano Particolareggiato per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del P.P. seguiranno il regime giuridico normativo al momento vigente.

## **Articolo 30**

### **Trasferimento degli obblighi**

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione comprese nel P.P. sono assunti dalla Città e dai Soggetti Attuatori per se stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione si dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. Gli aventi causa dei 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 ed oneri sopracitati, i Soggetti Attuatori ed i loro successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

### **Articolo 31**

#### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione dei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori.

### **Articolo 32**

#### **Controversie**

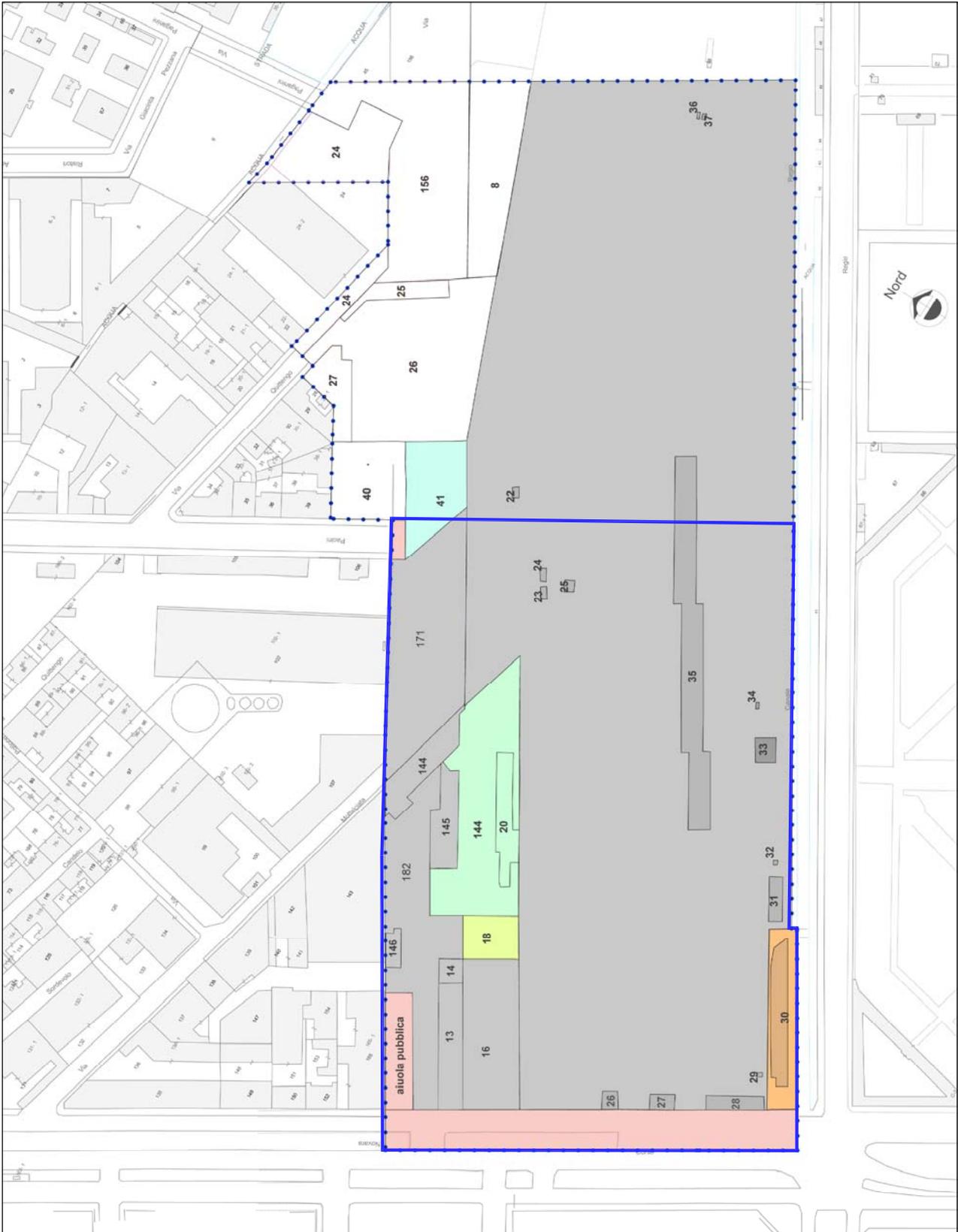
Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

### **Articolo 33**

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

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, così come da ultimo modificata con la legge regionale 22 aprile 2013 n. 3, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 4 dicembre 1993 n. 493, 7 agosto 1990 n. 241, al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e D.Lgs. n. 163/2006 e loro successive modifiche ed integrazioni ed ogni altra norma vigente in materia.

ALLEGATO 5  
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE  
PROPRIETA' COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA U.I. 1



UNITA' DI INTERVENTO 1

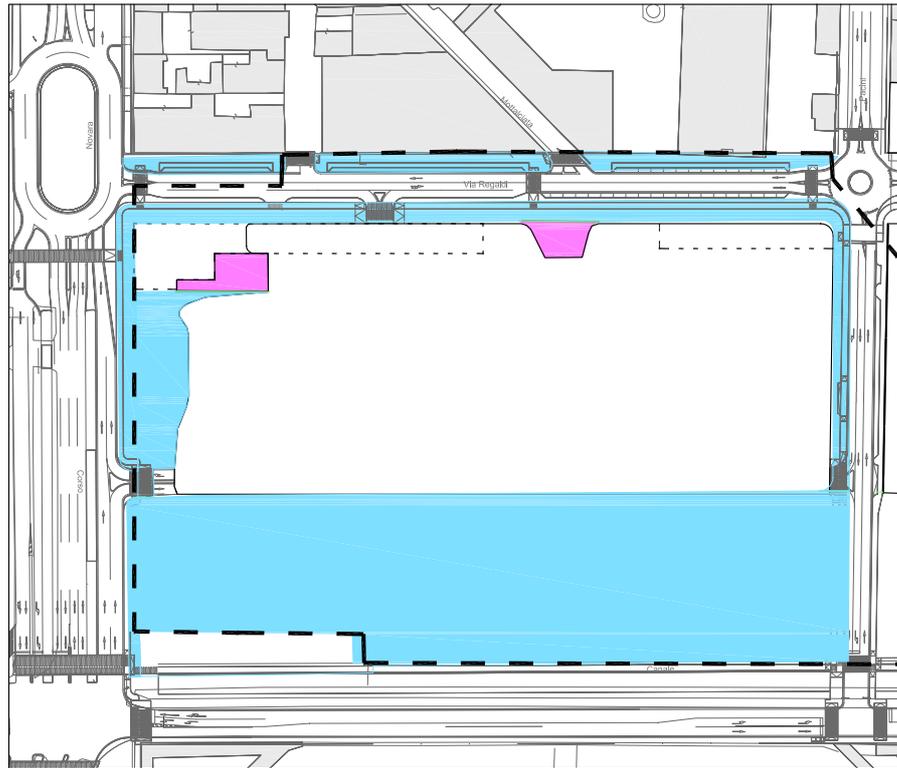
ALLEGATO 6  
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE  
AREE ESTERNE AL P.P.



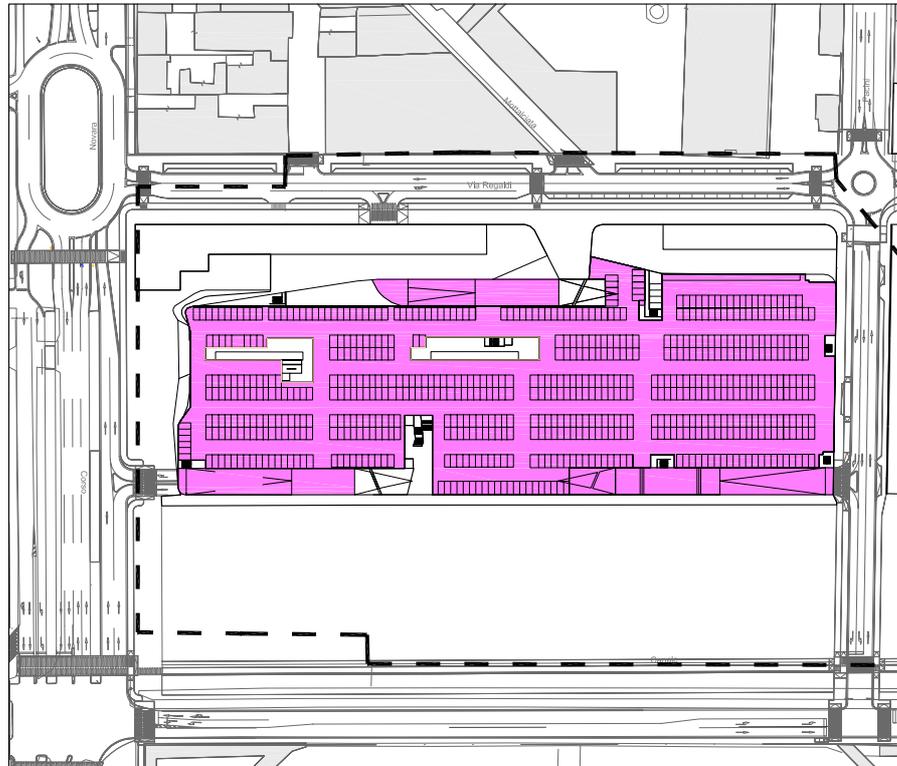
AREE DI PROPRIETA' ESTERNE AL PP

# ALLEGATO 7

## AREE DA CEDERE ED ASSOGETTARE ALL'USO PUBBLICO



piano terra



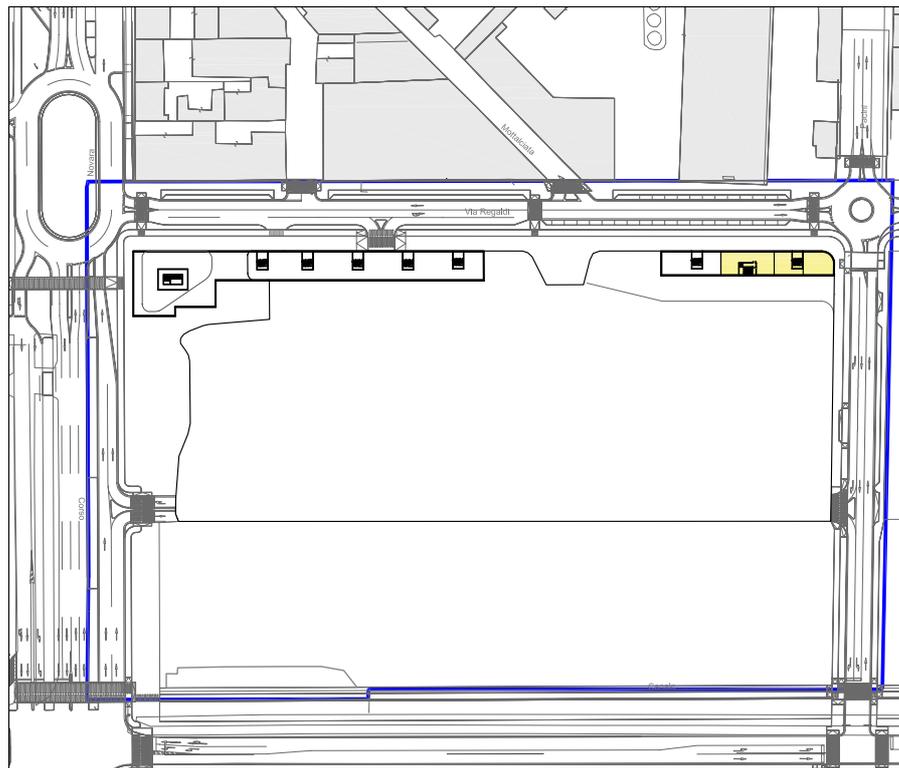
piano primo

-  AREE DA CEDERE PER SERVIZI
-  AREE DA ASSOGETTARE ALL'USO PUBBLICO
-  PERIMETRO AREE DI PROPRIETA'

ALLEGATO 8  
AREE DA CEDERE ESTERNE AL P.P.



# ALLEGATO 9 INDIVIDUAZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA



pianta piano tipo

 EDILIZIA CONVENZIONATA mq. 1.350

 UNITA' DI INTERVENTO 1