CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77

Ambito di PRG 8.22
Frejus

Proprietà: FONDO CITTA' DI TORINO- FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO

FONDO CITTA' DI TORINO

Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
-in nome e per conto del "Fondo Città di Torino"-
Viale Piero e Alberto Pirelli, 25 - 20126 Milano
CF e P.IVA 13465930157

PRELIOS SGR

Coordinamento generale:

RECCHIENGINEERING S.R.L.
Via Montevecchio, 28 - 10128 Torino
P. IVA/C.F. 10151570016

RECCHI ENGINEERING

UR	Progetto urbanistico: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI** ARCHITETTURA URBANISTICA C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO
UR	Aspetti specialistici in materia giuridica Avv. Gabriele FAGNANO Avv. Helga GARUZZO Studio Pavesio Associati c.so Vittorio Emanuele II, 68 - TORINO

Rev.	Data	
Rev.	Data	
Rev.	Data	
Rev.	Data	

Tavola:	Titolo:	
7.1	SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA	Scala:

REPERTORIO N._____ ATTI N._____

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA.

Ambito 8.22 – Via Frejus

(Articoli 43 e 45 Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2012 addì …… del mese di ……, in Torino, in una sala del Palazzo Comunale in piazza Palazzo di Città n. 1, avanti a me ……, Notaio iscritto al Collegio Notarile di ……, sono presenti:

(1) il signor **[ ]**, nato a [ ] il [ ], domiciliato per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Contratti della **Città di Torino**, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010 (in seguito per brevità denominata "**Città**") munito dei necessari poteri per quanto *infra*:

(i) in forza del provvedimento del Sindaco in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 003178, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e a norma dell'art. 60 comma 2 del vigente regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Torino, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 22 dicembre 2008, n. 188 (mecc. n. 2008 07976/003) che, in copia conforme all'originale, omessane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**",

(ii) in esecuzione della deliberazione della **Giunta Comunale** mecc. n. …….. in data ……, divenuta esecutiva in data ……, che, in copia conforme all'originale, omessane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", nonché

(iii) in esecuzione della Determinazione Dirigenziale del Direttore della Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro della Città di Torino dott.ssa Paola Virano in data ……, mecc. n. ……, che, in copia conforme all'originale, omessane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**;

e, dall'altra parte:

(2) il signor **[ ]**, nato a **[ ]** il **[ ]**, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di procuratore di **Prelios SGR S.p.A.** con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 21, codice fiscale 13465930157, in qualità di gestore del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Città di Torino - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso" (il "**Fondo**"), istituito ai sensi del D.Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 e s.m.i.: in forza di procura speciale a rogito Notaio [ ] di [ ] in data [ ] (rep. n. [ ], racc. n. [ ]) che, omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera "**D**", (in seguito per brevità denominata "**Proponente**") munito dei necessari poteri per quanto *infra;*

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io sono certo, i quali, fatta espressa rinuncia all'assistenza di testimoni,

PREMETTONO CHE

(A) Il Proponente è il soggetto gestore del Fondo, proprietario del complesso immobiliare costituito dall'ex stabilimento industriale "Diatto", ubicato in Torino e ricompreso tra le Vie Frejus, Cesana, Moretta e Revello, le cui aree sono individuate al Catasto Terreni della Città di Torino al foglio n. 1224, particelle nn. 571, 572 573, pari a complessivi mq. 18.342, e i cui fabbricati, attualmente insistenti su tali aree, sono censiti al Catasto Fabbricati della Città di Torino al foglio 1224, particelle 571, 572, 573, come meglio descritto nella planimetria e negli elenchi catastali che si allegano quale Allegato **"E"** alla presente Convenzione, (gli "**Immobili**").

(B) Gli Immobili di cui al precedente punto A), sono pervenuti in proprietà al Proponente, gestore del Fondo, con i relativi diritti edificatori, dalla Città di Torino, con gli atti notarili che seguono, con gli atti notarili che seguono, disponibili presso gli archivi della Città di Torino, Ufficio Entrate, n. 20198 del 27.12.2007;

- atto di apporto del 20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40158 – raccolta n. 52104, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20197;

- atto di compravendita del 20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40159 – raccolta n. 52105, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20198.

(C) Con "Decreto di rettifica" del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 09 aprile 2010 gli immobili individuati alle particelle n. 572, 573 del foglio 1224 del Catasto Terreni della Città di Torino, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 13-14 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

(D) Con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Torino (di seguito, per brevità, il "**PRG**").

(E) L'area oggetto del presente PEC è classificata dal PRG vigente come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.22 – Frejus (**Ambito Frejus**), ove sono consentiti gli interventi di trasformazione, le destinazioni d'uso e i mix funzionali, il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici puntualmente indicati nella specifica Scheda Normativa che prescrive che la riqualificazione complessiva dell'ambito sia subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata (**PEC**).

La capacità edificatoria massima complessiva dovuta dall'applicazione dell'indice territoriale (IT) è pari a 1,0 mq SLP/mq ST;

Le destinazioni d'uso ammesse sono prevalentemente residenziali secondo il seguente mix funzionale: Residenza, massimo 80% della SLP totale; ASPI, minimo 20% della SLP totale;

Gli interventi previsti dal PEC dovranno tenere conto delle azioni di tutela sugli edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ("**Edifici Vincolati**");

Il fabbisogno di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L. R. 56/77, è determinato secondo le seguenti quantità: 25 mq/ab per la residenza (R) e 80% della SLP per le attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.);

L'edificio e la relativa area di pertinenza, ubicato all'angolo tra Via Frejus e Via Cesana, utilizzato come sede per uffici comunali (gli "**Uffici Comunali**"), dovrà essere ceduto gratuitamente alla Città, secondo le modalità di cui all'art. 7, come quota parte degli standard urbanistici previsti dall'art. 21 LUR;

(F) In fase di elaborazione del PEC sono stati eseguiti i rilievi topografici e catastali dell'area sulla base dei quali determinare e precisare le misure di superficie stimate dalla Scheda Normativa dell'Ambito

8.22 del PRG. Preso atto della modestissima differenza tra misure da rilievo topografico e valori catastali, si è assunta come prescrittiva ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri la Superficie Territoriale desumibile dalle risultanze catastali. Sulla base di tali determinazioni si assumono come prescrittive le seguenti quantità:

(a) Superficie Territoriale del PEC ("**ST"**), pari a **18.342 mq**;

(b) Capacità edificatoria massima (SLP totale in progetto) del PEC, pari a **18.342 mq di SLP.**

(G) Secondo l'art. 45 della LUR e dell'Articolo 7 delle NUEA del PRG vigente, la convenzione relativa al presente Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dell'Ambito 8.22 ha i seguenti contenuti essenziali:

- impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private;
- caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;
- impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ;
- impegno, ai sensi dell'art. 7, comma 16, delle NUEA di PRG, da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq 1.434,2 di SLP, quale quota pari al 10% della SLP edificabile residenziale di riferimento, eccedente i 4.000 mq di SLP complessiva, da destinarsi ad edilizia convenzionata, verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero, in alternativa, a concedere in locazione ai sensi dell'art. 32 della L. 457/78 la medesima quota di SLP da destinarsi ad edilizia convenzionata. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. 18, 19 e 20 della presente Convenzione;
- sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

(H) Al fine di garantire l'uniformità delle sistemazioni superficiali, il PEC prevede il completamento degli interventi di urbanizzazione da eseguirsi anche su aree di proprietà del Comune di Torino esterne al PEC e attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi;

(I) Il Proponente ha presentato alla Città proposta di PEC ai sensi dell'Articolo 43 della LUR, riguardante l'area di proprietà meglio descritta alla precedente premessa (A), a cura dello Studio Mellano Associati con sede in corso Moncalieri n. 56 – 10133 Torino, formato dagli elaborati di cui al successivo articolo 3.

(J) che l'art. 13 Titolo II del Regolamento COSAP n. 257, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1998 (mecc. 199810083/13) e modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 1999 (mecc. 199909914/13), 7 febbraio 2000 (mecc. 200000275/13), 5 marzo 2001 (mecc. 200100571/13), 18 febbraio 2002 (mecc. 200200276/013), 31 marzo 2003 (mecc. 200301582/013), 15 marzo 2004 (mecc. 200400443/013), 26 luglio 2004 (mecc. 200404534/013), 7 marzo 2005 (mecc. 200500223/013), 28 marzo 2007 (mecc. 200701313/013), 2

aprile 2008 (mecc. 200709629/013), 23 marzo 2009 (mecc. 200901070/013), 27 aprile 2010 (mecc. 2010 01898/013) e 21 marzo 2011 (mecc. 2010 08855/013) disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esclusione dall'applicazione del canone;

(K) la presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato:

- risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. N. 201006483/126 del 20 dicembre 2010) come trattato nello specifico elaborato del PEC 6.1.1 "Valutazione previsionale di clima acustico – valutazione di compatibilità acustica" e come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012; a seguito di tale parere, sono state introdotte, per quanto concerne gli oneri di risanamento acustico, apposite prescrizioni evidenziate nell'art. 11bis della presente Convenzione, cui si rimanda;
- Il Progetto Operativo di Bonifica dell'area di intervento è stato approvato con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 2 aprile 2012;
- ha acquisito il parere favorevole in merito al Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da parte della Conferenza dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 17 maggio 2012;
- è stata inviata alla Circoscrizione n. 3 in data ……, di cui al punto L);
- è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto M);
- è stata trasmessa al Servizio Giunta Comunale in data ……, di cui al punto N);

(L) che il Consiglio Circoscrizionale 3, con deliberazione del ……., mecc. n. ……., allegata al provvedimento di cui al successivo punto O), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

(M) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal …… al ……. compresi, nel periodo tra il ……. ed il …… non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di ……, alle quali si è controdedotto con la stessa delibera di approvazione);

(N) che la Giunta Comunale in data ……., con deliberazione mecc. n. ……., ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

(O) che in data ……. è stato stipulato l'atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio dottor ……, repertorio n. …….. - atti n. ……, registrato a Torino ……. il …….. al n. …….. serie ……., sottoscritto dalla società Prelios SGR S.p.A.;

(P) che in data …….. è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società Prelios SGR S.p.A., apposita fideiussione n. ……., dell'importo di euro ……., pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da ……, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e sono qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

2. PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Il Proponente è proprietario dei terreni e fabbricati indicati al punto (A) delle premesse.

3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Formano parte integrante e sostanziale del PEC, in conformità a quanto previsto dagli articoli 38 e 39 della LUR, oltre al presente schema di convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale di cui alla premessa (N), quali parti integranti della stessa che ha approvato il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato.

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

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

In particolare hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati: **3.2.1 -** "*Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie";* **3.2.2 -** "*Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in interrato";* **3.2.3** "*Regole urbanistiche";* **5.1** - "*Norme Specifiche di Attuazione*".

4. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del PEC relativo alle aree site nel Comune di Torino meglio descritte nella premessa (A), approvato con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. …….. del …….. avverrà in conformità:

- alle NUEA del vigente PRG (con particolare riferimento a quanto prescritto dagli articoli 7 e 15 e dalla relativa scheda normativa "8.22 - Frejus"), incluso l'Allegato C delle NUEA relativo alle norme sul commercio al dettaglio;

- a quanto previsto nel PEC e relativi allegati, nonché nella presente Convenzione.

La realizzazione degli interventi edilizi oggetto di PEC avverrà previo rilascio di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 10 del TU Edilizia, entro i termini indicati all'Articolo 20 della presente Convenzione.

L'attuazione del PEC avverrà tramite la realizzazione degli interventi di urbanizzazione e delle opere previste per ciascuna Unità Minima di Intervento (U.M.I.) la cui esecuzione dovrà avvenire secondo quanto puntualmente indicato nelle NSA all'art. 4.

Contestualmente alla realizzazione di ogni singola U.M.I. dovranno essere realizzate le corrispondenti opere di urbanizzazione tali da garantire la piena funzionalità degli interventi privati (in ciascuna compresi) e dei pertinenti spazi pubblici in coerenza con il Progetto delle Opere di Urbanizzazione relative all'intero Ambito.

Il rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli interventi è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione funzionali a ciascuna U.M.I.

In relazione alle modalità di progettazione e di attuazione delle singole U.M.I., nonché alla cessione delle aree a servizi relative a ciascuna di esse, si richiama quanto puntualmente previsto nelle Norme Specifiche di Attuazione del PEC al medesimo articolo di cui al capoverso precedente.

5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il PEC ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area meglio descritta in premessa (A), di proprietà e nella piena disponibilità del Proponente, di superficie catastale di mq. **18.342** secondo le modalità previste dal precedente Articolo 4.

Il PEC prevede la utilizzazione urbanistica dell'area, la cui capacità edificatoria massima è di mq. 18.342 mq di SLP, dovuta all'applicazione dell'indice territoriale IT pari a 1,0 mq. SLP/mq. ST, secondo le seguenti destinazioni, come individuate dall'Art. 3.2 delle Norme Specifiche di Attuazione del PEC medesimo:

a) - Residenza massimo 80% pari a 14.674 mq.;

b) - Attività di servizio alle persone o alle imprese (ASPI) minimo 20% pari a 3.668 mq.;

Il PEC individua la possibilità di variazione della destinazione ASPI prevista dal PRG ammettendo una quota massima di ASPI fino al 35% pari a mq. 6.419 di SLP massima in ragione delle previsioni di localizzazione e di reperimento degli standard urbanistici, da distribuirsi all'interno delle singole UMI secondo le quantità e i criteri individuati all'art. 4 delle NSA.

La puntuale definizione delle SLP e del mix funzionale avverrà in sede di rilascio di ciascun titolo abilitativo, fermo restando il rispetto delle quantità complessive del PEC e dei limiti minimi e massimi sopra indicati.

Le eventuali variazioni alla distribuzione delle quantità edilizie, delle destinazioni d'uso e delle aree per servizi, sono puntualmente disciplinate dalle Norme Specifiche di Attuazione del PEC.

6. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

L'offerta di servizi pubblici prevista nel PEC (pari a mq. 16.072) soddisfa ampiamente il fabbisogno minimo di cui alla scheda normativa di PRG (pari a mq. 13.724), in previsione di eventuali variazioni ai mix funzionali o qualora le attività da insediare richiedano una maggiore dotazione. Tali aree a servizi sono articolate come segue:

- aree in superficie da cedere alla Città 3.040 mq

- fabbricato esistente da cedere alla Città:

- impronta del fabbricato esistente (palazzina uffici) già utilizzato per Uffici Comunali e area di pertinenza libera da cedersi nello stato attuale 2.134 mq
- area di pertinenza della facciata vincolata esistente su via Revello 23 mq

- parcheggio pubblico in struttura da realizzare:
  - primo piano interrato e rampe di collegamento da assoggettare all'uso pubblico 1.157 mq
  - secondo piano interrato da cedere alla Città 4.435 mq
- aree private in superficie da assoggettare all'uso pubblico 5.283 mq

Totale offerta di aree per servizi pubblici previste dal PEC 16.072mq

Le modalità attuative relative alle cessioni ed assoggettamenti sono specificate nei successivi articoli 8 e 9 della presente Convenzione.

Le soluzioni in merito alla diversa offerta di servizi (minima dovuta e massima prevista dal PEC) sono puntualmente illustrate nell'allegato "**H**" alla presente Convenzione.

In sede di stipula di contratto preliminare, il Proponente si impegna a garantire le cessioni/assoggettamenti fino alla quota max di servizi pari a mq. 16.072 (Soluzione B).

In sede di stipula del contratto definitivo, qualora non sia necessario addivenire alla cessione/assoggettamento dell'intera quota massima perché non dovuta, si procederà alle cessioni/assoggettamenti degli standard in relazione al definitivo mix funzionale ed eventuali attività commerciali da insediare.

Ai sensi dell'art. 3.2 delle Norme Specifiche di Attuazione, il PEC individua la possibilità di variazione della destinazione "ASPI" prevista dal PRG ammettendo una quota massima fino al 35%, pari a 6.419 mq. di SLP.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi è ammessa, quindi, una diversa ripartizione del mix di funzioni nel rispetto dei predetti valori minimi e massimi di cui sopra, fermo restando l'obbligo di adeguamento della dotazione di standard minime previste dal Piano Regolatore per le rispettive destinazioni d'uso. Tali adeguamenti dovranno essere puntualmente recepiti negli atti definitivi di cessione/assoggettamento di cui ai successivi artt. 8 e 9.

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire dovranno essere cedute alla Città tutte le aree per servizi pubblici di cui all'art. 7 nonché assoggettate all'uso pubblico le aree di proprietà privata di cui all'art. 9 afferenti la relativa U.M.I.

7. PRELIMINARE DI CESSIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI PER SERVIZI PUBBLICI AL COMUNE DI TORINO

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, la proprietà dell'area destinata a servizi pubblici, del fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana, destinato a servizi pubblici e del muro/facciata vincolata esistente su via Revello, di complessivi mq. 5.197, descritti a Catasto come segue:
- area in superficie, individuata a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 571 parte, mq. 3.040 (**all. H**)
- parte di fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e relativa area di pertinenza, individuato a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 572 parte, mq. 2134 circa, corrispondente a

Catasto Fabbricati al foglio 1124 particella 572 parte, come individuato nella planimetria catastale di cui al successivo allegato **"G"**

- muro esistente, con facciata vincolata, localizzato su via Revello, individuato a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 573, mq. 23 circa, corrispondente a Catasto Fabbricati al foglio 1124 particella 573 parte come individuato nella planimetria catastale di cui al successivo allegato **"G"**

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

Prima della cessione delle suddette aree, dovranno essere eseguite a carico del Proponente le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G. tenuto conto di quanto indicato dalla determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012 che approva il Progetto Operativo di Bonifica.

Detto Progetto Operativo di Bonifica non include il sopracitato fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e la relativa area di pertinenza, all'interno della quale è presente un serbatoio interrato non più utilizzato, già inertizzato e messo in sicurezza. La rimozione e lo smaltimento di tale serbatoio dovranno avvenire secondo quanto indicato dalle normative di settore.

Prima della cessione delle aree a servizi pubblici di cui sopra, il Proponente dovrà demolire a proprie cure e spese i fabbricati ed i manufatti ivi esistenti, ad eccezione del fabbricato e del muro con facciata da mantenere sopra descritti, prestando idonee garanzie fideiussorie, come previsto al successivo articolo 10.

Il fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e le relative aree di pertinenza (SP1), come indicato nella planimetria catastale di cui al successivo allegato "G", saranno cedute nello stato attuale in cui si trovano, senza ulteriori oneri o necessità di adeguamento, salvo le opere che potranno essere previste nel progetto esecutivo delle OO.UU. per garantirne il corretto distacco ed isolamento dai fabbricati esistenti da demolire.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree da cedere potrà essere definita con separati atti di convenzionamento tra la Città di Torino - Direzione Infrastrutture e Mobilità e il Proponente, da stipularsi successivamente alla cessione delle aree. Tali atti dovranno regolamentare, tra l'altro: gli orari di accesso al pubblico; la possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della sicurezza anche mediante l'installazione di cancelli a giorno; le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza; la manutenzione e gestione del verde e degli impianti; la disciplina delle eventuali modalità di utilizzo delle aree per la collocazione di dehors, mezzi pubblicitari etc..

In sede di contratto definitivo sull'area di pertinenza del fabbricato da cedere posto tra le vie Frejus e Cesana sarà costituita apposita servitù di affaccio e di uscita di sicurezza sul cortile interno.

La servitù in questione avrà per oggetto il diritto di affaccio e di libera veduta sul cortile interno e la possibilità di apertura verso lo spazio aperto di uscite di sicurezza. Per queste, a garanzia delle vie di fuga e di eventuale evacuazione, è prevista una fascia di larghezza non inferiore a 1,20 m. lungo tutto il fronte privato con diritto di affaccio, da mantenersi libera da autoveicoli e oggetti e sistemarsi a marciapiede. In caso di emergenza dovrà altresì essere garantita la possibilità di esodo attraverso l'androne carraio su via Frejus.

In considerazione della demolizione dell'area adiacente al fabbricato da cedere ai sensi del presente articolo, il Proponente mantiene il diritto di ricostruire in aderenza a detto fabbricato.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine

suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

8. PRELIMINARE DI CESSIONE ED ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN STRUTTURA INTERRATA, DA REALIZZARSI

Il Proponente si impegna a progettare e a realizzare a proprie cura e spese la quota di parcheggi pubblici in struttura interrata, dovuti quale standard urbanistico in attuazione del presente PEC, mentre le relative opere di attrezzaggio saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Tali parcheggi per una quota complessiva massima pari a mq. 5.592, (soluzione B dell'allegato H alla presente Convenzione), saranno realizzati sull'area identificata a Catasto Terreni al foglio 1224 particelle 571 parte e 572 parte, fatto salvo quanto previsto all'art. 6, come indicato dalle NSA del PEC, e comunque, secondo quanto verrà approvato nel progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

La localizzazione e le caratteristiche dei parcheggi interrati sono indicativamente illustrate nel Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione del PEC (Tavole *4.5.1 – Servizi pubblici in struttura: schema generale* e *4.5.2 – Schema distributivo del parcheggio pubblico interrato*); resta comunque inteso che, secondo quanto previsto dalle NSA del PEC, in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, il Proponente potrà individuare differenti localizzazioni e caratteristiche dei parcheggi ad uso pubblico, fermo restando il rispetto del fabbisogno minimo previsto, senza che ciò costituisca variante al PEC o alla Convenzione.

I citati parcheggi dovranno essere realizzati dal Proponente contestualmente agli interventi edilizi privati della UMI 1.

La cessione del parcheggio alla Città e l'asservimento all'uso pubblico sopra descritti potranno avvenire solo a seguito del collaudo positivo delle opere.

Al fine dell'assoggettamento all'uso pubblico delle aree, si rinvia alle disposizioni contenute nel successivo articolo 9.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ed assoggettamento all'uso pubblico di cosa futura, ex art. 1351 c.c., con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo ad avvenuto collaudo delle opere e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione dei parcheggi interrati avverrà con separati atti di convenzionamento tra la Città di Torino - Direzione Infrastrutture e Mobilità e il Proponente, da stipularsi successivamente al collaudo positivo dei parcheggi realizzati. Tali atti, dovranno regolamentare, tra l'altro: la disciplina degli orari di apertura delle parti pubbliche e del controllo degli accessi; le modalità di compartimentazione e di accesso tra le parti pubbliche e private; la possibilità di gestione unitaria delle parti pubbliche e di quelle private del parcheggio; la gestione e relativa manutenzione.

9. PRELIMINARE DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Fermo restando quanto previsto all'art. 6 e al relativo allegato H, con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire riferito a ciascuna UMI, le aree di proprietà privata relative alla UMI stessa e destinate a servizi pubblici. Tali aree, corrispondenti ad una quota massima pari a complessivi mq 6.640, sono descritte a Catasto Terreni al Foglio

1224 particella 571 parte ed individuate, fatti i salvi i criteri e le prescrizioni previste nelle NSA, nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato H).**

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

Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico delle suddette aree, dovranno essere eseguite a carico del Proponente le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G. tenuto conto di quanto indicato dalla determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012 che approva il Progetto Operativo di Bonifica.

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

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

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo articolo 22.

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

Le opere che il Proponente realizzerà, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata all'uso pubblico, verranno messe a disposizione della Città a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

Gli eventuali interventi sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove vadano ad interessare la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comporteranno l'obbligo di totale ripristino a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa.

Il Proponente si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree in questione avverrà con separati atti di convenzionamento tra la Città di Torino - Direzione Infrastrutture e Mobilità e il Proponente, da stipularsi successivamente all'assoggettamento all'uso pubblico. Tali atti dovranno regolamentare, tra l'altro: la regolamentazione degli orari di accesso al pubblico; la possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della sicurezza anche mediante l'installazione di cancelli a giorno; le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza; la manutenzione, gestione del verde e degli impianti; la disciplina delle eventuali modalità di utilizzo delle aree per la collocazione di dehors, mezzi pubblicitari etc..

La Città 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 Proponenti con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto 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 corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; i Proponenti entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico del Proponente: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

10. OBBLIGO DI DEMOLIZIONE E BONIFICA

Prima della cessione/assoggettamento delle aree a servizi, il Proponente dovrà provvedere alla demolizione di tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti, ad esclusione del fabbricato localizzato su via Frejus angolo via Cesana e del muro con facciata vincolata localizzato su via Revello ed eseguire le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e secondo quanto previsto dal Progetto Operativo di Bonifica approvato con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012 e relative prescrizioni.

Al fine di isolare le porzioni di edificio e manufatti da mantenere e cedere alla Città di Torino in conformità con la Deliberazione del Consiglio Comunale 124 mecc. 2010 02469/009 del 11/05/2010, sono previste le seguenti demolizioni puntuali da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto dai progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione:

- demolizione di parte del capannone industriale centrale finalizzato al distacco e all'isolamento del muro vincolato da mantenere su via Revello

- demolizione di parte dell'edificio su via Cesana finalizzato al distacco e all'isolamento della palazzina uffici da cedere alla Città e dichiarata di interesse culturale, comprese opere di ripristino della parete perimetrale da mantenere.

Per motivi statici e di sicurezza le suddette demolizioni dovranno essere estese fino al primo nodo strutturale (intero modulo strutturale) compreso tra la parte da mantenere e quella da demolire. Tali demolizioni dovranno avvenire in modo puntuale e con tecniche idonee a rendere autonome le strutture da conservare e cedere alla Città.

Tutte le demolizioni dovranno comunque avvenire prima della stipula degli atti notarili inerenti la cessione e l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree di cui sopra.

E' posto, altresì, a carico del Proponente ogni onere afferente ai fabbricati e manufatti da demolire, con manleva generale per la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante.

L'inadempimento dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti o il tardivo adempimento verrà sanzionato con una penale pari al 30% dei relativi costi di demolizione, come risultanti da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta, a cura e spese del Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale. Tale polizza dovrà essere rilasciata solo nel caso in cui al momento della stipula della presente convenzione, le opere di demolizione non siano ancora state eseguite.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente rilascia, al momento della stipula della presente Convenzione, polizza

fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città per un importo pari al costo di demolizione, aumentato del 30% a copertura anche della suddetta penale.

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

11. PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo 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.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio ed alla manutenzione dei piezometri individuati sarà a carico del Proponente e/o dei suoi aventi causa.

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città.

11 BIS. ONERI PER IL RISANAMENTO ACUSTICO - PRESCRIZIONI

A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 9 luglio 2012, Prot. n. 9534, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente rilascia fidejussione pari a d euro 13.821,00 a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, in attesa dell'esito di ulteriori approfondimenti fonometrici o di proposte di risanamento.

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'ulteriore parere formulato dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, detta garanzia potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città qualora gli interventi siano realizzabili unicamente con il coinvolgimento della Città.

12. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 2.792.034,02 calcolati secondo il metodo tabellare ed in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (artt. 13 e 14 della presente Convenzione) dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le consuete modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire.

I suddetti oneri di urbanizzazione, stimati in euro 2.792.034,02, in ogni caso saranno da adeguarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), prevede che *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12*

aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."..

In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2bis, del citato D.P.R. 380/2001, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le Opere di Urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al precedente articolo 4.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lett. c) del citato Codice.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezzario vigente al momento dell'approvazione del progetto. A questo valore verrà quindi applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201002469/009 del 27 settembre 2010: tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

Il Proponente si impegna, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici).

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo sono specificate dettagliatamente nel progetto preliminare e in sintesi consistono in:

A) opere in aree interne all'ambito:

- infrastrutture a rete: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- impianto fotovoltaico su pensilina in area attrezzata centrale
- sistemazioni superficiali, pavimentazioni e opere a verde della piazza pedonale attrezzata centrale;
- arredo urbano, attrezzatura piazza pedonale;
- pensilina con struttura fotovoltaica;
- attrezzaggio del parcheggio interrato localizzato sul prolungamento di via Valdieri e sotto l'edificio dichiarato di interesse tra via Frejus e via Revello (solo livello pubblico);
- demolizione puntuale di parte del capannone industriale centrale finalizzato al distacco all'isolamento del muro vincolato da mantenere su via Revello, ripristino e riqualificazione di parte della facciata originaria;
- demolizione puntuale di parte dell'edificio su via Cesana angolo via Frejus finalizzato al distacco e all'isolamento della palazzina uffici da cedere alla città di Torino e dichiarata di interesse culturale; comprese opere di ripristino della parete perimetrale da mantenere.

B) opere in aree esterne all'ambito:

- estensione rete idrica SMAT con allacciamento su corso Racconigi;
- infrastrutture a rete: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- viabilità, opere di adeguamento sulle strade perimetrali e integrazione della segnaletica;
- rifacimento ed adeguamento di marciapiedi e cordoni sulle viabilità perimetrali;
- riqualificazione incrocio via Cesana – via Moretta e realizzazione nuova rotonda.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione sia a scomputo che realizzate con risorse aggiuntive private consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;

- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 22.

Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il Proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,

- esecuzione,

- collaudo.

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 a cura e spese dei soggetti proponenti, 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.

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 (o i progetti esecutivi afferenti le singole UMI) sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire 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 presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. 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 settore 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.

Esecuzione delle opere

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 dal proponente.

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

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione, dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; 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 (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente.

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.

Il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato 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 del Proponente.

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

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 Settori competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al proponente, per gli opportuni provvedimenti.

La parte privata 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 Settori 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 Settori 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 Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo-contabile positivo delle opere di urbanizzazione funzionali a ciascuna U.M.I..

14. OPERE DA REALIZZARE SU AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO CON RISORSE AGGIUNTIVE PRIVATE

La disciplina prevista dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai privati proponenti a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato nella già citata Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto proponente, 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.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente sono specificate nel progetto preliminare e consistono in sintesi:

- infrastrutture a rete interne all'area del PEC: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;

- percorso pedonale attrezzato sul prolungamento della via Valdieri;

- sistemazioni superficiali, pavimentazioni ed opere a verde della piazza pedonale attrezzata centrale, e dei percorsi pedonali assoggettati all'uso pubblico;

- realizzazione struttura ed opere edili del parcheggio pubblico interrato (competenze livelli assoggettati e ceduti);

- attrezzaggio dei parcheggi interrati (livelli da assoggettare all'uso pubblico).

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "riunione dei servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto proponente, a titolo di liberalità o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto approvato con il progetto preliminare, il proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Quest'ultima previsione opera unicamente per la quota di aree per servizi dovuta per il soddisfacimento del fabbisogno minimo, secondo quanto indicato nel successivo allegato "**H**" (soluzione A) corrispondente ad un importo minimo delle opere da realizzarsi con risorse aggiuntive private, stimato secondo i criteri parametrici del progetto preliminare delle OO.UU.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, 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 articolo 13.

15. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEL PROPONENTE DI SPAZI E AREE PUBBLICHE

Il Comune acconsente all'utilizzazione temporanea da parte del Proponente soggetto attuatore, delle aree cedute alla Città per servizi pubblici, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'intervento edilizio, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

La Città si impegna, inoltre, a garantire al Proponente, a titolo gratuito, la disponibilità in capo al Proponente, per tutto il periodo necessario, delle aree e degli spazi pubblici esterne alla delimitazione del PEC, di proprietà del Comune di Torino ed attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi, necessari per la realizzazione delle opere di completamento degli interventi di urbanizzazione (opere di adeguamento dei marciapiedi e dei sedimi viari perimetrali). Tali aree sono indicativamente individuate nell'elaborato 3.2.1 "azzonamento destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie".

Il Proponente solleva la Città di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute e dei fabbricati esistenti.

16. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire.

17. PRELIMINARE DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di Torino di unità abitative per un totale di mq. 1.434,2 di SLP, di cui al punto G) delle Premesse.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città, sottoposto alla condizione risolutiva nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento secondo le modalità specificate nel successivo articolo 19 o si proceda secondo quanto previsto al successivo articolo 20.

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

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

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno, in maggior corpo, sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Comune di TORINO - Foglio n. 1224 - particella 571 parte.

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari, è indicato nella planimetria di cui all'allegato **"F"** della presente Convenzione. La S.L.P. della porzione dello stesso edificio oggetto d'acquisto è pari a mq. 1.434 (rispetto alla SLP complessiva prevista di mq. 18.342), sita ai piani f.t. 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° arretrato dell'edificio in progetto e rappresenta 97,72 millesimi rapportati ai 14.674 mq. di SLP totale destinata a residenza.

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

Nel caso si verifichi la condizione risolutiva di cui al primo capoverso del presente articolo, l'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente.

In tal caso il Proponente, e/o suoi eventuali aventi causa, dovrà provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R 380/2001 e s.m.i.

18. OPZIONE ALL'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'ESTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 18.

19. LOCAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 18 e 19, il Proponente si impegna per sé stesso, per i suoi successori ed aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'area 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 delle N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al punto G) delle Premesse, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. n. 96 02388/12) ed alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

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

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

20. DURATA DEL PEC E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI - ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'ultimazione complessiva degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di anni 10 (dieci), decorrente dalla stipula della presente Convenzione, corrispondente al termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato.

Tale attuazione potrà essere articolata mediante la presentazione e il rilascio di più Permessi di Costruire.

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

Il primo Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

21. SANZIONI CONVENZIONALI

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

22. GARANZIE FINANZIARIE

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

(1) Al momento della stipulazione della presente Convenzione:

(a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e per le opere da eseguire a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico (Allegato H, Soluzione A) e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale ;

(b) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree in cessione alla Città e quelli presenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore del costo di demolizione (risultante da computo metrico estimativo di perizia giurata redatta da professionista iscritto al competente ordine professionale) incrementato del 30 % a copertura anche della suddetta penale; tale polizza dovrà essere rilasciata solo nel caso in cui, al momento della stipula della presente Convenzione, le opere di demolizione non siano ancora state eseguite;

(c) a garanzia degli impegni di cessione assunti ai sensi dell'art. 17 della presente Convenzione, pari al valore delle opere che dovranno essere cedute in base a tale norma.

(d) A garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, ai sensi dell'art. 11bis della presente convenzione, pari ad euro 13.821,00;

(2) Al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'ambito del PEC:

(e) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal Proponente non copra interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;

(f) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'Articolo 17 della presente Convenzione.

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

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile.

La fideiussione di cui al punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati del Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fidejussione di cui al punto b) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte della Città della regolarità delle demolizioni.

La fidejussione di cui al punto c) sarà svincolata una volta assolti gli adempimenti previsti dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia ed edilizia agevolata-convenzionata.

La fidejussione di cui al punto d) potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città, secondo i criteri indicati nell'art. 11bis della presente Convenzione.

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

23. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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

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

causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

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

24. SPESE

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

25. ALLEGATI

(A) Provvedimento del Sindaco in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 003178;

(B) Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. ……. in data ……., di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Ambito 8.22 Frejus;

(C) Determinazione Dirigenziale mecc. n. ……. in data ……., del Direttore della Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro della Città di Torino dott.ssa Paola Virano;

(D) Procura speciale a rogito Notaio P. Matarrese di Milano in data 16.02.2012 (rep. n. 125299, racc. n. 28122 *(costituzione procura speciale PRELIOS sgr);*

(E) Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del Proponente;

(F) Planimetria con individuazione degli edifici in progetto comprendenti le unità immobiliari da destinare alle quote di edilizia convenzionata previste ai sensi dell'art. 7, comma 16 della NUEA del PRG;

(G) Planimetrie e visure catastali con individuazione dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino;

(H) Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico (soluzione A – fabbisogno minimo, soluzione B – offerta prevista dal PEC);

26. RINVIO A NORME DI LEGGE

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

legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;

legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;

legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;

legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;

legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;

legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;

D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226);

ed ogni altra norma vigente in materia.

27. CONTROVERSIE

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

ALLEGATO A: Provvedimento del Sindaco in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 03178

ALLEGATO B: Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. ……. in data ……., di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Ambito 8.22 Frejus

ALLEGATO C: Determinazione Dirigenziale mecc. n. ……. in data ……., del Direttore della Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro della Città di Torino dott.ssa Paola Virano

ALLEGATO D: Procura speciale a rogito Notaio P. Matarrese di Milano, in data 16-02-2012, rep. N. 125299, raccolta n. 28122 (costituzione procura speciale PRELIOS S.g.r.)

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
CRESTETTO - MATARRESE
NOTAI IN MILANO

Repertorio n. 125299 Raccolta n. 28122----------

----------P R O C U R A----------

Il sottoscritto:----------

- **FRIGERIO Dr. Dario**, nato Monza il giorno 24 giugno 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale a Milano Viale Alberto Pirelli n. 25, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella qualità di Amministratore Delegato della Società **"Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (Gruppo Prelios - Direzione e Coordinamento di Prelios S.p.A.)** con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, Società costituita in Italia, capitale sociale di Euro 24.558.763,00 (ventiquattromilionicinquecentocinquantottomilattecentosessantatre virgola zero zero), iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 13465930157, ed al R.E.A. al 1654303, in virtù dei poteri al medesimo conferiti con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 20 ottobre 2011;----------

----------NOMINA E COSTITUISCE----------

quale procuratore speciale della Società il Signor:----------

• **Silvio BARBIERI**, nato a Torino (TO) il giorno 13 dicembre 1980, domiciliato per la carica a Milano (MI) Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, codice fiscale BRB SLV 80T13 L219J,----

conferendo allo stesso in relazione al fondo denominato:------

• **«Città di Torino - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso»**; (d'ora innanzi il «Fondo») istituito e gestito dalla Società i seguenti atti o categorie di atti:----------

1. acquisire appalti e prestazioni d'opera e di servizi, in genere (anche con riferimento alla realizzazione di lavori di natura straordinaria) e mediazione, entro il limite di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) di valore per singola operazione;----------
2. sottoscrivere comunicazioni di inizio e fine lavori, richieste di collaudo e sottoscrivere i relativi verbali; formulare e contestare riserve, il tutto per conto del Fondo ed entro il limite di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) di valore per singola operazione;----------
3. rappresentare la proprietà nei condomini, e con facoltà di conferire delega a terzi per la partecipazione a singole assemblee e nei rapporti con i conduttori di immobili concessi in locazione; conferire e revocare incarichi, pattuendone le condizioni e i termini, ad amministratori di immobili; partecipare ad assemblee di condomini e dei locatari, con piena libertà di voto; predisporre, modificare e depositare regolamenti di condominio; ----------
4. pagare quanto dovuto in esecuzione di delibere assembleari di condominio entro il limite di euro 50.000,00.= (cinquantamila virgola zero zero) di valore per singola operazione;----------
5. rappresentare la proprietà in tutti i rapporti con i

REGISTRATO
A MILANO 3
Il 16/2/2012
Al n 3227
Serie 1T
Esatti 198,00

20122 MILANO - Galleria del Corso, 2 - Tel. 02 777.217.1 - Fax 02 783.987
email: pmatarrese@notariato.it - www.crestetto-matarrese.it

portinai di immobili, con ogni potere di nominarli, revocarli e provvedere alla loro sostituzione, per i periodi di assenza e per qualsiasi motivo;----------

6. consegnare e prendere in carico le unità immobiliari oggetto di contratti di locazione, vendita e comodato; predisporre e sottoscrivere i verbali di consegna; contestare e quantificare gli eventuali danni;----------

7. compiere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni competenti, in materia di urbanistica, di edilizia, di igiene e di sanità, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi e infortuni, degli enti erogatori delle forniture e dei servizi pubblici (*gas, acqua, energia elettrica, raccolta rifiuti*), Uffici Tecnici Erariali, Catasto Terreni e Catasto dei Fabbricati, Demanio, UTIF, tutti gli atti e operazioni, rilasciando tutte le dichiarazioni e assumendo ogni impegno, occorrenti per:----------

- richiedere e ritirare concessioni, autorizzazioni, anche in deroga, licenze, permessi, nulla osta, certificazioni e atti autorizzativi, in genere, rilasciando tutte le dichiarazioni, assumendo ogni impegno e sottoscrivendo tutti gli atti e tutta la documentazione necessaria;----
- partecipare, anche ai sensi e per gli effetti delle Leggi 142/1990 e 241/1990, ai procedimenti amministrativi, nelle varie fasi e competenze, intraprendendo, in conformità di leggi e di regolamenti, tutte le iniziative ritenute necessarie e opportune;----
- presentare richieste e ottenere allacciamenti, permessi, nulla osta, certificazioni e collaudi, sottoscrivendo ogni necessario atto o documento;----------
- assumere obblighi e stipulare contratti di fornitura;
- volturare contratti in essere;
- costituire servitù e concedere in uso, anche gratuito, locali per l'allacciamento alle reti pubbliche di erogazione e/o per installazioni tecniche; ----------
- effettuare depositi, cauzionali così come incassarli in restituzione, rilasciandone quietanza;----------
- sottoscrivere verbali di constatazione;
- accettare e contraddire contestazioni;
- rilasciare dichiarazioni di conformità;
- rettificare confini;
- presentare tipi di frazionamento, denunce di nuova costruzione, denunce di cambiamento per demolizioni, fusioni, variazioni di consistenza e di uso, richieste di attribuzione di categorie e di rendite catastali;----
- richiedere schede planimetriche, certificazioni e revisioni catastali, per la conservazione e l'aggiornamento delle proprietà immobiliari;----------
- effettuare le denunzie di legge, connesse con l'utilizzazione degli immobili da parte di terzi, e provvedere

agli adempimenti di registrazione dei contratti;----------
8. firmare la corrispondenza ordinaria, nell'ambito dei poteri sopra conferiti.----------
Quanto sopra senza che alla nominata procuratrice possa in alcun modo eccepirsi indeterminatezza o difetto di poteri il tutto sotto gli obblighi di legge con l'obbligo di rendicondazione e da eseguirsi in più contesti.----------
Le operazioni sono tra loro connesse in funzione dell'attività economica svolta dalla mandante.----------
La presente procura, rilasciata a titolo gratuito. rimarrà valida ed efficace fino a revoca.----------
La presente scrittura rimarrà depositata negli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni con espressa facoltà di rilasciarne copie autentiche ed estratti.----------
F.TO: FRIGERIO Dario----------
Repertorio n. 125299 Raccolta n. 28122----------
----------Autentica----------
In Milano, nel mio Studio in Galleria del Corso n.2----------
Io sottoscritto Dr. Pasquale MATARRESE Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, certo dell'identità personale, poteri e qualifica----------
----------Certifico----------
di aver dato lettura alla parte dell'atto che precede, e certifico altresì autentica la firma in calce ed in margine al foglio intermedio apposta alla mia presenza dal Signor--------
- FRIGERIO Dr. Dario, nato a Monza il 24 giugno 1962, domiciliato per la carica in Milano Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, nella qualità di Amministratore Delegato della Società-----
------PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.-------
---------- in breve PRELIOS SGR S.p.A."----------
(Gruppo Prelios - Direzione e Coordinamento di Prelios S.p.A.) con sede legale in Milano Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, capitale sociale di Euro 24.558.763,00 (ventiquattromilionicinquecentocinquantottomilasettecentosessantatre virgola zero zero) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 13465930157 ed iscritta al R.E.A. al numero 1654303, autorizzato in forza dei poteri attribuitigli con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione del 20 ottobre 2011, debitamente depositata ed iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano - Sezione Ordinaria. ----------
Sottoscritto alle ore quindici e minuti trenta.----------
Milano lì, dieci febbraio duemiladodici----------
F.TO: PASQUALE MATARRESE NOTAIO----------

Copia conforme all'originale----------

Rilasciata ai fini fiscali----------

Milano li 16 febbraio 2012----------

ALLEGATO E: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del proponente

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PEC

ELENCO CATASTALE AGGIORNATO a seguito del Decreto di Rettifica del vincolo del 9 Aprile 2010			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie catastale
1224	571	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	14.149 mq
1224	572	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	4.170 mq
1224	573	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	23 mq
TOTALE AREE INTERNE AL PEC			18.342 mq

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

ALLEGATO E: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del proponente

Ufficio Provinciale di TORINO - Direttore: DR. ING. GIOVANNI GALLETTO

Per Visura

18-Dic-2008 15:49
Prot. n. 679896/2008

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: TORINO
Foglio: 1224

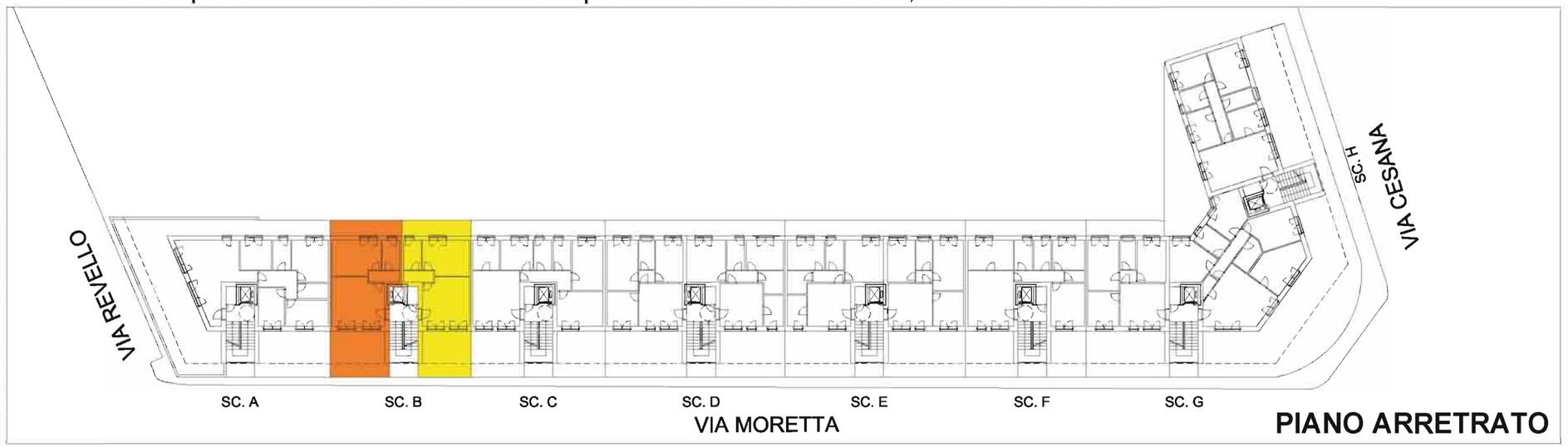
Particella: 569

Visura aggiornata a seguito del frazionamento conseguente al Decreto di Rettifica del vincolo del 9 aprile 2010.

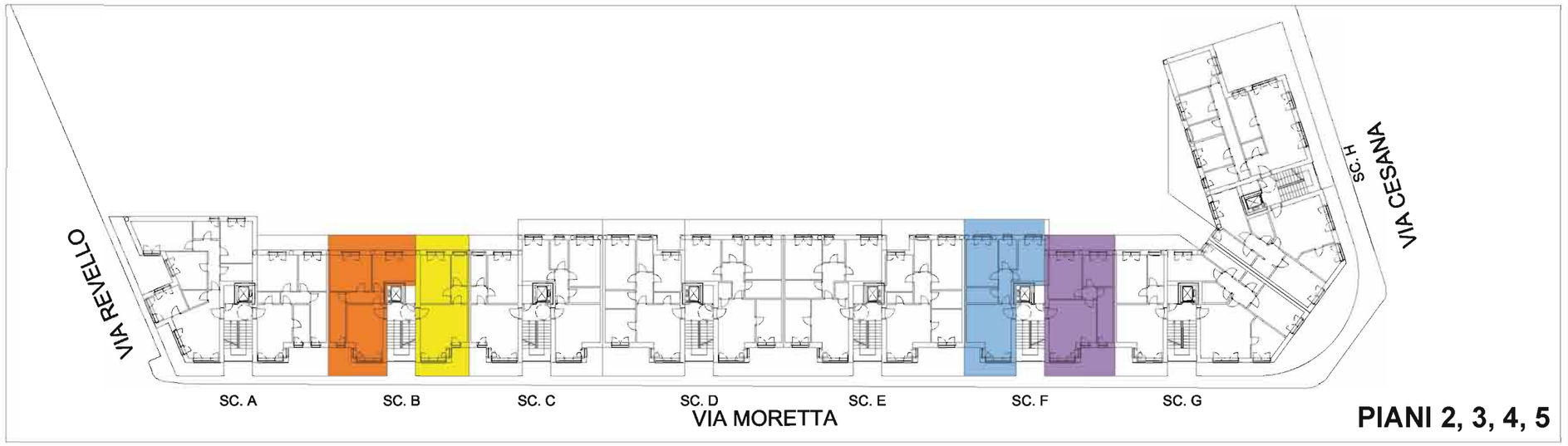
ALLEGATO F: Planimetria con individuazione degli edifici in progetto comprendenti le unità immobiliari da destinare alla quota di Edilizia Convenzionata prevista ai sensi dell'art. 7, comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G.

KEY-PLAN

Edificio con unità in Edilizia Convenzionata



PIANO ARRETRATO



PIANI 2, 3, 4, 5

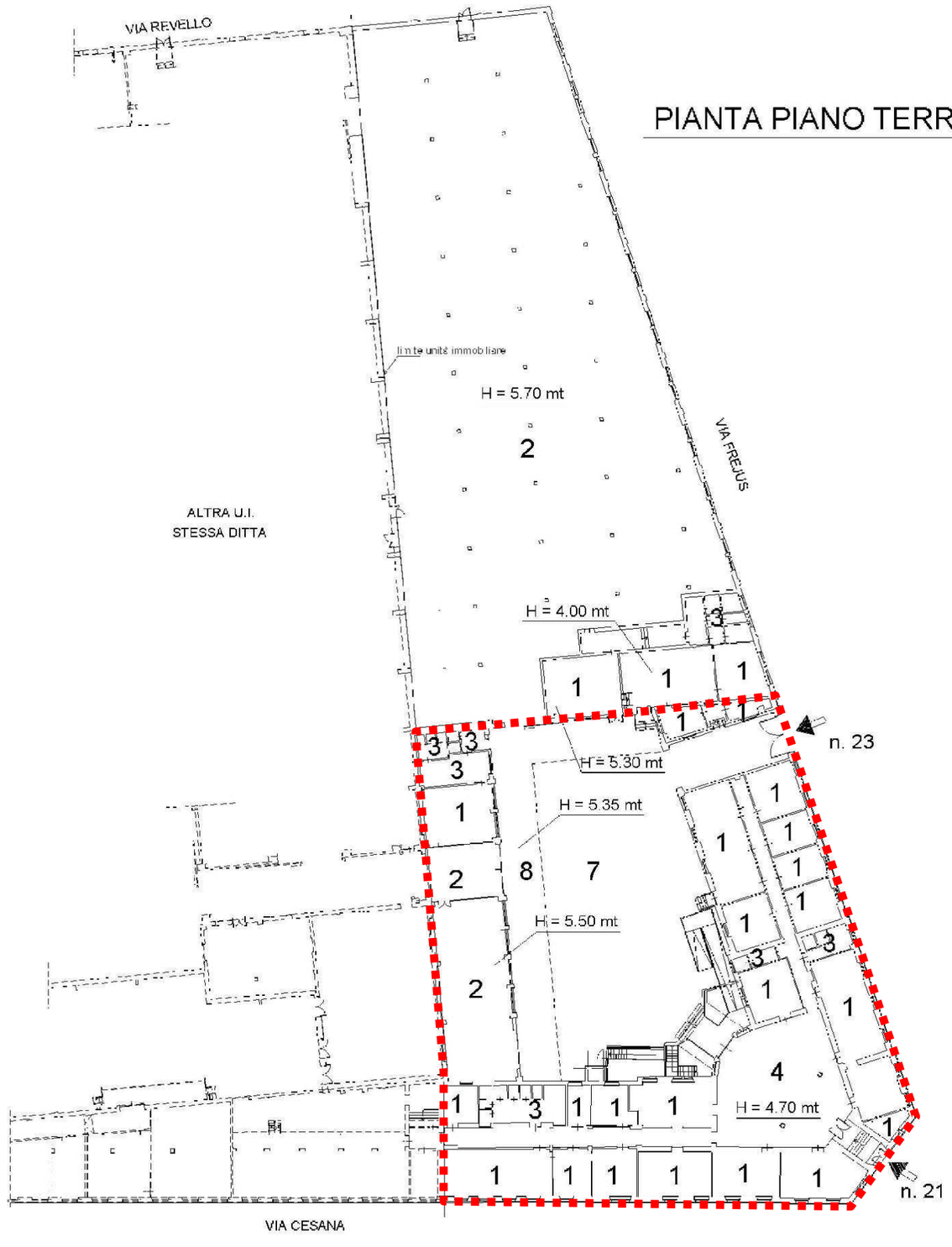
PIANO 1

TABELLE CONTI			
PIANO 1			
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L.	COLORE
B	B1a	71	
B	B1b	56	
F	F1a	76	
F	F1b	35	
F	F1c	36	
TOTALE		274	
PIANI 2-3-4-5			
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L.	COLORE
B	B2-3-4-5a	67	
B	B2-3-4-5b	53	
F	F2-3-4-5a	74	
F	F2-3-4-5b	68	
TOTALE A PIANO		262	X 4 PIANI
TOTALE		1048	
PIANO ARRETRATO			
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L.	COLORE
B	B6a	58	
B	B6b	55	
F	NO	NO	
F	NO	NO	
TOTALE		113	
TOTALE MQ. DI S.U.L.		1435	

PIANTE IN SCALA 1:500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

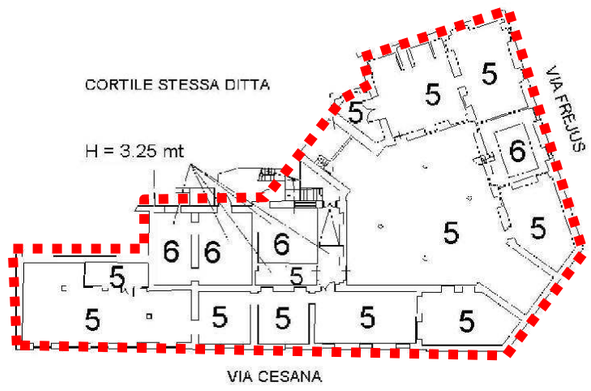
Scheda n. 1 Scala 1: 500	Dichiarazione protocollo n. del Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Via Frejus civ. 21-23
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1224 Particella: 572 Subalterno:	Compilata da: Del Conte Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 5699



PIANTA PIANO TERRENO

PIANTA PIANO SOTTERRANEO

H = 3.80 mt



LEGENDA

1- UFFICIO
2 - MAGAZZINO
3 - BAGNI E ANTI BAGNI
4 - DISIMPEGNI/CORRIDOI
5 - DEPOSITI
6 - LOCALE TECNICO
7 - CORTILE
8 - PENSILINA

Individuazione fabbricato da cedere alla Città di Torino

N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Scheda n. 1 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

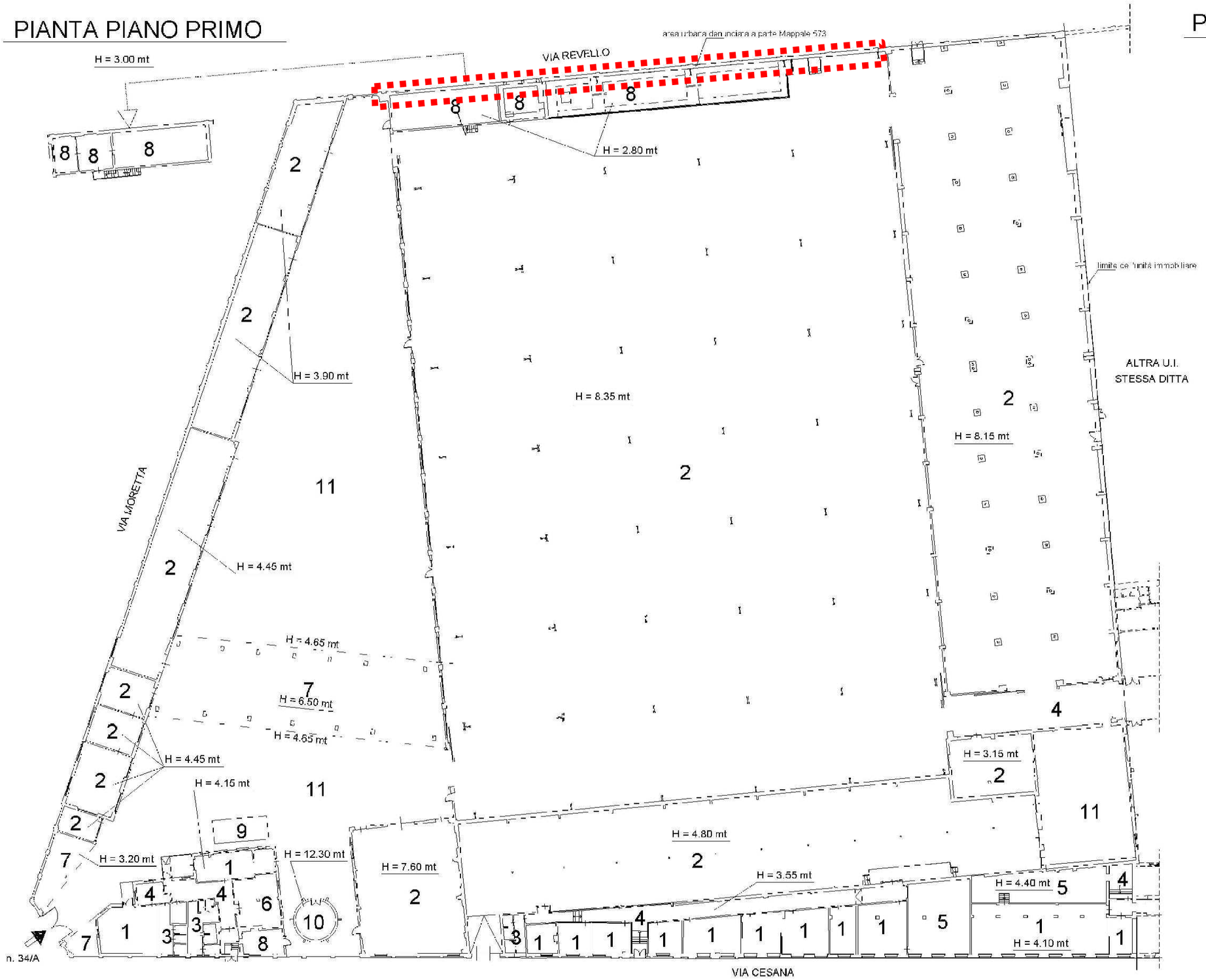
Via Frejus civ. 21-23

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1224
Particella: 571
Subalterno:

Compilata da:
Del Conte Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 5699

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRENO



LEGENDA

1- UFFICIO
2 - MAGAZZINO
3 - BAGNI E ANTI BAGNI
4 - DISIMPEGNI/CORRIDOI
5 - DEPOSITI
6 - PALESTRA
7 - TETTOIA
8 - LOCALI TECNICI
9 - PESA A PONTE
10 - TORRE PIEZOMETRICA
11 - CORTILE

Individuazione fabbricato da cedere alla Città di Torino

N

ALLEGATO G: Planimetrie e visure catastali con individuazione dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

Agenzia del Territorio

Data: 14/01/2011 - Ora: 18.52.21 Fine

Visura n.: T375897 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1224 Particella: 572**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1224	572		1		D7				Euro 32.280,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 17/09/2010 n. 58241.1/2010 in atti dal 17/09/2010 (protocollo n. TO0584009) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA FREJUS n. 21 n. 23 piano: S1-T;										
Notifica		in corso con prot. TO0727911/2010 dal 10/11/2010			Partita	-		Mod.58	-			
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	13465930157	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO G: Planimetrie e visure catastali con individuazione dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

Agenzia del Territorio

Data: 14/01/2011 - Ora: 18.52.55 Fine

Visura per immobile

Visura n.: T376131 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1224 Particella: 573**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1224	573				area urbana		23 m²			DIVISIONE del 02/10/2009 n. 159909.1/2009 in atti dal 02/10/2009 (protocollo n. TO0481792) DIVISIONE
Indirizzo			VIA REVELLO SNC piano: I;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	13463930157	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO H: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico - Soluzione A

Soluzione A

Individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico individuate secondo il **fabbisogno minimo** previsto dalla Scheda Normativa 8.22 - Frejus del PRG nell'ipotesi attuativa con mix funzionale 80% Residenza e 20% Aspi

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

Aree per servizi pubblici da cedere alla Città di Torino a raso

Impronta dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Aree per servizi pubblici da assoggettare all'uso pubblico

ELENCO PARTICELLE E PARTI DA CEDERE O DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Foglio	Particelle	Parte	Categoria	Proprietà attuale	SUPERFICI	
					Superficie misurata	Tot.Sup. Misurate
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE						
PIANO TERRA						
1224	571	parte (SP2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	3.040 mq	
1224	572	parte (Sp1 e SPc)	Uffici pubblici esistenti e area di pertinenza	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.134 mq	
1224	573		Facciata vincolata	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	23 mq	
					Totale aree in cessione per servizi	***5.197 mq***
PIANO INTERRATO LIVELLO PARCHEGGIO PUBBLICO *						
1224	571	parte (P2a)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.967 mq	
1224	572	parte (P2b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.333 mq	
					***Totale aree in cessione per servizi**	***3.300 mq***

* parti fruibili come servizi, esclusi sottorampa e intercapedini strutturali da verificarsi in sede esecutiva

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO						
PIANO TERRA: AREE PER SERVIZI						
1224	571	parte (SPa4)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.349 mq	
1224	571	parte (SPa3)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.361 mq	
1224	571	parte (SPa2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	502 mq	
1224	571	parte (SPa1)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.071 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	***5.283 mq***

NOTA 1: I valori di superficie indicati nella proposta di frazionamento si riferiscono ad una stima riferita a misurazioni effettuata sulla mappa catastale. In sede di frazionamento si dovra' procedere alla verifica con eventuali compensazioni delle superfici catastali e nominali

NOTA 2: Per l'individuazione dei fabbricati da cedere si richiama l' allegato G

PIANO TERRENO

ALLEGATO H: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico - Soluzione A

Soluzione A

Individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico individuate secondo il **fabbisogno minimo** previsto dalla Scheda Normativa 8.22 - Frejus del PRG nell'ipotesi attuativa con mix funzionale 80% Residenza e 20% Aspi

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

Aree per servizi pubblici da cedere alla Città di Torino in interrato da realizzare

PIANO PRIMO INTERRATO: ipotesi di localizzazione dei parcheggi pubblici in interrato

ALLEGATO H: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico - Soluzione B

Soluzione B
Individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico eccedenti il fabbisogno minimo, individuate secondo l'offerta di aree per servizi ipotizzate negli elaborati di PEC.

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

Aree per servizi pubblici da cedere alla Città di Torino a raso

Impronta dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Aree per servizi pubblici da assoggettare all'uso pubblico

ELENCO PARTICELLE E PARTI DA CEDERE O DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Foglio	Particella	Parte	Categoria	Proprietà attuale	SUPERFICI	
					Superficie misurata	Tot.Sup. Misurate
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE						
PIANO TERRA						
1224	571	parte (SP2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	3.040 mq	
1224	572	parte (Sp1 e SPc)	Uffici pubblici esistenti e area di pertinenza	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2134 mq	
1224	573		Facciata vincolata	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	23 mq	
					Totale aree in cessione per servizi	***5.197 mq***
PIANO INTERRATO LIVELLO PARCHEGGIO PUBBLICO *						
1224	571	parte (P2a)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.540 mq	
1224	572	parte (P2b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.895 mq	
					***Totale aree in cessione per servizi**	***4.435 mq***

* parti fruibili come servizi, esclusi sottorampa e intercapedini strutturali da verificarsi in sede esecutiva

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO						
PIANO TERRA: AREE PER SERVIZI						
1224	571	parte (SPa4)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.349 mq	
1224	571	parte (SPa3)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.361 mq	
1224	571	parte (SPa2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	502 mq	
1224	571	parte (SPa1)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.071 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	***5.283 mq***
PIANO INTERRATO LIVELLO L-1 (Rampa e collegamenti verticali) *						
1224	571	parte (P1a)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.088,7 mq	
1224	571	parte (P1b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	68,5 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	***1.157,2 mq***

* parti fruibili come servizi, esclusi sottorampe e intercapedini strutturali da verificarsi in sede esecutiva

NOTA 1: I valori di superficie indicati nella proposta di frazionamento si riferiscono ed una stima riferita a misurazioni effettuata sulla mappa catastale. In sede di frazionamento si dovra' procedere alla verifice con eventuali compensazioni delle superfici catastali e nominali

NOTA 2: Per l'individuazione dei fabbricati da cedere si richiama l' allegato G

PIANO TERRENO

ALLEGATO H: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico - Soluzione B

Soluzione B
Individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico eccedenti il fabbisogno minimo, individuate secondo l'offerta di aree per servizi ipotizzate negli elaborati di PEC.

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

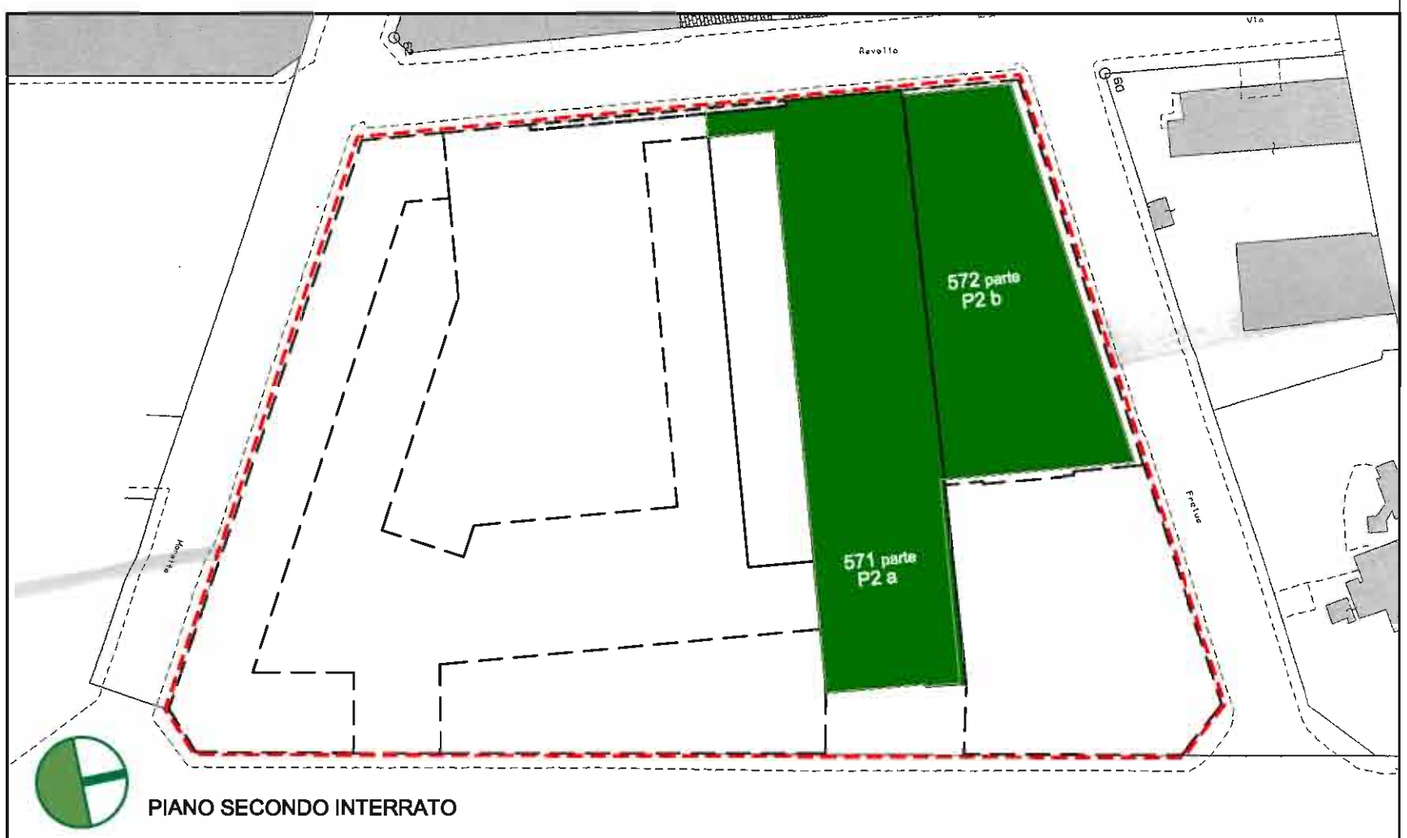
AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

Aree per servizi pubblici da cedere alla Città di Torino in interrato da realizzare

AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Aree per servizi pubblici da assoggettare all'uso pubblico in interrato da realizzare

PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO INTERRATO