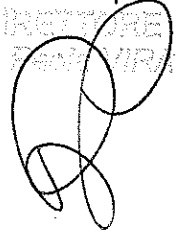


2012 01896/08

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI TORINO

IL DIRETTORE
(Dott. ssa F. .../IR/NO)



Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G.
"Ambito 5.25 Botticelli"

PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.

(ex L.R. n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.)

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'articolo 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.

TRA

la **CITTÀ di TORINO**, in questo atto rappresentata dal Sig. nato a ... il ... domiciliato a ... in Via ..., a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. (qui di seguito "Città")

E

"**NOVACOOP s.c.**", con sede legale in Galliate (NO), Via Trieste n. 104, numero 01314250034 di codice fiscale e di iscrizione nel registro delle imprese di Novara, in persona del Sig. Giuseppe NICOLO, nato a Biella il 28/05/1955, C.F. NCLGPP55E28A859N, nella propria qualità di Procuratore, con i poteri risultanti dal mandato con procura atto rogito Notaio Dott. Renato BUCOLO in data 12 gennaio 2010, Rep. n. 79.721, Racc. n. 12.351 (qui di seguito "**Proponente**"),

PREMESSO

- 1) che con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato approvato il P.R.G. della Città di Torino;
- 2) che il P.R.G. vigente individua l'area ex Alfa Romeo di Via Botticelli come Zona Urbana Consolidata per attività produttive – Area normativa IN, con indice di edificabilità ovvero densità fondiaria max pari a 1,35 mq. S.L.P./mq. SF e con destinazione d'uso produttiva, considerando l'area stessa di categoria B, secondo il D.M. 24/01/1968 n. 1444;
- 3) che l'articolo 16, comma 1°, della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 prevede che, "al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, i Comuni

promuovono la formazione di programmi integrati caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati";

- 4) che, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 5 della L.R. 18/96 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrati dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
- a) cessione gratuita a favore della Città e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica;
 - b) impegno da parte dei Proponenti al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo;
 - c) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.IN. a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - d) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - e) impegno a destinare la quota di Superficie Lorda di Pavimento eccedente l'indice territoriale di 0,7 mq S.L.P./mq S.T., pari a 920 mq, ad edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente. Le modalità attuative del presente obbligo, ulteriori rispetto alla durata, sono puntualmente specificate all'articolo 27;
 - e1) impegno, a fronte della cessione dei diritti edificatori della Città di cui al successivo articolo 5, a destinare la quota di Superficie Lorda di Pavimento pari a 229,50 mq, ad edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente. Le modalità attuative del presente obbligo, ulteriori rispetto alla durata, sono puntualmente specificate all'articolo 27;
 - f) impegno, ai sensi dell'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., a realizzare alloggi di edilizia residenziale convenzionata nella misura minima corrispondente al 10% del totale della S.L.P. residenziale effettivamente realizzata, al netto della franchigia pari alla differenza tra 4.000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista comprese altresì le quote di cui ai precedenti punti e) ed e1).
Le modalità attuative degli obblighi di cui al presente punto sono specificate nei successivi artt. 24, 25 e 26 della Convenzione;
- 5) che il Proponente ha presentato, ai sensi della L.R. 9/04/1996 n. 18, il Programma Integrato, in variante al vigente P.R.G., riguardante l'area di superficie complessiva di 56.026 metri quadrati, meglio indicata nella planimetria catastale contenuta negli allegati al PR.IN.;
- 6) che la società Novacoop s.c. è proprietaria di terreni della superficie di 25.517 metri quadrati, siti in Torino, interni all'area del PR.IN., corrispondenti alla

Z.U.T. "5.25 Botticelli" ed indicati nella relativa planimetria catastale allegata al PR.IN., identificati al C.T. al Foglio n. 1.100, particelle n. 13 – 14 – 15 – 30 – 32 parte, ed è inoltre proprietaria di un'area pari a metri quadrati 51 esterna al perimetro del PR.IN., identificata al Catasto Terreni Foglio 1100, particella n. 32 parte;

7) che all'interno del PR.IN. la Città è proprietaria di aree della superficie di 22.886 metri quadrati, in parte destinate a viabilità esistente (via Botticelli) e in parte a nuova viabilità, queste ultime identificate al C.T. al Foglio 1100, particelle n. 2 parte – 3 – 27 parte – 28 – 29, oltre a un'area pari a 312 metri quadrati compresa all'interno della ZUT "5.25 Botticelli", identificata al C.T. al Foglio 1100, particella n. 31. La Città, in quanto proprietaria, è anche Soggetto Proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato ed aderisce e partecipa alla proposta mettendo a disposizione le proprie aree per l'attuazione degli interventi previsti;

7 bis) che, con atto rogito notaio Reviglionio raccolta n. repertorio n. , registrato a Torino in data e con atto rogito notaio Reviglionio raccolta n. repertorio n. , registrato a Torino, la Città ha acquisito dalla società Terna S.p.A. rispettivamente la proprietà delle aree identificate al C.T. al Foglio 1100, particella 155 ed al Foglio 1084, particella n. 34;

8) che la società Novacoop s.c. e la Città di Torino sono proprietari di immobili corrispondenti al 100% della proprietà catastale;

9) che la proposta di PR.IN. in variante prevede che l'area ex Alfa Romeo di Via Botticelli venga trasformata da Zona Urbana Consolidata in Zona Urbana di Trasformazione e denominata "Ambito 5.25 Botticelli", pertanto soggetta agli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G.;

10) che i contenuti della variante urbanistica di cui al Programma Integrato sono nello specifico i seguenti:

- la trasformazione della scarpata a nord del lotto industriale – classificata a viabilità in progetto e in piccola parte quale area destinata a servizi pubblici "S", lettera "v" spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (artt. 8 - 19 N.U.E.A.) – e del lotto occupato dal complesso immobiliare – classificato quale area normativa IN (art. 8 N.U.E.A.) – a Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 5.25 Botticelli" con destinazione d'uso ad A.S.P.I e residenza;
- la variazione di piccole porzioni da aree destinate a servizi pubblici "S", lettere "a" aree per attrezzature di interesse comune, "t" aree per attrezzature e impianti tecnologici e "z" aree per altre attrezzature di

interesse generale (artt. 8 - 19 N.U.E.A.) e a Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive, disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A., ad aree destinate a viabilità;

- 11) che in esito alla mappatura dei materiali contenenti amianto condotta sulle aree oggetto del PR.IN., in data 08/04/2010 il Proponente ha avviato le procedure per la bonifica dei manufatti contenenti amianto (M.C.A.) che si sono concluse con la restituzione totale delle aree da parte della A.S.L. in data 17/12/2010;
- 12) che il Proponente, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G., ha concluso nel mese di febbraio 2010, a seguito dell'approvazione in data 30/12/2009 del Piano di Indagini Preliminari, la campagna di indagini del sottosuolo e ha provveduto a predisporre il relativo Piano di Caratterizzazione, consegnato in data 30/03/2010, così come previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., approvato in via definitiva con Determinazione Dirigenziale n. 382 del 01/12/2010;
- 13) che la presente proposta di Programma Integrato:
 - a) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 14/10/2010;
 - b) a conclusione della procedura di V.A.S., il Settore Ambiente e Territorio con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2011 06579/126 ha espresso parere positivo di compatibilità ambientale con prescrizioni come indicato al successivo articolo 22 bis;
 - c) in esito alla conferenza di servizi indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città in data 8/11/2010 sono stati acquisiti i pareri di competenza;
- 14) che il vigente Regolamento COSAP disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte dei Soggetti Attuatori necessarie per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città;
- 15) che, nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza a far data dal ricevimento della proposta di Programma Integrato, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circoscrizionale n. 6, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di adozione;
- 16) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune della proposta di adozione del Programma Integrato, dall'11/05/2011 al 9/07/2011 compreso, e nei 30 giorni compresi dal 10/06/2011 al 9/07/2011, messi a disposizione di chiunque abbia interesse ad inoltrare eventuali note e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni;

- 17) che è stata data notizia del suddetto Programma Integrato, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, sul quotidiano nazionale "La Stampa", in data 13/05/2011;
- 18) che il suddetto Programma Integrato è stato trasmesso, per il parere previsto dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 602 – 21634 2011 del 21/06/2011 ha pronunciato la compatibilità della variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. del
- 19) che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°..... del, esecutiva in data....., ha approvato il presente schema di Convenzione e la proposta di Programma Integrato, nonché la variante contestuale, controdeducendo alle osservazioni presentate ed ha dato mandato al dirigente competente di procedere alla stipula della Convenzione stessa;
- 20) che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, "NOVACOOP s.c.", con atto a rogito Notaio in data, rep. n., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data al n., ha stipulato atto unilaterale d'obbligo con il quale si è impegnata a sottoscrivere il presente schema di Convenzione, corredato da apposita fideiussione pari al 3% dell'importo stimato degli oneri di urbanizzazione.

CIO' PREMESSO

le Parti, come sopra costituite in atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La presente Convenzione regola i rapporti tra il Proponente e la Città per l'attuazione del PR.IN. relativo alla Z.U.T. "Ambito 5.25 Botticelli", sita tra le vie Botticelli e Basse di Stura.

ARTICOLO 3
PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

I Proponenti sono proprietari dei terreni indicati al punto 6) delle Premesse.
La Città è proprietaria delle aree indicate al punto 7) delle Premesse.

ARTICOLO 4
ELABORATI COSTITUENTI IL PROGRAMMA INTEGRATO

Formano parte integrante e sostanziale del Programma Integrato, oltre al presente schema di Convenzione e l'elaborato di Variante, gli elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale in data, quale parte integrante della stessa, che ha approvato il PRIN. Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'allegazione .

ARTICOLO 5
CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DALLA CITTA' AL PROPONENTE

Nell'Ambito "5.25 Botticelli" di P.R.G. è compresa un'area pari a 312 mq. descritta al Catasto Terreni al Foglio 1100 particella n. 31, di proprietà del Comune di Torino.
Tale porzione di area genera una quantità di SLP pari a 229,50 mq. che, al fine di consentire la trasformazione unitaria dell'Ambito stesso, con il presente atto viene ceduta dalla Città ai Proponenti.
A fronte di tale cessione, verrà resa dai Proponenti una ulteriore quota di alloggi con pari SLP complessiva di 229,50 mq. in incremento della quota di edilizia convenzionata in locazione permanente prevista al successivo articolo 27.

ARTICOLO 6
**PRELIMINARE DI CESSIONE AL COMUNE DI TORINO DELLE AREE
DESTINATE A VIABILITÀ**

Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, le aree destinate a viabilità pari a metri quadrati 4.333 (quattromilatrecentotrentatre) circa, descritte al C.T. al Foglio 1100, particelle 13 – 15 – 30 – 32 parte e puntualmente individuate nella tav. 04 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico del PR.IN..
Tali aree saranno cedute libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù ed ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso, ad eccezione delle servitù a favore di Terna S.p.a. e di A.E.M. distribuzione.
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 di cessione entro 36 mesi dal rilascio del primo permesso di

costruire afferente gli interventi privati. A tal fine, l'atto viene, quindi, trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Prima della cessione, il Proponente dovrà eseguire a propria cura e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.. L'effettiva messa a disposizione alla Città delle relative opere avverrà a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

ARTICOLO 7

PRELIMINARE DI CESSIONE DI AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PR.IN.

Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, l'area destinata a servizi pubblici "S", lettera "a" aree per attrezzature di interesse comune, ed esterna al perimetro del PR.IN. pari a metri quadrati 51 (cinquantuno) circa, identificata al C.T. al Foglio n. 1100, particella n. 32 parte.

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi 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 c.c.

Prima della cessione, il Proponente dovrà eseguire a propria cura e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

ARTICOLO 8

DEMOLIZIONE E BONIFICA DEI FABBRICATI SULLE AREE IN CESSIONE

Considerato che le aree destinate a viabilità dovranno essere cedute libere da fabbricati e/o manufatti, prima della cessione stessa, il Proponente dovrà, a propria cura e spese, provvedere alla demolizione dei fabbricati e manufatti ivi esistenti ed eseguire, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G., le occorrenti attività di bonifica richiamate ai punti 11) e 12) delle premesse.

E' posto, quindi, 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.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e del pagamento dell'eventuale penale, i Proponenti rilasciano, al momento della stipula della Convenzione, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città di importo pari al costo di demolizione, incrementato del 30 %, a copertura della penale stessa, come risultante da apposito computo metrico estimativo redatto, a cura e spese dello stesso Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.

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

Le demolizioni delle porzioni di edifici che, per esigenze di cantiere concordate con la Città, dovessero essere eseguite successivamente alla cessione delle aree devono essere garantite con apposita polizza fidejussoria alle condizioni sopra indicate.

ARTICOLO 9

DEMOLIZIONE E BONIFICA DEI FABBRICATI SULLE AREE DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ

Il Proponente si impegna a demolire e bonificare, a propria cura e spese, i manufatti posti sulle aree di proprietà della Città, destinate a viabilità, identificate al C.T. al Foglio n. 1100, particelle n. 2 parte - 3 - 27 parte - 28 - 29, 155 ed al Foglio 1084 particella 34.

L'avvio dei lavori avverrà, tramite D.I.A., successivamente alla comunicazione inviata dalla Città stessa a seguito dell'emanazione di apposita ordinanza di sgombero sull'area in questione, sulla base di quanto indicato negli elaborati del PR.IN..

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e del pagamento dell'eventuale penale, i Proponenti rilasciano, al momento della stipula della Convenzione, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore della Città di importo pari al costo di demolizione, incrementato del 30 %, a copertura della penale stessa, come risultante da apposito computo metrico estimativo redatto, a cura e spese dello stesso Proponente, da professionista iscritto al competente ordine professionale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Bancari o Assicurativi, deve essere accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.

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

ARTICOLO 10

IMPEGNO ALL'ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE A SERVIZI E VIABILITA'

Con il presente atto, i Proponenti si impegnano ad assoggettare all'uso pubblico, previo frazionamento catastale, le seguenti aree:

- a) aree su soletta di proprietà del Proponente destinate a parcheggio in struttura per una superficie minima di 11.600 (undicimilaseicento) metri quadrati;
- b) piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) con superficie minima di 5.250 (cinquemiladuecentocinquanta) metri quadrati ;
- c) viabilità pedonale pubblica per una superficie minima di 1.150 (millecentocinquanta) metri quadrati.

Le suddette aree sono puntualmente indicate negli elaborati relativi alle cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico del PR.IN..

In particolare il parcheggio sarà assoggettato all'uso pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, come modificato dall'Allegato A della DCR 347-42514 del 23/12/2003 e dall'Allegato A della DCR 59-10831 del 24/03/2006.

Le aree sopra descritte saranno assoggettate all'uso pubblico libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi ed ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso.

In sede di assoggettamento delle citate aree verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio nonché agli accessi carrai e pedonali.

La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce, pertanto, contratto preliminare di assoggettamento all'uso pubblico.

L'esatta individuazione delle citate aree avverrà a seguito dei frazionamenti catastali delle opere realizzate.

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

Il regime giuridico-patrimoniale resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata all'uso pubblico. 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 11.

L'effettiva messa a disposizione alla Città delle opere avverrà a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta della Città.

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

ARTICOLO 11

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il Proponente, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano ad effettuare o a far effettuare secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia del parcheggio in struttura, del verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e della viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico nonché dei parcheggi di cui al successivo articolo 12.

Lo stesso si obbliga, altresì, a sostenere i costi della illuminazione pubblica e quant'altro occorra per la regolare fruibilità del servizio del parcheggio in struttura, del verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e della viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico.

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 o ai loro aventi causa.

Nel caso i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, gli stessi saranno tenuti 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 saranno a totale carico dei Proponenti; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei Regolamenti condominiali e/odi Consorzio.

Le modalità di gestione delle succitate opere, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, saranno successivamente concordate e disciplinate con apposito provvedimento. La Città potrà consentire, ferma restando la pubblica fruibilità, l'eventuale recinzione delle aree assoggettate all'uso pubblico, a cura e spese del Proponente.

La gestione e manutenzione delle opere decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati finali favorevoli di collaudo.

ARTICOLO 12

ACCESSI AI PARCHEGGI PUBBLICI

Il Proponente si impegna a realizzare le porzioni di parcheggi pubblici su solette interrate e in superficie, su aree cedute o già in proprietà della Città, così come indicato nelle tavole del PR.IN.

Le suddette aree saranno gravate da servitù di passaggio di impianti verticali, a soffitto e a pavimento; servitù di accesso a locali tecnici; servitù di accesso ai compartimenti privati e alle uscite di sicurezza.

A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo tecnico tali accessi ai parcheggi pubblici verranno contabilizzati al patrimonio della Città.

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle citate opere sono interamente a carico del Proponente, nel rispetto delle modalità descritte al precedente articolo 11.

ARTICOLO 13

DIRITTO DI SUPERFICIE DEL PARCHEGGIO PRIVATO IN SOTTOSUOLO

Con il presente atto, le parti convengono la realizzazione, da parte del Proponente, di porzioni di autorimessa privata in diritto di superficie al di sotto delle aree pubbliche destinate a viabilità, il tutto come indicato negli allegati del PR.IN.

La realizzazione delle citate autorimesse interrate non dovrà compromettere o condizionare in alcun modo l'utilizzo delle aree per le destinazioni pubbliche previste; dovrà essere, altresì, assicurata l'accessibilità alle eventuali reti di urbanizzazione interrate.

Su richiesta della Città, la costituzione del diritto di superficie, previo apposito frazionamento, avverrà a titolo oneroso, sulla scorta della stima effettuata dalla Divisione Patrimonio per 60 (sessanta) anni, rinnovabili di ulteriori 60 (sessanta) anni.

La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce preliminare per la costituzione del predetto diritto di superficie.

Le aree in diritto di superficie saranno concesse dalla Città libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso, salvo che per le servitù di passaggio di impianti verticali, a soffitto e a pavimento, le servitù di accesso a locali tecnici e le servitù di accesso ai compartimenti privati e alle uscite di sicurezza nonché la servitù di elettrodotto a favore di Terna S.p.A..

ARTICOLO 14

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEI SOGGETTI PROPONENTI DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA CITTÀ

La Città si obbliga a consentire al Proponente l'utilizzazione temporanea a titolo gratuito delle aree di proprietà, comprese quelle di cui ai precedenti artt. 9 e 12, nonché quelle che saranno definitivamente cedute dal Proponente stesso ai sensi degli artt. 6 e 7, nella misura necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine lavori. Il soggetto Proponente solleva la Città da ogni responsabilità per qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute e dei fabbricati ivi insistenti.

ARTICOLO 15

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

L'intervento edilizio privato previsto dal PR.IN. comporta una S.L.P. di 19.000 metri quadrati avente le seguenti destinazioni:

- A.S.P.I. min. 8.500 mq.
max. 10.500 mq.
- (commercio al dettaglio max. 9.500 mq.)
- residenza min. 8.500 mq.
max. 10.500 mq.

(di cui convenzionata in locazione permanente min. 920 mq.)

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato con destinazione commerciale – comprensivo di attività accessorie come lavorazioni, magazzini, aree di carico e scarico, parcheggi – e di edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'esatta definizione della S.L.P., suddivisa nelle varie destinazioni d'uso dei locali, verrà fissata, per ciascuna U.M.I., in sede di permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive dell'Ambito.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio in struttura in parte assoggettato all'uso pubblico, per metri quadrati 11.600 (undicimilaseicento) minimo, e in parte privato.

Le aree in cessione, di cui all'art. 6, sono destinate per metri quadrati 4.4333 (quattromilatrecentotrentatre) circa a viabilità.

Le aree di proprietà comunale comprese nel PR.IN. sono destinate a viabilità.

Il fabbisogno di aree per servizi, calcolato ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. nella misura dell'80% della SLP in progetto, ammonta a metri quadrati 14.650 (quattordicimilaseicentocinquanta).

Il fabbisogno di aree per servizi integrato dalla dotazione di aree a parcheggio conteggiate, sulla base di quanto indicativamente individuato nel PR.IN., ai sensi dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, come modificato dall'Allegato A della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dall'Allegato A della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, ammonta a metri quadrati 16.752 (sedecimilasettecentocinquanta).

L'esatto ammontare del fabbisogno di aree a parcheggio sarà definito in sede dei permessi di costruire e delle relative autorizzazioni commerciali.

L'offerta complessiva di aree per servizi ammonta a metri quadrati 17.100 (diciassettemilacento) circa, di cui metri quadrati 5.250 (cinquemiladuecentocinquanta) minimo a verde pubblico e spazi pedonali attrezzati per lo svago (piazza) e metri quadrati 11.850 (undicimilaottocentocinquanta) circa a parcheggi pubblici (dei quali mq. 11.600 minimo assoggettati all'uso pubblico).

ARTICOLO 16

DURATA DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il termine di validità del PR.IN. è di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

ARTICOLO 17

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

L'Ambito di intervento del PR.IN. è suddiviso in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), puntualmente individuate negli elaborati del PR.IN. stesso, che rappresentano la dimensione minima per il rilascio del permesso di costruire.

Il primo permesso di costruire relativo agli interventi privati dovrà essere richiesto entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 18

ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati secondo la seguente articolazione:

1. Lotto 1 – viabilità (riqualificazione di via Botticelli e realizzazione di via Basse di Stura): prima o contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire;
2. Lotto 2 – Parcheggio, piazza pedonale (verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico: contestualmente alla richiesta del permesso di costruire dell'intervento privato rispettivamente dell'U.M.I. A e dell'ultima U.M.I. a destinazione prevalentemente residenziale.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo intervento privato sotto riserva delle collaudazioni.

Su richiesta della Circoscrizione 6 verrà realizzato con priorità l'intervento viabile di collegamento con Via Ramazzini.

ARTICOLO 19

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 in oggetto previste dal PR.IN. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al precedente articolo 18.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sottosoglia, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, 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 esecutivo. 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 primarie sottosoglia da eseguire a scomputo sono specificate nel progetto preliminare e consistono nella riqualificazione di via Botticelli e nella realizzazione di via Basse di Stura, secondo il seguente importo:

- Importo determinato in base al prezzario Regione Piemonte (anno 2009)	€ 3.799.147,03
- Importo, ridotto del coefficiente del 20% (Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27/09/2010), ammesso a scomputo	€ 3.039.317,62
Importo totale delle opere a scomputo	€ 3.039.317,62

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

Il Proponente potrà richiedere al Comune l'autorizzazione alle modifiche o alle integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purchè ciò non comporti modifiche al quadro economico nel suo complesso; in caso di maggiori oneri questi saranno a carico del Proponente.

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 23.

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 da realizzarsi a scomputo degli oneri, 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 pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico o a cura e spese dei soggetti 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 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. Decorso 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 Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.

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

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

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 19 bis ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione, calcolati secondo il metodo tabellare, contributo a cui dovrà essere detratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, di cui al precedente articolo 19 ed aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

La stima degli oneri di urbanizzazione ad oggi ammonta ad € 3.204.350,00; l'importo verrà in ogni caso adeguato alla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 20 OPERE REALIZZATE CON RISORSE AGGIUNTIVE PRIVATE

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico, nonché su quelle cedute o già di proprietà della Città sono le seguenti:

1. parcheggio assoggettato all'uso pubblico	€ 5.925.000,00
2. verde pubblico e spazi pedonali attrezzati (piazza pedonale) e viabilità pedonale assoggettati all'uso pubblico	€ 2.447.653,11
3. viabilità, sottoservizi, opere provvisorie	€ 1.015.336,09
Importo totale delle opere a cura e spese	€ 9.387.989,20

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

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 Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire 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.

Per le opere realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti, 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, i proponenti saranno tenuti a versare la relativa differenza.

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 19.

ARTICOLO 21

ONERI DI MITIGAZIONE PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

In base al comma 11 bis dell'art. 15 dell'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo, computato nella percentuale compresa tra il 30% e il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, finalizzato a contribuire alla riqualificazione ed alla rivitalizzazione delle zone di insediamento commerciale urbane.

Ai sensi del suddetto articolo, il Proponente si impegna a sottoscrivere, per il rilascio della relativa autorizzazione commerciale, apposito atto d'obbligo a corrispondere tale onere prima dell'attivazione dell'esercizio commerciale, ai sensi dell'art. 9, comma 4

della D.G.R. n. 21-4844 del 11/12/2006, come sostituito dalla D.G.R. n. 30-12297 del 05/10/2009. I soggetti beneficiari, l'entità e l'utilizzo degli oneri di mitigazione saranno stabiliti dalla Regione Piemonte conformemente alle disposizioni in materia.

ARTICOLO 22

CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Detto onere potrà essere corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il pagamento degli oneri residui oltre la prima rata dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei permessi di costruire.

ARTICOLO 22 bis

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MONITORAGGIO

Il Proponente, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a rispettare le prescrizioni ambientali riportate nella Deliberazione di Giunta Comunale, n° mecc. 2011-06579/126, del 22/11/2011 del Settore Ambiente e Territorio, nel Rapporto Ambientale e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato.

Il Proponente si obbliga, inoltre, a propria cura e spese, a condurre tutte le attività di monitoraggio secondo le indicazioni riportate nella predetta deliberazione e nel Rapporto Ambientale.

ARTICOLO 22 ter

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 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 dei Proponenti e/o dei loro aventi causa.

ARTICOLO 23 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa, rilascerà, a favore della Città, al momento della stipula della presente Convenzione, garanzie fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sia sulle aree in cessione sia sulle aree di proprietà della Città e del pagamento della relativa penale, ai sensi degli articoli 8 e 9 della presente Convenzione, di importo pari al valore del costo di demolizione incrementato del 30% a copertura anche della suddetta penale;
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente ai sensi del precedente articolo 20 della presente Convenzione, di importo pari al valore delle opere incrementato del 10%;
- c) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto ai sensi del precedente articolo 19, di importo pari al valore delle opere stesse incrementato del 10%.
- d) a garanzia del puntuale adempimento degli impegni di cui al successivo articolo 27 punto b), di importo pari al valore della S.L.P., ovvero Euro 123.450,00.

Inoltre, il Proponente, al momento del ritiro dei permessi a costruire, rilascerà, a favore della Città, garanzie fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

- e) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio del titolo abilitativo eccedenti le opere da realizzare a scomuto;
- f) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione

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

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

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

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti b) e c) fino alla corrispondenza dell'80%, saranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al precedente punto d) verrà svincolata all'avvenuta ed effettiva messa a disposizione da parte del Proponente e/o suo avente causa delle unità immobiliari per la locazione permanente.

Le fidejussioni di cui ai precedenti punti e) ed f) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 24

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

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'Ambito e la SLP realizzabile, il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 7 delle N.U.E.A. di PRG e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi, nella misura prevista al punto 4. lettera f) 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.

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.

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 c.c., si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: Foglio 1100 particelle 13 parte – 14 – 15 parte, oggetto di futuro frazionamento.

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari è indicato nell'allegato n. 3 alla Convenzione; la SLP della porzione dello stesso edificio (per un totale di mq. 835,05 di S.L.P.) oggetto d'acquisto è sita ai piani 2 – 3 e 4 f.t. dell'edificio in progetto, compreso nell'U.M.I. F e rappresenta _____ millesimi rapportati ai _____ mq. di S.L.P. 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.

Il contratto preliminare costituente parte della presente Convenzione, si risolverà di diritto, ex art. 1353 c.c., nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità

abitative all'esterno dell'ambito di intervento, secondo le modalità specificate nel successivo art. 25.

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

ARTICOLO 25

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

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, a individuare al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città. 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 30/04/1999.

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 articolo 24.

ARTICOLO 26

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

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli 24 e 25, il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo non inferiore ad otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 della N.U.E.A. del PRG, un numero di alloggi, corrispondente alla SLP indicata al punto 4 lettera f) delle premesse che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta.

Tali alloggi dovranno essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica.

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. 9602388/12) e alla successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21 febbraio 2005 (mecc. n. 200500529/104) che rettifica in parte il suddetto provvedimento n. 119 del 1996 nonché lo schema di convenzione ad esso allegato.

Il 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.

ARTICOLO 27

ULTERIORI QUOTE DI EDILIZIA CONVENZIONATA DESTINATA A LOCAZIONE PERMANENTE

Il Proponente si impegna, altresì, a destinare ad edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente, all'interno dell'ambito di intervento, secondo le ulteriori modalità previste nel precedente articolo 26:

- a) la quota di Superficie Lorda di Pavimento eccedente l'indice territoriale di 0,7 mq S.L.P./mq S.T., pari a 920 mq, nonché
- b) la quota di S.L.P. pari a 229,50 mq. da rendere a fronte della cessione dei diritti edificatori di cui al precedente articolo 5.

ARTICOLO 28

SANZIONI CONVENZIONALI

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

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

ARTICOLO 29

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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

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

ARTICOLO 30

SPESE

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

ARTICOLO 30 bis

ALLEGATI

- 1) Identificazione delle proprietà catastali
- 2) Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico
- 3) Edilizia convenzionata.

ARTICOLO 31

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 32

RINVIO A NORME DI LEGGE

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

- legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. – Norme per la edificabilità dei suoli;
- legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. – Tutela ed uso del suolo;
- 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 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- 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 regionale 9 aprile 1996 n. 18 e s.m.i. - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- legge regionale 8 luglio 1999 n. 19 e s.m.i. – Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- 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. 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.