

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

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

E

La Società Lingotto Fiere S.r.l., con sede in Torino, Via Nizza n. , P. IVA....., rappresentata da..... nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La 8 Gallery Immobiliare S.r.l., con sede in Torino, via , P. IVA....., rappresentata da... nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La PAD 5 S.r.l., con sede in Torino, via , P. IVA....., rappresentata da... nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La FCA Partecipazioni S.P.A. con sede in , via , P. IVA....., rappresentata da... nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

La Fiat Chrysler Automobiles N.V. , con sede in , via
.....n. , P. IVA....., rappresentata da...
nato a , il e domiciliato presso la stessa Società,

E

Il POLITECNICO DI TORINO, con sede in , via n. , P. IVA.....,
rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

E

L'Università degli Studi di Torino, con sede in , via n. , P. IVA.....,
rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

E

La Società LINGOTTO 2000 S.R.L., con sede in , via n. , P.
IVA....., rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

E

La Società LINGOTTO HOTELS S.R.L., con sede in , via n. , P. IVA.....,
rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

E

La Società LINGOTTO PARKING S.R.L., con sede in , via n. , P.
IVA....., rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

E

La Società CINEMA SVILUPPO S.P.A., con sede in, via n. , P. IVA....., rappresentata da
nato a , il e domiciliato presso la
stessa Società,

nel seguito denominate "Soggetti Attuatori",

PREMESSO

- a) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 ottobre 1988 è stato adottato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale relativo al Centro Polifunzionale del Lingotto successivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 113-36507 del 27 marzo 1990 in cui sono stati fissati gli elementi fondamentali dell'intervento di recupero fisico e funzionale del complesso in oggetto;
- b) che la Città di Torino e la Società Lingotto S.p.A. in data 1 marzo 1991 hanno stipulato la Convenzione Quadro allegata al provvedimento di cui al precedente punto a) che rinviava a successive Convenzioni attuative la realizzazione delle singole unità d'intervento;
- c) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 giugno 1998 (n. mecc. 9804314/09) è stata approvata la prima variante al Piano Particolareggiato Lingotto che prevedeva, tra l'altro, la conservazione delle due ali laterali della palazzina uffici di Via Nizza, l'uso privato dell'area ad essa circostante, l'aumento della S.L.P. del lotto II e la riduzione della S.L.P. del Lotto I;
- d) che il Piano Particolareggiato è stato oggetto di una seconda variante, approvata in sede di Accordo di Programma tra la Regione Piemonte e la Città di Torino stipulato in data 4 maggio 1999 e adottato con D.P.G.R. n. 43 del 9 giugno 1999, per l'inserimento nel Lotto III -

Università – di tre funzioni pubbliche (per il Politecnico “Nuovo centro di formazione universitaria e ricerca per l’ingegneria dell’autoveicolo”, per l’Università “Clinica universitaria per la ricerca e la formazione nel settore dentario e facciale”, per la Città di Torino “Foresteria riservata a scambi culturali e universitari”);

- e) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 novembre 2000 (n. mecc. 0009203/09) è stata approvata la terza variante al Piano Particolareggiato per gli adeguamenti tecnici alle modalità di realizzazione dell’intervento;
- f) che in data 10 aprile 2001 è stata approvata la deliberazione della Giunta Comunale (n. mecc. 02881/09) avente ad oggetto l’assoggettamento all’uso pubblico e la determinazione delle modalità di utilizzo, nonché la gestione dei parcheggi e delle aree a servizi all’interno del Centro Polifunzionale Lingotto e che, in data 19 giugno 2001, sono state stipulate le relative Convenzioni Edilizie tra la Città di e la Società Lingotto S.p.A., a rogito Notaio Morone, repertorio n. 220494;
- g) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 luglio 2003 (n. mecc. 005310/09) è stata approvata la variante n. 65 relativa alla Z.U.T. Carpano che prevede la realizzazione di un nuovo edificio terziario-ASPI nella parte sud-ovest dell’area a confine con il Lingotto, il recupero dell’ex Pastificio Italiano con ridestinazione ricettiva, la cessione alla Città di una porzione dell’edificio storico Carpano al fine di insediare un Parco Enogastronomico e la realizzazione di un nuovo edificio terziario-residenziale nell’area di Via Broni;
- h) che essendo fissato al 30 giugno 2004 il termine di attuazione del Piano Particolareggiato Lingotto e, conseguentemente, la Società Lingotto S.p.A., al fine di definire e dare attuazione integrale alle previsioni del Piano Particolareggiato, inoltrava formale istanza alla Città affinché il termine di attuazione e di validità del Piano stesso fosse prorogato al 30 giugno 2005;
- i) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 ottobre 2005 (mecc. n. 2005 05649/009) è stato approvato il Piano Particolareggiato Lingotto di modifica e completamento in variante al P.R.G. che ha consentito la realizzazione di un intervento maggiormente integrato con il contesto urbano nonché una migliore organizzazione dello spazio pubblico prevedendo di concentrare in un’unica soluzione architettonica la capacità insediativa residuale del Lotto II

prevista nel Piano Particolareggiato originario del Lingotto, integrandola con le previsioni insediative di parte dell'intervento relativo alla Z.U.T. Carpano nell'area al confine dei due ambiti. La relativa Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 19 maggio 2006, rep. 17831/8875;

- j) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2010 (mecc. n. 201006675/009) la Città ha approvato, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Lingotto, la variazione del 5% in aumento a favore del lotto II - Centro per l'Innovazione, fino a mq. 126.546 e, conseguentemente, in diminuzione del lotto I - Centro Fiere e Congressi portato a 78.974 mq. di S.L.P.;
- k) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. n. 2011 00351/009) è stata adottata la variante al Piano Particolareggiato con contestuale variante al P.R.G.;
- l) che con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2012 (mecc. n. 201207645/009) è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato Lingotto di cui al precedente punto con il relativo schema di Convenzione, che recepisce le modifiche conseguenti alle diverse distribuzioni delle aree nonché la titolarità delle stesse e che, pertanto, subentra per le porzioni di aree ancora da attuarsi al precedente Piano Particolareggiato di cui al punto i);
- m) che con deliberazione della Giunta Comunale del 4 giugno 2015 (mecc. n. 2015 02408/009) è stata approvata la modifica al Piano Particolareggiato Lingotto ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della LUR 56/77 e s.m.i. con il relativo schema di Convenzione e, conseguentemente, la modifica e sostituzione di alcuni elaborati del Piano Particolareggiato approvato in data 17 dicembre 2012 di cui al punto l), senza variazioni all'impianto generale del Piano e con la conferma dei relativi dati dimensionali;
- n) che con deliberazione della Giunta Comunale del 19 aprile 2017 (mecc. n. 2017 01355/009) è stata adottata la modifica al Piano Particolareggiato Lingotto ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della LUR 56/77 e s.m.i. e con deliberazione della Giunta Comunale del 25 luglio 2017 (mecc. n. 2017 03029/009) la relativa approvazione;
- o) che con deliberazione della Giunta Comunale del 1 agosto 2017 (mecc. n. 2017 03145/009) è stato approvato il Progetto di Insieme ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.P. nonché la

variazione al Piano Particolareggiato Lingotto ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.P. medesimo; con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. del sono stati approvati la sottoscrizione di apposito atto di divisione ed individuazione di parti comuni del Centro Polifunzionale del Lingotto e lo schema della presente Convenzione, contenente lievi modifiche allo schema approvato con la precedente deliberazione in data 1 agosto 2017;

- p) che con atto rogito notaio Francesco Pene Vidari in data odierna è stato stipulato l'atto di divisione ed individuazione di parti comuni di cui al precedente punto o);
- q) che il contributo di valorizzazione come previsto dalla citata Deliberazione della Giunta Comunale del 1 agosto 2017 (mecc. n. 2017 03145/009), pari ad euro 1.100.000,00, è stato depositato da 8 Gallery Immobiliare Srl su un conto vincolato presso Unicredit Banca, da svincolare a favore della Città di Torino alle condizioni e termini del mandato fiduciario n. 191561, sottoscritto da 8 Gallery in data 28/07/2017.
- r) che la Città di Torino, come sopra rappresentata, interviene al presente atto anche in qualità di proprietaria della porzione di capannone censita al C.F. al foglio 1378, part. 208, insistente su area censita al C.T. al foglio 1378, particella 208.

Tutto ciò premesso,

tra la Città di Torino ed i Soggetti Attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le Premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato Lingotto, così come integrato e modificato dalle deliberazioni del

Consiglio Comunale mecc. n. 2012 07645/009 del 17 dicembre 2012, della Giunta Comunale mecc. n. 2015 02408/009 del 4 giugno 2015, della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03029/009 del 25 luglio 2017, della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03145/009 del 1 agosto 2017 e del Consiglio Comunale mecc. n. 2017...../009 del 2017, prevede il completamento del Lotto I e del Lotto II, l'individuazione del nuovo Lotto V, suddiviso nei Lotti Va, Vb, Vc, Vd, e del Lotto VI per la realizzazione della capacità edificatoria prevista nel P.P. stesso. Il perimetro del P.P. comprende, altresì, l'area normativa MI (ex Borello & Maffiotto), da attuarsi ai sensi dell'art. 8 commi 34 e 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente (Lotto VII).

ARTICOLO 3

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La SLP massima dei Lotti I, II, III, V, VI e VII, risultante dalla somma delle SLP dei fabbricati soggetti ad interventi di riqualificazione edilizia e delle SLP dei nuovi fabbricati e manufatti in progetto è di mq. 286.320. La superficie lorda di pavimento dei singoli Lotti è la seguente:

| | | | |
|-----------|---|---------|---------|
| Lotto I | centro fiere e congressi | SLP mq. | 77.000 |
| Lotto II | centro per l'innovazione (ASPI, terziario, Eurotorino) | SLP mq. | 128.520 |
| Lotto III | università | SLP mq. | 38.300 |
| Lotto Va | ASPI | SLP mq. | 10.500 |
| Lotto Vb | ASPI | SLP mq. | 3.400 |
| Lotto Vc | ASPI | SLP mq. | 3.300 |
| Lotto Vd | ASPI | SLP mq. | 3.300 |
| Lotto VI | | | ----- |
| Lotto VII | Area normativa M1 ove sono ammesse le funzioni di cui all'art. 8 commi 34 e 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente. | SLP mq. | 22.000 |

La SLP attribuita al lotto VII in parte viene generata dall'area di proprietà C.C.T. S.R.L. in parte dalla proprietà ROSET.

Nel Lotto V è prevista la collocazione di una SLP massima pari a 20.500 mq.

Ferma restando la SLP massima totale e fatta eccezione per il Lotto VII, sono ammessi in fase attuativa trasferimenti fino al 10% della SLP di ciascun Lotto. All'interno del Lotto V sono ammessi trasferimenti di S.L.P. fino al 25% di ciascun Lotto.

Al fine di garantire l'unitarietà formale e funzionale degli interventi oggetto di Piano Particolareggiato, contestualmente alla richiesta di ogni permesso di costruire relativo ai lotti I, II, III, V, VI e VII, deve essere presentato un Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico, riferito a ciascun lotto di riferimento. Tale progetto, che deve essere sottoposto ai competenti uffici della Città, deve individuare i caratteri architettonici e compositivi che sottendono all'unitarietà formale degli interventi e alla relativa integrazione compositiva con gli elementi architettonici del contesto urbano di riferimento, oltre a dimostrare il rispetto delle superfici di cui sopra.

Tale progetto deve essere costituito da tabelle sintetiche dei dati quantitativi, da planimetrie e da approfondimenti in scala adeguata estesi ai volumi, con l'indicazione dei fili edilizi, dell'altezza e del numero dei piani.

Il Progetto d'Insieme, pur riferendosi alle indicazioni planovolumetriche della Tav. 9 del P.P. può pervenire, anche in ragione degli approfondimenti connessi con le funzioni da insediare, a soluzioni planovolumetriche differenti, che salvaguardino comunque la dotazione degli standard urbanistici e le finalità e i principi illustrati nei documenti del P.P. e all'art 13 delle N.T.A. del PP.

Il Progetto di Insieme individua puntualmente le aree da cedere e/o da assoggettare all'uso pubblico nonché la dotazione di parcheggi privati e pubblici.

Nel caso in cui lo standard pubblico, la dotazione di parcheggi o eventuali trasferimenti di capacità edificatoria interessino più lotti, il Progetto di Insieme urbanistico-architettonico, dovrà essere esteso a tutti i lotti interessati.

Il Progetto d'Insieme può essere aggiornato, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali, nel corso dell'attuazione del Piano Particolareggiato contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi o comunque nel caso in cui occorra approvare i contenuti di cui sopra, purchè non comporti modifiche delle aree destinate a pubblici servizi o alle prescrizioni contenute nella Tav. 9, allegata al P.P. In caso contrario, lo stesso dovrà essere approvato con apposito atto deliberativo e non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

Il fabbisogno di servizi pubblici afferente alla SLP complessiva realizzabile nel P.P. viene assolto rispettivamente nelle ZUT 12.16 Lingotto, 12.30 Carpano e nell'area normativa M1 ai sensi delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e secondo le specifiche di cui alle N.T.A. del P.P.

Per gli insediamenti di attività commerciali dovranno essere fornite le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard suddetti per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Eventuali discordanze dei dati catastali (ivi inclusa la titolarità catastale) o inesattezze di superfici non costituiscono elemento essenziale e i Soggetti Attuatori si impegnano fin d'ora a porre in essere tutto quanto necessario per le opportune verifiche ed adeguamenti;

ARTICOLO 4

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato verrà realizzato mediante l'attuazione dei Lotti I, II, III, Va, Vb, Vc, Vd, VI e VII entro il termine di 10 anni dall'approvazione della modifica al medesimo assunta con Deliberazione della Giunta Comunale, mecc. n. 2015 02408/009, del 4 giugno 2015.

L'ultimazione complessiva degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire, secondo le articolazioni temporali di cui ai successivi articoli, entro il predetto termine di anni 10 (dieci), decorrente dall'approvazione della citata modifica al Piano Particolareggiato, corrispondente al termine di validità dello stesso.

Tale attuazione potrà avvenire mediante la presentazione e il rilascio di più Permessi di Costruire secondo quanto indicato nelle N.T.A. e negli allegati al P.P. Lingotto.

A seguito di richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, la Città potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori, qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

ART. 5

LOTTI I e II

ATTUAZIONE E VARIAZIONI PATRIMONIALI RELATIVE ALLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

La presente Convenzione disciplina, in particolare, i Lotti I e II del P.P.

Nel Lotto I viene previsto il completamento del Centro Fiere/Congressi mediante la realizzazione della S.L.P. residua, mentre nel Lotto II è prevista la realizzazione di 8.000 mq. di S.L.P. con

destinazione Centro per l'innovazione (A.S.P.I., Terziario, Eurotorino) a completamento dell'intervento. Per l'insediamento delle attività commerciali dovranno essere fornite le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Le variazioni patrimoniali di cui al presente articolo sono indicate nelle tavv. 11) "Variazioni patrimoniali delle aree pubbliche e private - Piano Terreno" e 11a) "Variazioni patrimoniali delle aree pubbliche e private - Piano Primo".

Con il presente atto viene, pertanto, estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree non a standard pari a complessivi mq. 7.045, destinate dal Piano Particolareggiato Lingotto ad aree di completamento (**AREA 01**), e così identificate:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 509 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 509, pari a mq 2.189;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 511 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 511, pari a mq 1.499;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 512 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 512, pari a mq 2.530;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 507 pari a mq 220;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 513 pari a mq 607.

Le predette aree restano, pertanto, in piena proprietà privata a Lingotto Fiere S.r.l..

Con il presente atto viene altresì estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree non a standard destinate dal Piano Particolareggiato Lingotto ad aree private di pertinenza non edificabili pari a mq 9860 (**AREA 02**), e mq. 3.513 (**AREA 14**), così identificate:

AREA 02:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 254 pari a mq 2.477;
- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 256 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 256 pari a mq 7383;

AREA 14

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 499 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 499, pari a mq 3.513;

Le predette aree restano, pertanto, in piena proprietà a Lingotto Fiere S.r.l.

Con il presente atto le aree già assoggettate all'uso pubblico non a standard pari a mq. 4.741 (**AREA 12**) vengono destinate dal Piano Particolareggiato a pubblici servizi per parcheggi e viabilità

di accesso e conservano, a tal fine, il predetto vincolo di assoggettamento. Tali aree di proprietà superficiaria di Lingotto Fiere S.r.l. sono così identificate:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 500 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, 500, pari a mq 4.741

Con il presente atto, sull'area privata non a standard, di complessivi mq 3.866 (**AREA 13**), viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico in quanto destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a parcheggi privati. La predetta area resta, pertanto, in proprietà superficiaria privata a Lingotto Fiere S.r.l. ed è identificata:

- Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 501 e al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, 501, pari a mq 3.866.

Con il presente atto l'area di proprietà privata di FCA Group già assoggettata all'uso pubblico non a standard pari a mq. 1.008 (**AREA 11**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401 n. 504 ed al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, n. 504, viene destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a servizi pubblici (verde, spazi di relazione e viabilità di accesso) e conserva, a tal fine, il predetto vincolo di assoggettamento.

Con il presente atto sull'area destinata a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.), pari a mq. 1.053 (**AREA 06**), identificata:

- N.C.E.U. al Foglio n. 1.401, N. 265, sub. 713 pari a mq 216,
- N.C.E.U. al Foglio n. 1.401, N. 265, sub. 714 pari a mq 687,
- N.C.E.U. al Foglio n. 1.401, N. 265, sub. 715 pari a mq 150,

viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico in quanto destinata dal Piano Particolareggiato Lingotto a edifici privati già realizzati con il P.P. originario e successive modifiche. Tale area resta, pertanto, in piena proprietà a FCA Group.

Con il presente atto l'area di FCA Group assoggettata all'uso pubblico per servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.), pari a mq. 887 (**AREA 04**), identificata al N.C.E.U. al Foglio n. 1401, N. 265 sub 712, viene destinata ad area di pertinenza privata non a standard e mantiene il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico.

Con il presente atto l'area di Lingotto Fiere S.r.l. assoggettata all'uso pubblico non a standard, pari a mq. 241 (**AREA 03**), identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 1401, N. 496 e al N.C.E.U. al Foglio n. 121, N. 496, viene destinata a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.) e conserva, a

tal fine, il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico.

Con il presente atto sull'area privata collocata al Piano Terra del Padiglione 5 lato Sud, viene costituito vincolo di assoggettamento all'uso pubblico per servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.) pari a complessivi mq. 1.755 (**AREA 39**). Tale area è identificata come segue:

- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 656 pari a mq. 1.755.

Con il presente atto, sulle aree private collocate al Piano Primo, pari a complessivi mq. 655, di cui 525 mq lato Sud (**AREA 43**) e 130 mq lato Nord (**AREA 41**), viene costituito vincolo di assoggettamento all'uso pubblico non a standard. Le aree sono così identificate:

- **AREA 43** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 682 pari a mq. 300,
 - N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub-684 pari a mq. 71,
 - N.C.E.U. al f foglio n. 1401 mapp. 265 sub 702 pari a mq. 102,
 - N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 378 pari a mq. 26.
 - N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 379 pari a mq. 26.
- **AREA 41** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 673 pari a mq. 130.

Con il presente atto viene assoggettata all'uso pubblico non a standard l'area collocata al Piano Terra del Padiglione 5, lato Sud, pari a mq. 34 (**AREA 37**), su cui insistono le connessioni verticali (scale mobili e scale). L'area è identificata come segue:

- **AREA 37**
 - N.C.E.U. al foglio n- 1401 mapp. 265 sub. 658 pari a mq. 8,
 - N.C.E.U. al foglio n- 1401 mapp 265 sub. 659 pari a mq. 8,
 - N.C.E.U. al foglio n– 1401 mapp. - 265 sub. 660 pari a mq 18.

Con il presente atto viene assoggettata ad uso pubblico non a standard l'area collocata al Piano Primo, lato Nord, pari a 200 mq (**AREA 42**), così identificata:

- **AREA 42**
- N.C.E.U. al foglio n. 1401
mapp. 265 sub 674 pari a mq 156
- N.C.E.U. al foglio n. 1401
mapp. 485 sub 2 pari a mq 44

Con il presente atto viene costituito, sulle aree pari a complessivi mq. 359, l'una di 194 mq (**AREA 38**), collocata al Piano Terra, lato Sud, e l'altra corrispondente al blocco bagni di 165 mq (**AREA 44**) collocata al Piano Primo, lato Sud, vincolo di assoggettamento all'uso pubblico non a standard. Tali aree sono così identificate:

- **AREA 38** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 657 pari a mq. 194.
- **AREA 44** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 683 pari a mq. 165.

Con il presente atto viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico sulle seguenti aree non a standard: al Piano Terra, lato Nord, su un'area pari a 40 mq (**AREA 36**), al Piano Primo, lato Sud, su un'area pari a mq 1066 (**AREA 45**), al Piano Primo, lato Nord, su un'area pari a 90 mq (**AREA 40**). Tali aree sono così identificate:

- **AREA 36** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 664 pari a mq. 40
- **AREA 45** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 689 pari a mq. 116, .
- - N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 690 pari a mq 75, .
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 691 pari a mq. 93,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 692 pari a mq. 182,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 693 pari a mq. 313,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 694 pari a mq. 29,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 695 pari a mq. 75, .
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 696 pari a mq. 115.
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 704 pari a mq. 34,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 705 pari a mq. 34.
- **AREA 40** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 669 pari a mq.30,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 672 pari a mq.30,)
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 671 pari a mq. 30.

Con il presente atto viene estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico sulle aree a standard destinate a servizi pubblici (verde, spazi di relazione, etc.), collocate al Piano Primo, lato Sud, l'una pari a 713 mq (**AREA 46**), che resta in piena proprietà privata, e l'altra, pari a 556 mq (**AREA 47**), che verrà successivamente demolita. Tali aree sono così identificate:

- **AREA 46** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 678 pari a mq. 185,

- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 679 pari a mq. 187,
- N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 680 pari a mq 341.
- **AREA 47** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 681 pari a mq. 556,

Le aree di cui sopra destinate a pubblici servizi vengono assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatorie di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, trascrizioni di pregiudizio, salvo ipoteche sulle aree identificate al N.C.E.U. al foglio 1401 mapp. 265 sub 673 (**AREA 41**), foglio 1401 mapp. 265 sub 674 e foglio 1401 mapp. 485 sub. 2 (**AREA 42**), foglio 1401 mapp. 265, sub. 682, sub. 684 e sub. 702, e foglio 91 mapp. 294 sub 378 e sub 379 (**AREA 43**), foglio 1401 mapp.265 sub 683 (**AREA 44**)

Qualora dette ipoteche venissero attivate su una delle predette aree o porzioni delle medesime, in un qualsiasi momento successivo, 8 Gallery S.r.l. si impegna a corrispondere l'intero valore dell'area per cui è stata richiesta l'espropriazione forzata secondo il valore unitario stimato dalla Città per 130,00 €/mq. Tale obbligazione è garantita dalla polizza fidejussoria n.rilasciata da 8 Gallery S.r.l. in data, accettata dalla Città, per un valore complessivo di € 132.600,00 che verrà incamerato dalla Città in caso di attivazione di qualsiasi ipoteca sulle predette aree.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici verranno 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.

I soggetti attuatori dichiarano che l'identificazione catastale ed il classamento delle unità immobiliari oggetto del presente atto sono necessariamente riferiti all'attuale stato di fatto, impegnandosi peraltro a provvedere a propria cura e spese alle necessarie ed opportune variazioni a seguito del completamento delle opere ed infrastrutture che saranno ivi realizzate.

I Soggetti Attuatori dichiarano che sulle aree già sistemate da assoggettare non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e che, ove la Città le ritenesse necessarie, le stesse saranno attuate a cura e spese dei Soggetti Attuatori stessi.

ART. 6

DISCIPLINA DELLE OPERE DA REALIZZARE A CURA E SPESE DI 8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. SU AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Nei Lotti I e II del P.P. Lingotto, oggetto della presente Convenzione, non sono previste opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, bensì unicamente opere da realizzare con risorse private di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. su aree da assoggettare all'uso pubblico, per le quali non trova applicazione la disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente da 8 Gallery Immobiliare S.r.l.. Le stesse vengono di seguito sinteticamente descritte:

- realizzazione del parcheggio da assoggettare all'uso pubblico, collocato a est del Padiglione V;
- realizzazione della piazza interna da assoggettare all'uso pubblico, collocata al Piano Terreno del Padiglione V.

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

Prima della stipula della presente Convenzione è stata presentata Perizia Asseverata corredata di idonea documentazione grafica, a firma di Professionista abilitato, attestante la descrizione e il valore delle opere da realizzarsi, il cui importo incrementato del 10% è stato garantito attraverso idonea polizza fidejussoria di cui al successivo art. 10, cui farà seguito la presentazione del progetto esecutivo delle opere stesse.

Il progetto esecutivo di cui sopra verrà sottoposto alla valutazione della "Riunione dei Servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

8 Gallery Immobiliare S.r.l. dovrà, in particolare, attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

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

a) Progettazione e quadro economico delle opere

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese di 8 Gallery Immobiliare S.r.l., 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 di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico asseverato. La modifica dovrà comunque essere concordata preventivamente con gli Uffici competenti. Tale incremento, garantito attraverso apposita integrazione alla polizza fidejussoria sopra richiamata da presentarsi in sede di approvazione del progetto esecutivo, sarà posto a totale carico di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto asseverato, 8 Gallery Immobiliare S.r.l. sarà tenuta a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese di 8 Gallery Immobiliare S.r.l., sono soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", sono a totale carico di 8 Gallery Immobiliare S.r.l.

La progettazione delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità di 8 Gallery Immobiliare S.r.l., secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

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, 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 correlato agli interventi edilizi privati. Decorso tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate da 8 Gallery Immobiliare S.r.l. e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili ai medesimi.

A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il

termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

b) 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 da 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

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 Attuatore 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 utenze relative alle aree assoggettate all'uso pubblico saranno intestate a 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento del collaudo, 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.

8 Gallery Immobiliare S.r.l. solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

c) Collaudo delle opere

Le opere di urbanizzazione realizzate da 8 Gallery Immobiliare S.r.l. sono soggette a collaudo 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.

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 di 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione saranno a carico di 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

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

Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

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.

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 di 8 Gallery Immobiliare S.r.l.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio è subordinata all'avvenuta ultimazione e collaudo positivo delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE E ASSOGGETTATE PER SPAZI PUBBLICI DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI

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

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

Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso 8 Gallery Immobiliare S.r.l. sarà tenuta a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

8 Gallery Immobiliare S.r.l. solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

ARTICOLO 8

CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

8 Gallery Immobiliare S.r.l. corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001, relativo al costo di costruzione 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.

ARTICOLO 9

SANZIONI CONVENZIONALI

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.P., 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.

ARTICOLO 10

GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, 8 Gallery Immobiliare S.r.l., per se stessa, suoi successori, o aventi causa, ha rilasciato e rilascerà a favore della Città, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare.

1) Prima della stipula della presente Convenzione ha rilasciato:

a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere incrementato del 10% (Polizza fidejussoria n. EIBR1701575 rilasciata da EUROINS INSURANCE PLC in data 12/09/2017 per l'importo complessivo di € 216.700,00).

La garanzia sopra indicate, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., è stata accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie medesime.

Tale penale potrà essere, altresì, incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato.

2) Al momento del ritiro del primo titolo abilitativo edilizio 8 Gallery rilascerà:

b) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 8 della presente Convenzione;

c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 8 della presente Convenzione.

Le garanzie sopra indicate sub 2), 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 contengono e 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.

Le fideiussioni di cui ai punti b) - c) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 11

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 compresi nel Piano Particolareggiato sono assunti dai Soggetti Attuatori per se stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora i Soggetti Attuatori procedano all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, gli stessi dovranno 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 di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

ARTICOLO 12

SPESE

Le spese ed ogni tributo afferente e conseguente al presente atto sono a carico di 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

ARTICOLO 13

CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14

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 alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, alla legge 4 dicembre 1993 n. 493, alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e loro successive modifiche ed integrazioni s.m.i., nonché al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) e al D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e loro successive modifiche ed ogni altra norma vigente in materia.