

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

**(ai sensi dell'art.5 commi 9-14 della Legge n. 106
del 12 luglio 2011 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001)**

Convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 4

della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di,

Avanti di me dott.ssa GIOVANNA IOLI di Notar Francesco, notaio in
Torino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino
e Pinerolo, con l'assistenza di:

entramb domiciliat in Torino, via Alfieri numero 17,

intervenut quali testimoni,

SONO PRESENTI

- CORTESE arch. Mauro, nato a Torino il 15/12/1959, domiciliato per la carica in Torino, piazza San Giovanni n. 5, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Edilizia Privata e legale rappresentante del "**COMUNE DI TORINO**" con sede in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città n. 1, Codice Fiscale 00514490010

nel seguito denominata per brevità "Città", con i poteri per quanto *infra* in forza della deliberazione della Giunta Comunale meccanografico n. 2019 04123/004 in data 8 ottobre 2019 e del "Regolamento di Organizzazione e Ordinamento della Dirigenza" del Comune di Torino.

- MASTRICCI PASQUALE, nato a Cerignola (FG) il 10 ottobre 1947, domiciliato, per la carica, in Torino (TO), via Tesso 13/A Palazzina A 2, il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"**CO.MA.CO. S.P.A..**" con sede in Torino (TO), via Tesso 13/A Palazzina A 2, capitale sociale di euro 2.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino: 06171230011,

in forza dei poteri di Legge e di Statuto,

nel seguito denominato per brevità "Proponente".

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

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 Proponente è proprietario dell'area della superficie complessiva di mq. 6.458 (seimilaquattrocentocinquantotto), sita in Comune di Torino (TO), via Monte Ortigara numero 108, quale risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune Censuario di Torino con i seguenti dati catastali: **foglio 1228 numero 163**, ENTE URBANO di ha 00.64.30.

Tale area risultava occupata da una pluralità di costruzioni adibite al ricovero e alla manutenzione di autoveicoli, ad uffici e ad abitazione.

Il vigente P.R.G.C. classifica il lotto in questione in Zona Consolidata Residenziale Mista come Area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, normata dagli articoli 6, 8 comma 61, e 19 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

L'area è individuata nella Tavola di progetto n. "01_B" che, previa visione e sottoscrizione delle parti, dei testimoni e di me notaio, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, alla presenza dei testimoni si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale;

3) che la Società proponente è inoltre proprietaria di un'area avente superficie di mq. 4.171 (quattromilacentosettantuno) sita in Comune di Torino, via Viterbo numero 169, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1109, mappale 706 ente urbano di are 1 e centiare

45, mappale 686 ente urbano di are 37 e centiare 20, mappale 187 ente urbano di are 3 e centiare 01, mappale 193 ora soppresso e unito al mappale 686, con sovrastanti fabbricati per una superficie complessiva di mq. 1.745,52 di SLP e di mq. 1.404,61 di Superficie Coperta ed è classificata dal vigente P.R.G.C. come Area da Trasformare per Servizi " ATS" - Ambito 4V-Viterbo nord, normata dagli articoli 7 e 20 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C..

Sul lotto insistono alcuni fabbricati a destinazione produttiva individuati in una palazzina a tre piani fuori terra con destinazione uffici di pertinenza dell'attività principale, un capannone con annesso un piano interrato per parcheggio, con accessi carrai e pedonali dalla Via Viterbo, ed una palazzina residenziale in disuso.

Tale area, già di proprietà della società "IMMOBILIARE VITERBO S.R.L." in forza di atti a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo, notaio in Torino in data 27 aprile 1993, repertorio numero 84582, registrato all'Ufficio del Registro di Torino in data 17 maggio 1993, al numero 10642, ed in data 30 maggio 2008, repertorio numero 140227/58584, debitamente registrato, risulta attualmente di proprietà della società "CO.MA.CO. S.P.A.." a seguito di atto di fusione per incorporazione della società "IMMOBILIARE VITERBO S.R.L." nella società "CO.MA.CO. S.P.A.." rogito notaio Marco Valente, notaio in Torino, in data 23 dicembre 2019, repertorio numero 91973/32825, registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio

Territoriale di Torino 3 in data 9 gennaio 2020, al numero 796.

La qualità edilizia dei manufatti siti sull'area di via Viterbo 169 è di livello medio e l'area risulta totalmente recintata.

Gli edifici costituenti il complesso risultano tutti regolarmente dotati di titoli abilitativi validi, efficaci e non revocati.

L'area in questione era già stata interessata dal rilascio del Permesso di costruire in deroga, ai sensi della legge 106/2011, n.8/c/2016, del 9 febbraio 2016, per la *“demolizione di edificio residenziale degradato a due piani fuori terra più sottotetto, di circa mq. 129,00, e ricostruzione un fabbricato ad uso magazzino, di pari superficie lorda di pavimento (S.L.P.), posto in adiacenza al fabbricato principale già esistente ad uso produttivo di cui costituirà pertinenza”*, intervento per il quale sono stati corrisposti euro 4.495,64 (quattromilaquattrocentonovantacinque virgola sessantaquattro) relativi al contributo di costruzione, contributo di riqualificazione, contributo aggiuntivo compensativo e monetizzazione ma per il quale non è mai stata presentata comunicazione di inizio lavori. Tale permesso di costruire, pertanto è da intendersi decaduto.

L'area è individuata nella Tavola di progetto n. “01_A” che, previa visione e sottoscrizione delle parti, dei testimoni e di me notaio, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, alla presenza dei testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera “B”, per farne parte integrante e sostanziale;

4) che l'articolo 5, commi 9-14, della Legge 13 maggio 2011 n. 70

convertito con legge 2 luglio 2011 n. 106 (Decreto Sviluppo) prevede che, *“al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la Riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell’efficienza energetica e delle fonti rinnovabili (...).”* sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie *“anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano [omissis]”* sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie *“anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

a) Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) La delocalizzazione delle relative volumetrie in Area o aree diverse;

c) L’ammissibilità delle modifiche di destinazione d’uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) Le modifiche della sagoma necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti”;

5) che il Presidente della Giunta Regionale del Piemonte, con Circolare 9/5/2012 n. 7/UOL, pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 10/5/2012, ha fornito *“prime indicazioni”* applicative della disciplina di cui all’art. 5, commi 9-14, della citata Legge 106/2011 e l’Assessore

all'Urbanistica della Regione Piemonte, con comunicato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014, ha fornito ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in Deroga previsti dalla legge n. 106/2011;

6) che, ai sensi dell'articolo 5, commi 9-13, della Legge n. 106/2011, agli interventi rientranti nella finalità della legge stessa si applica l'articolo 14 del D.P.R. 380/2001; tale articolo prevede, ordinariamente, la possibilità del rilascio del permesso di costruire, in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, per i soli impianti pubblici o di interesse pubblico;

7) che con Deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2013 (n. mecc. 2013 00872/009) avente per oggetto: *“art. 5 commi 9-14 decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n.106. indirizzi e criteri applicativi. approvazione.”* sono stati approvati i primi criteri e gli indirizzi operativi per consentire alla Città la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi del citato Decreto Sviluppo, anche al fine di semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie;

8) che ai sensi della sopracitata Deliberazione *“nei casi di particolare complessità (riconducibili a quelli di cui all'art. 49, comma 4, LR 56/77 e s.m.i)”* all'istanza di Permesso di Costruire in Deroga deve essere *“allegato uno Schema di Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo volto a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione*

dell'intervento nonché l'eventuale Contributo o le Opere Aggiuntive finalizzate alla Riqualificazione del territorio”;

9) che con Deliberazione della Giunta Comunale del 1 ottobre 2013 (n. mecc. 2013 04494/009) sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con la precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo altresì, utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del proponente o impegni economici, da concordare con la Città, finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quali si realizza l'intervento;

10) che con Deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. n. 2014 01399/009), avente per oggetto *“Interventi in Deroga ai sensi dell'art.5 c.9-14 del DL 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106 – Ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi. Quantificazione del Contributo economico finalizzato alla Riqualificazione urbana”*, sono stati approvati i criteri per la quantificazione del Contributo economico stesso, conseguente agli interventi in Deroga al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 commi 9-14 della legge 106/2011;

11) che con successiva Deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. n. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi dell'art. 5 commi 9-14 della L. 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse Aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) consistenti in una maggiorazione – sostitutiva della monetizzazione – in misura corrispondente al sopracitato Contributo economico finalizzato alla Riqualificazione urbana;

12) che, relativamente all'area di Via Monte Ortigara, era stato presentato, in persona di Lanzetti Antonio quale legale rappresentante della società "AUTALA s.a.s. di Lanzetti Antonio e C.", istanza registrata al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata il 25 maggio 2017, protocollo n. 2017/15/10014, e successivamente istanza in data 6 dicembre 2017 richiedente voltura parziale della primitiva istanza a favore unitamente alle società "AUTALA s.a.s. di Lanzetti Antonio e C." e "CO.MA.CO S.p.A.", volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per i parametri della destinazione d'uso e densità edilizia, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011, per la demolizione di fabbricati esistenti, la cui SLP complessivamente ammonta a mq. 2.538,83, e la successiva realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, prospettante sulla Via Marsigli, di tipologia M-SAM3 dimensionato in metri quadrati 2.792,71 di SLP comprensivi

della premialità del 10% della superficie coperta prevista dalla Legge n. 106/2011, e mq. 1.600 di superficie di vendita. Il progetto prevedeva, nello specifico, la realizzazione di un fabbricato a un piano fuori terra di altezza m. 8,50 e di un piano interrato ad uso autorimessa.

Delle costruzioni precedentemente esistenti sull'area di proprietà era previsto di conservare un fabbricato a due piani fuori terra prospettante sulla Via Monte Ortigara, destinato, originariamente, al piano terreno a uffici al servizio dell'attività artigianale e al piano secondo fuori terra a residenza al servizio dell'attività artigianale. Per tale fabbricato, se ne richiedeva l'utilizzo in forma libera ad uffici e residenza, svincolato dalla condizione di accessorietà alla destinazione produttiva.

A soddisfacimento delle quantità previste dalla legge 122/89 e dell'Allegato C della N.U.E.A. art. 13 comma 3.1 e comma 3.2 erano previste aree a parcheggio ubicate in parte al piano cortile per mq. 1.338,19 per un totale di 48 posti auto assoggettati all'uso pubblico ed in struttura al piano interrato ulteriore mq. 796,12 per un totale di 17 posti auto assoggettati all'uso pubblico e mq. 1.825,17 per un totale di 66 posti auto privati;

13) che il Consiglio Comunale, con Deliberazione in data 11 dicembre 2017 mecc. n. 2017 05011/020, aveva approvato la realizzazione del succitato intervento in deroga, ai sensi dell'art. 5 co. 9-14 della Legge n. 106/2011 e dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;

14) che con la Deliberazione sopra citata, erano state approvate le opere di urbanizzazione esaminate favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni del Comune di Torino con parere del 15 novembre 2017 per un importo complessivo pari ad Euro 404.328,23 (quattrocentoquattromilatrecentoventotto virgola ventitre) da realizzarsi a cura e spese del Proponente in parte su area privata assoggettata all'uso pubblico, in parte su area per la viabilità pubblica (euro 284.518,05 (duecentoottantaquattromilacinquecentodiciotto virgola zero cinque)) ed in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione su area pubblica (euro 119.810,18 (centodiciannovemilaottocentodieci virgola diciotto)). Le opere, da realizzarsi a cura e spese, consistevano, sull'area privata, nell'attrezzaggio della superficie al piano interrato destinato a parcheggio assoggettato all'uso pubblico e sistemazione a verde/parcheggio assoggettato all'uso pubblico della porzione libera generatasi dall'arretramento del fabbricato rispetto alla Via Marsigli, mentre, su sedime pubblico era prevista la risistemazione dell'incrocio tra la Via Marsigli e la Via Monte Ortigara, per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche ed il rifacimento dei due tratti di viabilità prospettanti il lotto su cui si interviene.

Le opere a scomputo degli oneri prevedevano la risistemazione degli incroci tra Via Monte Ortigara e le Vie Sagra San Michele e Castellino, l'eliminazione della porzione di rotaie ancora esistenti sulla

Via Sagra San Michele, ormai inutilizzate con conseguente ripristino del manto stradale; il rifacimento della pavimentazione d'ingresso alla limitrofa Bocciofila sita in Via Marsigli nonché la risistemazione di alcune porzioni di marciapiedi in prossimità dell'Ospedale Martini Nuovo lungo la Via Sagra San Michele;

15) che il Proponente ha già corrisposto, con bonifico quietanza n. 043825/056 in data 28 dicembre 2017 e con bonifico quietanza n. 043993/033 in data 29 dicembre 2017, euro 595.682,57 (cinquecentonovantacinquemilaseicentoottantadue virgola cinquantasette) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, di cui euro 494.745,99 (quattrocentonovantaquattromilasettecentoquarantacinque virgola novantanove) per oneri di urbanizzazione ed euro 100.936,58 (centomilanovecentotrentasei virgola cinquantotto) per costo di costruzione.

Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata Deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 201401399/009) è stato calcolato il valore di riqualificazione pari ad euro 254.887,20 (duecentocinquantaquattromilaottocentoottantasette virgola venti), nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva Deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. n. 201405605/009) per gli interventi da realizzare in Aree per Servizi Pubblici, come nel caso di specie, ed in

Aree da Trasformare per Servizi (ATS), consistente in una maggiorazione sostitutiva della monetizzazione in misura corrispondente al predetto contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell'importo di euro 254.887,20 (duecentocinquantaquattromilaottocentoottantasette virgola venti).

Il contributo aggiuntivo compensativo, pari ad euro 254.887,20 (duecentocinquantaquattromilaottocentoottantasette virgola venti) è stato versato con bonifico quietanza n. 043825/056 in data 28 dicembre 2017.

Una parte del contributo di riqualificazione pari ad euro 216.832,46 (duecentosedicimilaottocentotrentadue virgola quarantasei) è stato versato con bonifico quietanza n. 043825/056 in data 28 dicembre 2017, mentre la restante quota del contributo di riqualificazione, allo scopo di migliorare e rafforzare la riqualificazione del contesto urbano dal punto di vista ambientale, pari ad euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro) è stato garantito con polizza fideiussoria n°4106926, del 18 maggio 2018, emessa dalla Credit Agricole Cariparma s.p.a. a garanzia della fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi da collocare prioritariamente nella Circoscrizione di appartenenza. Tali interventi potranno essere eseguiti, a discrezione della Città, direttamente dal Proponente, secondo le indicazioni fornite dai Servizi competenti. In alternativa l'importo garantito, finalizzato alle opere di cui sopra, dovrà essere versato alla Città.

16) che in data 28 giugno 2018 è stato rilasciato dal Comune di Torino, Permesso di Costruire in deroga al PRGC n. 7/S/2018 per *“Demolizione di fabbricati esistenti a destinazione produttiva, con la successiva realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, di tipologia M-SAM3 di metri quadrati 2.792,71 di S.L.P. e metri quadrati 1.600,00 di superficie di vendita, e per il cambio di destinazione d’uso della palazzina esistente a due piani fuori terra, prospiciente lato via Monte Ortigara, da locali ad uso uffici/residenza, pertinenziali all’attività produttiva, ad uso uffici/terziario, al piano terra, e residenza di libero utilizzo al piano primo”*;

17) che in data 16 agosto 2018 è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori che ha consentito di effettuare le demolizioni dei fabbricati produttivi esistenti;

18) che in data 17 maggio 2019, con protocollo n. 2019-15-10316, la società “CO.MA.CO SPA” ha presentato istanza al Comune di Torino di variante al Permesso di Costruire in deroga n. 7/S/2018 del 28 giugno 2018. Tale variante, da considerarsi sostanziale rispetto all’ipotesi licenziata, propone, sull’area di Via Monte Ortigara, la edificazione di un complesso di edifici residenziali, costituito da tre corpi di fabbrica a sei/sette piani fuori terra, con autorimesse interrato e propone, inoltre, di inserire nel bilancio normativo complessivo di tale proposta, anche l’area di proprietà della stessa società sita in Torino, Via Viterbo n. 169 tramite un intervento di delocalizzazione di SLP, fattispecie consentita dalla legge 106/2011.

A fronte pertanto di una SLP esistente sul lotto di Via Viterbo di mq. 1.745,52 e di una premialità, consentita dalla Legge 106/2011, pari al 10% della superficie coperta, corrispondenti a mq. 144,06, vengono trasferiti sull'area di Via Monte Ortigara mq/SLP 1.889,58 che, sommati ai mq. 3.555,96 di SLP, espressi in proprio dal lotto di Via Monte Ortigara, porta la edificazione massima disponibile su tale lotto a mq. $(3.555,96 + 1.889,58) = \text{mq. } 5.445,54$ di SLP.

A fronte di tale proposta progettuale consegue la necessità, come risulta dettagliatamente esplicitato nelle tavole di progetto, di individuare un'area di mq. 4.003,26 da destinare a standard, ai sensi dell'articolo 21 della Legge 56/77, e da cedere al Comune di Torino.

Tale quantità viene totalmente individuata nell'area di Via Viterbo, che misurando mq. 4.171, ne soddisfa per eccesso l'esigenza; tale area verrà pertanto totalmente ceduta alla Città di TORINO, unitamente ai fabbricati su di essa edificati, nello stato in cui attualmente si trova.

Poiché la Città di Torino intende verificare quale sia la miglior destinazione da attribuire a tali fabbricati, nelle more di tale periodo il Proponente si farà carico della custodia e manutenzione di tali fabbricati per la durata di ventiquattro mesi dalla data di formalizzazione della cessione che dovrà avvenire, comunque, prima del rilascio del Permesso Costruire relativo alla realizzazione dei fabbricati residenziali sull'area di via Monte Ortigara. 108 angolo via Marsigli. Resta impregiudicata, alla Città, la possibilità di richiedere la consegna prima della scadenza di tale temine;

19) che, conseguentemente alla richiesta di variante al Permesso di Costruire, è stato riproposto un nuovo Studio di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del proponente e a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Venendo meno la destinazione commerciale il progetto non comprende più la sistemazione delle aree destinate a parcheggio assoggettato all'uso pubblico, caratteristiche per quella specifica destinazione, ma ripropone esclusivamente le sistemazioni sulle aree pubbliche già previste nel progetto precedente, con aggiornamento dei relativi computi metrici estimativi, portando i lavori ad un importo complessivo pari ad euro 156.601,39 (centocinquantaseimilaseicentouno virgola trentanove). Le opere, realizzate a cura e spese, su sedime pubblico, per l'importo di euro 36.591,44 (trentaseimilacinquecentonovantuno virgola quarantaquattro), riguardano la risistemazione dell'incrocio tra via Marsigli e via Monte Ortigara per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e il rifacimento dei due tratti di viabilità prospettanti il lotto su cui si interviene. Le opere a scomputo degli oneri, per l'importo di euro 120.009,95 (centoventimilanove virgola novantacinque), prevedono: risistemazione degli incroci tra via Monte Ortigara e le vie Sagra di S. Michele e Castellino; l'eliminazione della porzione di rotaie ancora esistenti sulla via Sagra di San Michele, ormai inutilizzate con conseguente ripristino del manto stradale; il rifacimento della

pavimentazione di ingresso della limitrofa Bocciofila sita in via Marsigli nonché la risistemazione di alcune porzioni di marciapiede in prossimità dell'ospedale Martini Nuovo lungo via Sagra di S. Michele.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni, come da parere del 17 febbraio 2020;

20) che la stima del contributo di costruzione, del contributo di riqualificazione, calcolato in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. n. 2014 01399/009), e del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. n. 2014 05605/009), dovuto per l'intervento in oggetto, è pari ad euro 1.915.046,52 (unmilionenovecentoquindicimilaquarantasei virgola cinquantadue) da aggiornarsi, comunque, al momento del rilascio del Permesso di Costruire. A tale cifra dovranno essere sottratti euro 120.009,95 (centoventimilanove virgola novantacinque), corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, ed euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro) riferiti alla quota di contributo di riqualificazione destinata alla fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, importo già garantito con polizza fidejussoria nel Permesso di Costruire n.7/S/2018, che qui si intende confermata.

La stima dell'importo da corrispondere per il presente intervento

ammonta, pertanto, complessivamente ad euro 685.084,06 (seicentoottantacinquemilaottantaquattro virgola zero sei) derivante dalla differenza tra quanto calcolato per l'intervento in oggetto e quanto già corrisposto per il Permesso di Costruire n. 7/S/2018, euro 1.067.402,23 (unmilionesessantasettemilaquattrocentodue virgola ventitre), corrispondente al contributo di costruzione, a parte del contributo di riqualificazione e al contributo aggiuntivo compensativo, e il Permesso di costruire n. 8/c/2016, euro 4.495,64 (quattromilaquattrocentonovantacinque virgola sessantaquattro).

La restante parte del contributo di riqualificazione, pari ad euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro), è già stata garantita con polizza fideiussoria, che si intende confermata, prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 7/S/2018 per la fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, da collocare prioritariamente nella circoscrizione di appartenenza. Tali interventi potranno essere eseguiti, a discrezione della Città, direttamente dall'operatore, secondo le indicazioni fornite dai Servizi competenti. In alternativa l'importo garantito, finalizzato alle opere di cui sopra, dovrà essere versato alla Città;

21) che eventuali varianti al Permesso di Costruire potranno essere richieste, in fase realizzativa, purché le stesse non vadano ad incidere sulle deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale né sugli aspetti progettuali inerenti la riqualificazione e, comunque, non si configurino come varianti essenziali, così come definite dall'art. 6

della L.R. 19/1999;

22) che la presente Convenzione, ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 5, commi 9-14, della L. 106/2011 e art.49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nonché ai sensi della citata Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9/5/2012 n. 7/UOL e delle Deliberazioni della Giunta Comunale della Città sopracitate, ha i seguenti contenuti essenziali:

a) impegno alla cessione gratuita, da parte del Proponente a favore della Città, dell'area localizzata in via Viterbo n. 169 destinata a servizi pubblici comprensiva dei fabbricati ivi insistenti;

b) impegno al versamento degli Oneri di Urbanizzazione, del Costo di Costruzione e del Contributo di Riqualificazione Urbana e Contributo Aggiuntivo Compensativo relativi al Permesso di Costruire in Deroga;

c) impegno alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a Scomputo degli Oneri concessori;

d) impegno alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a cura e spese del Proponente su sedime pubblico;

e) caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle Opere di Urbanizzazione;

f) impegno del Proponente a destinare a Edilizia Residenziale convenzionata metri quadrati 144,45 di S.L.P., come previsto all'articolo 6, comma 10 bis, delle N.U.E.A. del P.R.G.C.. La modalità attuativa del suddetto obbligo è specificata negli articoli 11, 12 e 13 della presente Convenzione;

23) che il Progetto Edilizio, disciplinato dal presente Atto, ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 25 luglio 2019;

24) che, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio *online* della Città dell'avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, di Deroga dell'intervento al PRGC, per la durata di 30 giorni consecutivi, a decorrere dal 5 dicembre 2019, non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;

25) che la Città, con Deliberazione del Consiglio Comunale, del

numero meccanografico

ha riconosciuto che il progetto di riqualificazione dell'area oggetto della presente convenzione, riveste interesse pubblico riconducibile alle finalità della Legge n. 106/2011, ha approvato la realizzazione dell'intervento edilizio in deroga ai sensi del citato articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e ha approvato lo schema della presente convenzione;

26) che in sede della sopracitata deliberazione del Consiglio Comunale è stato, altresì, approvato il Progetto di Fattibilità tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione;

27) che i contenuti della presente convenzione superano gli impegni sottoscritti dal proponente con atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogito notaio Angelo Mascolo, notaio in Torino, in data 8 febbraio 2018,

repertorio numero 48066/8541, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 3 in data 22 febbraio 2018, e con Atto d'Obbligo, rogito notaio Pier Carlo Caligaris, sottoscritto 14 maggio 2007, repertorio numero 305503/34997, registrato all'Agenzia del Territorio in data 23 maggio 2007, che pertanto si intendono decaduti.

TUTTO CIO' PREMESSO

e facente parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti 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 la Società "CO.MA.CO. S.P.A.." e la Città di Torino, per l'attuazione dell'intervento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del

numero meccanografico

nonché della cessione dell'area di via Viterbo n. 169 e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- ARTICOLO 3 -

PROPRIETÀ' DEGLI IMMOBILI

La società "CO.MA.CO. S.P.A." è proprietaria degli immobili siti in Comune di Torino (TO), via Monte Ortigara n. 108, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1228, mappale 163 ente urbano di are 64 e centiare 30 e Via Viterbo n. 169, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1109, mappale 706 ente urbano di are 1 e centiare 45, mappale 686 ente urbano di are 37 e centiare 20, mappale 187 ente urbano di are 3 e centiare 01, mappale 193 ora soppresso e unito al mappale 686, indicati ai punti 1) e 2) delle premesse, in forza di atti rogito notaio Angelo Mascolo, notaio in Torino, in data 30 giugno 2017, repertorio numero 47857/8366, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 3 in data 11 luglio 2017, al numero 12437, serie 1T, ed in data 21 gennaio 2019, repertorio numero 49516/9558, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 3 in data 23 gennaio 2019, al numero 1438, serie 1T.

- ARTICOLO 4 -

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione gli elaborati allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale di cui al punto 16 delle premesse.

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

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

- ARTICOLO 5 -

INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto prevede la realizzazione sull'area di via Monte Ortigara n. 108 angolo via Marsigli, lotto fondiario di metri quadrati 6.458, di tre edifici a destinazione residenziale, a 6/7 piani fuori terra ed un piano interrato, adibito a cantine e autorimesse di pertinenza degli erigendi fabbricati residenziali, per un totale di metri quadrati 5.445,54 di SLP. I tre fabbricati, che verranno allineati in posizione arretrata rispetto le vie Monte Ortigara e Marsigli in modo da creare un'ampia corte interna destinata a verde privato, avranno un'altezza variabile da un minimo di metri 20 ad un massimo di metri 24.

Sulla presente area verrà delocalizzata la SLP proveniente dal lotto di via Viterbo n . 169, come descritto nelle premesse al punto 9), pertanto alla SLP disponibile del lotto di via Monte Ortigara - metri quadrati 3.555,96 - verrà sommata quella proveniente da via Viterbo - metri quadrati 1.889,58 - per un totale di metri quadrati 5.445,54.

Come già riportato al punto 7) delle premesse l'intervento edilizio richiesto costituisce variante al Permesso di costruire n. 7/S/ del 28 giugno 2018.

L'intervento in questione genera un fabbisogno di area servizi, ai sensi dell'articolo 21 della Legge 56/77, pari a metri quadrati 4.003,26

interamente assolto dalla prevista cessione dell'area, di metri quadrati 4.171,00, di via Viterbo n. 169 comprensiva dei fabbricati presenti che consistono in: una piccola costruzione a due piani fuori terra a destinazione residenziale di metri quadrati 129,52, una modesta palazzina uffici a due piani fuori terra di metri quadrati 239,32 e un fabbricato produttivo ad un piano fuori terra di metri quadrati 1.376,68, più un piano interrato destinato ad autorimessa. Le costruzioni sono in buono stato di conservazione e verranno cedute, unitamente all'area, nello stato di fatto in cui si trovano.

L'intervento, inoltre, comporta anche la realizzazione di opere di urbanizzazione in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in parte a cura e spese del Proponente. Tali opere consistono nella risistemazione dell'incrocio tra via Marsigli e via Monte Ortigara per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e il rifacimento dei due tratti di viabilità prospettanti il lotto su cui si interviene (opere a cura e spese del Proponente) e risistemazione incroci tra via Monte Ortigara e le vie Sagra di S. Michele e Castellino, l'eliminazione della porzione di rotaie ancora esistenti sulla via Sagra di San Michele, ormai inutilizzate con conseguente ripristino del manto stradale, il rifacimento della pavimentazione di ingresso della limitrofa Bocciofila sita in via Marsigli nonché la risistemazione di alcune porzioni di marciapiede, in prossimità dell'ospedale Martini Nuovo, lungo via Sagra di S. Michele (opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione). A seguito della

deliberazione del consiglio Comunale, di cui al punto 16 delle premesse, sarà rilasciato il Permesso di Costruire in deroga. L'ultimazione dell'intervento edilizio dovrà avvenire entro il termine di tre anni dalla data d'inizio dei lavori, come previsto all'articolo 15 del D.P.R 380/01, così come le opere di urbanizzazione.

- ARTICOLO 6 -

PRELIMINARE DI CESSIONE

Il Proponente, come sopra rappresentato, si obbliga, per sé, suoi successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente alla Città di Torino, che, come sopra rappresentata, si riserva di accettare, nei termini ed alle condizioni in appresso specificate, la piena proprietà dell'area, con entrostanti fabbricati, sita in Comune di Torino (TO), via Viterbo numero 169, e precisamente:

a) area della superficie complessiva di 4.171 (quattromilacentosettantuno) metri quadrati, quale risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune Censuario di Torino con i seguenti dati catastali:

- **foglio 1109 numero 706**, ENTE URBANO di ha 00.01.45;
- **foglio 1109 numero 187**, ENTE URBANO di ha 00.03.01;
- foglio 1109 numero 193 ora soppresso e unito al **foglio 1109 numero 686**, ENTE URBANO di ha 00.37.20;

b) fabbricati entrostanti a detta area, quali risultano attualmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Torino, alla partita esattamente intestata a "CO.MA.CO. S.P.A.", con i seguenti

dati catastali:

- **fg. 1109, n. 187, sub. 1 e 2 graffati**, Via della Brusa' n. 24, p. T, z.c.

2, cat. A/5, cl. 4, consistenza vani 2, rendita catastale euro 92,96;

- **fg. 1109, n. 187, sub. 3**, Via della Brusa' n. 24, p. 1, z.c. 2, cat. A/5,

cl. 4, vani 2,5, rendita catastale euro 116,20;

- **fg. 1109, n. 686, sub. 14**, Via Viterbo n. 169, p. S1-T-1-2, in corso di definizione,

il tutto come risulta dai relativi certificati catastali e formante un sol corpo posto alle generali coerenze: via della Brusa, mappali 707, 195, 196, 197, 202, tutti del foglio 1109, via Viterbo, e mappali 239, 258, 681 e 680, tutti del foglio 1109.

Il diritto di piena proprietà su quanto oggetto del presente contratto preliminare di vendita viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con le inerenti azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, eventuali servitù attive, se legalmente esistenti e competenti.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita libero, per come dichiara e garantisce la parte promittente venditrice, da pesi, privilegi, ipoteche, locazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, o, e da diritti di terzi in genere, che possano, in ogni caso, essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; la parte promittente cedente presta a Comune di Torino le garanzie di Legge, ivi compresa la garanzia per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1483 e 1484 del Codice civile.

Le parti convengono che l'atto definitivo di cessione dovrà essere

stipulato, a magistero del notaio scelto dalle parti, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati residenziali da realizzarsi sull'area di via Monte Ortigara numero 108, angolo via Marsigli.

Il Proponente, inoltre, si obbliga, fin da ora, a custodire e mantenere, ferma restando la proprietà della Città di Torino, l'area e i fabbricati posti sull'area di Via Viterbo n. 169, per un periodo di mesi 24 (ventiquattro) dal momento della formalizzazione della cessione e di renderne la disponibilità alla Città di Torino allo scadere di tale periodo o in data antecedente qualora da essa richiesto.

- ARTICOLO 7 -

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 36, comma 4, del D.Lgs 50/2016, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del medesimo decreto legislativo, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, del già citato decreto, ed essendo le stesse funzionali all'intervento di riqualificazione, oggetto della presente convenzione, in attuazione alle richiamate disposizioni di cui all'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Proponente, e i suoi aventi causa, si obbliga ad eseguire direttamente le opere stesse secondo il relativo progetto esecutivo.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è

determinato utilizzando il prezziario vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

Il Proponente, e i suoi aventi causa, si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà correlata all'attuazione dell'intervento edilizio e dovranno essere completate nei termini di validità del Permesso di Costruire relativo alla costruzione dei tre fabbricati residenziali.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree pubbliche, per un valore complessivo di Euro 120.009,95 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27 settembre 2010 (n. mecc. 2010 02469/009), come da progetto di fattibilità tecnica ed economica, e come descritte al punto 10) delle premesse consistono in:

- risistemazione degli incroci tra via Monte Ortigara e le vie Sagra di S. Michele e Castellino;
- eliminazione della porzione di rotaie ancora esistenti sulla via Sagra di San Michele, ormai inutilizzate con conseguente ripristino del manto stradale;
- rifacimento della pavimentazione di ingresso della limitrofa Bocciofila sita in via Marsigli;
- risistemazione di alcune porzioni di marciapiede in prossimità dell'ospedale Martini Nuovo lungo via Sagra di S. Michele.

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

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato contestualmente al Progetto di riqualificazione dell'area oggetto dell'intervento edilizio;

- progetto esecutivo.

a) Progettazione e quadro economico delle opere

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

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

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importi, individuati con il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici ed è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi previsti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi

adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso e sulla base di elaborati che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

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

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

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, l'importo del Progetto Esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si 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 per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente con un cronoprogramma che indichi puntualmente la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche date dalla presente convenzione, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui al successivo articolo 14, presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

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

richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine dell'agibilità, anche parziale, relativa ai fabbricati residenziali.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 14.

b) Affidamento delle opere

Trattandosi, nel caso di specie, di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del Decreto

Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il quale prevede che il Proponente e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i..

c) Esecuzione delle opere

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

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

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

saranno posti a carico di quest'ultimo nel caso in cui le varianti non siano espressamente richieste dalla Città. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese del Proponente e/o suoi aventi causa.

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

d) Collaudo delle opere

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

I collaudi tecnico-amministrativo-contabili delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera

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

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

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

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

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio con la conseguente presa in carico delle opere stesse.

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

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

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

provvedimenti.

Il Proponente, e/o suo avente causa, assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione 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 del Proponente e/o avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

- ARTICOLO 8 -

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE A CURA E

SPESE DEL PROPONENTE

Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 non trovano applicazione le

procedure di evidenza pubblica ivi previste.

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

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

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

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

Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. Tale incremento sarà posto a totale carico del Proponente e non dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. La modifica dovrà comunque essere concordata preventivamente con gli Uffici competenti. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità

Tecnica ed Economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

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

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 7.

Ai sensi e per gli effetti della norma citata i Proponenti si impegnano alla realizzazione diretta a proprie cura e spese delle opere consistenti nella risistemazione dell'incrocio tra via Marsigli e via Monte Ortigara, per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e nel rifacimento dei due tratti di viabilità prospettanti il lotto su cui si interviene per un valore di euro 36.591,44 (trentaseimilacinquecentonovantuno virgola quarantaquattro).

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

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo articolo 18.

- ARTICOLO 9 -

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEL PROPONENTE

DEL SEDIME PUBBLICO

Le aree del sedime pubblico vengono concesse in comodato gratuito al Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città.

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

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

Il beneficio dell'esenzione dal canone si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere salvo che il ritardo sia imputabile al Proponente. In tal caso il Proponente sarà tenuto a corrispondere integralmente il

canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga.

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

- ARTICOLO 10 -

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. CONTRIBUTO DI
RIQUALIFICAZIONE E CONTRIBUTO AGGIUNTIVO
COMPENSATIVO

La stima del contributo di costruzione, del contributo di riqualificazione, calcolato in conformità ai criteri previsti dalla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. n. 2014 01399/009) e del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc.n. 2014 05605/009), dovuto per l'intervento in oggetto, è pari ad euro 1.915.046,52 (unmilionenovecentoquindicimilaquarantasei virgola cinquantadue) da aggiornarsi, comunque, al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Nel dettaglio l'importo complessivo è così suddiviso:

- euro 807.029,34 (ottocentosettemilaventinove virgola trentaquattro) relativi agli oneri di urbanizzazione;
- euro 284.847,27 (duecentottantaquattromilaottocentoquarantasette virgola ventisette) relativi al costo di costruzione;
- euro 411.584,96 (quattrocentoundicimilacinquecentottantaquattro

virgola novantasei) relativi al contributo di riqualificazione;

- euro 411.584,96 (quattrocentoundicimilacinquecentoottantaquattro virgola novantasei) relativi al contributo aggiuntivo compensativo.

All'importo totale dovranno essere sottratti euro 120.009,95 (centoventimilanove virgola novantacinque), corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro), riferiti alla quota di contributo di riqualificazione destinata alla fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, importo già garantito con polizza fidejussoria nel Permesso di Costruire n.7/S/2018, che qui si intende confermata, euro 1.067.402,23 (unmilionesessantasettemilaquattrocentodue virgola ventitre) già corrisposti per il Permesso di Costruire n. 7/S/2018 (punti 6 e 11 delle premesse) ed euro 4.495,64 (quattromilaquattrocentonovantacinque virgola sessantaquattro) corrisposti per il Permesso di costruire n. 8/c/2016 (punto 2 delle premesse).

L'importo a conguaglio da corrispondere per il presente intervento, pertanto, ammonta complessivamente ad euro 685.084,06 (seicentoottantacinquemilaottantaquattro virgola zero sei).

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere l'importo sopra calcolato. Da tale contributo, come sopra precisato, è già stato sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui al

precedente articolo 7 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste all'articolo stesso.

L'importo a conguaglio verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente e sarà corrisposto alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio residenziale.

Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro del relativo Permesso di Costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 14 cui si rimanda.

- ARTICOLO 11 -

EDILIZIA CONVENZIONATA - PRELIMINARE DI VENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'AREA D'INTERVENTO

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'area su cui si interviene e la SLP realizzabile, il Proponente si obbliga a dare attuazione all'art. 6 comma 10 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata con l'obbligazione di cessione alla Città di Torino di tali unità abitative per complessivi metri quadrati 144,55 di SLP all'interno del fabbricato oggetto del permesso di costruire.

A tal fine, il Proponente, si obbliga, per sé, suoi successori ed aventi causa, con la facoltà alternativa di cui *infra*, a vendere alla Città di

Torino, che si riserva di accettare, nei termini ed alle condizioni in appresso specificate, i predetti erigendi alloggi di edilizia convenzionata.

Il diritto di piena proprietà su quanto oggetto del presente contratto preliminare di vendita viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con le inerenti azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, eventuali servitù attive, se legalmente esistenti e competenti.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita libero, per come dichiara e garantisce la parte promittente venditrice, da pesi, privilegi, ipoteche, locazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, o, e da diritti di terzi in genere, che possano, in ogni caso, essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; la parte promittente cedente presta a Comune di Torino le garanzie di Legge, ivi compresa la garanzia per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1483 e 1484 del Codice civile.

Le parti convengono che l'atto definitivo di cessione dovrà essere stipulato, su richiesta della Città ed a magistero del notaio scelto dalle parti, ad avvenuto accatastamento dell'immobile, a cura e spese del Promittente, entro 12 (dodici) mesi dalla venuta ad esistenza dei predetti alloggi di edilizia convenzionata, per tale intendendosi la presentazione di apposita dichiarazione di fine lavori.

Con comunicazione scritta da parte dei Proponenti, la Città sarà informata della realizzazione delle unità immobiliari previste per consentire la stipulazione del contratto definitivo, che dovrà,

comunque, avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta in tal senso della Città.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà disciplinato dalle vigenti normative in materia di edilizia convenzionata, previa apposita perizia del competente Servizio della Città, determinato in via definitiva ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 136 del 30/4/1999, in sede di contratto definitivo e comunque nel limite del prezzo d'acquisto stabilito dalla Regione Piemonte per l'acquisto degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Per consentire la trascrizione a cura e spese dei Proponenti del presente atto presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2645-*bis* del Codice civile, si precisa che:

a) l'area, della superficie complessiva di metri quadrati 6.458 (seimilaquattrocentocinquantotto), sita in Comune di Torino (TO), via Monte Ortigara numeri 108 e 110, angolo via Marsigli, posta alle coerenze: mappale 166 del foglio 1228, via Marsigli e via Monte Ortigara, sulla quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune Censuario di Torino con i seguenti dati catastali:

foglio 1228 numero 163, ENTE URBANO di ha 00.64.30;

b) che le predette unità immobiliari di edilizia convenzionata insisteranno catastalmente sulle particelle attualmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino, alla partita

esattamente intestata a "CO.MA.CO. S.P.A.", con i seguenti dati catastali:

- **fg. 1228, n. 163, sub. 12 e 13 graffiati parte**, Via Monte Ortigara n. 108 - 110, p. T-S1, in corso di definizione;

- **fg. 1228, n. 163, sub. 6 parte**, Via Monte Ortigara n. 110, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, cl. 1, vani 5, rendita catastale euro 2.272,41;

- **fg. 1228, n. 163, sub. 11 parte**, Via Monte Ortigara n. 110, p. T, in corso di definizione,

il tutto come risulta dai certificati catastali;

c) che la superficie utile delle unità immobiliari in oggetto sarà pari a 198,6 (centonovantotto virgola sessanta) metri quadrati, per complessivi 36,45 (trentasei virgola quarantacinque) millesimi.

Quanto oggetto del presente contratto preliminare di compravendita appare graficamente raffigurato nella sovrapposizione su catasto che, in copia fotostatica, previa visione e sottoscrizione delle parti, dei testimoni e di me notaio, omessane la legenda delle parti scritte per dispensa avuta dai comparenti, alla presenza dei testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale.

In sede di stipulazione del contratto definitivo, la superficie e la quota oggetto di cessione è contenuta, e potrebbe variare, purché non inferiore a metri quadrati 144,55 (centoquarantaquattro virgola cinquantacinque).

Le parti espressamente attribuiscono al Proponente la facoltà di

liberarsi dall'obbligazione di vendere alla Città le più volte citate erigende unità immobiliari di edilizia convenzionata individuando, al di fuori della zona di intervento, un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere e procurandone l'acquisto alla Città, previa comunicazione ed intesa con la stessa, ai patti ed alle condizioni di cui al successivo articolo 12.

In tal caso il Proponente, suoi successori e/o 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 e s.m.i..

- ARTICOLO 12 -

OPZIONE ALL'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO

RESIDENZIALE ALL'ESTERNO DELL'AREA D'INTERVENTO

Come sopra convenuto, il Proponente ha facoltà di liberarsi dall'obbligazione di vendere le erigende unità immobiliari di edilizia convenzionata, individuando, entro dodici mesi dalla stipulazione della presente Convenzione, al di fuori della zona di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e procurandone l'acquisto alla Città, previa comunicazione ed intesa con la stessa, ai seguenti patti e condizioni.

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato sulla base delle disposizioni normative vigenti, previa apposita perizia del competente Servizio Valutazioni della Città, ai sensi dell'art. 13 della

Legge n. 136 del 30 aprile 1999.

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

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

Entro il termine di mesi 6 (sei) 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 e per gli effetti di cui agli articoli 2643 e seguenti del Codice civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico.

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 11.

- ARTICOLO 13 -

LOCAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE

ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DELL'AREA D'INTERVENTO

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e le modalità di cui ai precedenti articoli 11 e 12, il Proponente si obbliga, per sé stesso, suoi successori e aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 6, comma 10 bis, della N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al già citato precedente art. 11, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre annualità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata 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 14 -

GARANZIE FINANZIARIE

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire n.7/s/2018, di cui al punto 16 delle premesse, sono state presentate le seguenti polizze:

- polizza fideiussoria n. 4106923, del 18 maggio 2018, emessa da CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. per un importo di euro 119.810,18 (centodiciannovemilaottocentodieci virgola diciotto), maggiorato del 10% (dieci per cento), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 n. mecc. 2010 02469/009, per l'ammontare di euro 131.791,20 (centotrentunmilasettecentonovantuno virgola venti), relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare su aree pubbliche a scomputo degli oneri;

- polizza fideiussoria n. 4106925, del 18 maggio 2018, emessa da CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. per un importo di euro 250.512,52 (duecentocinquantamilacinquecentododici virgola cinquantadue), maggiorato del 10% (dieci per cento), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 n. mecc. 2010 02469/009, per l'ammontare di euro 275.563,77 (duecentosettantacinquemilacinquecentosessantatre virgola settantasette), relativa alle opere da realizzare a cura e spese su aree private da assoggettare all'uso pubblico;

- polizza fideiussoria n. 4106924, del 18 maggio 2018, emessa da CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. per un importo di euro 34.005,53 (trentaquattromilacinque virgola cinquantatre), maggiorato

del 10% (dieci per cento), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 n. mecc. 2010 02469/009, per l'ammontare di euro 37.406,08 (trentasettemilaquattrocentosei virgola zero otto), relativa alle opere da realizzare a cura e spese su sedime pubblico;

- polizza fideiussoria n. 4106926, del 18 maggio 2018, emessa da CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. per un importo di euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro) a garanzia della quota di contributo di riqualificazione utilizzato per la fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, da collocare prioritariamente nella Circostrizione di appartenenza.

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

Prima della stipulazione della presente Convenzione:

1) appendice d'incremento alla polizza fideiussoria di cui al punto a) che elevi l'importo precedentemente garantito di euro 119.810,18 (centodiciannovemilaottocentodieci virgola diciotto) all'importo di euro 120.009,95 (centoventimilanove virgola novantacinque), maggiorato del 10% (dieci per cento), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 n. mecc. 2010 02469/009, per

l'ammontare di euro 132.010,95 (centotrentaduemiladieci virgola novantacinque);

2) appendice d'incremento alla polizza fideiussoria di cui al punto c) che elevi l'importo precedentemente garantito di euro 34.005,53 (trentaquattromilacinque virgola cinquantatre) all'importo di euro 36.591,44 (trentaseimilacinquecentonovantuno virgola quarantaquattro), maggiorato del 10% (dieci per cento), ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 n. mecc. 2010 02469/009, per l'ammontare di euro 40.250,58 (quarantamiladuecentocinquanta virgola cinquantotto);

3) appendice alla polizza fideiussoria n. 4106926, del 18 maggio 2018, emessa da CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. per un importo di euro 38.054,64 (trentottomilacinquantaquattro virgola sessantaquattro) a garanzia della quota di contributo di riqualificazione utilizzato per la fornitura, messa a dimora e prima manutenzione, per anni tre, di nuovi alberi, da collocare prioritariamente nella Circoscrizione di appartenenza, che rettifichi l'intervento edilizio a cui fa riferimento la polizza;

4) la polizza fideiussoria di cui al punto b) dovrà essere svincolata visto che le opere su aree private assoggettate all'uso pubblico non sono più previste per la nuova soluzione progettuale, che prevede residenza in luogo del commercio, e che tale dotazione di standard è stata sostituita dalla cessione dell'area di via Viterbo n. 169.

Così come riportato all'articolo 10 della presente Convenzione

l'importo da corrispondere per il presente intervento ammonta complessivamente, ad euro 685.084,06 (seicentoottantacinquemilaottantaquattro virgola zero sei) pertanto, qualora il proponente intendesse rateizzare tale cifra, al momento del ritiro del permesso di costruire dovrà essere corrisposta la prima rata e prodotta polizza fideiussoria a garanzia delle tre rate rimanenti.

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

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

Le fideiussioni di cui al punto 1) e 2), fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), verranno 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% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al punto 3) verrà svincolata ad avvenuta posa degli alberi da parte del Proponente, secondo le indicazioni fornite dalla Città, previa verifica positiva da parte del Servizio competente, o, in alternativa, qualora l'importo garantito venga versato alla Città per la realizzazione delle opere di cui sopra.

- ARTICOLO 15 -

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione riguardanti l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

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

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

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa

restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

- ARTICOLO 16 -

SPESE

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

- ARTICOLO 17 -

ALLEGATI

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

Allegato A - Tavola 01_B Planimetria con l'individuazione della proprietà del Proponente di via Monte Ortigara n. 108;

Allegato B - Tavola 01_A Planimetria con l'individuazione dell'area da cedere per a titolo gratuito alla Città sita in via Viterbo n. 169;

Allegato C - Sovrapposizione su catasto;

Allegato D - Estratti dei fogli di mappa relativi alle aree oggetto della presente convenzione che, previa visione e sottoscrizione delle parti, dei testimoni e di me notaio, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, alla presenza dei testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale.

- ARTICOLO 18 -

CONTROVERSIE

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

- ARTICOLO 19 -

RINVIO A NORME DI LEGGE

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

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

edilizia;

- Legge 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;

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

- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL prime indicazioni" applicative della disciplina di cui all'art. 5, commi 9-14, della citata Legge 106/2011;

- Comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014, in cui ha fornito ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in Deroga previsti dalla legge n. 106/2011;

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

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

- D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei

trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56 e dalla legge 14 giugno 2019 n. 55 di conversione del decreto Legge 18 aprile 2019 n. 32;

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

I comparenti dichiarano di aver ricevuto da me notaio l'informativa scritta prevista dall'articolo 13 del Regolamento UE numero 679/2016 - GDPR e dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, numero 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali ed autorizzano espressamente, per le specifiche finalità connesse all'espletamento dell'incarico professionale conferitomi, il trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli qualificabili come "categorie particolari di dati personali" ai sensi di detta normativa, eventualmente contenuti nel presente atto o, comunque, acquisiti nel corso della relativa istruttoria.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me notaio ed i testimoni lo sottoscrivono alle ore

Scritto parte

a mano e a macchina da persona di mia fiducia, questo atto consta di

fogli, dei quali occupa

facciate e quanto della presente.