



REP. N. 123512 ----- RACC. N. 29690 -----

----- **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO** -----

----- **DI LIBERA INIZIATIVA** -----

----- **Ambito 8.22 - Via Frejus** -----

(articoli 43 e 45 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, come da ultima modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013 s.m.i.) -----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

L'anno duemilaquindici. -----

Il giorno ventuno del mese di ottobre. -----

----- (21/10/2015) -----

In Torino, in una sala al piano primo del palazzo comunale in Via Palazzo di Città numero 1. -----

Avanti me Caterina BIMA, notaio in Torino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, -----

----- **SONO PRESENTI I SIGNORI:** -----

- **BIANCIOTTO Giuseppe**, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato, per la carica, in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, -----
che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Servizio Contratti, del: -----

"COMUNE DI TORINO" in prosieguo denominato anche per brevità "Città", Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale e partita IVA: 00514490010, - con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco di Torino protocollo numero 006741 in data 4 maggio 2015 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", con dispensa di lettura per me notaio. -----

Il predetto legale rappresentante della Città interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 e dell'articolo 61 comma secondo del Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 10 settembre 2012 (mecc. n. 2011 08018/003), esecutiva ai sensi di legge, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale mecc. n. 2012 04866/009 del 16 ottobre 2012, esecutiva dal 30 ottobre 2012 e mecc. n. 2015 03474/009 del 4 agosto 2015, esecutiva dal 20 agosto 2015, provvedimenti questi ultimi che, in copie conformi agli originali, e per l'ultima delibera unitamente all'estratto dell'allegato n. 1, omissane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C", nonché di determinazione dirigenziale della Direzione Territorio e Ambiente mecc. num. 2015 44274/009 del 21 ottobre 2015 che, in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D", con dispensa di lettura per me notaio; -----
e, dall'altra parte: -----

- **BARBIERI Silvio**, nato a Torino (TO) il 13 dicembre 1980, domiciliato, per la carica, in Milano (MI), Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore della società: -----

"PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." siglabile "PRELIOS SGR S.P.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Prelios S.p.A.", Codice Fiscale n. 02473170153) società di gestione del risparmio, iscritta al n. 45 dell'Albo ex art. 35 L. TUF, con sede in Milano (MI), Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, capitale sociale di euro

Registrato a Torino
1° Ufficio delle Entrate
il 05.11.2015
al n. 91078

PEC & COMUNE

24.558.763,00 (ventiquattromilionicinquecentocinquantottomilasettecentosessantatre), interamente versato, iscritta al R.E.A. di Milano al numero MI-1654303, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 13465930157, che interviene non in proprio ma in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "**Fondo Città di Torino - Fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato**", giusta procura ricevuta dal Notaio MATARRESE di Milano in data 20 ottobre 2015, rep. n. 133474, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "E" con dispensa di lettura per me notaio e che il signor BARBIERI Silvio dichiara essere ancora valida, efficace e non revocata (di seguito per brevità denominata "Proponente"). -----

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

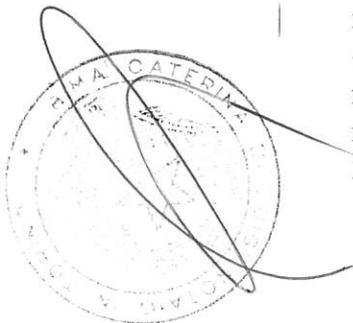
----- PREMETTONO -----

A) che il Proponente, quale soggetto gestore del Fondo, è proprietario del complesso immobiliare costituito dall'ex stabilimento industriale "Diatto", ubicato in Comune di Torino e ricompreso tra le Vie Frejus, Cesana, Moretta e Revello, le cui aree sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio numero 1224 (milleduecentoventiquattro) con le particelle numeri 571 (cinquecentosettantuno), 572 (cinquecentosettantadue) e 573 (cinquecentosettantatre) pari a complessivi mq. 18.342 (diciottomilatrecentoquarantadue) ed i cui fabbricati, attualmente insistenti su tali aree, sono censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con le particelle 571 (cinquecentosettantuno), 572 (cinquecentosettantadue) e 573 (cinquecentosettantatre), come meglio descritto nella planimetria e negli elenchi catastali che si trovano allegati sotto la lettera "E" allo Schema di Convenzione allegato alla deliberazione di Giunta Comunale acclusa al presente atto sotto la lettera "C" (gli "Immobili"). -----

B) che gli Immobili di cui al precedente punto A), sono pervenuti in proprietà al Fondo con i relativi diritti edificatori, dalla Città di Torino, con i seguenti atti: -----

- atto di compravendita a rogito notaio Placido ASTORE di Torino in data 20 dicembre 2007 repertorio n. 401159/52105, registrato a Torino 3 il 27 dicembre 2007 al numero 20198 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 28 dicembre 2007 ai numeri 73511/45461, seguito da atto ricognitivo di mancato avveramento di condizione risolutiva a rogito stesso notaio in data 26 settembre 2008, repertorio numero 403605/52750, debitamente registrato ed annotato presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 9 ottobre 2008 ai numeri 42226/5366; -----

- provvedimento autorizzativo di Banca d'Italia n. 40 del 15 gennaio 2009, prot. 44223, previa delibera dell'assemblea dei partecipanti al Fondo in data 27 marzo 2008, il Fondo "Patrimonio Casa -Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso" ha, tra l'altro, cambiato la propria denominazione assumendo la nuova denominazione di "Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso", come risulta altresì dall'atto ricognitivo a mio rogito in data 18 maggio 2011, repertorio numero 116.674/27.763, registrato a Torino 1 il giorno 8 giugno 2011 al n. 14489; -----



(C) che con "Decreto di rettifica" del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 9 aprile 2010 gli immobili individuati alle particelle numeri 572 (cinquecentosettantadue) e- 573 (cinquecentosettantatre) del Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) del Catasto Fabbricati del Comune di Torino, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. -----

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

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono prevalentemente residenziali secondo il seguente mix funzionale: Residenza, massimo 80% (ottanta per cento) della SLP totale; ASPI, minimo 20% (venti per cento) della SLP totale. -----

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

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

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

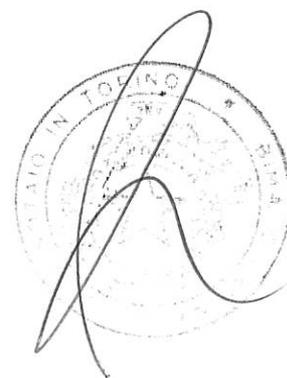
(F) che in fase di elaborazione del PEC sono stati eseguiti i rilievi topografici e catastali dell'area sulla base dei quali determinare e precisare le misure di superficie stimate dalla Scheda Normativa dell'Ambito 8.22 del PRG. Preso atto della modestissima differenza tra misure da rilievo topografico e valori catastali, si è assunta come prescrittiva ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri la Superficie Territoriale desumibile dalle risultanze catastali. Sulla base di tali determinazioni si assumono come prescrittive le seguenti quantità: -----

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

(b) Capacità edificatoria massima (SLP totale in progetto) del PEC, pari a 18.342 (diciottomilatrecentoquarantadue) mq di SLP; -----

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

"impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi pubblici



e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto; -----

"impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private; ----

"caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione; -----

"impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ; -----

"impegno, ai sensi dell'art. 7, comma 16, delle NUEA di PRG, da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq 1.434,2 (millequattrocentotrentaquattro virgola due) di SLP, quale quota pari al 10% (dieci per cento) della SLP edificabile residenziale di riferimento, eccedente i 4.000 (quattromila) mq di SLP complessiva, da destinarsi ad edilizia convenzionata, verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero, in alternativa, a concedere in locazione ai sensi dell'art. 32 della L. 457/78 la medesima quota di SLP da destinarsi ad edilizia convenzionata. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli articoli 18 (diciotto), 19 (diciannove) e 20 (venti) della presente Convenzione; -----

"sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione; -----

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

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

(J) che l'articolo 13 (tredici) Titolo II del vigente Regolamento COSAP n. 257, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esclusione dall'applicazione del canone, come meglio descritto nel successivo articolo 15 (quindici); -----

(K) che la presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato: -----

*risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica - PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. N. 201006483/126 del 20 dicembre 2010) come trattato nello specifico elaborato del PEC 6.1.1 "Valutazione previsionale di clima acustico - valutazione di compatibilità acustica" e come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012; a seguito di tale parere, sono state introdotte, per quanto concerne gli oneri di risanamento acustico, apposite prescrizioni evidenziate nell'art. 11bis della presente Convenzione, cui si rimanda; -----

* il Progetto Operativo di Bonifica dell'area di intervento è stato approvato

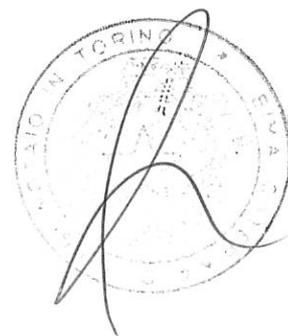
con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del giorno 11 gennaio 2012; -----
*ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 2 aprile 2012; -----
* ha acquisito il parere favorevole in merito al Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da parte della Conferenza dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 17 maggio 2012; -----
* è stata inviata alla Circoscrizione n. 3 in data 31 luglio 2012, che si è espressa con il parere citato al punto (L); -----
* è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto M); -----
* è stata trasmessa per via telematica al Servizio Giunta Comunale in data 24 settembre 2012 ed approvata il 16 ottobre 2012, di cui al punto (N); -----
(L) che il Consiglio Circostrizionale 3, con deliberazione del 13 settembre 2012, mecc. n. 2012 04670/86, allegata al provvedimento di cui al successivo punto (O), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento; -----
(M) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, per 30 (trenta) giorni consecutivi a decorrere dal 26 (ventisei) luglio 2012 (duemiladodici) al 24 (ventiquattro) agosto 2012 (duemiladodici) compresi, nel periodo tra il 10 (dieci) agosto 2012 (duemiladodici) e il 24 (ventiquattro) agosto 2012 (duemiladodici) non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse; -----
(N) che la Giunta Comunale, con deliberazione del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Ambito di P.R.G.C. 8.22 Frejus con i relativi allegati numeri 1 (uno) - 43 (quarantatre), di cui l'allegato 42 (quarantadue) risulta essere l'elaborato 7.1 (sette.uno) "Schema di Convenzione Attuativa", successivamente adeguato e sostituito dall'allegato n. 1 (uno) approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 4 agosto 2015 (mecc. n. 2015 03474/009), che risulta lo schema di atto da stipulare; -----
(O) che in data 14 novembre 2012 è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a mio rogito repertorio numero 119186/28381, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2012 al n. 21051, sottoscritto dalla società PRELIOS SGR S.P.A.; -----
(P) che in data 20 novembre 2012 è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., apposita fideiussione n. 425100 emessa da Elba Assicurazioni S.p.A., dell'importo di euro 83.761,02 (ottantatremilasettecentosessantuno virgola zerodue), pari al 3% (tre per cento) della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione. -----
Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

quanto segue. -----

1. PREMESSE -----

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



2. PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI -----

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

3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO -----

Formano parte integrante e sostanziale del PEC, in conformità a quanto previsto dagli articoli 38 (trentotto) e 39 (trentanove) della LUR, oltre allo schema di convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale in data 16 ottobre 2012, quali parti integranti della stessa che ha approvato il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato. -----

Fatta eccezione per il sopra citato Schema di Convenzione, 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 ed impegnandosi il Proponente medesimo ad osservarne le prescrizioni ed a farle osservare. ---

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

In particolare hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati: 3.2.1 - "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie"; -----

3.2.2 - "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in interrato"; -----

3.2.3 "Regole urbanistiche"; -----

5.1 - "Norme Specifiche di Attuazione". -----

4. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ----

L'attuazione del PEC relativo alle aree site nel Comune di Torino meglio descritte nella premessa (A), approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) e con deliberazione della Giunta Comunale del 4 agosto 2015 (mecc. n. 2015 03474/009) relativa all'approvazione dello Schema di Convenzione modificativo, avverrà in conformità: -----

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

La realizzazione degli interventi edilizi oggetto di PEC avverrà previo rilascio di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 10 (dieci) del T.U. Edilizia, entro i termini indicati all'Articolo 20 (venti) della presente Convenzione. -----

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

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

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

U.M.I. -----

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

5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE ---

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

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

a) - Residenza massimo 80% (ottanta per cento) pari a 14.674 (quattordicimilaseicentosestantaquattro) mq.; -----

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

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

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

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

6. AREE PER SERVIZI PUBBLICI -----

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

- aree in superficie da cedere alla Città 3.040 (tremilaquaranta) mq; -----

- fabbricato esistente da cedere alla Città: -----

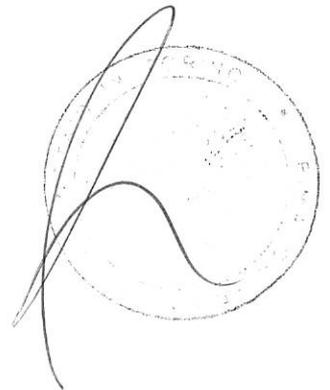
* impronta del fabbricato esistente (palazzina uffici) già utilizzato per Uffici Comunali e area di pertinenza libera da cedersi nello stato attuale: 2.134 (duemilacentotrentaquattro) mq; -----

* area di pertinenza della facciata vincolata esistente su via Revello: 23 (ventitre) mq; -----

- parcheggio pubblico in struttura da realizzare: -----

* primo piano interrato e rampe di collegamento da assoggettare all'uso pubblico: 1.157 (millecentocinquantesette) mq; -----

* secondo piano interrato da cedere alla Città: 4.435 (quattromilaquattro-



centotrentacinque) mq; -----
- aree private in superficie da assoggettare all'uso pubblico: 5.283 (cinquemiladuecentoottantatre) mq. -----

Totale offerta di aree per servizi pubblici previste dal PEC: 16.072 (sedicimilasettantadue) mq. -----

Le modalità attuative relative alle cessioni ed assoggettamenti sono specificate nei successivi articoli 8 (otto) e 9 (nove) della presente Convenzione. ---
Le soluzioni in merito alla diversa offerta di servizi (minima dovuta e massima prevista dal PEC) sono puntualmente illustrate nell'allegato "H" allo Schema di Convenzione citato. -----

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

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

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

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

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

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

Il Proponente, in persona di chi sopra, si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che, come sopra rappresentato, si riserva di accettare, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, la proprietà dell'area destinata a servizi pubblici, del fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana, destinato a servizi pubblici e del muro/facciata vincolata esistente su via Revello, di complessivi mq. 5.197 (cinquemilacentonovantasette), descritti a Catasto come segue: -----

- area in superficie, individuata a Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con la particella numero 571 (cinquecentosettantuno) parte di mq. 3.040 (tremilaquaranta), (allegato H allo Schema di Convenzione citato); -----

- parte di fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e relativa area di pertinenza, individuato a Catasto Terreni al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con la particella 572 (cinquecentosettantadue) parte di mq. 2134 (duemilacentotrentaquattro) circa, corrispondente a Catasto Fab-

bricati al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) particella 572 (cinquecentosettantadue) parte, come individuato nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G" allo Schema di Convenzione citato; -----

- muro esistente, con facciata vincolata, localizzato su Via Revello individuato a Catasto Terreno al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con la particella numero 573 (cinquecentosettantatre) di mq. 23 (ventitre) circa, corrispondente al Catasto Fabbricati al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con la particella 573 (cinquecentosettantatre) parte come individuato nella planimetria catastale allegata sub. "G" allo Schema di Convenzione citato. ---
Le aree e i fabbricati dovranno essere ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente, in persona di chi sopra, garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del Codice Civile. -----

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

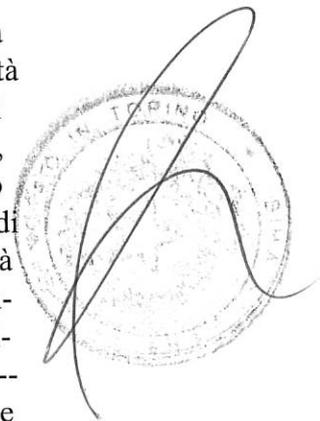
Detto Progetto Operativo di Bonifica non include il sopracitato fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e la relativa area di pertinenza, all'interno della quale è presente un serbatoio interrato non più utilizzato, già inertizzato e messo in sicurezza. La rimozione e lo smaltimento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

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

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

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

In sede di contratto definitivo sull'area di pertinenza del fabbricato da cedere



posto tra le vie Frejus e Cesana sarà costituita apposita servitù di affaccio e di uscita di sicurezza sul cortile interno. -----

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

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

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 Codice Civile con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari. -----

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

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

Tali parcheggi per una quota complessiva massima pari a mq. 5.592 (cinquemilacinquecentonovantadue) (soluzione B dell'allegato H al sopra citato Schema di Convenzione), saranno realizzati sull'area identificata a Catasto Terreni al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) particelle 571 (cinquecentosettantuno) parte e 572 (cinquecentosettantadue) parte, fatto salvo quanto previsto all'articolo 6 (sei), come indicato dalle NSA del PEC, e comunque, secondo quanto verrà approvato nel progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione. -----

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

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

La cessione del parcheggio alla Città e l'asservimento all'uso pubblico sopra descritti potranno avvenire solo a seguito del collaudo positivo delle opere. -- Al fine dell'assoggettamento all'uso pubblico delle aree, si rinvia alle disposi-

zioni contenute nel successivo articolo 9 (nove). -----

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

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

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

Fermo restando quanto previsto all'articolo 6 (sei) ed al relativo allegato H allo Schema di Convenzione con il presente atto il Proponente, in persona di chi sopra, si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire riferito a ciascuna UMI, le aree di proprietà privata relative alla UMI stessa e destinate a servizi pubblici. Tali aree, corrispondenti ad una quota massima pari a complessivi mq 6.640 (seimilaseicentoquaranta), sono descritte a Catasto Terreni al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con la particella numero 571 (cinquecentosettantuno) parte ed individuate, fatti i salvi i criteri e le prescrizioni previste nelle NSA, nella planimetria allegata sotto la lettera "H" al citato Schema di Convenzione. ----

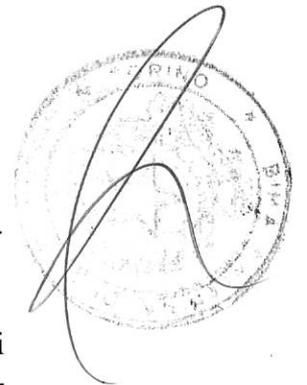
Le aree sopra descritte verranno assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio,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

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

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. - Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. -----

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo articolo 21 (ventuno). ----

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



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

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

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

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

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale. -----

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti. -----

Nel caso il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% (trenta per cento) dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra. -----

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

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

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico del Proponente: i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assog-

gettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità abitative realizzate, con l'esplicito riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio, secondo quanto disciplinato dal presente articolo. -----

10. OBBLIGO DI DEMOLIZIONE E BONIFICA -----

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

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

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

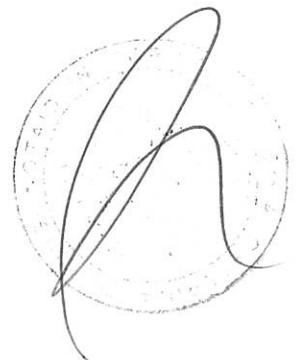
Per motivi statici e di sicurezza le suddette demolizioni dovranno essere estese fino al primo nodo strutturale (intero modulo strutturale) compreso tra la parte da mantenere e quella da demolire. Tali demolizioni dovranno avvenire in modo puntuale e con tecniche idonee a rendere autonome le strutture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

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

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

Con riguardo alle demolizioni, in data 10 gennaio 2013 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 1/c/2013 a seguito del quale risultano ancora da eseguire le demolizioni fuori terra per un valore pari ad euro 8.179,75 (ottomilacentosettantanove virgola settantacinque), come da documento "CLE - processo verbale di consistenza dei lavori eseguiti" redatto in data 4 (quattro) giugno 2015 (duemilaquindici) dal Direttore dei Lavori, architetto Stefano Foscarin, iscritto al competente ordine professionale con n. 7376, agli atti della Direzione Territorio e Ambiente. -----

Per garantire l'adempimento del restante obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti viene prevista una penale pari al 30% (trenta per cento) dei relativi costi di demolizione, come risultanti dal computo metrico estimativo di euro 8.179,75 (ottomilacentosettantanove virgola settantacinque) sopra cita-



to, che in forma di perizia veniva giurata in data 16 ottobre 2015 presso il Tribunale di Torino con verbale di asseverazione n. 14929. -----
A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente ha presentato, entro la data di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione dell'importo di euro 10.633,68 (diecimilaseicentotrentatré virgola sessantotto) come dettagliato nel successivo articolo 22 (ventidue), cui si rimanda. -----
La fideiussione di cui sopra contiene l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'articolo 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile, pertanto la stessa è accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima. -----

11. PIEZOMETRI -----

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'articolo 5 (cinque) punto 20 (venti) delle N.U.E.A. del P.R.G., come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100. -----

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

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

11 BIS. ONERI PER IL RISANAMENTO ACUSTICO - PRESCRIZIONI -----

A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 9 luglio 2012, Prot. n. 9534, il Proponente ha rilasciato fidejussione pari ad euro 13.821,00 (tredicimilaottocentoventuno), di cui al punto d) del successivo articolo 22 (ventidue), a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, in attesa dell'esito di ulteriori approfondimenti fonometrici o di proposte di risanamento. -----

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

12. ONERI DI URBANIZZAZIONE -----

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

Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione (articolo 13 (tredici) della presente Convenzione) dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le

consuete modalità operate dal Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire. -----

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi permessi di costruire, come previsto nel successivo articolo 22 (ventidue) del presente atto, cui si rimanda. -----

I suddetti oneri di urbanizzazione, stimati in euro 2.792.034,02 (duemilioni-settecentonovantaduemilatrentaquattro virgola zero due), in ogni caso saranno da adeguarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. -----

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

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), prevede che "Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163". -----

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

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

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

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

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

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

A) opere in aree interne all'ambito: -----

- infrastrutture a rete: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica; -----

- impianto fotovoltaico su pensilina in area attrezzata centrale; -----

- sistemazioni superficiali, pavimentazioni e opere a verde della piazza pedo-

- nale attrezzata centrale; -----
- arredo urbano, attrezzatura piazza pedonale; -----
 - pensilina con struttura fotovoltaica; -----
 - attrezzaggio del parcheggio interrato localizzato sul prolungamento di via Valdieri e sotto l'edificio dichiarato di interesse tra via Frejus e via Revello (solo livello pubblico); -----
 - demolizione puntuale di parte del capannone industriale centrale finalizzato al distacco all'isolamento del muro vincolato da mantenere su via Revello, ripristino e riqualificazione di parte della facciata originaria; -----
 - demolizione puntuale di parte dell'edificio su via Cesana angolo via Frejus finalizzato al distacco e all'isolamento della palazzina uffici da cedere alla città di Torino e dichiarata di interesse culturale; comprese opere di ripristino della parete perimetrale da mantenere. -----

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

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

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

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

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato idonea fideiussione dell'importo di euro 284.748,65 (duecentoottantaquattromilasettecentoquarantotto virgola sessantacinque), pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% (dieci per cento) e dovrà presentare, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, ulteriore garanzia di euro 2.562.737,83 (duemilionicinquecentosessantaduemilasettecentotrentasette virgola ottantatre), pari al 90% (novanta per cento) dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% (dieci per cento). -----

Le fideiussioni sono dettagliate nel successivo articolo 22 (ventidue), cui si rimanda. -----

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

- progettazione e quadro economico, -----
- esecuzione, -----
- collaudo. -----

Progettazione e quadro economico delle opere -----

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

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

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

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

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

Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere. -----

Il progetto esecutivo (o i progetti esecutivi afferenti le singole UMI) sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare. -----

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

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 (centocinquanta) giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 (centocinquanta) giorni, il competente settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi)

degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. -----

Esecuzione delle opere -----

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

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

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

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente. -----

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

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

Il Proponente, in persona di chi sopra, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori. -----

Collaudo delle opere -----

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

Ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. - I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente. -----

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

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del Codice dei Contratti. -----

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Co-

munale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva. -----

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

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

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere. La vigilanza sarà effettuata dai Settori ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Settori ed Enti interessati. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- attrezzaggio dei parcheggi interrati (livelli da assoggettare all'uso pubblico). Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "riunione dei servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città. -----

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

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

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. -----

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato idonea fideiussione dell'importo di euro 423.189,06 (quattrocentoventitremilacentoottantanove virgola zero sei), pari a circa il 10,13% (dieci virgola tredici per cento) dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% (dieci per cento) e dovrà presentare, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, ulteriore garanzia di euro 3.756.491,19 (tremilionesettecentocinquantaseimilaquattrocentonovantuno virgola diciannove), pari a circa il 90% (novanta per cento) dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% (dieci per cento). Le fideiussioni sono dettagliate nel successivo articolo 22 (ventidue), cui si rimanda. -----

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 13 (tredici). -----

15. UTILIZZO TEMPORANEO DA PARTE DEL PROPONENTE DELLE AREE DELLA CITTÀ -----

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

Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifi-

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

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

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

16. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE -----

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

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

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi permessi di costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 22 (ventidue), cui si rimanda. -----

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

Il Proponente, in persona di chi sopra, si impegna a dare attuazione all'articolo 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di Torino di unità abitative per un totale di mq. 1.434,2 (millequattrocentotrentaquattro virgola due) di SLP, di cui al punto G) delle Premesse. -----

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 del Codice Civile, che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città, sottoposto alla condizione risolutiva nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento secondo le modalità specificate nel successivo articolo 18 (diciotto) o si proceda secondo quanto previsto al successivo articolo 19 (diciannove). -----

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

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

Per consentire la trascrizione a cura e spese del Proponente del presente atto

presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi degli articoli 2645 bis e 2826 del Codice Civile, si specifica che i dati di identificazione catastale del terreno, in maggior corpo, sul quale saranno realizzate le unità immobiliari oggetto del futuro acquisto, sono i seguenti: -- in Comune di TORINO (TO) -----

Foglio numero 1224 (milleduecentoventiquattro) particella 571 (cinquecentosettantuno) parte. -----

L'edificio residenziale comprendente le suddette unità immobiliari, è indicato nella planimetria, che trovasi allegata sotto la lettera "F" allo Schema di Convenzione citato. -----

La S.L.P. della porzione dello stesso edificio oggetto d'acquisto è pari a mq. 1.434 (millequattrocentotrentaquattro) (rispetto alla SLP complessiva prevista di mq. 18.342 (diciottomilatrecentoquarantadue)), sita ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto fuori terra e sesto arretrato dell'edificio in progetto e rappresenta 97,72 (novantasette virgola settantadue) millesimi rapportati ai 14.674 (quattordicimilaseicentoseptantaquattro) mq. di SLP totale destinata a residenza. -----

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

Nel caso si verifichi la condizione risolutiva di cui al primo capoverso del presente articolo, l'avvenuta risoluzione dovrà essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Proponente. In tal caso il Proponente, e/o suoi eventuali aventi causa, dovrà provvedere all'integrazione degli importi relativi al costo di costruzione e agli eventuali maggiori oneri non corrisposti per la quota di SLP realizzata inizialmente come edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. -----

A garanzia degli impegni previsti dal presente articolo, il Proponente presenterà, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, apposita fidejussione, come previsto al successivo articolo 22 (ventidue), cui si rimanda. -----

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

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro la data di richiesta del primo permesso di costruire inerente la UMI 4, di individuare al di fuori dell'area di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città. -----

Il prezzo di acquisto delle unità abitative sarà determinato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'articolo 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 dell'art. 2643 e seguenti del Codice Civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico. -----

Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente articolo 17 (diciassette). -----

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

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 17 (diciassette) e 18 (diciotto), il Proponente, in persona di chi sopra, si impegna per sé stesso, per i suoi successori ed aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'area di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al punto G) delle Premesse, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 (un ventesimo) di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche: -----

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica; -----

- non essere posti oltre il piano terzo (quarto fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore; -----

- essere in normale stato di manutenzione. -----

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

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

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

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre mensilità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non loca-

ti, da corrispondere per ogni anno di mancata locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza. -----

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

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

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

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

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

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

21. SANZIONI CONVENZIONALI -----

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

22. GARANZIE FINANZIARIE -----

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente ha rilasciato a favore della Città le garanzie descritte ai punti a), b), c), d), le cui polizze sono state accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alle idoneità delle medesime, in quanto ritenute congrue in relazione agli oggetti ed importi delle garanzie prestate nonché agli estremi ed ai dati in esse contenuti. -----

Inoltre il Proponente per se stesso, suoi successori o aventi causa, rilascerà a favore del Comune le polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare previste ai punti e), f), g), h), i). -----

Di seguito il dettaglio delle garanzie: -----

(1) fideiussioni prestate entro la data di stipulazione della presente Convenzione: -----

(a) fideiussione n. DS15100286 del 20 ottobre 2015 dell'importo di euro 284.748,65 (duecentoottantaquattromilasettecentoquarantotto virgola sessantacinque), comprensiva della penale del 10% (dieci per cento), emessa da Consorzio Confidi Torino nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scemuto degli oneri dovuti, ai sensi dell'articolo 13 (tredici) della presente Convenzione; -----

(b) fideiussione n. DS15100287 del 20 ottobre 2015 dell'importo di euro 423.189,06 (quattrocentoventitremilacentottantanove virgola zerosei), emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari a circa il 10,13% (dieci virgola tredici per cento) dell'im-

porto complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi dell'articolo 14 (quattordici) della presente Convenzione, comprensiva della penale del 10% (dieci per cento); -----

(c) fideiussione n. DS15100288 del 20 ottobre 2015 dell'importo di euro 10.633,68 (diecimilaseicentotrentatre virgola sessantotto), comprensiva della penale del 30% (trenta per cento), emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree in cessione alla Città e quelli presenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi degli articoli 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove) e 10 (dieci) della presente Convenzione; -----

(d) fideiussione n. DS 15100289 del 20 ottobre 2015 dell'importo di euro 13.821,00 (tredicimilaottocentotrentuno) emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, ai sensi dell'articolo 11 (undici) bis della presente Convenzione. -----

(2) fideiussioni da prestare al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'ambito del PEC: -----

(e) fideiussione dell'importo di euro 2.562.737,83 (duemilionicinquecentosessantaduemilasettecentotrentasette virgola ottantatre), comprensiva della penale del 10% (dieci per cento), emessa nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 90% (novanta per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi dell'articolo 13 (tredici) della presente Convenzione; -----

(f) fideiussione dell'importo di euro 3.761.712,23 (tremilionsettecentosessantunmilasettecentododici virgola ventitre), comprensiva della penale del 10% (dieci per cento), emessa nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 90% (novanta per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi dell'articolo 14 (quattordici) della presente Convenzione; -----

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

(h) fideiussione a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 (sedici) della presente Convenzione; -----

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

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

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto

di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile. -----

Le fideiussioni di cui ai punti a), b), e), f) 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, su richiesta del Proponente, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere. -----

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

La fideiussione di cui al punto d) potrà essere svincolata ovvero incamerata dalla Città, secondo i criteri indicati nell'articolo 11 (undici) bis della presente Convenzione. -----

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

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

23. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI -----

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

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione. -----

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

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

24. SPESE -----

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

25. 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'atti-

vità urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie; --
legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimen-
to amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi; -----
legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modifica-
zioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'ac-
celerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplifi-
cazione dei procedimenti in materia edilizia; -----
legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazio-
ni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime di-
sposizioni urgenti per l'economia; -----
legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modifica-
zioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la
crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici; -----
legge regionale 25 marzo 2013 n. 3 e s.m.i. - Modifiche alla legge regionale
5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni re-
gionali in materia di urbanistica ed edilizia; -----
legge regionale 12 agosto 2013, n. 17 e s.m.i. - Disposizioni collegate alla
manovra finanziaria per l'anno 2013 (Capo II, artt. 2-8); -----
D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordina-
mento degli enti locali; -----
D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a
lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e
2004/18/CE; -----
D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni le-
gislative e regolamentari in materia edilizia; -----
D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed at-
tuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei
contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle diret-
tive 2004/17/CE e 2004/18/CE". (10G0226); -----
ed ogni altra norma vigente in materia. -----

26. CONTROVERSIE -----

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla compe-
tenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte. -----

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparenti
che l'approvano. -----

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me su quattordici fo-
gli, di cui occupa cinquantatré pagine e parte della cinquantaquattresima e
viene sottoscritto alle ore dodici e venti minuti. -----

In originale firmato: -----

Giuseppe BIANCIOTTO -----

Silvio BARBIERI -----

Caterina BIMA - Notaio -----
=====



CITTA' DI TORINO



Prot. n. **006741**

IL SINDACO

Ai sensi del vigente Regolamento di Organizzazione e Ordinamento della Dirigenza approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 1 agosto 2006;

Visto l'art. 50 comma 10 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Tenuto conto degli accordi collettivi per l'area dirigenziale del comparto Enti Locali;

Sentite le proposte di rito;

CONFERISCE

al **dr. Giuseppe BIANCIOTTO** l'incarico di direzione del *Servizio Contratti* da espletare con diretta rispondenza al Segretario Generale.

L'incarico, rinnovabile e revocabile, decorre dal **1^ maggio 2015** e ha durata sino al 30 aprile 2017.

Torino, **04 MAG. 2015**

Il Sindaco
Piero Franco Rodolfo Fassino

Visto:

Il Direttore Generale
Gianmarco Montanari

Il Segretario Generale
Mauro Penasso

Copia - redatta su facciate *una*
conforme all'originale che si conserva
negli archivi comunali.
Torino, il **21 ottobre 2015**

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
Direzione Urbanistica
Servizio Pianificazione
GP
5

2012 04866/009



CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

16 ottobre 2012

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti, oltre al Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, gli Assessori:

Maurizio BRACCIALARGHE
Ilda CURTI
Enzo LAVOLTA
Gianguido PASSONI

Mariagrazia PELLERINO
Mariacristina SPINOSA
Giuliana TEDESCO
Elide TISI

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Stefano GALLO - Claudio LUBATTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.22 FREJUS, LOCALIZZATA TRA VIA REVELLO, VIA MORETTA, VIA CESANA E VIA FREJUS - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

A seguito dell'intervenuto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) che, all'art. 5 comma 13 punto b) prevede che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", la previgente competenza del Consiglio Comunale in materia di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati è stata superata e attestata in capo alla Giunta Comunale.

L'area interessata dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, localizzata tra via Revello, via Moretta, via Cesana e via Frejus è classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.22 Frejus di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mq. SLP/mq. ST., nonchè per una porzione, come edifici di interesse storico e in particolare con valore documentario.

Con Decreto di rettifica del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 9 aprile 2010, gli immobili individuati alle particelle n. 572, 573 del foglio 1224 del Catasto Terreni della Città, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 13-14 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

La società Prelios SGR S.p.A. in qualità di gestore del Fondo Città di Torino, proprietario dell'area, ha presentato in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, attestati prevalentemente sul filo edilizio delle vie Cesana, Moretta e Revello con numero di piani, fuori terra, variabile da 6 a 8, relative autorimesse pertinenziali e la rifunzionalizzazione dell'edificio esistente posto in via Frejus angolo via Revello destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

La localizzazione degli edifici è stata determinata in modo da ricostruire, sulla base delle regole geometriche ispirate alla maglia strutturale del vecchio impianto, la percezione unitaria dell'isolato industriale. Tutti gli edifici si confrontano direttamente con gli spazi pubblici necessari a garantire il fabbisogno di standard previsto dal P.R.G.

Il progetto, ispirato dall'analisi dei fabbricati esistenti, ha differenziato le aree occupate da manufatti oggetto di recupero da quelle caratterizzate, invece, da preesistenze da demolire integralmente. La realizzazione del percorso pedonale, a prolungamento ideale di via Valdieri, infatti, svolge un ruolo di cerniera tra gli edifici da conservare - riqualificare e gli interventi di nuova costruzione, oltre a garantire la permeabilità e l'accessibilità dell'isolato tra via Cesana e via Revello. Lungo tale percorso, delimitato da una parte dal corpo di fabbrica vincolato e dall'altra dal posizionamento di uno dei nuovi corpi residenziali, è prevista la maggior concentrazione di A.S.P.I. Il viale pedonale prevede un sistema di pensiline e di arredo urbano che ne permette una lettura unitaria con funzione di collegamento tra spazi pubblici e privati.

E' prevista la realizzazione di una piazza attrezzata pedonale, in un contesto urbano

principalmente residenziale, il cui disegno delimitato dai fabbricati di nuova realizzazione riprende a terra la geometria della maglia strutturale dello stabilimento originario, elementi a pianta quadrata che evidenziano le direttrici principali della composizione urbana.

Al di sotto del viale pedonale pubblico, è invece previsto un parcheggio pubblico a più livelli destinato a soddisfare le quote residue di standard pubblici non reperibili in superficie, e a individuare la possibile localizzazione di ulteriori fabbisogni di aree a parcheggio, connessi con l'eventuale insediamento di attività commerciali.

I principali dati dimensionali di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq. 18.342
SLP residenziale	mq. 14.674
(di cui mq. 1.434,20 destinati ad edilizia convenzionata)	
SLP ASPI	mq. 3.668
Fabbisogno Aree per Servizi Pubblici	mq. 13.724
Aree per Servizi Pubblici di progetto	mq. 16.072

di cui mq. 9.632 da cedere alla Città:

- piazza centrale attrezzata	mq. 3.040
- fabbricato esistente e relativa pertinenza	mq. 2.134
- area di pertinenza del muro (facciata vincolata su via Revello)	mq. 23
- parcheggio pubblico da realizzare in sottosuolo	mq. 4.435

di cui mq. 6.440 da assoggettare all'uso pubblico:

- aree in superficie	mq. 5.283
- rampe e collegamenti verticali di connessione al parcheggio da realizzare in sottosuolo	mq. 1.157

Abitanti teorici insediabili	n. 432
------------------------------	--------

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

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in progetto è pari a circa Euro 2.792.034,02, di cui Euro 1.600.300,30 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.191.733,72 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Alla presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è allegato il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri tabellari dovuti per un importo

2012 04866/009



pari a Euro 2.588.624,07 (di cui Euro 2.400.304,07 già dedotto del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010 - mecc. 1002469/009 - ed Euro 188.320,00 per l'estensione della rete idrica SMAT) e a totale cura e spese del Proponente per un importo pari ad Euro 3.847.173,30.

Il succitato Progetto Preliminare è stato sottoposto per competenza al Servizio Urbanizzazioni ed esaminato nella "riunione dei servizi" degli Enti e Settori competenti del 17 maggio 2012, ottenendo parere di massima favorevole con prescrizioni che dovranno essere recepite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione prevedono in sintesi la realizzazione della sopracitata piazza centrale attrezzata, di un percorso pedonale e del parcheggio in sottosuolo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree a servizi, nonché gli oneri di gestione, saranno a carico del Proponente, suoi successori o aventi causa.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa)	Euro 2.792.034,02
- importo opere da realizzare a scampo, già dedotto del coefficiente di riduzione del 20% (circa)	Euro 2.400.304,07
- importo opere estensione rete idrica SMAT da realizzare a scampo, senza riduzione del 20% (circa)	Euro 188.320,00
differenza da versare (circa)	Euro 203.409,95

- opere da realizzare con risorse aggiuntive private (circa) Euro 3.847.173,30

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'articolo 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G., in particolare all'obbligazione di cessione alla Città di un numero di alloggi per complessivi mq 1.434,2 di SLP, quale quota pari al 10% della SLP edificabile, eccedente i 4.000 mq di SLP complessiva, destinata ad edilizia convenzionata, verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'articolo 13 Legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. non è definibile in sede di P.E.C. in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al Piano Esecutivo Convenzionato sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia, in data 2 aprile 2012, ha esaminato il progetto planivolumetrico esprimendo parere favorevole.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino (già Settore Ambiente e Territorio) in data 11 gennaio 2012 ha approvato il Progetto Operativo di Bonifica dell'area con



determinazione dirigenziale n. 9 (mecc. 1240058/126).

Il PEC sub-ambito 1 in oggetto risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale - mecc. 1006483/126 - del 20 dicembre 2010), come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012 con relative prescrizioni di risanamento acustico recepite nello schema di Convenzione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G.

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione al presente PEC, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

La presente deliberazione è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune di Torino per 30 gg. consecutivi a decorrere dal 26 luglio 2012 al 24 agosto 2012 compresi e nel periodo tra il 10 agosto 2012 e il 24 agosto 2012 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 2424 del 31 luglio 2012 alla Circoscrizione n. 3 che, in data 13 settembre 2012 con deliberazione del Consiglio Circostrizionale n. 123/3-12 (mecc. 1204670/086), allegata al presente provvedimento, ha espresso il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, che risulta favorevole al P.E.C. condizionato all'accoglimento di osservazioni alle quali si controdeduce come segue:

- in merito alle perplessità sulla realizzazione di un parcheggio a rotazione (gestito eventualmente da GTT o dal Consorzio degli operatori commerciali) stante il sovraffollamento di auto nelle ore notturne per cui il parcheggio a rotazione non sarebbe risolutivo, si fa presente che ad oggi non sono ancora state definite le condizioni di gestione né è stato individuato l'eventuale operatore che potrebbe prendersene carico. Gli approfondimenti relativi alla gestione del parcheggio, agli orari di apertura, alle tariffe, saranno oggetto di specifico atto convenzionale, da sottoscrivere successivamente;

- in merito alla preferenza per un insediamento misto di commercio al dettaglio e artigianato e contrarietà all'insediamento di un nuovo supermercato, si precisa che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto in coerenza con le previsioni del P.R.G. vigente e con quanto prescritto nel relativo "Allegato C Norme sul commercio al dettaglio". Per l'ambito in oggetto la scheda normativa ammette una quota minima di attività A.S.P.I. pari al 20% della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, all'interno della quale sono consentite anche attività commerciali. La compatibilità delle tipologie di vendita è determinata dai criteri commerciali

vigenti nel Comune di Torino: nel caso di specie, l'ambito Frejus risulta compreso all'interno di un addensamento A2 secondo il quale sono ammesse medie strutture con superfici di vendita variabili in base alla tipologia prevista dalla tabelle delle compatibilità (ad es. per MSAM3 S.V. max 1.800 mq). Posto che l'offerta di servizi pubblici e parcheggi è comunque stata verificata sulla massima superficie di vendita consentita, ad oggi non è ancora nota la tipologia commerciale che verrà insediata;

- circa la preoccupazione per la conservazione dei decori, delle targhe e delle insegne storiche del complesso e di un tratto più consistente del muro su via Revello e del silos, sarà cura del soggetto attuatore recuperare targhe, insegne o altri oggetti ritenuti di interesse e restituirli alla Città. In merito alla richiesta di conservare una porzione più consistente della facciata su via Revello e del silos, si evidenzia che, nelle fasi preliminari di definizione del piano, sulla base dell'analisi dell'esistente e dei documenti storici esaminati, sono state individuate di concerto con la Soprintendenza le porzioni di maggior valore riconducibili all'impianto originario. Le parti di facciata su via Revello corrispondenti a quelle originarie sono integralmente mantenute; quelle previste in demolizione, compreso il silos, corrispondono a successivi ampliamenti di epoca più recente, di minor valore documentario;

- con riguardo alla richiesta di ulteriori momenti di confronto con il Consiglio e con la cittadinanza per le scelte di dettaglio sugli arredi, i giochi e la piazza centrale, nelle fasi attuative del PEC relative alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione saranno attivati i passi istituzionali previsti dalle procedure di approvazione del progetto stesso, ai quali è prevista anche la partecipazione della Circoscrizione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia;

Visto il parere favorevole espresso in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;



Visto l'art. 5, comma 13, punto b), della Legge 12 luglio 2011 n. 106;
 Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. Ambito 8.22 Frejus, composto dai seguenti allegati:
 - 1.1 Relazione illustrativa generale (all. 1 - n.);
 - 1.2 Individuazione dell'area su fotografia aerea (all. 2 - n.);
 - 1.3.1 Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC (all. 3 - n.);
 - 1.3.2 Estratto delle previsioni del PRGC vigente (all. 4 - n.);
 - 2.1 Documentazione fotografica (all. 5 - n.);
 - 2.2 Individuazione del perimetro del PEC su Carta Tecnica della Città di Torino (all. 6 - n.);
 - 2.3 Planimetria di rilievo (all. 7 - n.);
 - 2.4 Profili e sezioni di rilievo (all. 8 - n.);
 - 3.1.1 Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire (all. 9 - n.);
 - 3.1.2 Indicazioni e analisi dei fronti dell'isolato (all. 10 - n.);
 - 3.1.3 Schedatura tecnica e fotografica degli edifici esistenti da mantenere (all. 11 - n.);
 - 3.1.4 Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse (all. 12 - n.);
 - 3.1.5 Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse: indagini strutturali (all. 13 - n.);
 - 3.2.1 Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie (all. 14 - n.);
 - 3.2.2 Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in interrato (all. 15 - n.);
 - 3.2.3 Regole urbanistiche (all. 16 - n.);
 - 3.3 Planivolumetrico indicativo dell'intervento (all. 17 - n.);
 - 3.4 Profili e sezioni (all. 18 - n.);
 - 3.5 Simulazioni tridimensionali (all. 19 - n.);
 - 3.6 Individuazione delle aree per servizi pubblici e parcheggi (all. 20 - n.);

Progetto delle opere di urbanizzazione:

 - 4.1.1 Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione (all. 21 - n.);
 - 4.1.2 Computo dei costi e relazione economico-finanziaria (all. 22 - n.);

- 4.2 Particolari costruttivi ed elementi di arredo (all. 23 - n.);
- 4.3.1 Sistemazioni superficiali: planimetria generale (all. 24 - n.);
- 4.3.2 Sistemazioni superficiali delle aree cedute e delle aree esterne all'ambito
(opere a scomputo) (all. 25 - n.);
- 4.4 Sezioni stradali (all. 26 - n.);
- 4.5.1 Servizi pubblici in struttura: schema generale (all. 27 - n.);
- 4.5.2 Schema distributivo del parcheggio pubblico interrato (all. 28 - n.);
- 4.6.1 Progetto del verde, relazione agronomica (all. 29 - n.);
- 4.6.2 Progetto del verde, planimetria dello stato di fatto (all. 30 - n.);
- 4.6.3 Progetto del verde, planimetria di progetto e indicazione delle specie arboree
(all. 31 - n.);
- 4.7.1 Reti esistenti ed in progetto: acquedotto (all. 32 - n.);
- 4.7.2 Reti esistenti ed in progetto: fognatura (all. 33 - n.);
- 4.7.3 Reti esistenti ed in progetto: gas – teleriscaldamento (all. 34 - n.);
- 4.7.4 Reti esistenti ed in progetto: distribuzione rete elettrica (all. 35 - n.);
- 4.7.5 Reti esistenti ed in progetto: illuminazione pubblica (all. 36 - n.);
- 4.8 Sistemazione incrocio tra via Cesana e via Moretta (all. 37 - n.);
- 5.1 Norme Specifiche di Attuazione (all. 38 - n.);
- 6.1.1 Valutazione previsionale di clima acustico: valutazione di "compatibilità acustica"
(all. 39 - n.);
- 6.1.1b Verifica di compatibilità rispetto al Piano di Classificazione Acustica
(all. 40 - n.);
- 6.2.1 Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione - Estratto carta
di sintesi e verifica della classificazione di rischio (all. 41 - n.);
- 7.1 Schema di Convenzione attuativa (all. 42 - n.);
- deliberazione del Consiglio Circostrizionale 3 del 13 settembre 2012, n. 123/3-12
(mecc. 1204670/086) (all. 43 - n.);

- 2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino e la società Prelios SGR S.p.A., con sede in Milano viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, codice fiscale 13465930157, nella persona del legale rappresentante, Sig. Silvio Barbieri, nato a Torino il 13 dicembre 1980, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta società, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali

- modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura della Direzione Edilizia Privata;
 - 4) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati in Euro 2.792.034,02 di cui Euro 1.600.300,30 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.191.733,72 per gli oneri di urbanizzazione secondaria; tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
 - 5) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata ed all'impegno di spesa, corrispondente, nel progetto preliminare ad Euro 2.588.624,07 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
 - 6) di prendere atto che, in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
 - 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica
Ilda Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.



Il Direttore
Direzione Urbanistica
Rosa Gilardi

Il Dirigente
Servizio Pianificazione
Giacomo Leonardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il V.D.G. Finanza e Tributi
Il Dirigente Delegato
Anna Tornoni

In originale firmato:

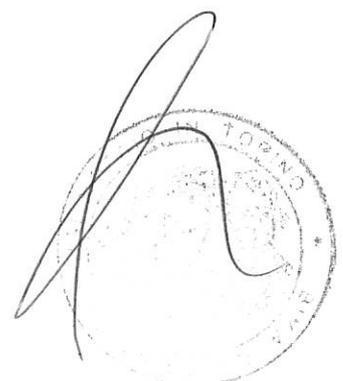
IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

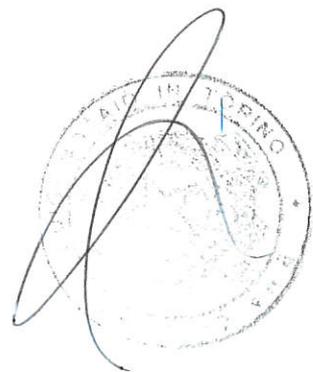
- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 20 ottobre 2012 al 3 novembre 2012;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 30 ottobre 2012.



La presente copia... 6 fogli per complessive
n. 10 fascicole di... esistenti presso
questo Arch. di...
Gli allegati... DUE... in separata
copia conforme.
Torino.

19 OTT. 2015

IL FUNZIONARIO IN P.O.
Flavio AUSTA



Direzione Territorio e Ambiente
Area Urbanistica
GG
3

2015 03474/009



CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

4 agosto 2015

Convocata la Giunta presieduta dal Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, sono presenti gli Assessori:

Stefano LO RUSSO
Claudio LUBATTI
Domenico MANGONE

Gianguido PASSONI
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti, per giustificati motivi, oltre al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori Maurizio BRACCIALARGHE – Ilda CURTI - Stefano GALLO - Enzo LAVOLTA -

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: MODIFICHE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "AMBITO 8.22 FREJUS". APPROVAZIONE.



Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04866/009) veniva approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. Ambito 8.22 Frejus, localizzata tra le vie Revello, Moretta, Cesana e Frejus e fissata la stipulazione per atto pubblico del relativo Schema di Convenzione, quale allegato n.41 della stessa, tra il Comune di Torino e la società Prelios SGR S.p.A., entro il termine del 30 ottobre 2013.

In data 14 novembre 2012 veniva stipulato atto d'obbligo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Caterina Bima, repertorio n. 119186 - raccolta n. 8381, registrato a Torino 1 il 21 novembre 2012 al n. 21051 serie 1T, inerente la stipulazione della citata Convenzione.

Il 20 novembre 2012 era prestata nell'interesse della società Prelios SGR S.p.A., a favore della Città di Torino, la polizza fideiussoria n. 425100, emessa da Elba Assicurazioni S.p.A. - Agenzia Esperia Lazio di Roma, dell'importo complessivo di Euro 83.761,02. a garanzia di penale per la mancata stipulazione o il ritardo nella stipulazione della Convenzione relativa al provvedimento in oggetto, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti.

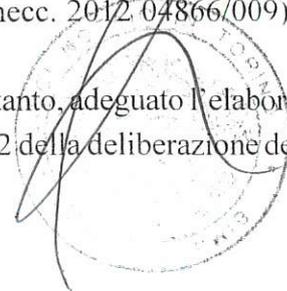
A seguito di istanza motivata del 9 ottobre 2013 presentata dall'amministratore delegato della citata società Prelios SGR S.p.A., la Giunta Comunale con deliberazione del 28 gennaio 2014 (mecc. 2014 00461/009) fissava alla data del 16 ottobre 2014 il termine per la sottoscrizione della Convenzione.

Con successive note del 24 novembre 2014 e 3 marzo 2015, la predetta società presentava ulteriore richiesta motivata di proroga per la stipulazione della Convenzione, che veniva accordata fino al 30 giugno 2015 dalla Giunta Comunale, con deliberazione dell'8 aprile 2015 (mecc. 2015 01323/009).

Al fine di valutare gli adempimenti necessari per addivenire alla stipulazione dell'atto, sono seguiti da parte dell'Amministrazione incontri e colloqui di approfondimento tecnico e amministrativo con il Proponente, a seguito dei quali, con nota del 23 giugno 2015 (Prot. n. 1890 del 25 giugno 2015), la società Prelios SGR S.p.A. ha chiesto alla Città una rimodulazione dei tempi di presentazione delle garanzie fideiussorie, anche in analogia con le recenti prassi dell'Amministrazione. La società ha altresì richiesto di ridurre l'importo della garanzia da prestare per le demolizioni, in misura proporzionale alle demolizioni finora effettuate a seguito dell'apposito titolo abilitativo n. 1/c/2013 rilasciato in data 10 gennaio 2013.

La Società ha chiesto, inoltre, di voler rettificare l'importo delle opere da realizzare con risorse aggiuntive private pari ad Euro 3.799.709,32 e non ad Euro 3.847.173,30 come, per mero errore materiale, riportato nella deliberazione del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04866/009) di approvazione del P.E.C.

Ritenute accoglibili e motivate le istanze della Società viene, pertanto, adeguato l'elaborato 7.1 "Schema di Convenzione Attuativa", approvato come allegato n. 42 della deliberazione della



ARCA DA B...
€16...
SEDI...
W0991...
015 08:11...
323423837...
130770946...



Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04866/009), apportando allo stesso le relative modifiche ed integrazioni. Si allega, quindi, al presente provvedimento, il nuovo schema di atto, in sostituzione del sopra citato elaborato 7.1, che dovrà essere stipulato tra le parti entro il termine massimo del 31 dicembre 2015.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi nella parte narrativa che qui integralmente si intendono richiamati:

- 1) di accogliere le richieste della Società Prelios SGR S.p.A. illustrate in narrativa dando atto che l'importo da garantire a cura della stessa è pari ad Euro 3.799.709,32 riferito alle opere di urbanizzazione da realizzare con risorse aggiuntive private, come descritte e dettagliate nella Tavola 4.1.2 "Computo dei costi e relazione economico-finanziaria" dell'allegato n. 22 della deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04866/009), in sostituzione dell'importo di Euro 3.847.173,30 erroneamente citato in tale provvedimento del 2012;
- 2) di approvare il conseguente adeguamento dell'elaborato 7.1 "Schema di Convenzione Attuativa", approvato come allegato n. 42 della deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 04866/009), apportando allo stesso le relative modifiche ed integrazioni. Il nuovo Schema di atto viene allegato al presente provvedimento (**all. 1**), in sostituzione del citato elaborato 7.1;
- 3) di fissare alla data del 31 dicembre 2015 il termine massimo per la sottoscrizione della Convenzione attuativa del P.E.C. "Ambito 8.22 Frejus", di cui al precedente punto 2); laddove la società Prelios SGR S.p.A. non sottoscriva la Convenzione entro tale termine, la Città valuterà l'escussione della fideiussione n. 425100, emessa da Elba Assicurazioni S.p.A. - Agenzia Esperia Lazio di Roma, dell'importo complessivo di Euro 83.761,02, a garanzia di penale per la mancata stipulazione o il ritardo nella stipulazione della



Convenzione;

- 4) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore al Piano Regolatore Generale
e Politiche Urbanistiche
Stefano Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente di Area
Rosa Gilardi



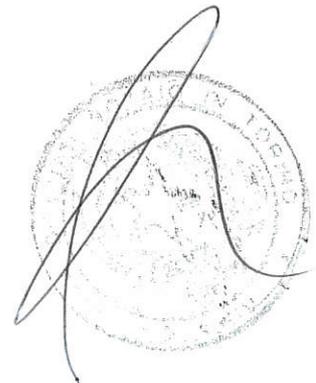
Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 40 firmato in originale:

IL SINDACO
Piero Franco Rodolfo Fassino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 10 agosto 2015 al 24 agosto 2015;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 20 agosto 2015.



La pres
n. 5
questo
Gli alle
copia e
Torino.

La presente copia composta di n. 3 fogli per complessive n. 5 fasciate è conforme all'originale esistente presso questo Archivio comunale.

Gli allegati (in n. di -1-) sono rilasciati in separata copia conforme.

Torino.

07 OTT. 2015

IL FUNZIONARIO IN P.O.
Flavio AUSTA



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

Ambito di PRG 8.22
Frejus



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



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



Coordinamento generale:

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



UR

Progetto urbanistico:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

UR

Aspetti specialistici in materia giuridica

Avv. Gabriele FAGNANO
Avv. Helga GARUZZO

Studio Pavasio Associati
c.so Vittorio Emanuele II, 68 - TORINO

Allegato n. 9 Vr. 40 Par. 7
a deliberazione della Giunta Comunale
in data 12 AGO 2015

Rev. Data

Rev. Data

Rev. Data

Rev. Data



Tavola:

Titolo:

7.1

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Scala:



REPERTORIO N. _____

ATTI N. _____

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA.

Ambito 8.22 – Via Frejus

(Artt. 43 e 45 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013 e s.m.i.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2015 addì del mese di, in Torino, in una sala del Palazzo Comunale in piazza Palazzo di Città n. 1, avanti a me, Notaio iscritto al Collegio Notarile di, sono presenti:

- (1) il signor Giuseppe Bianciotto, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Servizio Contratti della **CITTÀ di TORINO**, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010 (in seguito per brevità denominata "**Città**") munito dei necessari poteri per quanto *infra*:
- (i) in forza del provvedimento del Sindaco in data 4 maggio 2015, protocollo n. 6741, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 61 comma 2° del Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 10 settembre 2012 (mecc. n. 2011 08018/003), esecutiva dal 24 settembre 2012, provvedimento che, in copia conforme all'originale, per estratto si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", omessane la lettura ad istanza dei comparenti;
- (ii) in esecuzione delle deliberazioni della **Giunta Comunale** mecc. n. 2012 04866/009 del 16 ottobre 2012, esecutiva dal 30 ottobre 2012 e mecc. n. 2015/009 del 2015, esecutiva dal 2015, che, in copie conformi agli originali, omessane la lettura per dispensa avuta dalle parti comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "**B**" e "**C**";

e, dall'altra parte:

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

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

PREMETTONO CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(F) In fase di elaborazione del PEC sono stati eseguiti i rilievi topografici e catastali dell'area sulla base dei quali determinare e precisare le misure di superficie stimate dalla Scheda Normativa dell'Ambito 8.22 del PRG. Preso atto della modestissima differenza tra misure da rilievo topografico e valori catastali, si è assunta come prescrittiva ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri la

Superficie Territoriale desumibile dalle risultanze catastali. Sulla base di tali determinazioni si assumono come prescrittive le seguenti quantità:

- (a) Superficie Territoriale del PEC ("ST"), pari a **18.342 mq**;
- (b) Capacità edificatoria massima (SLP totale in progetto) del PEC, pari a **18.342 mq di SLP**.
- (G) Secondo l'art. 45 della LUR e dell'Articolo 7 delle NUEA del PRG vigente, la convenzione relativa al presente Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dell'Ambito 8.22 ha i seguenti contenuti essenziali:
- impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
 - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private;
 - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ;
 - impegno, ai sensi dell'art. 7, comma 16, delle NUEA di PRG, da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq 1.434,2 di SLP, quale quota pari al 10% della SLP edificabile residenziale di riferimento, eccedente i 4.000 mq di SLP complessiva, da destinarsi ad edilizia convenzionata, verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero, in alternativa, a concedere in locazione ai sensi dell'art. 32 della L. 457/78 la medesima quota di SLP da destinarsi ad edilizia convenzionata. Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli artt. 18, 19 e 20 della presente Convenzione;
 - sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- (H) Al fine di garantire l'uniformità delle sistemazioni superficiali, il PEC prevede il completamento degli interventi di urbanizzazione da eseguirsi anche su aree di proprietà del Comune di Torino esterne al PEC e attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi;
- (I) Il Proponente ha presentato alla Città proposta di PEC ai sensi dell'Articolo 43 della LUR, riguardante l'area di proprietà meglio descritta alla precedente premessa (A), a cura dello Studio Mellano Associati con sede in corso Moncalieri n. 56 – 10133 Torino, formato dagli elaborati di cui al successivo articolo 3.
- (J) che l'art. 13 Titolo II del vigente Regolamento COSAP n. 257, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esclusione dall'applicazione del canone, come meglio descritto nel successivo articolo 15;
- (K) la presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato:
- risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. N. 201006483/126 del 20 dicembre 2010) come trattato nello specifico

elaborato del PEC 6.1.1 "Valutazione previsionale di clima acustico – valutazione di compatibilità acustica" e come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012; a seguito di tale parere, sono state introdotte, per quanto concerne gli oneri di risanamento acustico, apposite prescrizioni evidenziate nell'art. 11bis della presente Convenzione, cui si rimanda;

- Il Progetto Operativo di Bonifica dell'area di intervento è stato approvato con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino, n° 9 mecc. 2012 40058/126 del 11/01/2012
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 2 aprile 2012;
- ha acquisito il parere favorevole in merito al Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da parte della Conferenza dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 17 maggio 2012;
- è stata inviata alla Circostrizione n. 3 in data 31 luglio 2012, che si è espressa con il parere citato al punto (L);
- è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, di cui al punto M);
- è stata trasmessa per via telematica al Servizio Giunta Comunale in data 24 settembre 2012 ed approvata il 16 ottobre 2012, di cui al punto (N);

(L) che il Consiglio Circostrizionale 3, con deliberazione del 13 settembre 2012, mecc. n. 2012 04670/86, allegata al provvedimento di cui al successivo punto (O), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;

(M) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 26 luglio 2012 al 24 agosto 2012 compresi, nel periodo tra il 10 agosto 2012 e il 24 agosto 2012 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

(N) che la Giunta Comunale, con deliberazione del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione relativa all'Ambito di P.R.G. 8.22 Frejus;

(O) che in data 14 novembre 2012 è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Caterina Bima, repertorio n. 119186 - raccolta n. 28381, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2012 al n. 21051, sottoscritto dalla società PRELIOS SGR S.P.A.;

(P) che in data 20 novembre 2012 è stata costituita a favore della Città e nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., apposita fideiussione n. 425100 emessa da Elba Assicurazioni S.p.A., dell'importo di euro 83.761,02, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

1. PREMESSE

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



2. PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

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

3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

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

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

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

4. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del PEC relativo alle aree site nel Comune di Torino meglio descritte nella premessa (A) approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) e con deliberazione della Giunta Comunale del 2015 (mecc. n. 2015/009) relativa all'approvazione del presente Schema di Convenzione modificativo, avverrà in conformità:

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

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

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

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

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

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

5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

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

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

- a) - Residenza massimo 80% pari a 14.674 mq.;
- b) - Attività di servizio alle persone o alle imprese (ASPI) minimo 20% pari a 3.668 mq.;

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

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

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

6. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

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

-	aree in superficie da cedere alla Città	3.040 mq
-	fabbricato esistente da cedere alla Città:	
o	impronta del fabbricato esistente (palazzina uffici) già utilizzato per Uffici Comunali e area di pertinenza libera da cedersi nello stato attuale	2.134 mq
o	area di pertinenza della facciata vincolata esistente su via Revello	23 mq
-	parcheggio pubblico in struttura da realizzare:	
o	primo piano interrato e rampe di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	1.157 mq
o	secondo piano interrato da cedere alla Città	4.435 mq
-	aree private in superficie da assoggettare all'uso pubblico	5.283 mq
	Totale offerta di aree per servizi pubblici previste dal PEC	16.072mq

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

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



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

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

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

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

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

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

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, la proprietà dell'area destinata a servizi pubblici, del fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana, destinato a servizi pubblici e del muro/facciata vincolata esistente su via Revello, di complessivi mq. 5.197, descritti a Catasto come segue:

- area in superficie, individuata a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 571 parte, mq. 3.040 (all. H)
- parte di fabbricato esistente localizzato su via Frejus angolo via Cesana e relativa area di pertinenza, individuato a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 572 parte, mq. 2134 circa, corrispondente a Catasto Fabbricati al foglio 1124 particella 572 parte, come individuato nella planimetria catastale di cui al successivo allegato "G".
- muro esistente, con facciata vincolata, localizzato su via Revello, individuato a Catasto Terreni al foglio 1124 particella 573, mq. 23 circa, corrispondente a Catasto Fabbricati al foglio 1124 particella 573 parte come individuato nella planimetria catastale di cui al successivo allegato "G"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Fermo restando quanto previsto all'art. 6 e al relativo allegato H, con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire riferito a ciascuna UMI, le aree di proprietà privata relative alla UMI stessa e destinate a servizi pubblici. Tali aree, corrispondenti ad una quota massima pari a complessivi mq 6.640, sono descritte a Catasto Terreni al Foglio 1224 particella 571 parte ed individuate, fatti i salvi i criteri e le prescrizioni previste nelle NSA, nella planimetria catastale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato H**).

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

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

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

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

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo articolo 21.

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

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

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

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

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

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

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

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

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

10. OBBLIGO DI DEMOLIZIONE E BONIFICA

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

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



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

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

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

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

Con riguardo alle demolizioni, in data 10 gennaio 2013 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 1/c/2013 a seguito del quale risultano ancora da eseguire le demolizioni fuori terra per un valore pari ad euro 8.179,75, come da documento "CLE - processo verbale di consistenza dei lavori eseguiti" redatto il 4 giugno 2015 dal Direttore dei Lavori, arch. Stefano Foscarin, iscritto al competente ordine professionale con n. 7376, agli atti della Direzione Territorio e Ambiente.

Per garantire l'adempimento del restante obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti viene prevista una penale pari al 30% dei relativi costi di demolizione, come risultanti dal computo metrico estimativo di euro 8.179,75 sopra citato, che in forma di perizia veniva giurata in data presso il Tribunale di Torino con verbale di asseverazione n.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di cui sopra e dell'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Proponente ha presentato, entro la data di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione dell'importo di euro 10.633,68 come dettagliato nel successivo articolo 22, cui si rimanda.

La fideiussione di cui sopra contiene l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., pertanto la stessa è accettata dalla Città, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza medesima.

11. PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

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

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

11 BIS. ONERI PER IL RISANAMENTO ACUSTICO - PRESCRIZIONI

A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del 9 luglio 2012, Prot. n. 9534, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente ha rilasciato fideiussione pari ad euro 13.821,00, di cui al punto d) del successivo art. 22, a garanzia del contributo destinato al processo di

risanamento acustico, in attesa dell'esito di ulteriori approfondimenti fonometrici o di proposte di risanamento.

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

12. ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi permessi di costruire, come previsto nel successivo articolo 22, cui si rimanda.

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

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

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), prevede che *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."*

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

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

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

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

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

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

A) opere in aree interne all'ambito:

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

B) opere in aree esterne all'ambito:

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

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

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

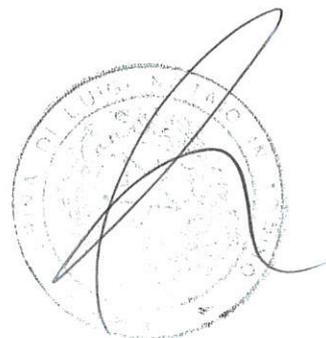
- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato, entro la data di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione dell'importo di euro 284.748,65, pari al 10% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% e dovrà presentare, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, ulteriore garanzia di euro 2.562.737,83, pari al 90% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10%. Le fideiussioni sono dettagliate nel successivo articolo 22, cui si rimanda.

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

- progettazione e quadro economico,
- esecuzione,
- collaudo.

Progettazione e quadro economico delle opere



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

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

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

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

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

Ai sensi del Testo Unico n. 380/2001 e s.m.i., la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

Il progetto esecutivo (o i progetti esecutivi afferenti le singole UMI) sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione del progetto preliminare.

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

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente settore della Città sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

Esecuzione delle opere

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

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

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

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

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente.

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

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

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

Collaudo delle opere

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

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

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

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

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del Codice dei Contratti.

Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

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

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

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

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

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

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva

autorizzazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

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

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

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

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

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

- infrastrutture a rete interne all'area del PEC: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- percorso pedonale attrezzato sul prolungamento della via Valdieri;
- sistemazioni superficiali, pavimentazioni ed opere a verde della piazza pedonale attrezzata centrale, e dei percorsi pedonali assoggettati all'uso pubblico;
- realizzazione struttura ed opere edili del parcheggio pubblico interrato (competenze livelli assoggettati e ceduti);
- attrezzaggio dei parcheggi interrati (livelli da assoggettare all'uso pubblico).

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

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

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

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato, entro la data di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione dell'importo di euro 417.968,02, pari al 10% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% e dovrà presentare, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, ulteriore garanzia di euro



3.761.712,23, pari al 90% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10%. Le fideiussioni sono dettagliate nel successivo articolo 22, cui si rimanda.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 13.

15. UTILIZZO TEMPORANEO DA PARTE DEL PROPONENTE DELLE AREE DELLA CITTÀ

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

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

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

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

16. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro dei relativi permessi di costruire, secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire e come previsto nel successivo articolo 22, cui si rimanda.

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

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di Torino di unità abitative per un totale di mq. 1.434,2 di SLP, di cui al punto G) delle Premesse.

A tal fine, il presente articolo è da intendersi quale contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ai sensi degli articoli 1351 e 1472 c.c., che obbliga il Proponente privato alla stipulazione del contratto definitivo nel momento in cui i beni immobili oggetto del presente contratto verranno ad esistenza, su richiesta della Città, sottoposto alla condizione risolutiva nel caso si verifichi la condizione dell'acquisto di unità abitative all'esterno dell'ambito di intervento secondo le modalità specificate nel successivo articolo 18 o si proceda secondo quanto previsto al successivo articolo 19.

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

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

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

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

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

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

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

A garanzia degli impegni previsti dal presente articolo, il Proponente presenterà, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, apposita fideiussione, come previsto al successivo articolo 22, cui si rimanda.

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

Il Proponente ha facoltà, inoltre, entro la data di richiesta del primo permesso di costruire inerente la UMI 4, ad individuare al di fuori dell'area di intervento un numero di alloggi corrispondenti alla SLP da cedere, in tutto o in parte, e a darne comunicazione alla Città.

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

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

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

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

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

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



Nel caso la Civica Amministrazione ritenesse gli alloggi così individuati non idonei alle finalità alle quali devono assolvere, nonché nel caso in cui il Proponente, nel termine sopra stabilito, non offrisse alloggi all'esterno dell'intervento, questi saranno individuati all'interno della zona di intervento, secondo le modalità di cui al precedente art. 17.

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

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui ai precedenti articoli 17 e 18, il Proponente si impegna per sé stesso, per i suoi successori ed aventi causa, a dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'area di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. del P.R.G., un numero di alloggi corrispondente alla SLP indicata al punto G) delle Premesse, che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. SANZIONI CONVENZIONALI

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

22. GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente ha rilasciato a favore della Città le garanzie descritte ai punti a), b), c), d), le cui polizze sono accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alle idoneità delle medesime, in quanto ritenute congrue in relazione agli oggetti ed importi delle garanzie prestate nonché agli estremi ed ai dati in esse contenuti.

Inoltre il Proponente per se stesso, suoi successori o aventi causa, rilascerà a favore del Comune le polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare previste ai punti e), f), g), h), i).

Di seguito il dettaglio delle garanzie:

(1) fideiussioni prestate entro la data di stipulazione della presente Convenzione:

- (a) fideiussione n. del, dell'importo di euro 284.748,65, comprensiva della penale del 10%, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 10% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione;
- (b) fideiussione n. del, dell'importo di euro 417.968,02, comprensiva della penale del 10%, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 10% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 14 della presente Convenzione;
- (c) fideiussione n. del, dell'importo di euro 10.633,68, comprensiva della penale del 30%, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree in cessione alla Città e quelli presenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi degli artt. 7, 8, 9 e 10 della presente Convenzione;
- (d) fideiussione n. del, dell'importo di euro 13.821,00, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, ai sensi dell'art. 11bis della presente Convenzione.

(2) fideiussioni da prestare al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'ambito del PEC:

- (e) fideiussione dell'importo di euro 2.562.737,83, comprensiva della penale del 10%, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 90% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione;
- (f) fideiussione dell'importo di euro 3.761.712,23, comprensiva della penale del 10%, emessa da, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 90% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 14 della presente Convenzione;



- (g) fideiussione a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal Proponente non coprisse interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;
- (h) fideiussione a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 della presente Convenzione.
- (i) fideiussione a garanzia degli impegni di cessione assunti ai sensi dell'art. 17 della presente Convenzione, pari al valore delle opere che dovranno essere cedute in base a tale norma.

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

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

Le fideiussioni di cui ai punti a), b), e), f) fino alla corrispondenza dell'80%, 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% sarà svincolato, su richiesta del Proponente, entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

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

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

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

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

23. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

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

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

24. SPESE

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

25. ALLEGATI

- (A) Provvedimento del Sindaco in data 4 maggio 2015, protocollo numero 6741;
- (B) Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2012 04866/009 del 16 ottobre 2012, di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Ambito 8.22 Frejus;
- (C) Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015/009 del 2015, di approvazione del presente Schema di Convenzione modificativo a quello già approvato con il provvedimento di cui al precedente punto (B);
- (D) Procura speciale a rogito Notaio P. Matarrese di Milano in data 16.02.2012 (rep. n. 125299, racc. n. 28122 *(costituzione procura speciale PRELIOS sgr)*);
- (E) Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del Proponente;
- (F) Planimetria con individuazione degli edifici in progetto comprendenti le unità immobiliari da destinare alle quote di edilizia convenzionata previste ai sensi dell'art. 7, comma 16 della NUEA del PRG;
- (G) Planimetrie e visure catastali con individuazione dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino;
- (H) Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico (soluzione A – fabbisogno minimo, soluzione B – offerta prevista dal PEC);

26. RINVIO A NORME DI LEGGE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

legge regionale 25 marzo 2013 n. 3 e s.m.i. - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia;

legge regionale 12 agosto 2013, n. 17 e s.m.i. - Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013 (Capo II, artt. 2-8);

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

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

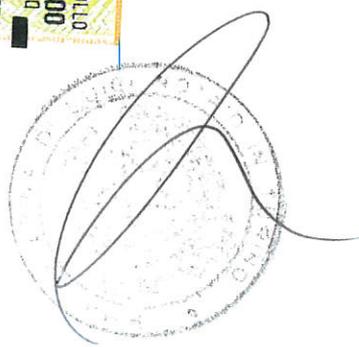
D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

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

ed ogni altra norma vigente in materia.

27. CONTROVERSIE

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





- OMISSIS -





ALLEGATO E:

Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree
e dei fabbricati di proprietà del Proponente



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

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PEC

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

Delimitazione dell'Area interessata dal PEC



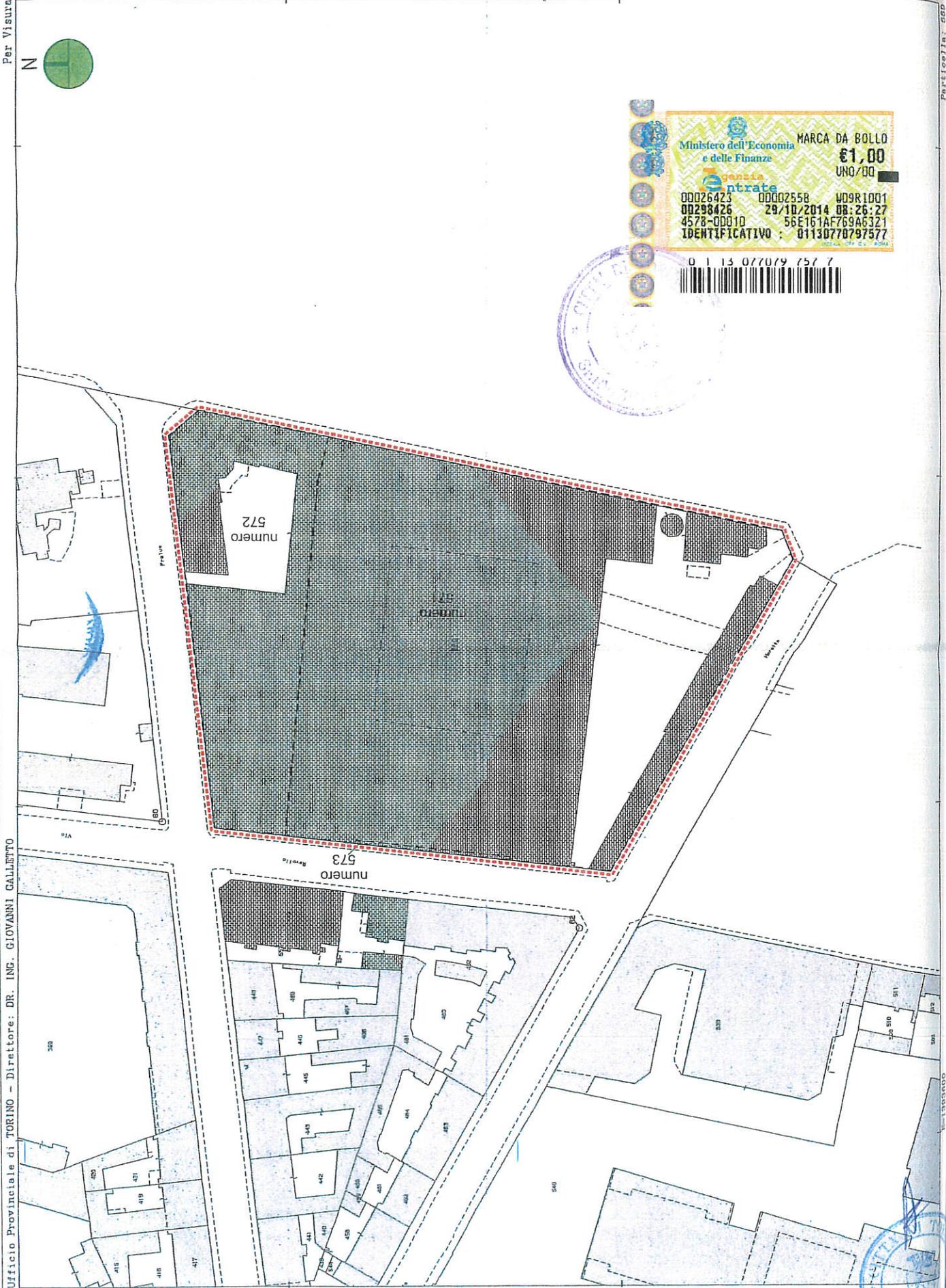
ALLEGATO E: Planimetria ed elenco catastale con individuazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del proponente

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

18-Dic-2008 18:49
 Prof. n. 679896/2008

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

Comune: TORINO
 Foglio: 1224



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO
 €1,00
 UNO/00
 00026423 00002558 W09R1001
 00298426 29/10/2014 08:26:27
 4578-00010 56E161AF769A6321
 IDENTIFICATIVO : 01130770797577



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

N=4991800



Particella: 609



ALLEGATO F:

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



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



KEY-PLAN

Edificio con unità in Edilizia Convenzionata

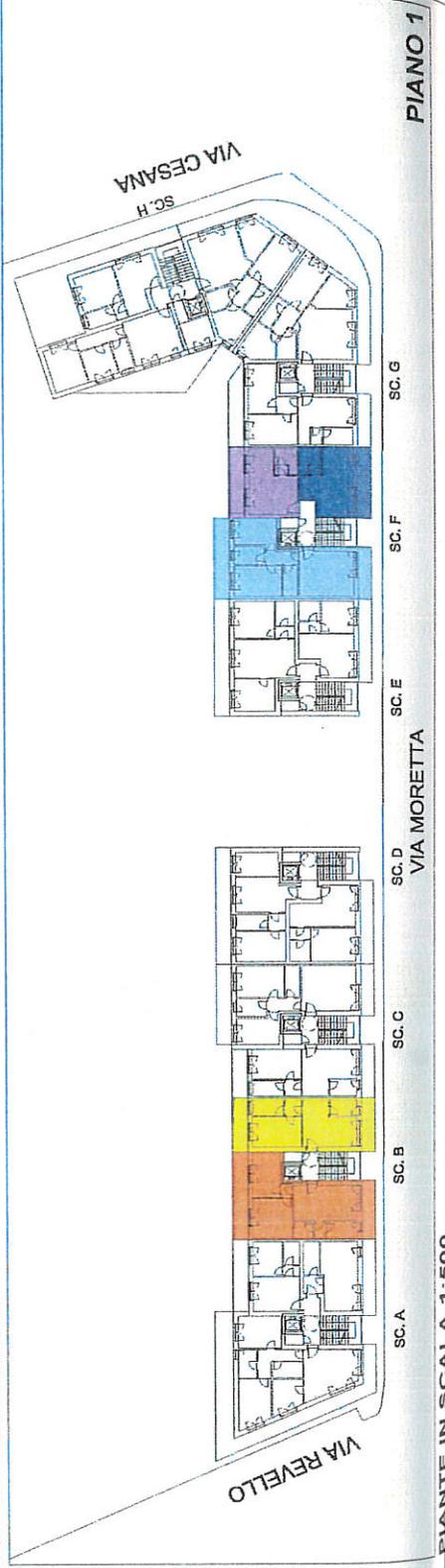
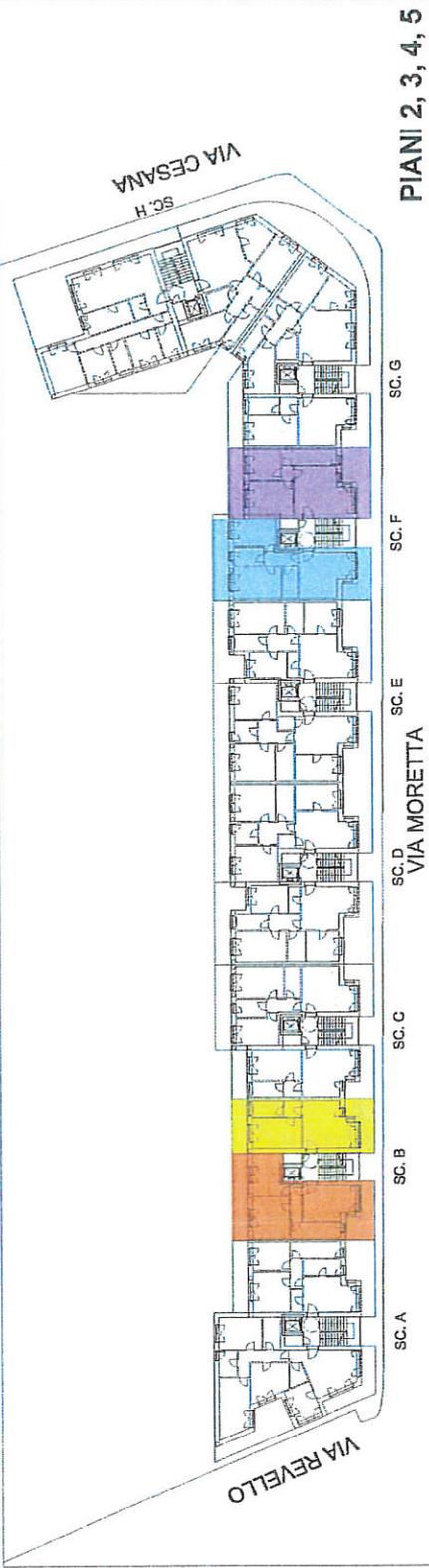
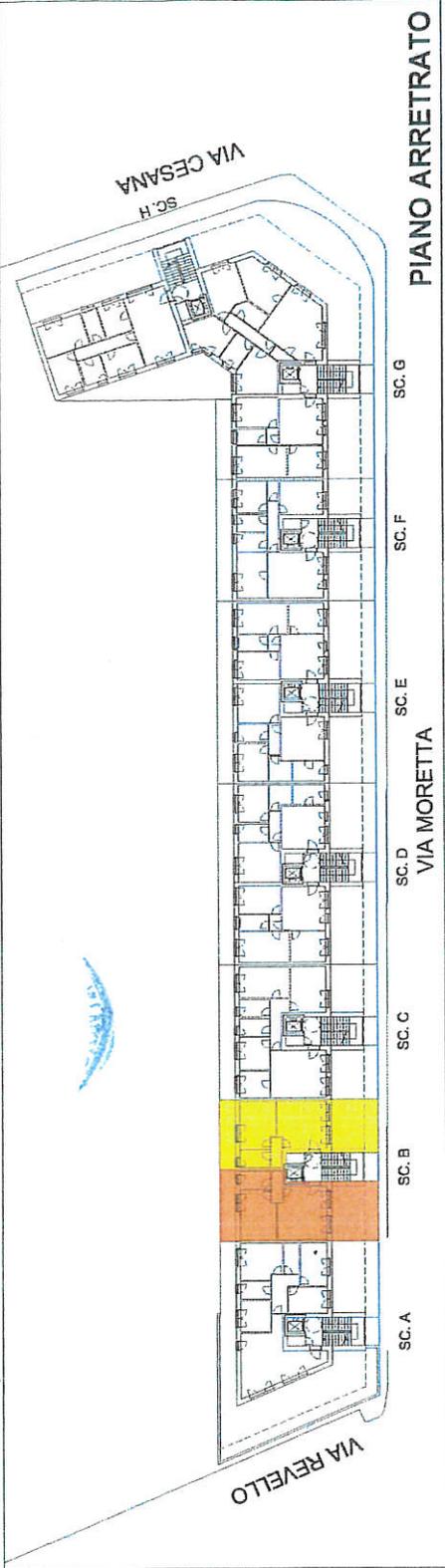


TABELLE CONTI		
PIANO 1		
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L. COLORE
B	B1a	71
B	B1b	56
F	F1a	76
F	F1b	35
F	F1c	36
TOTALE		274
PIANI 2-3-4-5		
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L. COLORE
B	B2-3-4-5a	67
B	B2-3-4-5b	53
F	F2-3-4-5a	74
F	F2-3-4-5b	68
TOTALE A PIANO		262
TOTALE		1048
PIANO ARRETRATO		
SCALA	ALLOGGIO	S.U.L. COLORE
B	B6a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





ALLEGATO G:

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



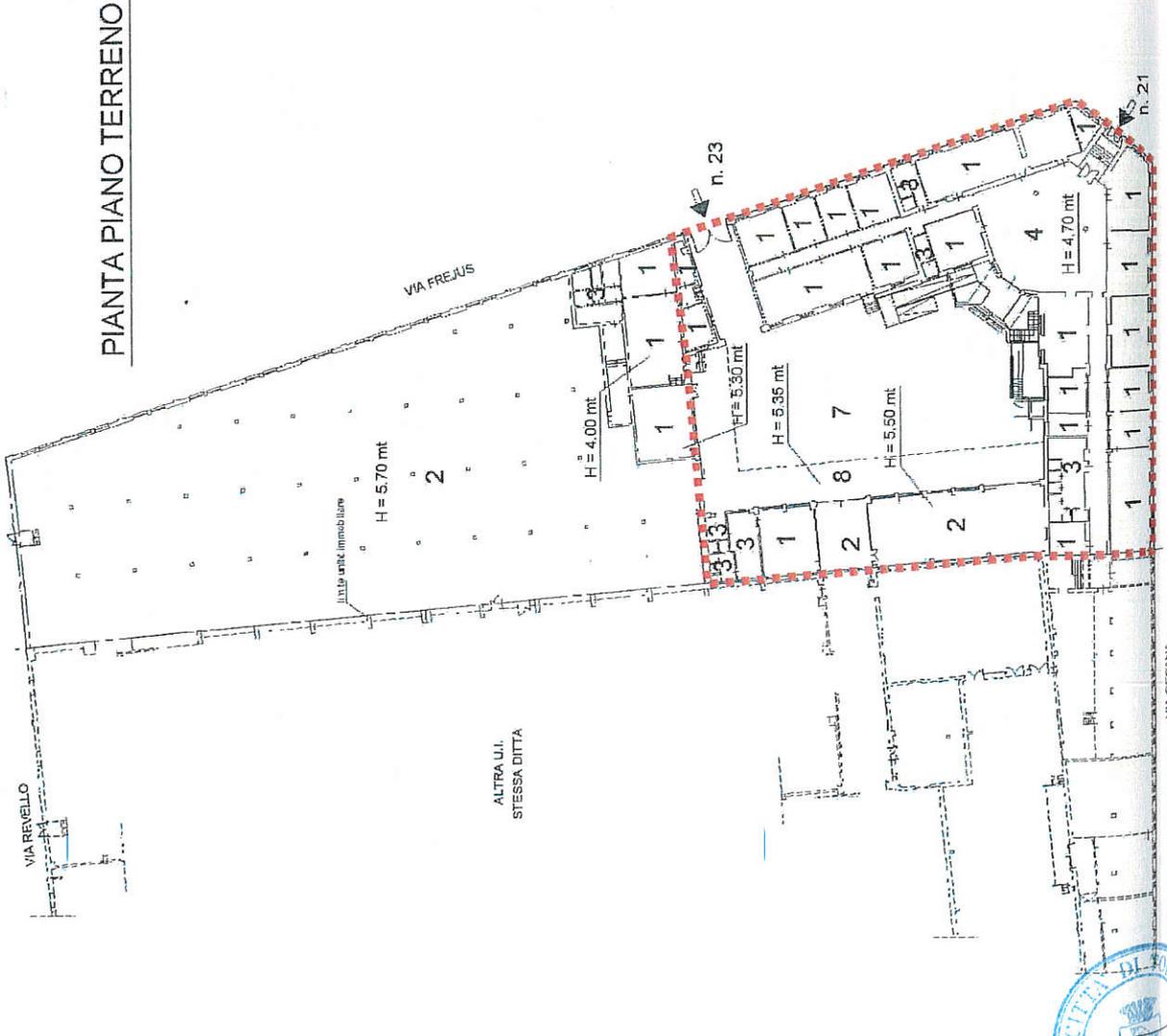
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Torino

Declarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino
 Via Frejus

Scheda n.1 Scala 1: 500

civ. 21-23

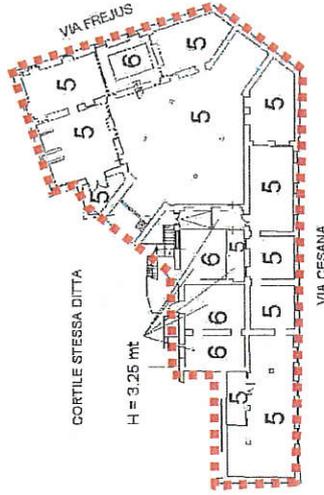
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 1224
 Particella: 572
 Subalterno:
 Completata da:
 Del Conto Francesco
 Iscritto all'albo:
 Geometri.
 Prov. Torino
 N. 5699



PIANTA PIANO TERRENO

PIANTA PIANO SOTTERRANEO

H = 3.80 mt



LEGENDA

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

Individuazione fabbricato da cedere
 alla Città di Torino



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



Data: 14/01/2011 - Ora: 18.52.21
 Visura n.: T375897 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

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

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSEMENTO			DATI DERIVATI/D.A.
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Consistenza	Classo	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	1224	572		1	Zona	I77			Euro 32.280,00	VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 11/09/2010 n. 38241 1/2010 in atti dal 17/09/2010 (provocab n. TCO384009) VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO
In dirittura VIA FREIUS n. 21 n. 23 piano: 51-1. Modifica in corso con prot. TCO77791/2010 dal 10/11/2010 Partita Ammortamenti di credito: classamento e modifica inificati (d.m. 701/94) Mod.58											

INTES TATO

N. **DALL'ANAGRAFICI**

1. **PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPE. ULTRAVIOTI TIPO CHIUSO** **CODICE FISCALE** **13443920137**
 con sede in MILANO **() Proprietà per LA**



Relasciata da: Servizio Telematico



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



Data: 14/01/2011 - Ora: 18.52.55
 Visura n.: T376131 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta
 Comune di **TORINO** (Codice: 1219)
 Provincia di **TORINO**
 Foglio: 1224 Particella: 573

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Milano	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	1224	573		Zona Cass.	area urbano	23 m ²	INDICAZIONE da 10240/2009 n. 1.19909 L.2009 in.stid.s.l 0240/2009 (per base di n. 100181792 DIVERTIRE

Indirizzo: **VIA RAVELLO SNC piano 1/F**

INTESTATO

N. **1** **DALL'ABUSO**

PALEONOMO CASA - FONDO COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIRO

CONCESSIONE IN MILANO

CODICE FISCALE **1344990137**

DIRITTI CONSERVATI
 (*) Per motivi per LA

Edilascata da: Servizio Telematico





ALLEGATO H:

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



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

Soluzione A

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

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

 Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTÀ DI TORINO

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

 Impronta dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

 Aree per servizi pubblici da assoggettare all'uso pubblico

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

Foglio	Particella	Parte	Categoria	Proprietà attuale	SUPERFICI Superficie misurata	Tot.Sup. Misure
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE						
PIANO TERRA						
1224	571	parte (SP2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	3.040 mq	
1224	572	parte (SP1 e SP6)	Uffici pubblici esistenti e area di pertinenza	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.134 mq	
1224	573	Facciata vincolata		PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	23 mq	
					Totale aree in cessione per servizi	5.197 mq

PIANO INTERRATO LIVELLO PARCHEGGIO PUBBLICO*

1224	571	parte (P2b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.967 mq	
1224	572	parte (P2b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.333 mq	
					Totale aree in cessione per servizi*	3.300 mq

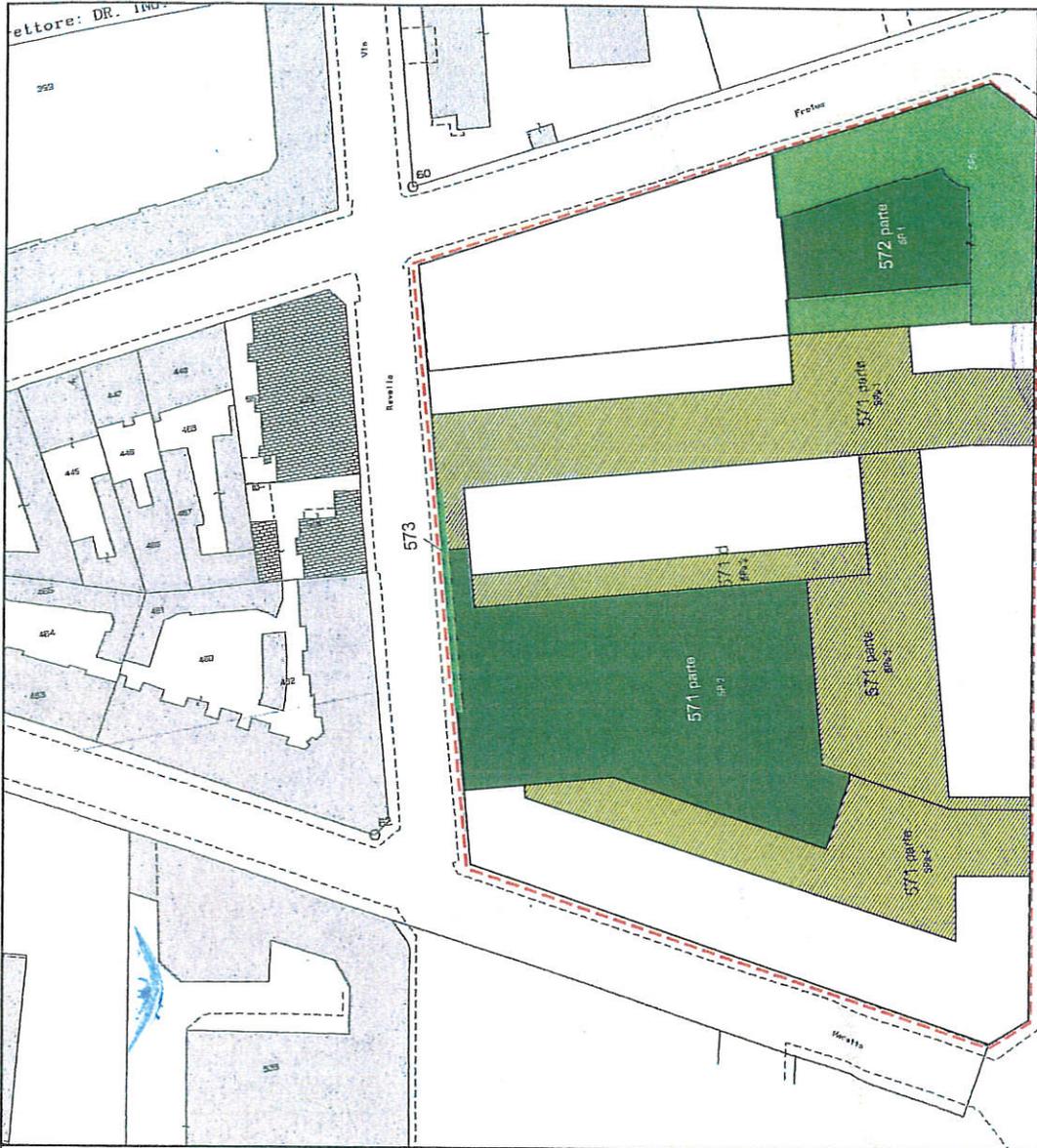
* parti fruibili come servizi, esclusi sottorampa e intercapadri strutturali da verificarsi in sede esecutiva

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Foglio	Particella	Parte	Categoria	Proprietà attuale	SUPERFICI Superficie misurata	Tot.Sup. Misure
AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO						
PIANO TERRA: AREE PER SERVIZI						
1224	571	parte (SPa4)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.349 mq	
1224	571	parte (SPa3)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1.361 mq	
1224	571	parte (SPa2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	502 mq	
1224	571	parte (SPa1)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2.071 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	5.283 mq

NOTA: I valori di superficie indicati nella proposta di frazionamento al riferiscono ad una stima riferita a misurazioni effettuate sulla mappa catastale. Il riepilogo di frazionamento si dovrà procedere alla verifica con eventuali compensazioni delle superfici catastali e nominali.

NOTA 2: Per l'individuazione dei fabbricati da cedere al richiamo l' allegato G



PIANO TERRENO

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

Soluzione A

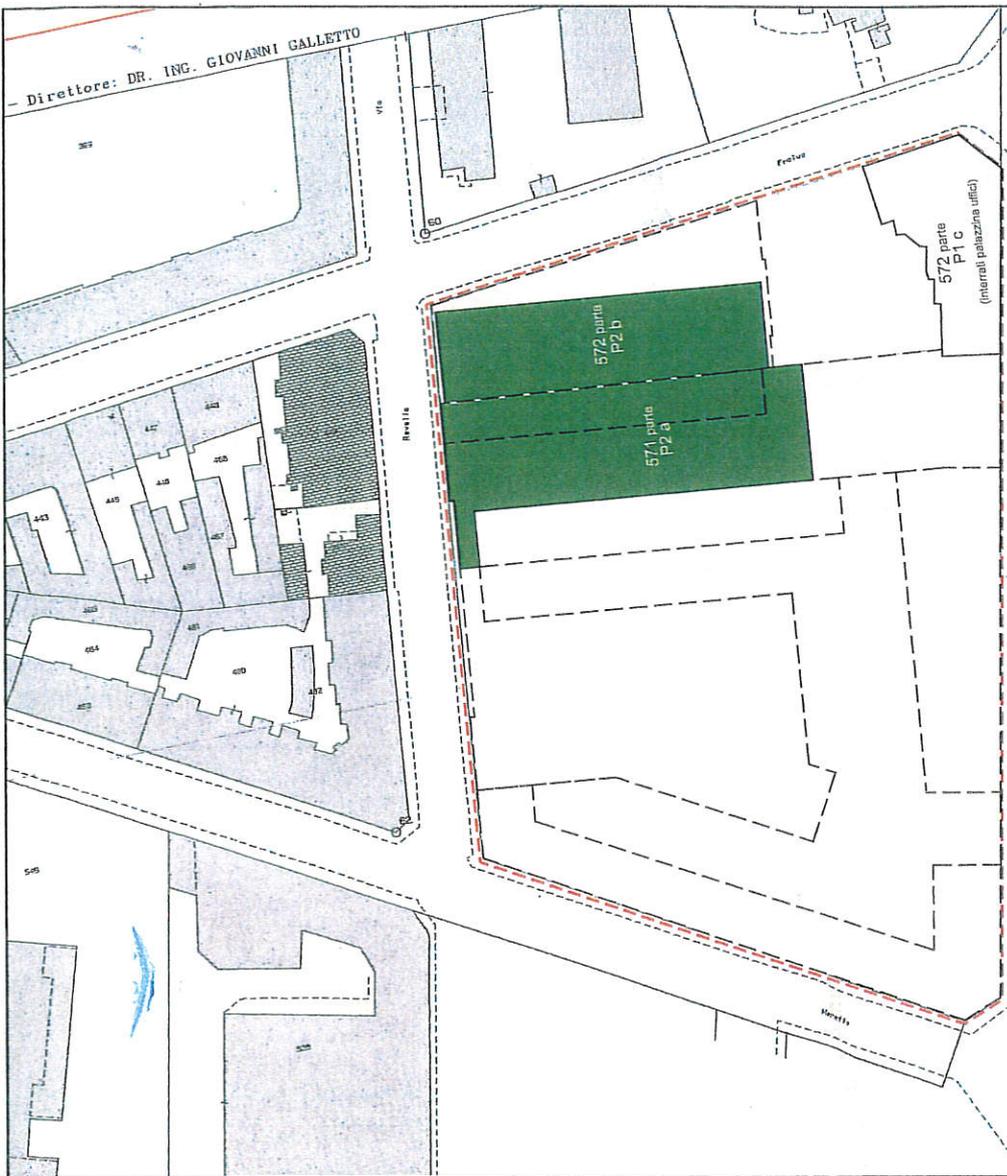
Individuazione delle aree da cedere e da assoggettare all'uso pubblico individuate secondo il fabbisogno minimo previsto dalla Scheda Normativa 8.22 - Frejus del PRG nell'ipotesi attuativa con mix funzionale 80% Residenza e 20% Aspl

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

 Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

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



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

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
 MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
 00026423 00002558 W09R1001
 00298433 29/10/2014 08:27:00
 4578-00010 9415E95171321842
 IDENTIFICATIVO : 01130770797508



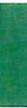
Soluzione B

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

LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

 Delimitazione dell'Area interessata dal PEC

 AREE DA CEDERE ALLA CITTA' DI TORINO

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

 Impronta dei fabbricati esistenti da cedere alla Città di Torino

 AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

 Aree per servizi pubblici da assoggettare all'uso pubblico

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

Foglio	Particella	Parte	Categoria	Proprietà attuale	Superficie misurata	Tot. Sup. Misurate
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE						
PIANO TERRA						
1224	571	parte (SP2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	3,040 mq	
1224	572	parte (SP1 e SPc)	Uffici pubblici esistenti e area di pertinenza	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	21,34 mq	
1224	573		Facciata vicinata	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	23 mq	
					Totale aree in cessione per servizi	5.197 mq

PIANO INTERRATO LIVELLO PARCHEGGIO PUBBLICO*

1224	571	parte (P2a)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2,540 mq	
1224	572	parte (P2b)	Park in struttura	INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1,895 mq	
					Totale aree in cessione per servizi*	4.435 mq

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

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

Foglio	Particella	Parte	Categoria	Proprietà attuale	Superficie misurata	Tot. Sup. Misurate
PIANO TERRA: AREE PER SERVIZI						
1224	571	parte (SPa4)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1,349 mq	
1224	571	parte (SPa3)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1,361 mq	
1224	571	parte (SPa2)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	502 mq	
1224	571	parte (SPa1)	Piazza urbana	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	2,071 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	5.283 mq

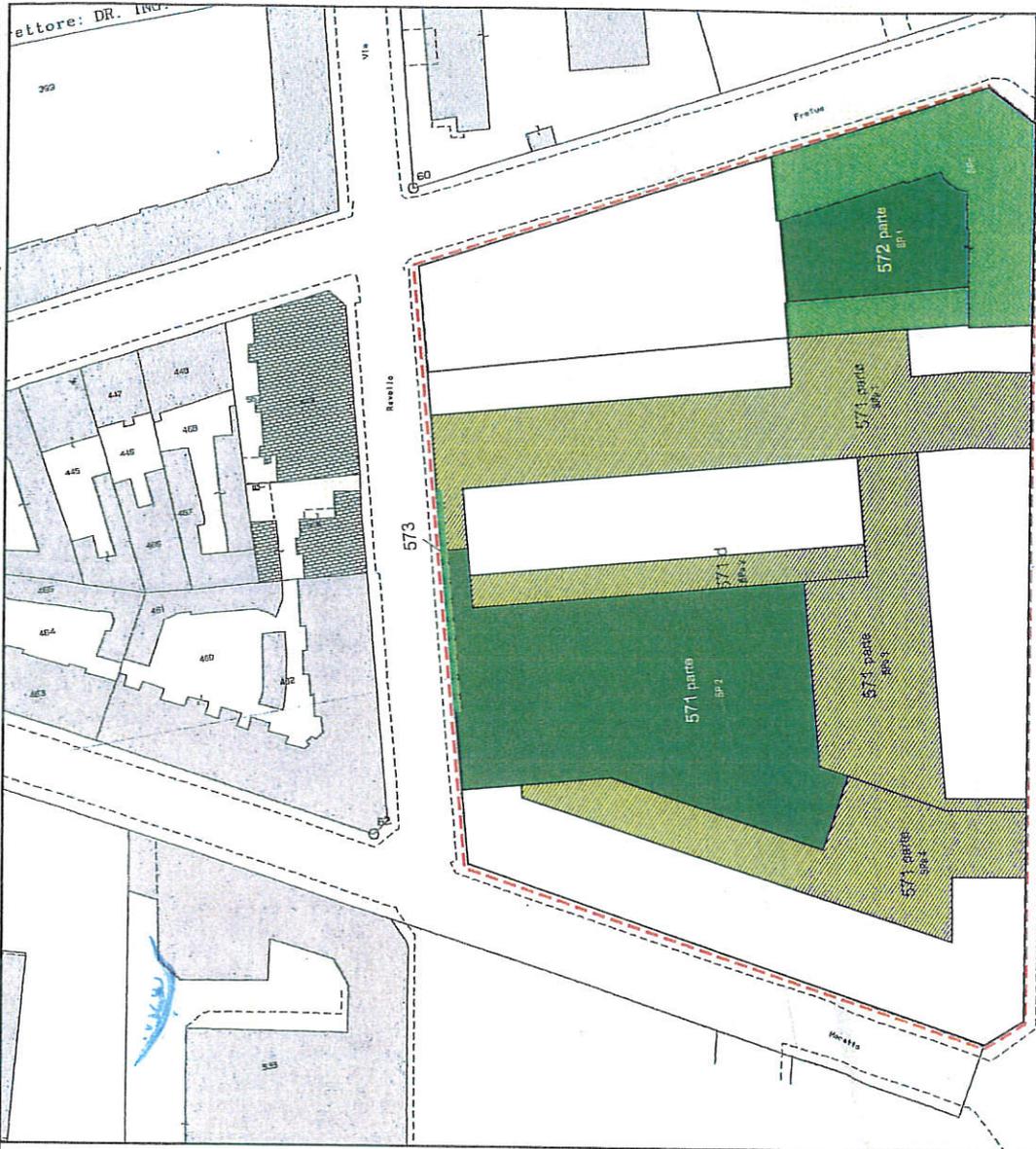
PIANO INTERRATO LIVELLO L-1 (Rampa e collegamenti verticali)*

1224	571	parte (P1a)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	1,088,7 mq	
1224	571	parte (P1b)	Park in struttura	PATRIMONIO CASA-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	68,5 mq	
					Totale aree da assoggettare all'uso pubblico	1.157,2 mq

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

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

NOTA 2: per l'individuazione dei fabbricati da cedere al richiama l' allegato G



PIANO TERRENO

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

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

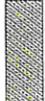
LEGENDA DELLA PLANIMETRIA

 Delimitazione dell'Area Interessata dal PEC

AREE DA CEDERE ALLA CITTÀ DI TORINO

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

AREE PRIVATE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

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



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO INTERRATO

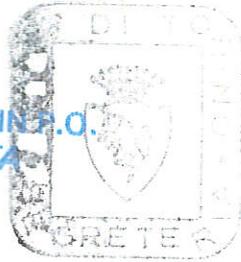


La presente copia è conforme per estratto al documento
allegato alla deliberazione *meee. n° 201503474/009*
Giunta Comunale *del 04/08/2015*

Torino, - 7 OTT. 2015

IL FUNZIONARIO I.N.P.O.
Flavio AUSTA

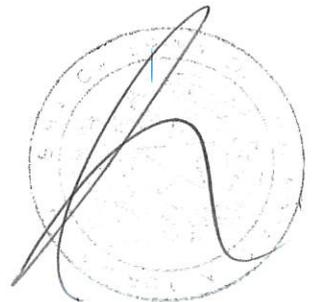
Austa



PIANO SECONDO INTERRATO



01
10
3E
85



Direzione Territorio e Ambiente

mecc. n. 2015 44274/009

CITTA' DI TORINO
 DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
 cronologico n. 265/2015/A.U.
 del 21 ottobre 2015



OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.22 FREJUS, LOCALIZZATA TRA VIA REVELLO, VIA MORETTA, VIA CESANA E VIA FREJUS - STIPULA DELLA CONVENZIONE.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. Ambito 8.22 Frejus, di cui l'elaborato denominato 7.1 risulta essere lo Schema di Convenzione attuativa, identificato quale allegato numero quarantadue allo stesso provvedimento.

Con deliberazioni della Giunta Comunale del 28 gennaio 2014 (mecc. n. 2014 00461/009) e dell'8 aprile 2015 (mecc. n. 2015 01323/009) sono state approvate rispettivamente le proroghe al 16 ottobre 2014 e al 30 giugno 2015 per la sottoscrizione della Convenzione in oggetto.

Il 4 agosto 2015 la Giunta Comunale, con deliberazione mecc. n. 2015 03474/009, ha accolto le richieste della società PRELIOS SGR S.p.A., dando atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare con risorse aggiuntive private è pari ad euro 3.799.709,32, come descritte e dettagliate nella Tavola 4.1.2 "Computo dei costi e relazione economico-finanziaria" dell'allegato n. 22 della deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012, mecc. n. 2012 04866/009, in sostituzione dell'importo di euro 3.847.173,30 erroneamente citato in tale provvedimento del 2012.

Con la citata deliberazione del 4 agosto 2015, la Giunta Comunale ha altresì approvato l'adeguamento dell'elaborato 7.1 "Schema di Convenzione Attuativa", quale allegato n. 1 della stessa, che risulta essere il nuovo schema di atto in sostituzione dell'allegato n. 42 della deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012, mecc. n. 2012 04866/009, fissando alla data del 31 dicembre 2015 il termine ultimo per la sottoscrizione della Convenzione attuativa del P.E.C. "Ambito 8.22 Frejus".

In data 14 novembre 2012 è stato stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Caterina Bima, repertorio n. 119186 - raccolta n. 28381, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2012 al n. 21051, come previsto al punto O) delle premesse dello Schema di Convenzione.

A garanzia della puntuale stipula della Convenzione, il Proponente ha prestato a favore della Città



idonea garanzia per l'importo di euro 83.761,02, di cui alla fideiussione n. 425100 del 20 novembre 2012 emessa da Elba Assicurazioni S.p.A., che risulta corretto ed aggiornato al valore del 3% degli oneri di urbanizzazione pari ad euro 2.792.034,02, ai sensi del punto P) delle premesse dello Schema di Convenzione.

Il Proponente ha prestato, altresì, a favore della Città le previste garanzie fidejussorie ai sensi del punto 1 dell'articolo 22 dello Schema di Convenzione, così come riformulato al punto 3) del dispositivo del presente provvedimento.

Al fine della stipula della Convenzione in oggetto, occorre apportare alla stessa le idonee modifiche ed integrazioni, come specificato al punto 3) del dispositivo del presente provvedimento, cui si rimanda.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visti gli artt. 73 e 74 dello Statuto della Città di Torino;

DETERMINA

per i motivi esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di prendere atto che in data 14 novembre 2012 la società Prelios SGR S.P.A. ha stipulato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio Caterina Bima, repertorio n. 119186 - raccolta n. 28381 registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2012 al n. 21051, come previsto al punto O) delle premesse dello Schema di Convenzione e che, a garanzia della puntuale stipula della Convenzione in oggetto, ha prestato a favore della Città la relativa garanzia, di cui alla polizza fideiussoria n. 425100 del 20 novembre 2012 dell'importo di euro 83.761,02, emessa da Elba Assicurazioni S.p.A., ai sensi del punto P) delle premesse della Convenzione, accettata dal Comune sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine all'idoneità della medesima, in quanto ritenuta congrua in relazione all'oggetto ed all'importo della garanzia prestata nonché agli estremi ed ai dati in essa contenuti;
- 2) di prendere atto che, ai sensi dell'art. 22 dello Schema di Convenzione, così come riformulato e sostituito al successivo punto 3) del presente provvedimento, la società Prelios SGR S.P.A. ha prestato a favore della Città le garanzie fideiussorie previste al punto 1 lettere a) - b) - c), - d) ritenute congrue in relazione agli oggetti ed importi garantiti nonché agli estremi ed ai dati



in esse contenuti, pertanto accettate dal Comune di Torino;

- 3) di apportare allo Schema di Convenzione approvato con la deliberazione della Giunta Comunale in premessa citata del 4 agosto 2015, mecc. n. 2015 03474/009, le seguenti modifiche ed integrazioni:

nelle Premesse **sostituire** la lettera (B) con il seguente testo:

“(B) che gli Immobili di cui al precedente punto A), sono pervenuti in proprietà al Fondo con i relativi diritti edificatori, dalla Città di Torino, con i seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio Placido ASTORE di Torino in data 20 dicembre 2007 repertorio n. 401159/52105, registrato a Torino 3 il 27 dicembre 2007 al numero 20198 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 28 dicembre 2007 ai numeri 73511/45461, seguito da atto ricognitivo di mancato avveramento di condizione risolutiva a rogito stesso notaio in data 26 settembre 2008, repertorio numero 403605/52750, debitamente registrato ed annotato presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 9 ottobre 2008 ai numeri 42226/5366;
- provvedimento autorizzativo di Banca d'Italia n. 40 del 15 gennaio 2009, prot. 44223, previa delibera dell'assemblea dei partecipanti al Fondo in data 27 marzo 2008, il Fondo "Patrimonio Casa -Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso" ha, tra l'altro, cambiato la propria denominazione assumendo la nuova denominazione di "Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso", come risulta altresì dall'atto ricognitivo a rogito notaio Caterina Bima di Torino in data 18 maggio 2011, repertorio numero 116.674/27.763, registrato a Torino 1 il giorno 8 giugno 2011 al n. 14489;”.

nelle Premesse **sostituire** la lettera (N) con il seguente testo:

“(N) che la Giunta Comunale, con deliberazione del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’Ambito di P.R.G. 8.22 Frejus con i relativi allegati nn. 1-43, di cui l’allegato n. 42 risulta essere l’elaborato 7.1 “Schema di Convenzione Attuativa”, successivamente adeguato e sostituito dall’allegato n. 1 approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 4 agosto 2015 (mecc. n. 2015 03474/009), che risulta lo schema di atto da stipulare;”.

nell’ Articolo 4. **sostituire** il primo periodo con il seguente:

“L’attuazione del PEC relativo alle aree site nel Comune di Torino meglio descritte nella premessa (A), approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 (mecc. n. 2012 04866/009) e con deliberazione della Giunta Comunale del 4 agosto 2015 (mecc. n. 2015 03474/009) relativa all’approvazione del presente Schema di Convenzione modificativo, avverrà

in conformità:”.

nell'Articolo **10. sostituire** il sesto capoverso con il seguente:

“Per garantire l'adempimento del restante obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti viene prevista una penale pari al 30% dei relativi costi di demolizione, come risultanti dal computo metrico estimativo di euro 8.179,75 sopra citato, che in forma di perizia veniva giurata in data 16 ottobre 2015 presso il Tribunale di Torino con verbale di asseverazione n. 14929.”.



nell'Articolo **14. sostituire** a pagina 10 l'ultimo capoverso, compreso tra le parole “A garanzia” e “cui si rimanda.” con il seguente:

“A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente ha presentato, entro la data di stipulazione della presente Convenzione, idonea fideiussione dell'importo di euro 423.189,06, pari a circa il 10,13% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10% e dovrà presentare, entro la data di ritiro del primo permesso di costruire, ulteriore garanzia di euro 3.756.491,19, pari al 90% dell'importo complessivo delle opere e comprensiva della penale del 10%. Le fideiussioni sono dettagliate nel successivo articolo 22, cui si rimanda.”.

nel punto **(1)** dell'Articolo **22., sostituire** le lettere (a), (b), (c), (d) con le seguenti:

- a) fideiussione n. DS15100286 del 20/10/2015, dell'importo di euro 284.748,65, comprensiva della penale del 10%, emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari al 10% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione;
- b) fideiussione n. DS15100287 del 20/10/2015, dell'importo di euro 423.189,06, comprensiva della penale del 10%, emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., pari a circa il 10,13% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente con risorse aggiuntive private sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 14 della presente Convenzione;
- c) fideiussione n. DS15100288 del 20/10/2015, dell'importo di euro 10.633,68, comprensiva della penale del 30%, emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti localizzati sulle aree in cessione alla Città e quelli presenti sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, ai sensi degli artt. 7, 8, 9 e 10 della presente Convenzione;
- d) fideiussione n. DS15100289 del 20/10/2015, dell'importo di euro 13.821,00, emessa da Consorzio Confidi Torino, nell'interesse della società PRELIOS SGR S.P.A., a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico, ai sensi dell'art. 11 bis della presente Convenzione.”.



- 4) di autorizzare l'ufficiale rogante e il dirigente del Servizio Contratti ad apportare in sede di stipulazione, tutte le altre modifiche formali, ritenute necessarie, qui non espressamente indicate.

Sono parti integranti del presente provvedimento gli allegati E - F - G - H, già allegati allo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione della Giunta Comunale del 4 agosto 2015, mecc. n. 2015 03474/009.

La presente determinazione viene redatta in n. 2 originali di cui uno viene trasmesso al Servizio Contratti ed uno conservato agli atti della Direzione Territorio e Ambiente.

Torino, 21 ottobre 2015

Il Direttore
Direzione Territorio e Ambiente
(Dott.ssa Paola VIRANO)



REPERTORIO N 133474

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno venti del mese di ottobre
20 ottobre 2015

In Milano, nel mio studio in Galleria del Corso n. 2.

Avanti a me Dr. PASQUALE MATARRESE, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, è presente il signor

- SCORDINO Dr. Paolo, nato a Roma il giorno 3 giugno 1967, domiciliato per l'incarico a Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella qualità di **Amministratore Delegato** della Società "**Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**", società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano, (soggetta all'attività di direzione e di coordinamento da parte della società Prelios S.p.A.) con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, capitale sociale di euro 24.558.763,00 (ventiquattromilionicinquecentocinquatottosettesentosessantatre/00), codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Milano: 13465930157, società di nazionalità italiana (di seguito, la "SGR"), munito degli occorrenti poteri attribuitigli con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del giorno 29 aprile 2014, la quale Società interviene al presente atto quale società di gestione del fondo denominato "**FONDO CITTA' DI TORINO - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO**", (già "Città di Torino - Fondo Comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso") istituito ai sensi del D.L. 24 febbraio 1998, n. 58, e dei relativi regolamenti attuativi (di seguito, il "Fondo")

Detto componente della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo, mi chiede di ricevere il presente atto in forza del quale nomina per procuratori speciali della Società mandante i Signori:

- **Alessandro Busci**, nato a Casorate Primo (VA), il giorno 22 dicembre 1975;
- **Silvio Barbieri**, nato a Torino il giorno 13 dicembre 1980;
- **Alberto Filippi**, nato a Cagliari (CA) il giorno 12 febbraio 1984;

(i "**Procuratori**"), tutti domiciliati ai fini della presente

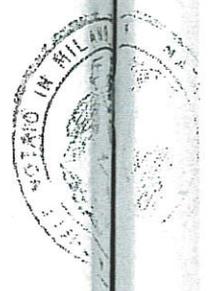


Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. L.' or similar.



STETT
ARRES
el Corso
(p.d.)
334

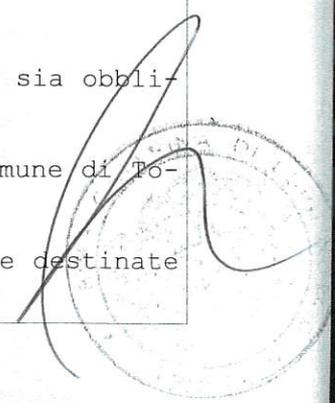
00275817
07/10/2015 23:35:08
4578-DD088
667E2FFA35795A0
IDENTIFICATIVO : 01150018027386



procura e per l'incarico presso la sede della Società, affinché - in nome, conto e rappresentanza di essa mandante, con firma disgiunta, abbiano a stipulare il Piano Esecutivo Convezionato di Libera Iniziativa con il Comune di Torino, relativamente all'area di proprietà classificata dal PRG vigente come Zona Urbanistica di Trasformazione Ambito 8.22 (otto.ventidue) - Frejus (Ambito Frejus), ai sensi degli articoli 43 e 45 Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013 s.m.i. ed in conformità alle delibere della Giunta Comunale del Comune di Torino in data 16 ottobre 2012 (mecc n. 2012 04866/009) ed in data 4 agosto 2015 (mecc. n. 2015 03474/009); e precisamente il P.E.C. avente ad oggetto il complesso immobiliare costituito dall'ex stabilimento industriale "Diatto", ubicato in Comune di Torino e ricompreso tra le Vie Frejus, Cesana, Moretta e Revello, le cui aree sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio numero 1224 (milleduecentoventiquattro) con le particelle numeri 571 (cinquecentosettantuno), 572 (cinquecentosettantadue) e 573 (cinquecentosettantatre) pari a complessivi mq. 18.342 (diciottomilatrecentoquarantadue) ed i cui fabbricati, attualmente insistenti su tali aree, sono censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 1224 (milleduecentoventiquattro) con le particelle 571 (cinquecentosettantuno), 572 (cinquecentosettantadue) e 573 (cinquecentosettantatre).

Al fine suddetto, i costituiti procuratori vengono investiti di ogni necessario ed opportuno potere, tra cui a titolo esemplificativo:

- sottoscrivere l'atto portante il Piano Esecutivo Convezionato di Libera Iniziativa Ambito 8.22 (otto.ventidue) - Frejus (Ambito Frejus) con il Comune di Torino, con facoltà di assumere tutti gli impegni necessari al buon fine dell'operazione;
- meglio descrivere le unità immobiliari oggetto di convenzione con gli esatti estremi catastali, anche diversi dai succitati, i confini e le altre indicazioni di legge;
- prestare le garanzie finanziarie richieste;
- convenire patti e condizioni di qualsiasi natura, sia obbligatoria che reale;
- assumere obblighi ed impegni nei confronti del Comune di Torino, fra cui:
 - = impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate



a servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;

= impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private;

= caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;

= impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

= impegno a cedere alla Città di Torino unità abitative come previsto dallo schema di convenzione approvato dalla Giunta Comunale ed altresì conferire opzione alla Città di Torino per l'acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale all'esterno dell'ambito di intervento o impegno a dare in locazione unità immobiliari ad uso residenziale;

= sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla Convenzione;

- assumere obblighi di demolizione e bonifica;
- prestare ogni garanzia in ordine a proprietà e libertà degli immobili in oggetto, ovvero dichiarare i pesi esistenti ed eventuali diritti di prelazione di terzi;
- assentire, la trascrizione ed ogni altra formalità del caso;
- rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale esonerando il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;
- richiedere eventuali agevolazioni;
- sottoscrivere qualunque documento del caso;
- rettificare confini;
- presentare tipi di frazionamento, denunce di nuova costruzione, denunce di cambiamento per demolizioni, fusioni, variazioni di consistenza e di uso, richiesta di attribuzione di categorie e di rendite catastali;
- negoziare, concludere e sottoscrivere gli atti, contratti e documenti collegati e/o allegati, nonchè ogni altro atto, contratto, documento accessorio e/o esecutivo comunque necessario, utile, inerente e/o conseguente al buon fine dell'operazione in oggetto, ivi incluse eventuali garanzie, e compiere



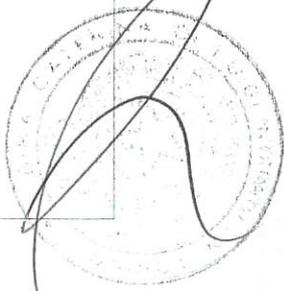
07/10/2015 23:33:12
067430008
IDENTIFICATIVO : 0115001802739

tutti gli atti, adempimenti e formalità strumentali e comunque connessi alla citata operazione o comunque opportuni o utili ai fini della stessa, con facoltà di nomina di uno o più procuratori con poteri anche disgiunti;

- fare in genere, all'oggetto di cui sopra, tutto quanto, pur se qui non espressamente indicato, si renderà utile o necessario per il miglior espletamento del presente mandato, (irrevocabile perché conferito nell'interesse anche di terzi), con obbligo di rendiconto per i costituiti procuratori, con promessa di rato e valido, da esaurirsi in un unico contesto.

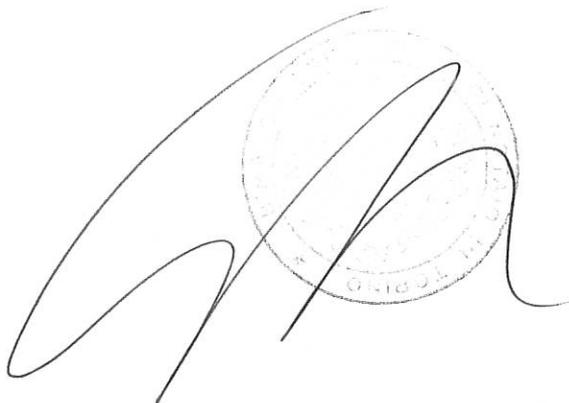
Il presente atto, dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte completato da me Notaio, su numero due fogli di cui si sono occupate facciate quattro compresa la presente, è stato letto da me Notaio al comparente il quale lo ha dichiarato conforme alla sua volontà e con me Notaio.

[Handwritten signature]



Copia autentica riprodotta sopra centododici pagine circa, firmata a' sensi di legge, rilasciata ad uso consentito.

Torino, li 5 NOVEMBRE 2015

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and cursive. The stamp is circular and contains text, including the word "TORINO" at the bottom, but the rest of the text is mostly illegible due to the signature and the quality of the reproduction.