

REPERTORIO numero

ATTI numero

**CONVENZIONE EDILIZIA**

**AI SENSI ART. 43 L.R. N. 56/77 E S.M.I.**

**TRA IL COMUNE DI COLLEGNO**

**E LE SOCIETA'**

**"NORD OVEST IMMOBILIARE SRL"**

**E "IMMOBILIARE GRAZIELLA SAS"**

**PER INTERVENTI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO**

**ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E REDATTO**

**A MEZZO DI FORMAZIONE DI PIANO ESECUTIVO**

**CONVENZIONATO - PEC,**

**AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 56/77,**

**AMBITO 1 DEL LOTTO INDIVIDUATO QUALE SUB - AMBITO**

**1 "VILLAGGIO MANDELLIED AREE COLLEGATE" -**

**CONTESTO IN TRASFORMAZIONE**

**E DI RIGENERAZIONE RigU - A.1.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il

duemilaventitrè.

( - -2023)

In Collegno (TO), in una sala del Palazzo Civico in Piazza del Municipio n. 1.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI,

Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza a' sensi di legge;

sono personalmente comparsi i signori:

= PIOTTO Livio, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica, presso la sede della società infra indicata,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**"NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L."**, società con unico socio con

sede in Torino, corso Re Umberto n. 2, capitale sociale Euro 50.000,00

(cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso

l'Ufficio Registro Imprese di Torino con codice fiscale e partita IVA

07755300014 e al R.E.A. di Torino al n. 918134,

con pieni poteri per quanto infra in forza di legge e del vigente statuto

sociale, come dichiara e garantisce risultare anche dal predetto Registro

delle Imprese;

- la "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." (già MPS Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A.), con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, capitale sociale Euro 10.328.618.260,14 alla data del 20 dicembre 2017, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena, codice fiscale e partita IVA n. 00884060526, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena - Codice Banca 1030.6 - Codice Gruppo 1030.6, iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al numero 5274, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, in persona del signor:

-

domiciliato per la carica in Siena, piazza Salimbeni n. 3, nella sua qualità di

, con i poteri per quanto infra in forza di procura speciale a rogito notaio Mario ZANCHI di Siena in data 12 maggio 2014, repertorio n. 33190/15728, registrata a Siena il 15 maggio 2014 al n. 2401 serie 1T, di cui si omette l'allegazione - ai sensi dell'articolo 51 numero 3 della Legge 16 febbraio 1913 numero 89, come modificata dall'articolo 36 comma 5-ter del Decreto Legge 179/2012, convertito in Legge 17

dicembre 2012 numero 221 - essendo stata regolarmente depositata presso il Registro delle Imprese di Siena;

= ROSSO Graziella, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede della società,

la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società

**"SOCIETA' IMMOBILIARE GRAZIELLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSO GRAZIELLA E C."**, con sede in Torino viale

XXV Aprile n. 182, ed iscritta al Registro delle Imprese iscritta presso

l'Ufficio Registro Imprese di Torino con codice fiscale e partita IVA 80035060013 e al R.E.A. di Torino al n. 340488,

con pieni poteri per quanto infra in forza di legge e dei vigenti patti sociali, come dichiara e garantisce risultare anche dal predetto Registro delle Imprese;

di seguito denominate **"Proponenti"**

= TESSITORE Arch. Paola, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede comunale,

la quale interviene nel presente atto in qualità di Dirigente del VI Settore Urbanistica e Ambiente, che agisce per nome, conto ed interesse

del **"COMUNE DI COLLEGNO"**, con sede in Collegno (TO), Piazza del Municipio n. 1 codice fiscale 00524380011,

ai sensi degli articoli 37 dello Statuto e 50 del vigente Regolamento comunale per la Disciplina dei Contratti,  
nominata con Decreto Sindacale n. 10 del 29 giugno 2020 e a quanto infra autorizzata in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.

del

, divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale, omessi i suoi allegati, allego al presente atto sotto la lettera "A";

di seguito denominato "**Comune**"

della cui identità personale io notaio sono certo i quali, in nome e per conto di chi sopra, con il presente atto

#### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Collegno è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003 e successive varianti;

- la società "NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L.", società con unico socio è proprietaria in Collegno dell'area di mq. 54.964 individuata a Catasto Terreni al Fg. 8 Particelle 3912 ( di 53.814 mq) e 1521 (di 1.150 mq) e conduttrice in leasing da "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." per il Foglio 8 particella 4249 (di 2.222 mq) delimitata dalla Via Torino, via De Amicis, via Cernaia e da proprietà pubbliche

e private, destinate in origine da vigente PRG a "Parco della memoria industriale" e a "luoghi del lavoro", nel complesso immobiliare denominato area "ex Mandelli" su cui insistono fabbricati, regolarmente autorizzati;

- la "SOCIETA' IMMOBILIARE GRAZIELLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSO GRAZIELLA E C." è proprietaria dell'area sita nel Comune di Collegno, posta nel crocevia di via C. Battisti, via Antica di Grugliasco e via XI Febbraio, identificata al Catasto Terreni al Foglio 8 particella n. 324 di mq. 3.104 ed inserita in ambito di PRGC nel quartiere *Santa Maria - Regina Margherita*;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 27 maggio 2015, il Comune di Collegno ha stabilito la possibilità per cittadini, soggetti e operatori privati aventi titolo, di presentare, a fronte di concrete proposte di riqualificazione urbanistica, specifiche manifestazioni di interesse finalizzate all'inclusione del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "Collegno Rigenera";

- con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del giorno 11 maggio 2017, il Comune di Collegno ha approvato il Programma di Rigenerazione Urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" ai sensi della legge regionale n. 20/2019 - art. 14;

- all'interno di detto Programma di Rigenerazione Urbana, sociale ed architettonica sono inclusi gli ambiti facenti capo alle Proponenti;
- il Programma prevede la riqualificazione dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo le consistenze edilizie dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici e destinazione prevalentemente residenziale, la realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita, nuove aree e attrezzature destinate a servizi pubblici, percorsi ciclopeditoni e dotazioni infrastrutturali. E' prevista in aggiunta la valorizzazione di tutte le aree connesse all'intervento principale, in particolare le aree comunali di corso Pastrengo e l'area di via Cesare Battisti angolo via Antica di Grugliasco, nonché la riqualificazione dei fabbricati e delle aree del complesso già ferroviario di Via Torino;
- l'attuazione delle previsioni di rigenerazione urbana del programma "Collegno Rigenera" ha presupposto l'approvazione di un specifica Variante al PRGC redatta ai sensi dell'art. 17 bis, commi 2 e 5 della Legge Regionale 56/77;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 26 novembre 2020 sono stati ratificati i contenuti della variante semplificata al PRGC relativa all'ambito unitario di variante urbanistica "A" del Pro-

gramma “Collegno Rigenera” redatta ai sensi dell’art. 17 bis, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77;

- in data 24 giugno 2021, ai sensi e per gli effetti dell’art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., le società Proponenti con istanza rubricata al n. 512/2021, hanno formalizzato i documenti costituenti lo Strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree in oggetto e facenti parte integrante dell’ambito unitario di Variante urbanistica RigU - A.1: Villaggio Mandelli ed aree collegate ( area di via Cesare Battisti e sedime ex - raccordo ferroviario) composto dai seguenti elaborati a firma degli Architetti Cristiano PICCO e Massimiliano MANTOVANI ZANGARINI da ultimo integrati con note prot. n. 64637 del 18/10/2023 e prot. n. 65999 del 24/10/2023:

- 1\_Tavola Master - agg\_settembre 2023;
- 2\_TAV 0\_estratto di PRGC- agg\_luglio 2022;
- 3\_TAV 00\_planimetria e profili di rilievo - agg\_luglio 2022;
- 4\_TAV 1\_stato di fatto - agg\_luglio 2022;
- 5\_TAV 1A - sovrapposizione con catastale - agg\_settembre 2023;
- 6\_TAV 2 - Schema del piano terra - agg\_settembre 2023;
- 7\_TAV 3 - Schema del piano interrato - agg\_settembre 2023;
- 8\_TAV 4 PLANIVOLUMETRICO - agg\_settembre 2023;
- 9\_TAV 5 AZZONAMENTO - agg\_settembre 2023;
- 10\_TAV 5a AZZONAMENTO su catasto - agg\_settembre 2023;
- 11\_TAV 5b AZZONAMENTO - aree servizi - agg\_settembre 2023;

- 12\_TAV 6 - profili schematici AA e BB;
- 13\_TAV 6a - profili schematici CC e DD;
- 14\_Tav 6b - tipologie edilizie;
- 15\_TAV 7 - area via battisti - agg\_settembre 2023;
- 16\_TAV.8 - Progetto Ambito RigU-A.1 - agg\_settembre 2023;
- 17\_TAV.9 -Progetto verde - agg\_settembre 2023;
- 18\_Norme specifiche di attuazione - agg\_ottobre 2023;
- 19\_Stima sintetica oneri di urbanizzazione - agg\_settembre 2023;
- Mandelli Quadro economico - agg\_settembre 2023;
- 21\_Relazione finanziaria - agg\_settembre 2023;
- 22\_Relazione Agronomica di Progetto - progettazione del verde - agg\_ottobre 2023;
- 22\_A Computo metrico estimativo - progettazione del verde - agg\_settembre2023;
- 23\_Tavola A-Area Mandelli - progettazione del verde - agg\_settembre 2023;
- 24\_Tavola B- Area Via C. Battisti - progettazione del verde - agg\_settembre 2023;
- 25\_Tavola C-Particolare aiuole - agg\_settembre 2023;
- 26\_Tavola D-Consumo di suolo area Via C. Battisti - agg\_settembre 2023;
- 27\_Tavola E\_Consumo di suolo stato di fatto\_areaMandelli;
- 28\_Tavola F\_Consumo di suolo stato di progetto\_area Mandelli - agg\_settembre 2023;
- 32\_Valutazione previsionale di clima e impatto acustico - agg\_settembre 2023;
- 33\_Valutazione di qualità ambientale del suolo\_Via Cesare Battisti;
- 34\_Valutazione delle emissioni in atmosfera;
- 35\_Verifica di compatibilità acustica;

- 36\_Rapporto ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS (suolo e sottosuolo);
- 37\_Relazione sullo stato dei vincoli;
- 38\_Relazione illustrativa - agg\_ottobre 2023;
- 39\_OO.UU. Valutazioni trasportistiche;
- 40\_OO.UU. Progetto e valutazioni sui tracciati viari (Cme; Elaborato E.1 Relazione tecnica; Elaborato E.2 Computo metrico estimativo; Tavola V.1 Planimetria della viabilità e particolari costruttivi; Tavola V.2 Planimetria delle lavorazioni 1 di 2; Tavola V.3 Planimetria delle lavorazioni 2 di 2);
- 41\_OO.UU. Progetto impianti fluido meccanici (CME.; FL01; FL02; RTD);
- 42\_OO.UU. Impianti elettrici (AP Analisi Prezzi; CI Calcolilluminotecnici; CM Computo Metrico Estimativo; EP Elenco prezzi; IE- 01 Planimetria Sottoservizi; IE 02 Planimetria Illuminazione Pubblica; RT Relazione tecnica descrittiva; SC Schemi elettrici Unifilari);
- 44\_OO.UU. Progetto opere di fognatura (21039-P01-0 REL agg\_ottobre 2023; 21039-P02-0 PLR; 21039-03-0 PROG-FB-PL agg\_ottobre 2023; 21039-P03-0 PROG-FB-PR agg\_ottobre 2023; 21039-P04-0 PROG-FN-PL; 21039-P04-0 PROG-FN-PR; 21039-P05-0 CME agg\_ottobre 2023);
- 45\_Viste Tridimensionali;
- 46\_Cronoprogramma;
- 47\_Scheda quantitativi del Piano secondo modello regionale;
- 48\_Documentazione fotografica;

Visto il parere espresso dal Settore Lavori Pubblici in merito al progetto di cui sopra (vs. nota prot. n. 236218 del 14/04/2023).

Detti documenti, in quanto allegati alla deliberazione di Giunta Comunale numero

del

che ha approvato la proposta di convenzione, hanno già acquisito natura di atti pubblici, ne viene, quindi, omessa l'allegazione alla presente convenzione dichiarando le parti, come sopra presenti e rappresentate, di conoscerli in ogni loro aspetto.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e considerato da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, il Comune di Collegno, come sopra rappresentato, la società "NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L.", società con unico socio, la da "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." e la "SOCIETA' IMMOBILIARE GRAZIELLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSO GRAZIELLA E C.", come sopra rappresentate,

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART. 1 - GENERALITA'**

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

## **ART. 2 - LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: FINALITÀ, CONTENUTI ED ELABORATI**

Lo Strumento urbanistico esecutivo attuato tramite PEC - Piano esecutivo convenzionato, di cui all'art. 32, comma 2, punto e) della L.R. 56/77 è il documento che definisce gli elementi quantitativi e qualitativi del progetto di trasformazione e riqualificazione dell'area "Villaggio Mandelli"; in particolare il PEC definisce: le quantità e la collocazione delle aree a servizi pubblici e delle aree fondiarie private; le quantità delle aree da monetizzare, le quantità edificatorie e la localizzazione degli interventi privati, le destinazioni d'uso, le regole edilizie delle nuove costruzioni (altezze, distanze, fili di fabbricazione, assi rettori), l'articolazione temporale degli interventi pubblici e privati.

Per l'attuazione del Comparto di intervento - Sub - ambito 1 è necessario disciplinare unitariamente con la presente "Convenzione attuativa di Comparto" i rapporti tra la Città di Collegno ed i "PropONENTI" in ordine alla progressiva attuazione dei singoli Lotti di intervento e le delegate singole UMI - Unità Minima di Intervento; ciò nel rispetto tutte le prescrizioni contenute nella scheda normativa di PRGC riguardante l'intera area in oggetto e meglio dettagliata nelle tavole grafiche annesse al PEC riportando di seguito:

- criteri ed impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate per viabilità e servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree ad oggi di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
- caratteristiche e programma di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;
- impegno da parte del Proponente alla progressiva progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal SUE a scorporo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private;
- 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 scorporo degli oneri di urbanizzazione;
- sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;

Al fine di garantire l'uniformità delle sistemazioni superficiali, il SUE prevede il completamento degli interventi di urbanizzazione da eseguirsi anche su aree di proprietà del Comune di Collegno di uso pubblico, esterne al SUE e attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi (aree esterne e definite opere interconnesse) .

I Proponenti sono proprietari di terreni compresi all'interno dell'ambito unitario di variante urbanistica denominato RigU - A1 - Sub - Ambito 1: Villaggio Mandelli ed aree collegate ubicato in Collegno e ricompresi tra via De Amicis, via Torino e via Cernaia per una superficie territoriale complessiva di 60638 mq. le cui aree sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Collegno al foglio n. 8, particelle nn. 1521 (1150mq), 324 (3104mq), 2213 (10mq), 2212 (338mq), 3912 (53814mq), 4249 (2222mq) come meglio descritto nella Relazione finanziaria.

I Proponenti hanno presentato alla Città di Collegno, con pratica edilizia n. 512/2021 del 24 giugno 2021, Piano Esecutivo Convenzionato con valenza di SUE, riguardante le aree dei suddetti come individuate dal PRGC e dallo stesso SUE; il progetto urbanistico è stato redatto a cura dello Studio Picco, con sede in via Lamarmora n. 12 - 10133 Torino e dello Studio Mantovani Architetti, con sede in via Duca d'Aosta, 12/a - 10093 Collegno, ed è costituito dagli elaborati di cui al successivo punto.

La Giunta Comunale della Città di Collegno ha approvato con deliberazione n.

del

il progetto costituente il Piano esecutivo convenzionato e tutti i documenti annessi, redatti in conformità delle previsioni del vigente PRGC nonché la localizzazione degli interventi privati, il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici e viabilità.

Il presente Strumento urbanistico esecutivo si attua a fronte della costituzione di Lotti di intervento edificatorio a cui sono delegate le singole UMI - Unità Minima di Intervento, nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda normativa di PRGC riguardante l'area in oggetto - Sub - ambito 1 "Villaggio Mandelli" ed aree collegate.

Al Piano esecutivo convenzionato di cui sopra sono allegati i seguenti elaborati:

- 1\_Tavola Master - agg\_settembre 2023;
- 2\_TAV 0\_estratto di PRGC- agg\_luglio 2022;
- 3\_TAV 00\_planimetria e profili di rilievo - agg\_luglio 2022;
- 4\_TAV 1\_stato di fatto - agg\_luglio 2022;
- 5\_TAV 1A - sovrapposizione con catastale - agg\_settembre 2023;
- 6\_TAV 2 - Schema del piano terra - agg\_settembre 2023;
- 7\_TAV 3 - Schema del piano interrato - agg\_settembre 2023;
- 8\_TAV 4 PLANIVOLUMETRICO - agg\_settembre 2023;
- 9\_TAV 5 AZZONAMENTO - agg\_settembre 2023;
- 10\_TAV 5a AZZONAMENTO su catasto - agg\_settembre 2023;
- 11\_TAV 5b AZZONAMENTO - aree servizi - agg\_settembre 2023;

- 12\_TAV 6 - profili schematici AA e BB;
- 13\_TAV 6a - profili schematici CC e DD;
- 14\_Tav 6b - tipologie edilizie;
- 15\_TAV 7 - area via battisti - agg\_settembre 2023;
- 16\_TAV.8 - Progetto Ambito RigU-A.1 - agg\_settembre 2023;
- 17\_TAV.9 -Progetto verde - agg\_settembre 2023;
- 18\_Norme specifiche di attuazione - agg\_ottobre 2023;
- 19\_Stima sintetica oneri di urbanizzazione - agg\_settembre 2023;
- Mandelli Quadro economico - agg\_settembre 2023;
- 21\_Relazione finanziaria - agg\_settembre 2023;
- 22\_Relazione Agronomica di Progetto - progettazione del verde - agg\_ottobre 2023;
- 22\_A Computo metrico estimativo - progettazione del verde - agg\_settembre2023;
- 23\_Tavola A-Area Mandelli - progettazione del verde - agg\_settembre 2023;
- 24\_Tavola B- Area Via C. Battisti - progettazione del verde - agg\_settembre 2023;
- 25\_Tavola C-Particolare aiuole - agg\_settembre 2023;
- 26\_Tavola D-Consumo di suolo area Via C. Battisti - agg\_settembre 2023;
- 27\_Tavola E\_Consumo di suolo stato di fatto\_areaMandelli;
- 28\_Tavola F\_Consumo di suolo stato di progetto\_area Mandelli - agg\_settembre 2023;
- 32\_Valutazione previsionale di clima e impatto acustico - agg\_settembre 2023;
- 33\_Valutazione di qualità ambientale del suolo\_Via Cesare Battisti;
- 34\_Valutazione delle emissioni in atmosfera;
- 35\_Verifica di compatibilità acustica;

- 36\_Rapporto ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS (suolo e sottosuolo);
- 37\_Relazione sullo stato dei vincoli;
- 38\_Relazione illustrativa - agg\_ottobre 2023;
- 39\_OO.UU. Valutazioni trasportistiche;
- 40\_OO.UU. Progetto e valutazioni sui tracciati viari (Cme; Elaborato E.1 Relazione tecnica; Elaborato E.2 Computo metrico estimativo; Tavola V.1 Planimetria della viabilità e particolari costruttivi; Tavola V.2 Planimetria delle lavorazioni 1 di 2; Tavola V.3 Planimetria delle lavorazioni 2 di 2);
- 41\_OO.UU. Progetto impianti fluido meccanici (CME.; FL01; FL02; RTD);
- 42\_OO.UU. Impianti elettrici (AP Analisi Prezzi; CI Calcolilluminotecnici; CM Computo Metrico Estimativo; EP Elenco prezzi; IE- 01 Planimetria Sottoservizi; IE 02 Planimetria Illuminazione Pubblica; RT Relazione tecnica descrittiva; SC Schemi elettrici Unifilari);
- 44\_OO.UU. Progetto opere di fognatura (21039-P01-0 REL agg\_ottobre 2023; 21039-P02-0 PLR; 21039-03-0 PROG-FB-PL agg\_ottobre 2023; 21039-P03-0 PROG-FB-PR agg\_ottobre 2023; 21039-P04-0 PROG-FN-PL; 21039-P04-0 PROG-FN-PR; 21039-P05-0 CME agg\_ottobre 2023);
- 45\_Viste Tridimensionali;
- 46\_Cronoprogramma;
- 47\_Scheda quantitativi del Piano secondo modello regionale;
- 48\_Documentazione fotografica.

**ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE RICOMPRESSE NELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO.**

Il Piano esecutivo convenzionato è relativo alle aree dell'ambito unitario di variante urbanistica RigU -A.1 - Sub - ambito 1: "Villaggio Mandelli" ed aree collegate (area via cesare Battisti e sedime ex - raccordo ferroviario).

Il Comparto si attua mediante l'approvazione di uno specifico PEC completo degli elaborati previsti della L.R. 56/77 e s.m.i. e dei successivi Permessi di Costruire relativi alle Unità Minime di Intervento dello Strumento urbanistico esecutivo stesso.

Le destinazioni urbanistiche indicate nello Strumento urbanistico esecutivo (SUE) trovano luogo nel giusto tipo di frazionamento n.

depositato presso gli Uffici Comunali in data

, ed approvato dall'U.T.E. in data

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) costituisce attuazione unitaria delle aree relative all'ambito unitario di variante urbanistica RigU - A1 - Sub - ambito 1 del PRGC vigente, di superficie territoriale complessiva pari a mq.60.638 distribuita secondo le diverse proprietà: mq. 56.384 in capo a "Villaggio Mandelli" (particelle 3912, 4249, 2212, 2213); mq. 3.104 all'area di via Cesare Battisti/via Antica

di Collegno(particella 324); mq. 1.150 a riferimento del sedime ex raccordo ferroviario(particella 1521).

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree oggetto della presente Convenzione Generale di comparto sono definite negli elaborati e nelle norme specifiche tecniche del SUE approvato e agli atti presso Il Comune di Collegno.

La presente Convenzione Generale di comparto, sottoscritta dal Comune di Collegno e dai Proponenti, proprietari delle aree rappresentanti la titolarità complessiva della superficie territoriale di intervento individua gli obblighi di prima attuazione tra le parti, le modalità attuative e le regole generali per la formazione delle successive specifiche Convenzioni Attuative dei lotti di intervento individuati dallo stesso SUE.

Il SUE prevede cinque Lotti di intervento la cui attivazione, che dovrà avvenire nel rispetto di quanto puntualmente indicato dalle Norme tecniche di attuazione del SUE e della presente Convenzione attuativa di comparto, è subordinata ai Permessi di costruire delegati alle singole UMI costituenti i Lotti di intervento.

L'attuazione degli interventi in ciascun Lotto di intervento potrà essere suddivisa quindi in più Unità Minime di Intervento (U.M.I.), nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di attuazione del SUE. Conte-

stualmente alla realizzazione di ogni singolo Lotto di intervento o di ogni singola U.M.I. dovranno essere realizzate le corrispondenti opere di urbanizzazione tali da garantire la piena funzionalità degli interventi privati e dei pertinenti spazi pubblici da realizzarsi in coerenza con gli obiettivi del SUE e secondo i progetti delle Opere di Urbanizzazione afferenti ciascun Lotto di intervento.

Lo sviluppo singolo del Lotto di intervento potrà prevedere una articolazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione degli spazi pubblici in più lotti funzionali, definiti dalle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo - PEC e nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da approvarsi in coerenza con il Progetto di Piano esecutivo convenzionato.

La realizzazione degli interventi edilizi avverrà previo rilascio di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 10 del TU Edilizia, subordinatamente alla sottoscrizione delle eventuali successive Convenzioni Attuative previste per l'attivazione di ciascun gruppo dei corrispondenti Lotti di intervento. La SCIA di agibilità relativa ai singoli interventi, indipendentemente dalle SLP interessate, è subordinata alla realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione funzionali a ciascun Lotto o a ciascuna U.M.I., secondo quanto sarà previsto dalle tavole di progetto del PEC.

#### **ART. 4 - QUANTITA' EDIFICATORIE**

Nel Comparto Generale si confermano le quantità edificatorie previste dalla Variante urbanistica al PRG resa lecita con deliberazione di consiglio comunale n. 118/2020 del 26/11/2020. L'articolazione delle destinazioni d'uso e le tipologie commerciali sono puntualmente definite nelle tavole di progetto costituenti il Piano esecutivo convenzionato.

Nel Comparto è previsto lo sviluppo di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) **totale di 30.781 mq.** definiti in base ai criteri della Variante urbanistica citata, con la realizzazione di edifici a residenza per una quantità massima di 26.281 mq, (di cui mq. 20.637 in edilizia libera e mq. 5.644 in edilizia sociale dovuti in ottemperanza alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2021), nonché spazi a commercio per una quantità definita di mq. 4.500. Il detto sviluppo secondo la traduzione di n. 5 ambiti (Lotti di intervento) e superfici fondiarie meglio rappresentate nelle norme di attuazione del PEC.

Per chiarezza di contenuti si riporta di seguito la tabella dei dati quantitativi del PEC:

#### **Tabella dei dati quantitativi di Piano esecutivo convenzionato.**

##### **Superficie territoriale Sub - ambito 1:**

Villaggio Mandelli

mq. 56.384

Via Cesare Battisti/via Antico di Grugliasco mq. 3.104

Sedime ex - raccordo ferroviario mq. 1.150

Totale **mq 60.638**

**Superficie lorda edificabile prevista mq 30.781**

di cui:

- residenza mq 26.281

- terziario-commerciale mq 4.500

**Superficie per standards urbanistici:**

- fabbisogno di servizi complessivo

sull'area di intervento mq 24.399

**Superficie complessiva a servizi garantita in dismissione/assoggettamento sul comparto (sub - ambito 1):**

- totale superficie a servizi garantita sul comparto **mq 31 674**

(di cui mq. 28.570 relativi al Villaggio Mandelli e mq. 3.104 relativi all'area di via Cesare Battisti) - al lordo del processo espropriativo in capo a INFRA.TO srl, per complessivi mq. 853, a destinazione servizi e servitù permanente a favore della Linea 1 della Metropolitana di Torino (Decreto n.1 del 20/06/2019).

Superficie residua da reperire esternamente o monetizzare: /

**ART. 5 - OBBLIGO DI DEMOLIZIONE E ADEMPIMENTI IN  
MATERIA AMBIENTALE**

Con la presente Convenzione generale si dichiara vera la condizione secondo cui le Proponenti hanno già tradotto nel tempo la demolizione completa di tutti i fabbricati ed altri manufatti esistenti nell'ambito del Comparto di intervento sino al piano di campagna; le medesime dovranno produrre prima del rilascio del primo permesso di costruire una ulteriore relazione ambientale con modalità concordate con il Comune e soggetti competenti (ARPA e ASL) in modo puntuale e dettagliato come reso evidente dai criteri normativi di approvazione della variante urbanistica del progetto inserito nell'ambito unitario di variante "A" ratificata dal C.C. di Collegno ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5 della legge regionale 56/77 - Programma di Rigenerazione Urbana - "Collegno Rigenera".

Dato atto dell'inserimento del sito denominato Area in Via di Riqualficazione urbanistica Ex Mandelli - Ex Protex, Collegno, nell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati (con codice regionale n. 2 922 ), istituita con D.G.R. n. 22-12378 del 26/04/04 in conformità all'art. 17 del D.M. 471/99 (attualmente sostituito dal vigente art. 251 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), i singoli titoli abilitativi dovranno essere coerenti con le risultanze dell'analisi di rischio approvata ai sensi del parte IV Titolo 5 del Dlgs 152/06, ovvero con il raggiungimento dei limiti tabellari sito specifici (CSC) di cui all'Allegato 5 parte IV Titolo 5 del

Dlgs 152/06 per la destinazione e l'uso dell'area come dal P.E.C. e fatti salvi gli eventuali superamenti delle CSC attribuibili a fondo naturale, sulla base delle procedure ai sensi degli artt. 242, 242 bis ovvero 249 del Dlgs 152/06 e s.m.i.

Potrà essere consentita una messa in sicurezza operativa e/o una articolazione della bonifica per successive fasi progettuali, funzionali a garantire l'inizio dei lavori.

Si richiamano le Norme Specifiche di attuazione del PEC nelle quali si richiede, in sede di rilascio del primo permesso di costruire, la quantificazione di emissioni di CO2 equivalenti, da eseguirsi su tutto l'ambito di azione, con eventuali proposte di riduzione delle stesse o azioni di adattamento.

## **TITOLO II**

### **ART. 6 - ATTUAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nella scheda normativa di P.R.G.C. sopracitata i Proponenti devono destinare ad edilizia residenziale sociale una quota pari al 15% della slp residenziale libera, così come stabilito dagli indirizzi del Programma di Rigenerazione Urbana approvati dal Consiglio Comunale di Collegno n. 51 in data

26/06/2018, modificati ed integrati dalla deliberazione del Consiglio

Comunale di Collegno n.37 in data 28/04/2021.

Tale quota è quantificata in mq 5.644 di SLP.

In particolare ai sensi dei citati atti deliberativi :

*“Oltre alla soluzione residenziale in locazione permanente classica, viene confermata la possibilità di insediare residenze per anziani, studenti, nonché residenze destinate a permanenze temporanee per lavoro, turismo, cura, nella forma di alloggi individuali o di appartamenti idonei alla coabitazione.*

*Di seguito si elencano le tipologie ritenute compatibili con gli obiettivi sociali del Programma:*

- *alloggi individuali in locazione permanente a canone moderato;*
- *soluzioni residenziali in coabitazione con servizi condivisi a canone di locazione moderato;*
- *soluzioni residenziali in coabitazione a canone di locazione moderato con assistenza condivisa, destinate a soggetti autosufficienti di età superiore a 65 anni;*
- *residenze convenzionate per studenti universitari;*
- *residenze in locazione temporanea a canone moderato (max 18 mesi);*

*Per "canone moderato" si intende il canone, comunque inferiore a quello di mercato, determinato in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione o di recupero, nonché i costi di gestione delle*

*unità abitative (canone di equilibrio). Il canone moderato non può comunque essere superiore a quello massimo concordato in sede di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998.*

*Si esclude la possibilità di individuare alloggi sociali locati con patto predefinito di futuro acquisto. La durata della destinazione vincolata dovrà essere stabilita nella specifica convenzione per una durata pari ad almeno 15 anni. A convenzione scaduta, le unità immobiliari tornano nella piena disponibilità della proprietà, senza vincoli di destinazione determinati urbanisticamente.*

*Tra le tipologie ammesse si include, inoltre, la possibilità di realizzare strutture residenziali di accompagnamento a soggetti con disabilità di cui alla Legge 22/06/2016 n. 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare" (c.d. "Dopo di Noi"). Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa di riferimento ..".*

#### **ART. 7 - AREE A SERVIZI - DISMISSIONI ED ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO**

Il fabbisogno minimo di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, è determinata secondo le seguenti quantità: 29 mq/ab per la residenza (R), 100 % della SLP per le attività terziarie (T) e commerciali (c).

In base allo sviluppo progettuale dell'intero Comparto ed in particolare per la trasformazione urbanistica dell'area Mandelli è prevista la cessione interna all'ambito denominato sub-Ambito 1, a titolo gratuito a favore del Comune di Collegno, di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i..

In relazione a quanto sopra, ai fini del soddisfacimento dei citati servizi nel Piano esecutivo convenzionato è richiesta la cessione minima di area a servizi all'interno dell'intero comparto - Sub - ambito 1 per complessivi mq. 24399.

Le Proponenti, in ottemperanza a quanto sopra cedono al Comune di Collegno, contestualmente alla stipula del presente atto, a titolo gratuito, aree a servizi cosiddette di "Anticipazione" rispettivamente di mq. .... quale tratto di via interna e di mq. .... quali sedime di viabilità pubblica per complessivi mq. ....; la "SOCIETA' IMMOBILIARE GRAZIELLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSO GRAZIELLA E C." assoggetta altresì all'uso pubblico un'area di mq 1.341 con la precisazione che lo stesso avrà efficacia solo con la fine lavori.

Nel complesso dell'intervento sono garantite aree a servizi per mq 31.674.

Le aree a servizi in "anticipazione" comprese all'interno dell'ambito denominato Sub - ambito 1 sono distinte in catasto terreni come segue, e rappresentate alla planimetria - Allegato 1:

Aree in cessione:

Foglio 8 mappale 4253 e F.8 mappale 4256, nonché F.8 mappale 4261, F.8 mappale 4257, F.8 mappale 4259, F.8 mappale 4260 cedute dalla "NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L.", società con unico socio o da "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A."

Aree in assoggettamento:

Foglio 8 mappale 324 assoggettata/dismessa dalla "SOCIETA' IMMOBILIARE GRAZIELLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSO GRAZIELLA E C." per complessivi mq. 3.350.

Nelle aree a servizi potranno essere eseguite, in coerenza con la vigente normativa in materia di opere pubbliche, dalle Proponenti le relative opere di urbanizzazione così come disposto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in modo coordinato con gli interventi privati legati ai singoli Permessi di Costruire (vs. elaborato grafico n. 5/b).

Le opere di sistemazione dell'area prevista in assoggettamento soprastante l'autorimessa, a carico dei proponenti, non potranno essere og-

getto di scomputo e saranno oggetto di specifico progetto concordato con il settore dei LL.PP.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione viene trasferita la proprietà delle aree previste in cessione con la precisazione che le stesse restano in possesso alle Proponenti sino ad avvenuta esecuzione delle relative opere di urbanizzazione e pertanto sino alla data del collaudo favorevole delle opere realizzate ed al deposito del tipo di frazionamento che identifica l'effettivo stato di fatto delle destinazioni d'uso (strada, piazza, aree verdi ect.).

La presa in possesso da parte del Comune di Collegno potrà avvenire per lotti funzionali già realizzati a condizione che le infrastrutture previste siano completate e funzionalmente autonome nelle parti realizzate per il pubblico uso. In particolare si stabilisce che la nuova strada di collegamento tra Via Torino e via Cernaia, dovrà essere realizzata in forma unitaria quale opera funzionale al primo lotto oggetto di edificazione.

In relazione a quanto sopra, e precisamente nel periodo di possesso delle predette aree le società in argomento dovranno eseguire a propria cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con la consegna del possesso di tali aree viene trasferito a carico del Comune, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree previste in assoggettamento all'uso pubblico su area al di sopra di un parcheggio interrato ad uso privato, sono a carico dell'Immobiliare Graziella sas e successori o aventi causa, onere reale da indicare in tutti i rogiti notali per i passaggi di proprietà.

Ciascun assoggettamento e cessione di proprietà è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto qui indicato attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Le aree di cui ai precedenti commi costituiscono una prima anticipazione delle cessioni previste dal SUE, ed in fase di attuazione dei "Lotti di intervento" potranno essere computate per il reperimento dei fabbisogni richiesti. I diritti edificatori corrispondenti alle superfici cedute in anticipazione gratuita al Comune di Collegno rimarranno fino alla loro completa attuazione in capo ai proprietari cedenti, a prescindere dai termini di validità del presente SUE.

I Proponenti, con la presente Convenzione, si impegnano a cedere/assoggettare all'uso pubblico, a titolo gratuito, al Comune di Collegno, che si riserva di accettare, la proprietà delle aree per servizi

e viabilità pubblica individuate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, da determinarsi progressivamente alla realizzazione degli interventi in base a quanto verrà stabilito dal “Progetto Unitario” di ciascun “Lotto di intervento” e dai progetti definitivi ed esecutivi delle Opere di Urbanizzazione.

Le aree dovranno essere cedute 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; i cedenti garantiscono il Comune di Collegno 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 prodotte le certificazioni sulla qualità ambientale del suolo e del sottosuolo adeguate all’utilizzo urbanistico delle stesse.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree da cedere potrà essere definita nell’ambito dello sviluppo dei “Lotti di intervento” o con separati atti di convenzionamento tra la Città e il Proponente, da stipularsi successivamente alla cessione delle aree. Tali atti dovranno regolamentare, tra l’altro: l’eventuale possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della 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 o attività private connesse con la loro fruibilità.

I Proponenti prestano garanzia da evizione e da molestie nel possesso.

Le parti cedenti dichiarano e garantiscono: di non aver ricevuto fino ad oggi notifica di cartelle esattoriali inevase e che, relativamente a quanto oggetto delle presenti cessioni, non esistono ad oggi imposte arretrate insolute, essendo in regola con il pagamento di tutti i tributi e contributi erariali inerenti le aree e, comunque, aventi privilegio sulle stesse, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte cessionaria da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data di oggi.

Le società cedenti, per quanto possa occorrere e per quanto di rispettiva spettanza, dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale con esonero da ogni responsabilità per il competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Alla presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità - riferita all'ultimo edificio realizzato costituente il singolo "Lotto di intervento", dovrà essere prodotta la proposta di frazionamento delle aree in cessione afferenti il "Lotto" in questione, oggetto di

approfondimenti rispetto agli elaborati del SUE, in relazione al progetto unitario e del progetto delle opere di urbanizzazione ad esso afferenti.

La cessione delle aree potrà avvenire proporzionalmente all'attuazione degli interventi privati previsti nei corrispondenti "Lotti di Intervento", con le flessibilità ammesse dalle NSA, in coerenza con lo sviluppo dei progetti, della realizzazione ed ultimazione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e i tempi delegati al completamento dei singoli "Lotti di intervento".

#### **ART. 7 BIS - AREA DI PROPRIETA' "PROTEX S.R.L."**

Per quanto riguarda l'area attualmente censita al Foglio 8 particella 2213 che risulta intestata alla società "SOC NOME COLLETTIVO PROTEX DI VALCAUDA E BRUNO", con sede in Torino, i Proponenti si impegnano, relativamente alla detta area destinata a viabilità pubblica/servizi pubblici, a procurarne la dismissione gratuita a favore del Comune, prima della definizione del lotto 1.

In caso di comprovata impossibilità in capo ai proponenti di acquisire le suddette aree, gli stessi si obbligano a mettere a disposizione del Comune le risorse necessarie (professionali ed economiche) per

garantirne l'acquisizione coattiva, con la precisazione che dovranno essere previste le risorse aggiuntive finalizzate alla conclusione della procedura espropriativa nonché le eventuali spese legali a seguito di contenziosi giudiziari e le eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione dal Giudice.

La stima delle indennità di esproprio verrà effettuata dal Comune e il relativo valore, incrementato del 10% a copertura delle eventuali maggiorazioni di cui sopra, dovrà essere corrisposto al Comune all'atto della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. L'approvazione del citato progetto esecutivo sarà, pertanto, condizionata all'avvenuta cessione gratuita ovvero alla corresponsione di quanto sopra.

#### **ART. 8 - UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE**

Nel comparto, il Comune di Collegno consente alle Società Nord Ovest e Immobiliare Graziella sas, l'occupazione temporanea a titolo gratuito delle aree cedute per servizi pubblici, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri, oltre che per il passaggio e l'occupazio-

ne relativa alla realizzazione degli edifici privati previsti dallo Strumento urbanistico esecutivo.

Le Società Nord Ovest e Immobiliare Graziella sassolleivano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'uso delle predette aree.

Le aree in cessione ed assoggettate sono 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.

Ciascuna della Proponenti dichiara e garantisce:

a. che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collegno in data

che, in copia cartacea certificata conforme all'originale digitale, allego al presente atto sotto la lettera "";

b. che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali aree;

c. che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

d. che, ai sensi dell'articolo 10 capo II della legge 21 novembre 2000 n. 353, i soprassuoli dei terreni di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

### **TITOLO III**

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (STIMA ANALITICA)**

Le opere di urbanizzazione previste nel Comparto sono puntualmente descritte nel Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione e sono sommariamente di seguito indicate:

Opere di urbanizzazione primaria:

- Opere di risanamento e di sistemazione del suolo.
- Sistema viario veicolare e pedonale.
- Opere di presa, adduzione e distribuzione idrica.
- Rete e impianti smaltimento acque bianche e nere (tracciati della rete, rete meteorica, rete acque nere)
- Sistema di distribuzione di energia elettrica, canalizzazioni per gas e telefono.
- Spazi attrezzati e verde pubblico di quartiere e piste ciclabili.
- Reti ed impianti di pubblica illuminazione.
- Isole ecologiche (laddove realizzate su area privata e non sono oggetto di scomputo).

Opere di urbanizzazione secondaria: non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

In relazione a quanto sopra le Proponenti si impegnano e si obbligano ad eseguire a scomputo le opere di urbanizzazione dettagliate nel seguente quadro tecnico economico e computate secondo il prezziario Regione Piemonte 2020 ed incrementate del 15% al fine di adeguare i valori all'anno 2023:

**QUADRO TECNICO ECONOMICO**

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI</b>			
<b>IMPORTO LAVORI</b>			<b>TOT.</b>
<b>A</b>	RETE VIARIA/SISTEMAZIONI SUPERFICIALI	€ 865.888,93	(€ 3.391.684,70)* € 3.900.437,40
	RETE FOGNARIA	€ 826.659,68	
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 921.249,29	
	AREE VERDI	€ 714.954,81	
	RETE ACQUEDOTTO	€ 62.931,99	
<b>B</b>	ONERI SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	3% di A	€ 117.013,12
<b>C</b>	IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO	(A+B)	€ 4.017.450,52
<b>D</b>	SPESE TECNICHE	(5% di C)	€ 200.872,53
<b>E</b>	IMPORTO DEI LAVORI (A) al netto del ribasso	(A)-15%	€ 3.315.371,79
<b>TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO (D+E)</b>			<b>€ 3.516.244,32</b>

L'importo delle Opere di urbanizzazione in sede di progettazione di massima dovrà essere aggiornato sulla base del prezziario regionale vigente al momento di presentazione del progetto esecutivo.

Considerata la dimensione e la complessità delle opere di urbanizzazione da realizzare, gli importi sopra citati potranno variare al momento della stesura del progetto esecutivo delle predette Opere di Urbanizzazione, a fronte dei necessari approfondimenti progettuali, con ottimizzazioni tecniche da verificare e concordare con gli Enti erogatori dei Servizi.

A chiarimento di quanto sopra si evidenzia che l'importo di Euro 3.516.244,32 (tremilionicinquecentosedicimiladuecentoquarantaquattro virgola trentadue) è formalmente l'importo massimo di scomputo applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le Proponenti si impegnano comunque a realizzare integralmente tutte le opere previste in progetto indipendentemente dalla maggiorazione dei prezzi che potrebbe discendere dall'andamento del mercato. Qualora tale maggiorazione fosse superiore al 15 % del valore delle opere ribassato, potranno essere concordate delle rimodulazioni progettuali.

Resta inteso che nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente (tabellari) degli o-

neri di urbanizzazione determinato dalla presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte dei soggetti attuatori al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dai soggetti attuatori, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri tabellari.

#### **ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (VALORE SINTETICO)**

In applicazione del regolamento sul Contributo di costruzione, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 82 in data 28 settembre 2017 da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 29 giugno 2022, sono stati determinati in modo sintetico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

##### **- Oneri di urbanizzazione primaria:**

26.281 mq. SLP residenziale x 37,00 €/mq. = € 972.397

4.500 mq. SLP a commercio x 97,00 €/mq. = € 436.500

Per complessivi € 1.408.897,00

##### **- Oneri di urbanizzazione secondaria:**

26.281 mq. SLP residenziale x 50,00 €/mq. = € 1.314.050,00

4.500 mq. SLP a commercio x 17,00 €/mq. = € 76.500,00

Per complessivi € 1.390.550,00

**Totale oneri di urbanizzazione secondo il metodo sintetico:** Euro 2.799.447,00 (duemilionesettecentonovantanovemilaquattrocentoquarantasette virgola zero zero), (dato da € 1.408.897,00 + € 1.390.550,00).

Trattandosi di intervento di rigenerazione urbana tale importo viene ridotto ai sensi dell'art. 17 c. 4 bis del D.P.R 380/2001 e s.m.i. del 20% come segue: € 2.799.447,00 \* 0,80 = € 2.239.557,60

Il calcolo effettivo degli oneri di urbanizzazione quantificato in modo sintetico, dovrà essere incrementato, con il rilascio di ogni singolo permesso di costruire, in applicazione anche dell'art. 5 del Regolamento sul Contributo di costruzione succitato che prevede per ogni autorimessa in sopra e sottosuolo il versamento del contributo pari al 50% dei valori tabellari di cui al comma precedente.

Ai fini dei successivi adempimenti di seguito viene redatta una stima preventiva degli oneri di urbanizzazione afferenti le autorimesse da realizzare:

**Stima oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per box:**

$$[7.500,00 \text{ mq} \times 87 \text{ €/mq.}] / 2 = € 326.250,00$$

**Totale presunto oneri di urbanizzazione secondo il metodo sintetico:** € 2.565.807,60 (dati da € 2.239.557,60 + € 326.250,00).

In applicazione del principio introdotto dalla Legge 28/01/1977, n. 10 (ora articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001) di equivalenza tra la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere ed in base all'art. 3 del Regolamento sul Costo di Costruzione, le società Nord Ovest e immobiliare Graziella sas, si obbligano, per loro stesse, loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a scomputo le opere di urbanizzazione indicate all'art. 9 di cui sopra.

Allo stato attuale, considerata la stima analitica delle opere, ammontante

tante	ad	€	3.516.244,32
-------	----	---	--------------

(tremilionicinquecentosedicimiladuecentoquarantaquattro virgola

trentadue) e l'importo tabellare complessivo stimato degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria, pari ad € 2.565.807,60, risulta

che per le Società Proponenti non sono dovute somme a conguaglio

per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le Società in argomento si impegnano sin d'ora, qualora in corso d'o-

pera il valore delle opere stesse risultasse inferiore alla stima analitica

sopra riportata, a corrispondere oneri all'Amministrazione Comunale

per l'importo corrispondente alla differenza tra il valore analitico

delle opere realizzate ed il valore sintetico degli oneri dovuti.

Laddove, in corso d'opera, il valore delle opere risultasse superiore al tabellare (, tali importi resteranno a carico dei proponenti precisando nel contempo che non potrà essere modificato l'importo di scomputo indicato.

#### **ART. 11 - ONERI INDOTTI**

Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento per il calcolo e l'applicazione del contributo di costruzione succitato, *"ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che sono computati analiticamente, relativi ad interventi edilizi ricadenti in zone di espansione, di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica o con obbligo di S.U.E., vanno aggiunti gli oneri per le urbanizzazioni indotte ... nella misura del 20% del valore computato analiticamente"* (valore E del QTE di cui all'art. 9) *"con il limite massimo del valore tabellare"*.

Di conseguenza i contributi sono quantificati come segue:

Valore analitico opere: € **3.516.244,32**

Valore sintetico oneri: € 2.239.557,60

**Oneri indotti: € 2.239.557,60\*0,20 = € 447.911,52**

Tale importo sarà determinato con il rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Il versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, potrà essere corrisposto al Comune in non più di quattro rate semestrali, di cui la pri-

ma pari al 40% dell'importo al momento del rilascio del permesso di costruire, la seconda di importo pari al 30% a sei mesi, la terza di importo pari al 20% a dodici mesi e la quarta ed ultima rata di importo pari al 10% a diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire stesso, con la precisazione che l'ultima rata dovrà comunque essere versata entro e non oltre la data di ultimazione dei lavori.

#### **ART. 12 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

L'intervento nel suo complesso è soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 4 del vigente Regolamento per il calcolo del contributo sul costo di costruzione (artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.), che sarà determinato con il rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Il contributo sul costo di costruzione è corrisposto al Comune in due rate: la prima pari al 50% dell'importo dovuto da versare al momento del rilascio del permesso di costruire; la seconda, a saldo, da versare alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, ai fini dell'agibilità, e comunque non oltre sessanta giorni dalla data di fine lavori.

#### **ART. 13 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Contemporaneamente alla redazione dello Strumento urbanistico esecutivo è stato predisposto a cura e spese delle Proponenti il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primarie.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria prevede la realizzazione delle opere stesse in connessione con l'attuazione dei singoli Lotti di intervento (elaborato 5/b);

Le opere che i soggetti si obbligano ad eseguire direttamente saranno oggetto di approvazione di permesso di costruire da richiedere contestualmente all'intervento edilizio e secondo l'attuazione dei singoli lotti.

Il progetto medesimo tiene conto di tutti quei fattori influenti sulle opere da eseguire in modo che le infrastrutture risultino complete, compiute e funzionali ai singoli lotti di intervento.

I soggetti attuatori redigeranno, secondo normativa vigente, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato dalla relazione e dai computi metrici, capitolato tecnico, cronoprogramma, piano di sicurezza e di tutti gli elaborati tecnico-progettuali necessari per l'approvazione da parte dei competenti organi comunali per il rilascio del prescritto permesso di costruire.

La richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di ciascuna fase dovrà avvenire entro 12 mesi

dall'inizio dei lavori del permesso di costruire per il primo intervento edilizio del lotto interessato, fermo restando che le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite non oltre i dieci anni di validità del Comparto decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

La progettazione deve essere eseguita nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

Nella redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere eseguiti i sottoelencati approfondimenti progettuali:

- in merito alle isole ecologiche interraste le stesse dovranno essere dimensionate in relazione al corrispondente numero di abitanti. L'onere per la realizzazione delle citate isole è completamente a carico delle società Nord Ovest e immobiliare Graziella sas. All'interno della superficie fondiaria delle singole UMI dovranno essere garantiti idonei ed accessibili spazi per la raccolta di frazione organica. La viabilità interna relativa allo sviluppo dei Lotti di intervento per quanto attiene i tracciati stradali dovranno essere verificati i raggi di curvatura che dovranno consentire la circolazione dei mezzi di raccolta rifiuti nonché individuate le zone idonee per il servizio di

- raccolta rifiuti porta a porta nel rispetto del vigente Regolamento comunale in materia;
- lo studio del traffico dovrà essere integrato con rilievi aggiornati rispetto agli studi originari tenendo conto anche delle nuove infrastrutture viarie come adeguate anche in funzione della conduzione ad esaurimento delle operazioni di cantiere ora presenti sull'area di intervento e facenti capo alla nuova linea 1 della Metropolitana di Torino; qualora si dovesse riscontrare la necessità di apportare delle correzioni all'impianto viabile ipotizzato, si stabilisce sin d'ora che le medesime non potranno andare a modificare i limiti delle aree fondiarie così come stabilite nel Masterplan (tav. master);
  - dovranno essere risolte in collaborazione con il Settore Lavori Pubblici le criticità inerenti la gestione della viabilità sotto tutti gli aspetti ed in particolare della fruibilità, sicurezza e sorvegliabilità delle aree pubbliche, nonché la gestione del carico/scarico merci inerente le attività commerciali;
  - il progetto esecutivo dovrà individuare precisamente e coerentemente con il contesto un percorso ciclabile e/o ciclabile/pedonale principale, anche a mezzo di idonea segnaletica stradale che ne individui il tracciato, sia internamente al PEC che rispetto ai collegamenti con i percorsi limitrofi all'area;

- si precisa inoltre che tutti i cordoli presenti lungo le viabilità (sia nuove e che esistenti) dovranno essere del tipo in pietra e non in cls;
- si dovranno applicare i criteri CAM, ove esistenti, previsti dalla normativa vigente al momento della redazione dei successivi livelli di progettazione ed anche in fase esecutiva;
- per quanto riguarda le aree di Via Battisti/XI Febbraio si precisa che i fili esterni delle nuove aree pedonali dovranno necessariamente tenere conto dei fili dei marciapiedi esistenti e allinearsi con essi, garantendo la continuità dei percorsi pedonali e degli attraversamenti delle intersezioni.

Laddove i lavori di urbanizzazione vadano ad interessare aree interconnesse o fuori dal comparto edificatorio, le Proponenti, dovranno presentare istanza di occupazione temporanea di suolo pubblico finalizzata all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.

#### **ART. 14 - AFFIDAMENTO DIRETTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo sono eseguite da un operatore economico individuato dalle Proponenti nel rispetto della vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Le società Proponenti provvederanno alla scelta dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dalle società Proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dalla presente convenzione.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione Comunale prima della consegna dei lavori, tra soggetti particolarmente qualificati nel settore delle opere pubbliche.

#### **ART. 15 - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., le società Proponenti si obbligano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dallo Strumento urbanistico esecutivo con le modalità individuate nei progetti esecutivi

delle singole opere e con l'articolazione operativa prevista dal Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione.

Le società Proponenti riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste, ivi comprese quelle da loro affidate ai sensi del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

I proponenti autorizzano il Comune ad avvalersi della garanzia presentata qualora le opere di urbanizzazione da loro affidati non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato.

In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti nella presente convenzione, il Comune, con comunicazione notificata, inviterà, entro congrua scadenza temporale, all'espletamento degli impegni assunti in merito alle opere ed ai lavori da eseguire.

Trascorsi inutilmente i termini prescritti, il Comune previo avviso ai soggetti attuatori inadempienti e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese degli stessi soggetti, avvalendosi delle garanzie fideiussorie disponibili, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

Resta inteso che il Comune si riserva la facoltà, attraverso i propri uffici tecnici, di sorvegliare i lavori da effettuare.

#### **ART. 16 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

La nomina del collaudatore in corso d'opera avverrà entro l'avvio dei lavori.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi

di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.

Il collaudo, o la sua formazione tacita, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

Le opere realizzate dal privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, che dovrà essere effettuato 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, saranno nominati dall'Amministrazione Comunale.

Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria nonché quello di allacciamento ai pubblici servizi devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito secondo quanto previsto dal presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con stima tabellare, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 17 - GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, le società Proponenti dovranno presentare, prima del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, idonee garanzie finanziarie relative alla

realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, quantificata con riferimento alle opere funzionali allo stesso ed anche alle connessioni all'intervento nel suo complesso.

Qualora le Società Proponenti optino per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione indotta e contributo sul costo di costruzione, prima del rilascio del permesso, dovranno presentare specifica polizza fideiussoria per l'importo corrispondente.

Con la definizione del permesso di costruire relativo all'Autorimessa interrata su area posta tra via Battisti, via antica di Grugliasco e via XI Febbraio, dovrà essere altresì prodotta garanzia finanziaria a garanzia della realizzazione delle opere previste sull'area sovrastante assoggettata ad uso pubblico.

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

Le fideiussioni dovranno essere operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento del soggetto attuatore adeguatamente e preventivamente informati.

La scadenza delle garanzie è incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto successivamente.

Le garanzie non potranno essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del codice civile, nonché con la rinuncia espressa alle eccezioni di cui agli articoli 1945, 1952 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

#### **ART. 18 - SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune, inviterà entro congrua scadenza temporale, all'espletamento degli impegni accettati in merito alle opere ed ai lavori da eseguire.

Trascorsi inutilmente i termini prescritti, il Comune, previo avviso ai soggetti attuatori inadempienti e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese degli stessi soggetti, avvalendosi delle garanzie fideiussorie disponibili, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

#### **ART. 19 - SERVITU'**

Le reti di fognatura, acqua, gas, telefono ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto dello Studio Unitario dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

Analogamente, in tali aree, dovrà essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

### **TITOLO IV**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 20 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI**

Le società Proponenti si obbligano per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Collegno ad allacciare, a propria cura e spese, i

nuovi fabbricati alle reti infrastrutturali primarie comunali esistenti e/o in progetto, previste nel Piano esecutivo convenzionato.

Inoltre saranno a totale carico della società Proponenti tutte le opere e contributi che saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, etc.

#### **ART. 21 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOGGETTI REALIZZATORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I Soggetti Attuatori delle opere di urbanizzazione, individuati secondo le modalità previste dal d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. devono possedere le caratteristiche ed i requisiti di qualificazione previsti dalle vigenti leggi che regolano la materia degli appalti e delle concessioni delle opere pubbliche.

#### **ART. 22 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE**

La cessione delle aree oggetto della presente convenzione all'interno del Comparto sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dalla società Proponenti, successori o aventi causa.

#### **ART. 23 - PASSAGGIO DI PROPRIETA' DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE**

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di eventuali aree da assoggettare ad uso pubblico. Sino a che non avviene la consegna del possesso delle citate aree al Comune, sarà obbligo della società Proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **ART. 24 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le società Proponenti dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire anche per le opere di urbanizzazione previa approvazione del progetto esecutivo a cura del settore LL.PP. da realizzare nell'ambito dello Strumento urbanistico esecutivo. I permessi di costruire, dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel PEC.

L'attuazione degli interventi dovrà garantire il compimento, prima o contestualmente al termine dei lavori relativi all'intero Comparto realizzato, delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo.

#### **ART. 25 - ALIENAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NELLO STUDIO UNITARIO**

Qualora le società Proponenti procedano ad alienazione delle aree oggetto dello Studio Unitario dovranno trasmettere agli acquirenti dei

singoli lotti tutti gli oneri, impegni ed obblighi di cui alla presente convenzione.

#### **ART. 26 - FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI**

Il frazionamento delle aree a servizi ed eventualmente quelle private ad uso pubblico deve essere predisposto a cura e spese delle società Proponenti.

I soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili,

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall'U.T.E. con specifico verbale di sopralluogo da redigere in contraddittorio tra le parti entro 15 giorni dalla richiesta.

Contemporaneamente alle operazioni di collaudo dovrà essere definita ogni funzione delle aree in relazione all'effettiva destinazione d'uso che le stesse hanno assunto (strade, aree verdi, edifici scolastici, cabine elettriche ed altri servizi) con la precisazione che in ogni caso tutte le spese inerenti i frazionamenti sono sempre a cura e spese delle società Proponenti.

#### **ART. 27 - PICCOLE MODIFICHE**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza delle Proponenti, nell'ambito della legislazione vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto ed in ogni caso secondo quanto previsto nelle norme specifiche del PEC.

#### **ART. 28- SANZIONI**

In caso di mancato rispetto degli obblighi nascenti dalla presente convenzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme di legge e in particolare dal D.P.R. 380/2001 e della L.R. n. 56 del 05.12.1977e s.m.i.

#### **ART. 29 - DURATA, EFFETTI ED EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

La presente convenzione disciplina l'attuazione degli interventi previsti all'interno dall'Area di Rigenerazione Rig.U-A1 - sub ambito 1, come individuata dallo Studio Unitario, mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi.

La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni, a decorrere dalla data di stipula.

### **Art. 30 - VARIE**

Le indicazioni costituenti "Varie" sono subordinate a prescrizioni normative rese vere in sede di variante urbanistica semplificata tratta ai sensi dell'art. 17 bis della legge regionale n. 56/77. Nel prendere atto di ciò la presente convenzione assume a dottrina per la formazione dei singoli permessi di costruire convenzionati le seguenti misure:

- i progetti dei singoli lotti di intervento dovranno dotarsi di un piano di gestione delle acque di prima pioggia; dovrà essere indicata la posizione delle vasche di invarianza idraulica a carattere privato nell'ambito delle superfici fondiarie di intervento, nonché le vasche di accumulo da utilizzarsi nel lotto di intervento per l'irrigazione delle aree permeabili; si rende obbligo il collegamento alla rete di teleriscaldamento purchè prossimo all'ambito di intervento - nel merito si richiede comunque la predisposizione dei fabbricati in progetto alla rete citata; si determina come richiamo specifico il pirodiserbo per la gestione delle piante esotiche invasive - operazione necessaria in ambito di pulizia e preparazione delle aree di cantiere; si rendono dottrina di norma, le prescrizioni della scheda normativa posta a riferimento nella Variante semplificata al netto di tutti gli aspetti già assunti nel Piano Esecutivo Convenzionato.

Con la presente Convenzione si stabilisce che l'onere manutentivo del verde insistente sull'intero comparto di intervento sia a carico del Proponente per cinque anni dalla consegna del possesso di ogni singola area all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire una maggiore efficacia dell'intervento di realizzazione delle aree verdi e delle piantumazioni.

Con tale previsione si richiedono i seguenti accorgimenti tecnici nello sviluppo temporale indicato:

- garanzia di attecchimento triennale di tutte le piante messe a dimora compresi i manti erbosi per i quali, in caso di mancato attecchimento, si chiede la risemina;
- al termine del periodo di garanzia: bagnature di tutte le essenze arboree e arbustive prevedendo almeno 5 irrigazioni di soccorso durante la stagione vegetativa. In caso di periodi particolarmente siccitosi e caldi deve essere effettuata almeno una irrigazione ogni 10 giorni;
- controllo, con cadenza annuale, dei pali tutori delle essenze arboree ed eventuale sistemazione/sostituzione degli stessi e della relativa legatura, ove risultino danneggiati/allentati;

- posa di protezioni (tipo pezzi di tubo plastico corrugato di idonee dimensioni) al colletto dei fusti degli alberi al fine di proteggerli da eventuali danni che potrebbero verificarsi durante il taglio dell'erba;
- taglio di tutti i manti erbosi almeno 5 volte/anno e, contestualmente, scerbatura manuale delle aiuole di via Cesare Battisti dove è prevista la messa a dimora delle piantine di Loropetalum al fine di asportare eventuali infestanti.
- n. 1 intervento di potatura di formazione delle piante arboree su espressa richiesta dell'Ufficio Ambiente del Comune di Collegno, qualora l'ufficio lo ritenga necessario, e, previo sopralluogo alla presenza dei tecnici comunali, che potranno dare indicazioni sulle modalità.

Stesso argomento si focalizza sull'onere manutentivo della struttura a traliccio mantenuta quale memoria del luogo di progetto; tale previsione ammette che le operazioni di manutenzione siano poste a carico del Proponente per almeno cinque anni decorrenti dalla data di collaudo e relativa consegna del manufatto con la condizione che dovranno essere ivi realizzate le opere viabilistiche generali e i collegamenti pedonali trasversali tra la via De Amicis e la via Torino,

ciò al fine di garantire una efficace operazione di mantenimento dell'immobile a scheletro in oggetto.

#### **ART. 31 - FORO COMPETENTE**

Qualsiasi controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione è devoluta all'Autorità Giudiziaria, Foro di Torino.

#### **ART. 32 - SPESE, IPOTECA LEGALE E VARIE**

Le spese della presente convenzione, con ogni altra e consequenziale, compresa la nota di trascrizione, sono a carico dei Proponenti.

La società Proponenti rinunciano all'ipoteca legale e dispensano il Conservatore dell'obbligo di iscriverla

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che, ove prescritto, sono stati sottoscritti ai sensi di legge.

Richiesto io notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia ed in parte dattiloscritto da persona pure di mia fiducia su pagine

quale atto leggo ai comparenti che approvandolo e confermandolo  
meco notaio lo sottoscrivono.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore