



Strada Provinciale 208 n.3 20061 Carugate (Mi)

PARCO COMMERCIALE "CITTA' LINEARE"

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
AREA CASCINA CANONICA**

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPRIETÀ:

Collegno 2000 S.r.l.
IKEA Italia Retail S.r.l.

PROGETTISTA:

arch. Antonio Besso-Marcheis
Piazza Chioratti 16
10086 RIVAROLO CANAVESE (TO)

DATA:

settembre 2007

INDICE

- Premessa
- Art. 1) Premesse ed Allegati
- Art. 2) Ambito del Piano
- Art. 3) Contenuti della Convenzione
- Art. 4) Cessione ed assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi
- Art. 5) Esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 6) Oneri di urbanizzazione
- Art. 7) Modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione
- Art. 8) Esecuzione delle opere di allacciamento alle reti comunali di urbanizzazione primaria
- Art. 9) Collaudo delle opere di urbanizzazione e trasferimento della proprietà e del possesso
- Art. 10) Contributo relativo al costo di costruzione
- Art. 11) Impegni del Comune e impegni di IKEA in ordine alle espropriazioni
- Art. 12) Durata della convenzione
- Art. 13) Rilascio dei titoli edilizi e del certificato di agibilità
- Art. 14) Garanzie finanziarie
- Art. 15) Trasferimento degli obblighi
- Art. 16) Certificati di destinazione urbanistica
- Art. 17) Manleva
- Art. 18) Garanzie occupazionali e trasporto pubblico
- Art. 19) Esecuzione sostitutiva
- Art. 20) Rinuncia ad ipoteca legale
- Art. 21) Destinazione d'uso
- Art. 22) Sanzioni per inadempienza
- Art. 23) Spese e tasse
- Art. 24) Rinvio alle norme di legge
- Art. 25) Trascrizioni

Art. 26) Foro competente

* * *

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALLO STRUMENTO URBANISTICO
ESECUTIVO

(art. 45 L.R. 56/1977 e s.m.i.)

L'anno 2007 (duemilasette), il giorno (...) del mese di

in Collegno (TO), via,.....,

davanti a me dottor.....Notaio residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile
in.....

sono personalmente comparsi i Signori:

....., nato a, ildomiciliato per la carica presso la Casa
Comunale di Collegno, via,,, non in proprio ma in rappresentanza del

COMUNE DI COLLEGNO

con sede a Collegno, in via,, codice fiscale n. 02968150157 e Partita I.V.A.
n. 00740390968, nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale-
Edilità del Comune di Collegno, codice fiscale 00524380011, giusta deliberazione di
..... n.del, qui acclusa quale allegato A, ed in forza dello Statuto
comunale e del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, (nel prosieguo, per brevità il
"Comune");

e

il Signor, nato a, domiciliato per
la carica presso la sede sociale di cui infra, che interviene al presente atto non in
proprio, ma nella sua qualità di della società

IKEA ITALIA RETAIL S.R.L.

con sede in Strada Provinciale 208 n. 3, Carugate (MI), codice fiscale 11574560154,
in virtù dei poteri conferitigli con atto n.del, qui accluso quale
allegato B, (nel prosieguo, per brevità "Proponente o IKEA")

Comune e IKEA di seguito denominati anche congiuntamente come "Parti" e
disgiuntamente come "Parte".

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo e che avendo i requisiti di legge, rinunciano di comune accordo fra di loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni al presente atto.

E quivi

PREMESSO

- a) Che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ricomprende, in Comune di Collegno, le seguenti aree, dell'estensione complessiva di circa mq. 186.450, catastalmente contraddistinte nel NCT e secondo la seguente disponibilità:
1. per quanto attiene al Comune di Collegno: Foglio 3, mappali 77, 78 e Strada Comunale senza identificazione di mappale (con coerenze: foglio 3 mappali 850, 78, Canale Demaniale Barolo, 77, 848, 849, 555 e 557);
 2. per quanto attiene alla Provincia, Foglio 3 mappali 500 555, 849, 851;
 3. per quanto attiene ad Ativa, Foglio 4, mappale 506 e Foglio 3, mappali 384, 386, 395 e 557;
 4. per quanto attiene ad IKEA: Foglio 3 mappali 848 e 850 e Foglio 4, mappali 15, 337 16, 19, 20, 249, 250, 335, 365, 500, 501, 503 e 507;
- b) che tutte le suddette aree non risultano essere assoggettate a vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) che le aree identificate al NCT - Foglio 3 mappali 500 555, 849, 851, meglio indicate in tinta rosa nella Tavola n. 20, allegata alla presente convenzione, sono oggetto di occupazione d'urgenza per i lavori di completamento dello svincolo del SATT di Corso Regina Margherita a seguito delle Determinazioni Dirigenziali prot. 109-136766/2003 e 3-24731/2003 del dirigente del Servizio Espropriazioni della Provincia di Torino, qui accluse quali allegati C ed D;
- d) che in data 15 dicembre 2003, la Società Collegno 2000 srl, ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito il "S.U.A.P.") una proposta di attuazione di un Progetto di Comparto in estensione della zona P.I.P. del Comune, ricomprendendovi le aree di cui alla precedente lettera a), per la realizzazione di tre grandi strutture di vendita, una delle quali, relativa al punto

- vendita di IKEA, oggetto della presente convenzione;
- e) che a seguito della approvazione delle deliberazione di Consiglio Comunale n. 170, del 21 dicembre 2005, che esprimeva parere favorevole esclusivamente per l'intervento di IKEA, quest'ultima, unitamente alla Società Collegno 2000 srl ha presentato al S.U.A.P., in data 13 gennaio 2006, apposito progetto;
 - f) che in data 18 gennaio 2006 il S.U.A.P. ha accolto il progetto di IKEA, unitamente alla proposta di variante urbanistica necessaria per la realizzazione dell'intervento, subordinandola a specifiche prescrizioni, prevedendo che la realizzazione di alcune opere urbanizzative avvenisse antecedentemente alla apertura della grande struttura e quella di altre, in un momento successivo ed antecedente alla entrata in servizio della nuova strada di collegamento con il Ponte sulla Dora, come da estratto del verbale della seduta del S.U.A.P. del 18 gennaio 2006, qui accluso quale allegato E;
 - g) che in evasione alla istanza di autorizzazione commerciale presentata da IKEA in data 6 luglio 2005, il Comune ha rilasciato l'autorizzazione commerciale n. 1, del 30 maggio 2006, per una superficie di vendita di merceologia non alimentare pari a mq. 20.000, subordinandola alle prescrizioni stabilite dalla Conferenza dei Servizi del 4 aprile 2006, di cui al verbale prot. n. 6156/17.1 del 25 maggio 2006;
 - h) che le predette prescrizioni hanno subordinato l'attivazione della grande struttura di vendita, contrariamente a quanto previsto dal S.U.A.P., alla preventiva realizzazione di tutte le opere urbanizzative già individuate dal predetto S.U.A.P.;
 - i) che, pertanto, in data 7 settembre 2006 IKEA ha presentato alla Regione Piemonte istanza per l'eventuale frazionamento delle opere secondo una scansione temporale analoga a quella, originariamente, prevista dal S.U.A.P.;
 - j) che in occasione della Conferenza dei Servizi del 7 maggio 2007, la Regione Piemonte ha aderito alla predetta proposta di IKEA, come da lettera prot. 4661/17.1 del 09/05/07, qui acclusa quale allegato F, subordinando l'attivazione della struttura commerciale alla:

- Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dello svincolo del S.A.T.T. di Collegno Pianezza [S1];
 - Adeguamento della rotatoria all'intersezione tra la SSP 24 e la SP 176 [R2];
 - Adeguamento della rotatoria all'intersezione di Via Spagna e SP 176 e nuovo innesto al comparto commerciale;
 - Modifica alla centralina del semaforo di "ponte vecchio" in Collegno;
- k) che, ai sensi del P.R.G.C. vigente nel Comune di Collegno (approvato con D.G.R. n. 10-9436 del 26 maggio 2003) e delle successive Varianti, le aree di cui alla precedente lettera a) ricadono nel *luogo di progetto "il territorio agricolo"* e precisamente nell'ambito normativo definito i "**luoghi del lavoro**" compresi nel Comparto n° 1 (*"I luoghi del lavoro nel territorio agricolo - Area Cascina Canonica"*);
- l) che, in base al comma 8 dell'art. 26 della L.R. 56/1977, nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000, come nel caso di specie, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ed a preventiva autorizzazione urbanistica regionale;
- m) che in forza dello strumento urbanistico la edificazione deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- | | |
|---|---------------------|
| - S.L.P. massima = | 33.000 mq.; |
| - Sv massima = | 20.000 mq. |
| - Rapporto di copertura Rc = | 0.60 mq/mq |
| - Altezza massima edifici: | 16 m |
| - Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = | 10 m |
| - Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = | 10 m |
| - Distanze minime dai confini: Dc = | 10 m |
| - Parcheggi all'interno del lotto: | 0,4 mq/mq della Slp |
| - Superficie permeabile all'interno del lotto: | 15% della Sf |
- n) che è intenzione di IKEA realizzare su una porzione delle aree di cui alla lettera a)

un complesso immobiliare a destinazione commerciale ove insediare un proprio punto di vendita per una s.l.p. massima di mq. 33.000, in ordine al quale è già stata rilasciata da Comune l'autorizzazione commerciale di cui alla precedente lettera g), per una superficie di vendita, di merceologia non alimentare, pari a mq. 20.000;

- o) che in data 10 gennaio 2007 è stato presentato il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito il "PEC"), successivamente integrato e modificato in data 27 luglio 2007 a firma dell'arch. Antonio Besso-Marcheis iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 2307, CF. BSS NTN 59L21 H340N secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nel cui ambito sono ricomprese tutte le aree indicate nella precedente lettera a), costituito dagli elaborati specificati al successivo paragrafo 3.5.-;
- p) che tale progetto contempla la realizzazione da parte di IKEA, a propria cura e spese delle opere urbanizzative descritte al successivo paragrafo 3.1.- ed in particolare:

A1) Opere di urbanizzazione primaria FASE 1.

- Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dello svincolo del S.A.T.T. di Collegno Pianezza [S1];
- Adeguamento della rotatoria all'intersezione tra la SSP 24 e la SP 176 [R2];
- Quota parte della Pista ciclabile come da elaborati grafici;
- Viabilità pubblica interna all'interno del comparto di intervento;
- Rete generale sottoservizi e illuminazione pubblica;
- Area a parcheggio ad uso pubblico (non oggetto di scomputo).

A2) Opere di urbanizzazione primaria FASE 2

- Potenziamento della S.S. 24;
- Nuovo accesso dalla S.S. 24 mediante anello e tunnel di collegamento;
- Completamento della Pista ciclabile.

B) Opere di urbanizzazione secondaria.

- Realizzazione Parco

C) Opere aggiuntive non previste dallo SUAP

- Adeguamento della rotatoria all'intersezione di Via Spagna e SP 176 e nuovo innesto al comparto commerciale;
- Modifica alla centralina del semaforo di "ponte vecchio" in Collegno;
- Prolungamento manufatti afferenti il Canale irriguo nord;
- Area a verde pubblico - fascia di mitigazione.

- q) che la scelta localizzativa del corridoio ecologico in progetto consegue dalla necessità di favorire la naturale coesione con la frontistante area di pertinenza della cascina Canonica, evitando così fenomeni di antropizzazione, anche futuri, ed in modo da garantire la creazione di un qualificante "polmone verde";
- r) che detta scelta ha necessariamente comportato la traslazione di tutta la superficie fondiaria su aree non di proprietà del Comune, a fronte del perseguimento di un pubblico interesse;
- s) che con deliberazione di giunta Provinciale n. del, qui acclusa quale allegato G, la Provincia ha espresso il proprio nulla osta alla presentazione della proposta di PEC, prevedendo la eventuale dismissione in favore del Comune della aree nella propria disponibilità;
- t) che con nota prot. 2840, del 19 luglio 2007, qui acclusa quale allegato H, Ativa ha espresso il proprio nulla osta alla presentazione della proposta di PEC;
- u) che la proposta di PEC è stata accolta dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale – Ambiente - Edilità, con determinazione prot. n., del, qui accluso quale allegato I;
- v) che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta dal al....., nella segreteria del Comune presso il Settore Tecnico, sia alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini, di osservazioni e proposte migliorative,

nel periodo dalal

- w) che nei termini previsti sono / non sono pervenute osservazioni e / o proposte scritte presso la segreteria stessa;
- x) che il progetto di PEC con il relativo schema di Convenzione è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°..... del, qui acclusa quale allegato L, esecutiva in data, con la quale è stato, altresì controdedotto alle osservazioni presentate;
- y) che il Comune di Collegno, nella sua qualità di proprietario delle aree di cui alla precedente lettera a) è interessato unicamente alla sistemazione del verde pubblico, alla attuazione delle opere viarie ed in generale alla realizzazione delle opere urbanizzative di cui al successivo articolo 3.1.- da parte di IKEA;
- z) che la Provincia pur avendo la disponibilità delle aree di cui alla precedente lettera a) ha manifestato, il proprio nulla osta alla proposta di PEC, a condizione che IKEA si faccia carico di tutti gli oneri ad essa teoricamente imputabili e la manlevi da qualsivoglia responsabilità, nessuna esclusa, connessa alla attuazione del PEC;
- aa) che ATIVA pur risultando proprietaria dell'area di cui alla precedente lettera a) ha manifestato, anche in considerazione della limitata estensione dell'area e della sua marginalità, il proprio disinteresse a partecipare alla attuazione del PEC, a condizione che IKEA si faccia carico di tutti gli oneri ad essa teoricamente imputabili e la manlevi da qualsivoglia responsabilità, nessuna esclusa, connessa alla attuazione del PEC;
- bb) che in considerazione di quanto sopra, IKEA, si fa carico di ogni onere, nessuno escluso, conseguente alla attuazione del PEC e altresì, nei modi e nei termini di cui al successivo paragrafo 11.5.-, degli importi relativi alle indennità connesse alla eventuale procedura espropriativa secondo quanto stabilito nei successivi paragrafi 11.4.- e 11.5.-;
- cc) che il Comune, preso atto di quanto precede, esclude qualsivoglia vincolo di solidarietà in capo alla Provincia e ad ATIVA per quanto attiene agli impegni ed obblighi contemplati dalla presente convenzione, in ragione di quanto previsto alle

precedenti premesse y, z e aa);

dd) che le parti interessate all'attuazione del PEC ritengono necessario disciplinare con la presente Convenzione i reciproci obblighi ed adempimenti;

ee) che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

Tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

Articolo 1

(Premesse e Allegati)

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(Ambito del Piano)

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli conseguenti alla stipulazione del presente atto, gli immobili oggetto del PEC sono quelli catastalmente identificati alla lettera a) delle premesse.

Articolo 3

(Contenuti della Convenzione)

3.1.- Il PEC ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area sita nel Comune di Collegno e censita al Catasto Terreni (superficie catastale di mq. 186.450) al Foglio 3 mappali n. 77-78-384-386-395-500-555-557-848-849-850-851 e al Foglio 4 mappali n. 15-16-19-20-249-250-335-337-365-500-501-503-506-507 e contempla i seguenti interventi:

3.1.a.- realizzazione di una grande struttura di vendita per merceologia non alimentare di tipologia G-SE4 destinata al nuovo punto vendita di IKEA, avente una s.l.p. di mq. 32.955 nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- S.L.P. massima = 33.000 mq.;

- Sv massima = 20.000 mq.
- Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
- Altezza massima edifici: 16 m
- Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
- Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
- Distanze minime dai confini: Dc = 10 m
- Parcheggi all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
- Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della Sf

3.1.b.- realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal S.U.A.P. ed in particolare:

A1) Opere di urbanizzazione primaria FASE 1.

- Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dello svincolo del S.A.T.T. di Collegno Pianezza [S1];
- Adeguamento della rotatoria all'intersezione tra la SSP 24 e la SP 176 [R2];
- Quota parte della Pista ciclabile come da elaborati grafici;
- Viabilità pubblica interna all'interno del comparto di intervento;
- Rete generale sottoservizi e illuminazione pubblica;
- Area a parcheggio ad uso pubblico (non oggetto di scomputo).

A2) Opere di urbanizzazione primaria FASE 2

- Potenziamento della S.S. 24;
- Nuovo accesso dalla S.S. 24 mediante anello e tunnel di collegamento;
- Completamento della Pista ciclabile.

B) Opere di urbanizzazione secondaria.

- Realizzazione Parco

C) Opere aggiuntive non previste dallo SUAP

- Adeguamento della rotatoria all'intersezione di Via Spagna e SP 176 e nuovo innesto al comparto commerciale;
- Modifica alla centralina del semaforo di "ponte vecchio" in Collegno;
- Prolungamento manufatti afferenti il Canale irriguo nord;
- Area a verde pubblico - fascia di mitigazione.

Il tutto nei modi e termini e con le tempistiche di cui ai successivi articoli 5, 6, 7, 8 e 9 della presente convenzione.

3.2.- Le Parti si obbligano a dare attuazione alle previsioni del PEC secondo le pattuizioni contenute nella presente convenzione ed i contenuti degli elaborati tecnici alla stessa allegati, in conformità alle Norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C., come integrate dalle Varianti al P.R.G.C..

3.3.- Gli interventi edilizi previsti dal PEC dovranno essere attuati nel rispetto della quantità complessiva, espressa in termini di s.l.p. di mq. 33.000, destinata ad attività commerciale.

3.4.- Il PEC prevede il reperimento di aree per il soddisfacimento integrale del fabbisogno di standard indotto dagli interventi contemplati nel Piano stesso, calcolato ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 3 della legge regionale n. 56/1977 e successive modificazioni e dell'articolo 33.6.2 delle N.T.A. anche in relazione alla dotazione di parcheggi per grandi strutture di vendita, a termini della DCR 29.10.1999, n. 563-13414, espressamente richiamata nelle vigenti NTA del PRGC, come di seguito specificato:

SLP da realizzare mq. 33.000 x 100% = mq. 33.000.

A fronte di tale fabbisogno, che ammonta a mq. 33.000, è previsto il reperimento di aree per complessivi mq. 110.920, così suddivisi:

- area a parcheggio per una superficie di mq. 37.802,00;
 - area per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale della superficie di mq. 8.021,00,
- oltre ad un parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora della superficie pari a mq. 65.097,00;

e oltre alla superficie per la viabilità pari a mq. 19.673,00;

La verifica dello standard risulta dalla Tavola n. 7 allegata alla presente convenzione.

Le modalità di cessione ed asservimento ad uso pubblico della aree di standard sono disciplinate dal successivo articolo 4 della presente convenzione.

3.5.- Costituiscono parte integrante e sostanziale del PEC e della presente convenzione, i seguenti elaborati:

- Schema di Convenzione;
- Relazione Tecnico illustrativa e finanziaria;
- Relazione Geologica;
- Relazione Acustica;
- Computo metrico estimativo;
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale – scala 1:10.000
- Tav. 2 – Inquadramento normativo – vincoli idrogeologici fasce e zone di rispetto –
Estratto mappa catastale
- Tav 3a – Viabilità pubblica prevista nell’area di S.U.E. – Fase 1 sezioni stradali e di
dettaglio
- Tav 3b – Viabilità pubblica prevista nell’area di S.U.E. – Fase 2 sezioni stradali e di
dettaglio
- Tav 3c – Viabilità pubblica complessiva prevista nell’area di S.U.E. – Fase 1 sezioni
stradali e di dettaglio
- Tav. 4 – Uso del suolo
- Tav. 5 – Planimetria del S.U.E. inserita sulla mappa catastale
- Tav. 6 – Planimetria del S.U.E –
- Tav. 7 – Planimetria del S.U.E con verifica standards
urbanistici
- Tav. 8 – Tracciati reti e allacciamenti ai collettori fognari – Situazione esistente
- Tav. 9 – Tracciati reti e allacciamenti ai collettori fognari – Situazione di progetto
- Tav. 10 – Progetto opere di urbanizzazione – Parcheggi pubblici
- Tav. 11a – Progetto opere di urbanizzazione – Rotatoria

- Tav. 11b – Progetto opere di urbanizzazione – Modifiche viabilità esistente
- Tav. 12 – Pianta piano terra
- Tav. 13 – Pianta piano rialzato
- Tav. 14 – Pianta piano primo
- Tav. 15 – Pianta copertura
- Tav. 16 – Prospetti
- Tav. 17 – Sezioni
- Tav. 18 – Verifica S.L.P
- Tav. 19 – Planimetria di individuazione aree in cessione ed aree assoggettate ad uso pubblico
- Tav. 20 – Planimetria di individuazione delle aree oggetto di esproprio

Articolo 4

(Cessione ed assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi)

4.1.- IKEA si impegna per sé e per i propri aventi causa, una volta realizzate le opere poste a proprio carico:

- a cedere e quindi trasferire gratuitamente al Comune di Collegno, che accetta, ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 56/77, le aree, nonché le opere sulle medesime realizzate e, più precisamente:
 - quota parte delle aree da destinare a parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora della superficie pari a mq 47.810, indicata in tinta verde nella tavola 19 acclusa alla presente convenzione ed individuate al Foglio 3, mappali 848 e 850 e Foglio 4, mappali 15 e 337;
 - quota parte delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pari a mq 11.950, indicata in tinta grigia nella tavola 19 acclusa alla presente convenzione ed individuate al Foglio 4, mappali 503, 20, 507, 19, 500, 335, 337, 16 e 250 e Foglio 3, mappale 850;
 - ad assoggettare gratuitamente all'uso pubblico, in favore del Comune di Collegno, che accetta, ai sensi dell'art. 21, ult. co., della L.R. 56/77, le seguenti aree:

- area a parcheggio per una superficie di mq. 37.802,00, indicata in tinta rossa nella tavola 19 acclusa alla presente convenzione;

- area per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale della superficie di mq. 8.021,00, indicata in tinta azzurra nella tavola 19 acclusa alla presente convenzione;

4.2.- Complessivamente le aree a servizi in cessione ed in assoggettamento, ammontano a mq. 93.633 (oltre a mq. 11.950 per la viabilità), quindi in quantità superiore a quanto previsto dall'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. 56/77 (100% della slp = mq 33.000) anche in relazione alla dotazione di parcheggi per grandi strutture di vendita, a termini della DCR 29.10.1999, n. 563-13414, espressamente richiamata nelle vigenti NTA del PRGC.

4.3.- Resta comunque inteso che l'individuazione delle aree di cui al precedente paragrafo 4.2 è indicativa, e che pertanto in sede di attuazione potrà subire variazioni, ma in ogni caso l'estensione complessiva delle aree di standard non potrà essere inferiore a quella sopra indicata.

4.4.- Le aree previste dal presente articolo verranno esattamente identificate, con apposito atto, successivamente al collaudo delle opere sulle stesse realizzate e antecedentemente alla consegna delle opere medesime al Comune di Collegno.

Le spese relative alla predetta attività ed al frazionamento delle aree, saranno ad esclusivo carico di IKEA.

4.5.- IKEA conferma che le aree oggetto di cessione sono libere da affittanze, gravami, servitù apparenti e non apparenti ed oneri di qualsiasi natura, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione per le aree, destinate a divenire sedime del corridoio parco, gravate da una servitù di elettrodotto parte interrato e parte aereo.

4.6.- Fino all'epoca della consegna al Comune di Collegno, le aree più sopra descritte potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso di cantiere, ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta da parte di IKEA o di eventuali successori od aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi, e

resteranno a carico della stessa tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia, manutenzione e responsabilità per danni nei riguardi di chiunque.

4.7.- IKEA esprime, per le cessioni sopra previste, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e presta garanzia per evizione.

4.8.- Le Parti si impegnano, una volta data attuazione al PEC, a costituire tutte le ulteriori servitù di passo carraio e pedonale che si rendessero eventualmente necessarie per garantire l'accesso alle aree di proprietà di ciascuna e la fruibilità delle medesime.

Articolo 5

(Esecuzione delle opere di urbanizzazione)

5.1.- IKEA si impegna, per sé ed eventuali aventi causa, ad eseguire, a propria cura e spese, in ossequio a quanto previsto nelle premesse y, z, aa, bb e cc, ed a norma dell'art. 45 n. 2 L.R. 56/1977 e s.m.i., sulle aree indicate nel precedente articolo 4 della presente convenzione, tutte le opere urbanizzative elencate nel precedente articolo 3 della presente convenzione, così come risultanti dalle tavole nn. 3a, 3b, 6, 9, 10, 11a e 11b.

Il Comune, ora per allora, autorizza IKEA, ad assumere le vesti di promotore a norma dell'articolo 32.1, lettera g) del D. Lgs. n. 163/2006.

5.2.- L'importo delle opere che saranno realizzate in via diretta da IKEA determinato in base al vigente prezzario della Regione Piemonte e verificato con il Settore Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico Comunale, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati e nei computi metrici estimativi delle opere, ammonta ad **€ 10.226.504,87** e risultante come segue:

A1) Opere di urbanizzazione primaria FASE 1.

- Realizzazione parcheggio ad uso pubblico
- (non oggetto di scomputo) € 1.475.010,67
- Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dello

svincolo del S.A.T.T. di Collegno Pianezza [S1]	€ 4.751.293,14
• Adeguamento della rotatoria all'intersezione tra la SSP 24 e la SP 176 [R2]	€ 32.031,11
• Quota parte della Pista ciclabile come da elaborati grafici	€ 102.711,39
• Viabilità pubblica interna all'interno del comparto di intervento	€ 857.591,61
• Rete generale sottoservizi e illuminazione pubblica	<u>€ 616.741,23</u>
Totale FASE 1	€ 7.835.379,15
A2) Opere di urbanizzazione primaria FASE 2	
• Potenziamento della S.S. 24	€ 378.209,21
• Nuovo accesso dalla S.S. 24 mediante anello e tunnel di collegamento	€ 986.216,17
• Completamento della Pista ciclabile	<u>€ 201.903,17</u>
Totale FASE 2	€ 1.566.328,55
Totale FASE 1 e FASE 2	<u>€ 9.401.707,70</u>
B) Opere di urbanizzazione secondaria.	
• Realizzazione Parco	€ 229.910,21
C) Opere aggiuntive non previste dallo SUAP	
• Adeguamento della rotatoria all'intersezione di Via Spagna e SP 176 e nuovo innesto al comparto commerciale	€ 61.611,20

- Modifica alla centralina del semaforo di “ponte vecchio” in Collegno € 22.008,40
- Prolungamento manufatti afferenti il Canale irriguo nord € 321.665,89
- Area a verde pubblico - fascia di mitigazione € 189.601,47

Totale Opere Aggiuntive C) € 594.886,96

TOTALE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (A + B + C) € 10.226.504,87

5.3 - IKEA dovrà realizzare le opere di urbanizzazione in conformità ai progetti tecnici esecutivi che dovranno essere preventivamente sottoposti all’esame del Comune per il rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

Le opere saranno appaltate e realizzate a corpo.

La richiesta del primo permesso edilizio per le opere di urbanizzazione dovrà essere depositata entro sessanta giorni dalla data di perfezionamento della presente Convenzione.

Detti progetti saranno redatti in conformità ai contenuti delle tavole nn. 3a, 3b, 6, 9, 10, 11a e 11b del PEC.

5.4.- Ogni progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, incaricato da IKEA, in conformità alle indicazioni contenute nel PEC, alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento ed alle eventuali disposizioni impartite dal Comune; dovrà essere corredato da un dettagliato computo metrico estimativo, i cui prezzi unitari dovranno essere desunti dall’ultima edizione dell’elenco prezzi edito dalla Regione Piemonte e da un capitolato speciale d'appalto recante le specifiche tecniche e le modalità costruttive delle singole categorie di opere da eseguire.

5.5.- Tutte le spese relative alla progettazione, direzione, contabilità e collaudo dei lavori connessi alle opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, ivi compresa gli oneri afferenti alla sicurezza, nonché quelli relativi alla attività del responsabile del procedimento, saranno a pieno ed esclusivo carico di IKEA.

5.6.- I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo ed ultimati entro tre anni dalla data del verbale di inizio lavori e comunque entro la data di ultimazione dei lavori della costruzione con destinazione commerciale.

5.7 L'esecuzione di eventuali lavori di variante resta subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune del necessario progetto che dovrà sempre essere predisposto a cura e spese di IKEA.

5.8.- L'Ufficio Tecnico potrà, in ogni fase, verificare la perfetta esecuzione dei lavori stessi.

Le eventuali prescrizioni dell'Ufficio Tecnico dovranno essere impartite tempestivamente, al fine di consentire l'ultimazione delle opere entro i termini previsti dal PEC.

5.9.- Ultimate le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 3, anche in forza di stralci funzionali, il direttore dei lavori provvederà a predisporre e conseguentemente a presentare al Comune, la necessaria documentazione contabile redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, con esclusione della revisione dei prezzi.

5.10.- Il costo di dette opere verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, in seguito al rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'intervento privato, secondo le modalità contemplate dal successivo articolo 7 della presente convenzione.

5.11.- Le opere di urbanizzazione previste dal S.U.A.P., non conformi al vigente strumento urbanistico, contemplate nella Fase 2 di cui ai precedenti paragrafi 3.1.b.- e 5.2 dovranno essere ultimate prima della entrata in esercizio della nuova strada di collegamento con il Ponte sulla Dora, previa approvazione di apposita Variante Urbanistica e messa in possesso delle aree attinenti l'intervento da parte del Comune di Collegno e rilascio di appositi titoli edilizi.

Articolo 6

(Oneri di urbanizzazione)

6.1.- 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, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 27.10.2005, IKEA, visto il regolamento allegato alla sopra citata deliberazione, si obbliga, per sé ed i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a corrispondere al Comune l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione tra la stima analitica delle opere da realizzare e la valutazione sintetica con l'applicazione dei valori contenuti nelle tabelle del citato regolamento.

6.2.- Per quanto attiene all'area oggetto della presente Convenzione gli oneri tabellari relativi alla urbanizzazione primaria vengono calcolati come segue:

- € 97,10/mq di s.l.p. di nuova costruzione e pari ad **€ 3.204.300,00** (mq. 33.000 x € 97,10/mq. = 3.204.300,00).

Per quanto attiene invece agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati secondo la stima analitica riferita agli interventi della FASE 1 e della FASE 2, di cui ai precedenti paragrafi 3.1.b.- e 5.2.- della presente convenzione, l'importo dei medesimi risulta pari ad **€ 7.926.697,03**.

Il sistema analitico, dunque, risulta il più vantaggioso per il Comune.

E' prevista, inoltre, la realizzazione a carico di IKEA di un parcheggio pubblico per un importo pari ad **€ 1.475.010,67**, non oggetto di scomputo.

6.3.- Per quanto attiene all'area oggetto della presente Convenzione gli oneri tabellari relativi alla urbanizzazione secondaria vengono calcolati come segue:

- € 17,21/mq. e pari ad **€ 567.930,00** (mq. 33.000 x € 17,21/mq. = € 567.930,00) per gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla s.l.p. di nuova costruzione e ristrutturazione.

Per quanto attiene invece agli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo la stima analitica riferita agli interventi di cui alla lett. B dei precedenti paragrafi 3.1.b.- e

5.2.- della presente convenzione, l'importo dei medesimi risulta pari ad **€229.910,21**.

Il sistema tabellare, dunque, risulta il più vantaggioso per il Comune.

Gli oneri tabellari, ammontano complessivamente, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo regionale ad **€ 3.772.230,00** ($€ 3.204.300,00 + € 567.930,00 = € 3.772.230,00$).

6.4.- Oltre ai suddetti contributi, parte dei quali assolti attraverso la procedura di scomputo, di cui al successivo articolo 7, IKEA si impegna a:

- realizzare le opere aggiuntive non previste dallo SUAP di cui alla lettera C dei precedenti articoli 3 e 5 della presente convenzione, per un importo pari ad **€ 594.886,96**

- corrispondere, ai sensi degli articoli 8 e 19 del Regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione, gli oneri indotti e i contributi integrativi per grandi opere, adeguamento edifici pubblici e contributo Ponte sulla Dora, secondo il seguente schema:

Oneri indotti ex art. 8 del Regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione

20% valore analitico delle urbanizzazioni primarie

€1.585.339,41 ($€ 7.926.697,03 \times 20\% = € 1.585.339,41$);

Contributi integrativi

€ 17,66/mq. x mq. 33.000 di Superficie Lorda di Pavimento

€ 582.780,00

per complessivi **€2.168.199,41**

che vengono stabiliti forfetariamente in **€3.500.000,00** e, dunque in misura maggiore rispetto a quanto previsto dalle norme regolamentari richiamate, venendo la maggior differenza versata quale contributo per la realizzazione del ponte sulla Dora;

- corrispondere, il contributo aggiuntivo ex art. 17, comma 4 *ter*, della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/1999, come modificata dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23/12/2003 nella misura compresa tra il 30 e il 50% degli OO.UU. calcolati in forza dei valori tabellari comunali,

e da ultimo, determinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 21 – 4844 del 18 gennaio 2007 nella percentuale del 38% degli OO.UU., che verrà determinato con separato atto e da versarsi nei trenta giorni antecedenti alla attivazione della struttura commerciale di IKEA;

- corrispondere, l'indennizzo dovuto al Comune, a fronte della integrale traslazione della superficie fondiaria di cui alle lettere q e r delle premesse, a soddisfacimento del pubblico interesse connesso alla creazione di un qualificante "polmone verde", stabilito forfetariamente in **€280.000,00**;

- corrispondere al Comune la somma relativa alla applicazione del ribasso del 15% sul valore delle opere urbanizzative - calcolato secondo computo metrico - ai sensi dell'articolo 3, ultimo comma, del Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, dedotta la somma da portare a scomputo, in favore di IKEA, per oneri di sicurezza, nonché il valore delle opere aggiuntive di cui alla lettera C dei precedenti paragrafi 3.1.b.- e 5.2.-, secondo il seguente schema:

Valore opere da realizzare in via diretta	€ 10.226.504,87
di cui opere aggiuntive non previste dal SUAP	€ 594.886,96
Valore opere parcheggio pubblico non oggetto di scomputo e non assoggettate a ribasso del 15% e sicurezza del 2%	€ 1.475.010,67
Valore opere su cui applicare il ribasso del 15% e sicurezza del 2% (primaria analitica e opere aggiuntive)	€ 8.751.494,20
Entità del ribasso del 15%	€ 1.312.724,13
Entità sicurezza del 2%	€ <u>175.029,88</u>
Totale dovuto al Comune	€ 542.807,29

(€1.312.724,13 - € 175.029,88 (sicurezza 2%) - € 594.886,96 (valore Opere aggiuntive) = €542.807,29)

6.5.- Per quanto sopra esposto il quadro finanziario complessivo si riepiloga come segue:

A) Opere di urbanizzazione primaria complessive	€ 9.401.707,70
da portare a scomputo	€ 7.926.697,03

da realizzare direttamente non oggetto di scomputo	€ 1.475.010,67
Totale	<u>€ 9.401.707,70</u>
B) Opere di urbanizzazione secondaria	€ 567.930,00
da portare a scomputo	€ 229.910,21
C) Opere aggiuntive non previste dal SUAP	€ 594.886,96
D) Conguaglio oneri di urbanizzazione secondaria	€ 338.019,79
E) Ribasso ex articolo 3 u.c. del Regolamento oneri	€ 542.807,29
F) Oneri e contributi ex articoli 8 e 19 del Regolamento oneri e contributo ponte sulla Dora	€ 3.500.000,00
H) Indennizzo creazione "Polmone Verde"	<u>€ 280.000,00</u>

Totale da versare al Comune di Collegno

(lettere D,E,F e G)

€ 4.660.827,08

6.6.- L'importo indicato di € 4.660.827,08 verrà corrisposto al Comune secondo i criteri fissati dal relativo Regolamento e precisamente in quattro rate di cui la prima, pari al 40% dell'intera somma, all'atto del rilascio del permesso di costruire l'edificio, la seconda pari al 30% dell'intera somma a sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire l'edificio, la terza pari al 20% dell'intera somma a dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire l'edificio e la quarta pari al 10% dell'intera somma a diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire l'edificio.

Il contributo aggiuntivo regionale verrà versato nei termini di cui al precedente paragrafo 6.4, terzo alinea della presente convenzione, secondo le modalità che verranno stabilite dalla Regione Piemonte.

6.7.- Qualora, al momento del rilascio del permesso di costruire o in caso di rinnovo del medesimo, il Comune avesse approvato importi degli oneri di urbanizzazione secondaria più elevati, gli oneri stessi saranno aggiornati in aumento.

Articolo 7

(Modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione)

7.1.- Tenuto conto che l'importo da corrispondere a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione primaria determinato ai sensi del precedente articolo 6 della presente convenzione è pari ad € 7.926.697,03 e quello delle urbanizzazioni secondarie è pari ad € 567.930,00, mentre IKEA s'impegna alla realizzazione di maggiori opere per complessivi € 10.226.504,87, in parte a scomputo fino a concorrenza degli oneri ed in parte a proprio carico, è interesse del Comune consentire la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento del relativo contributo, secondo le seguenti modalità.

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

7.2.- Ai fini di quanto previsto ai precedenti paragrafi 6.2 e 6.3, i costi per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione verranno, pertanto, scomputati dagli oneri connessi alle urbanizzazioni.

7.3.- Nel caso di mancata tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione da portare a scomputo da parte di IKEA nei termini di cui ai precedenti paragrafi 5.3, 5.6 e del successivo articolo 12, il Comune di Collegno avrà la facoltà di provvedere alla esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione di IKEA, rivalendosi sulla fidejussione di cui al successivo articolo 14 e mediante la procedura ivi prevista per l'escussione, quando IKEA non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con un preavviso non inferiore a 90 giorni.

7.4.- Le parti danno atto che, qualora l'ammontare complessivo dei costi di realizzazione delle predette opere eccedesse l'ammontare dei relativi oneri concessori, IKEA non avrà nulla da pretendere dal Comune.

7.5.- Qualora, al contrario, l'ammontare complessivo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore all'ammontare dei relativi oneri concessori, IKEA o i suoi aventi causa, saranno tenuti a versare il relativo contributo entro e non oltre 60 giorni da quando il Comune ne avrà fatta richiesta scritta.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione di cui al calcolo analitico subissero modifiche in riduzione, la differenza tra l'onere analitico e quello delle opere effettivamente realizzate in riduzione dovrà essere riconosciuto da IKEA al Comune.

7.6.- Effettuato il positivo collaudo dell'opera ed effettuato l'eventuale totale conguaglio, la garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 14 dovrà essere restituita a IKEA e, in mancanza, perderà comunque efficacia.

Articolo 8

(Esecuzione delle opere di allacciamento alle reti comunali di urbanizzazione primaria)

IKEA si impegna a realizzare a propria cura e spese:

- allacciamento al collettore fognario pubblico a partire dalla strada Torino-Pianezza
- allacciamento alle reti esistenti dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas di città e telefoniche;

il tutto come da Progetti Allegati.

Articolo 9

(Collaudo delle opere di urbanizzazione e trasferimento della proprietà e del possesso)

9.1.- Stante la diversa scansione temporale della loro realizzazione, IKEA dovrà dare tempestiva notizia al Comune dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui, anche per stralci funzionali, rispettivamente, al precedente articolo 5.

Entro 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, il Comune di Collegno darà inizio alle necessarie operazioni di collaudo delle opere e rilascerà il relativo certificato entro i 90 giorni successivi, nel caso di collaudo in corso d'opera ovvero nei sei mesi successivi, nel caso di collaudo a fine delle opere, dall'inizio delle operazioni

medesime per il tramite del direttore dei lavori, o un tecnico all'uopo incaricato dal Comune.

9.2.- Gli atti contabili e di collaudo, anche in corso d'opera, saranno approvati dal Comune.

All'atto di tale approvazione sarà trasferita gratuitamente al Comune la proprietà delle opere realizzate dalla Proponente delle quali è prevista la cessione e sarà costituita servitù di uso pubblico per le aree destinate a fascia verde di mitigazione ambientale ed a parcheggio.

A seguito di attestazione scritta del Comune medesimo potranno essere svincolate le fidejussioni di cui al successivo articolo 14.

Fino a detto trasferimento resta a carico di IKEA, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

9.3.- Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo, il possesso delle opere di viabilità, per quanto di competenza di IKEA, sarà trasferito al Comune contestualmente al trasferimento della proprietà delle aree mediante atto pubblico da redigersi avanti notaio scelto dal Comune.

Le spese relative agli atti di trasferimento saranno a carico di IKEA.

Con la consegna, tutti gli oneri e le responsabilità relative alle aree cedute o asservite ed alle opere sulle medesime realizzate saranno a totale carico del Comune.

Sino a tale data, farà carico a IKEA o suoi eventuali aventi causa ogni inerente responsabilità.

9.4.- Resterà a carico della IKEA in perpetuo la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e della fascia verde di mitigazione ambientale.

9.5.- In caso di ritardo da parte del Comune nell'esecuzione del collaudo o nel rilascio del relativo certificato per oltre 30 giorni dal termine sopra fissato, la Proponente non sarà più tenuta ad alcun onere manutentivo, fatta eccezione per quanto possa derivare da vizi propri delle opere realizzate.

9.6.- Qualora nei 120 giorni dalla comunicazione di cui al precedente paragrafo 9.1, relativamente alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, il Comune non dovesse evidenziare per iscritto eventuali difetti delle opere, il certificato di collaudo si intenderà comunque positivamente rilasciato, fatte salve a carico di IKEA le responsabilità di legge e quelle derivanti dalla presente convenzione in ordine alla corretta esecuzione dei lavori.

Vertendosi in tale ipotesi, il Comune sarà tenuto a rilasciare, comunque, il certificato di agibilità relativo all'insediamento commerciale oggetto della presente convenzione.

Articolo 10

(Contributo relativo al costo di costruzione)

In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i., il contributo relativo al costo di costruzione, che verrà corrisposto nella misura del 5% del costo di costruzione determinato in base a computo metrico estimativo delle opere redatto con l'applicazione dei prezzi correnti riportati nell'elenco prezzi della Regione Piemonte, sarà determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire l'edificio.

Articolo 11

(Impegni del Comune e impegni di IKEA in ordine alle eventuali espropriazioni)

11.1.- Il Comune di Collegno si obbliga a consentire, sulle aree di propria proprietà o disponibilità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti sulle stesse ed a carico della Proponente.

11.2.- Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune conferisce temporaneamente alla Proponente il possesso delle aree predette, fino al completamento e collaudo delle opere che saranno realizzate sulle specifiche aree.

Ai fini della perfetta e tempestiva esecuzione della presente Convenzione e quindi anche delle conseguenti opere di urbanizzazione esterne al Comparto, il Comune di Collegno s'impegna altresì ad avviare le procedure di esproprio nei confronti dei terzi proprietari di aree, esterne al lotto di intervento, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico della Proponente entro il termine di sessanta

giorni, decorrente dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, ed a proseguirle nei tempi più solleciti.

11.3.- Il Comune, inoltre, farà quanto necessario affinché tutte le aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione, anche se non di proprietà del Comune medesimo, siano messe a disposizione della Proponente, intervenendo tempestivamente presso tutti gli enti pubblici e società competenti (Provincia, Ativa spa, ecc.) anche al fine di far conseguire alla Proponente le necessarie autorizzazioni. Sempre per le ragioni di cui sopra, il Comune s'impegna ad adottare tutti gli atti di propria competenza (a mero titolo esemplificativo: varianti al PRGC, approvazioni di progetti di opere pubbliche, conferenze di servizi) che si rendessero necessari in caso di modificazione delle opere di urbanizzazione e ad adoperarsi presso altri Enti pubblici per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, nulla osta e qualsivoglia provvedimento debba essere obbligatoriamente assunto, avviando i relativi procedimenti entro quindici giorni decorrenti dalla data in cui sia resa manifesta la necessità degli atti sopra indicati.

11.4.- Qualora si renda necessario l'avvio di ulteriori procedure espropriative, queste dovranno essere iniziate nel termine di quindici giorni, decorrenti dalle intervenute approvazioni dei progetti delle opere pubbliche.

11.5.- La Proponente si obbliga a corrispondere al Comune gli importi da questo dovuti a terzi per indennità di occupazione e di esproprio, anche qualora stabilita in sede di giudizio indennitario, ivi inclusi gli interessi e le spese legali, entro trenta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune medesimo.

Articolo 12

(Durata della convenzione)

La durata della presente Convenzione è stabilita in 10 anni dalla data della stipula che interverrà entro trenta giorni dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di sua approvazione.

E' fatta, comunque, salva la concessione di eventuali proroghe del termine di ultimazione dei lavori, per fatti non imputabili alla volontà di parte attuatrice.

Articolo 13

(Rilascio dei titoli edilizi e del certificato di agibilità)

13.1.- Resta stabilito convenzionalmente che il Comune rilascerà alla Proponente i titoli abilitativi all'edificazione nei termini di cui al D.P.R. n. 380/2001 e che è in facoltà della Proponente medesima depositare, in via sostitutiva, denuncia d'inizio di attività nelle ipotesi espressamente previste dalle vigenti norme nazionali e regionali.

Il Permesso di Costruire o l'eventuale D.I.A. relativa alla realizzazione della struttura commerciale dovrà essere presentata entro trenta giorni dalla stipula della presente convenzione.

13.2.- Il Comune non rilascerà certificati di agibilità a norma dell'art. 24 del TU 380/2001 se non quando, da parte di IKEA o di chi per essa, si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione o assoggettamento delle aree e realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni indicate ai paragrafi 3.1.b.- lett. A1), B e C e 5.2.- lett. A1), B e C, come definite dall'art. 3, 4° comma, n. 1, del Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione allegato alla deliberazione di CC n. 137 del 27/10/2005 .

13.3.- Qualora la mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma che precede derivi dal ritardo nella messa a disposizione da parte del Comune o di altri Enti pubblici delle aree proprie o di terzi, oppure dalla modifica dei progetti di opere pubbliche rispetto a quanto previsto nella presente Convenzione, così da impedire la tempestiva esecuzione delle opere poste a carico della Proponente, il ritardo non potrà dare luogo a decadenze, sanzioni, risarcimenti, incameramento delle fidejussioni o rinvii nel rilascio a favore della Proponente stessa di permessi, autorizzazioni, certificati, ivi compreso quello di agibilità, quando siano ultimate le infrastrutture a rete con i relativi allacci ed i parcheggi.

13.4.- Il rilascio del certificato di agibilità e l'attivazione del punto vendita di IKEA, contemplato dalla presente convenzione, non sono vincolati dalla realizzazione delle opere urbanizzative di cui ai paragrafi 3.1.b.- lett. A2) e 5.2.- lett. A2).

Articolo 14

(Garanzie finanziarie)

14.1.- A garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto all'art. 5 che precede, la Proponente, in relazione al disposto n. 2 dell'art. 45 della L.R. 56/1977, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla fideiussione a prima richiesta (Bancaria o Assicurativa)dell'importo di € presso regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del Testo Unico delle Leggi nell'esercizio di assicurazioni private approvato con D.P.R. 13.02.1959 n. 449, consegnata in data odierna al Comune.

14.2.- L'importo della fideiussione potrà essere ridotto su richiesta della Proponente ed in rapporto alla prosecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di pertinenza pubblica già eseguite.

Detta fideiussione dovrà essere restituita dal Comune di Collegno entro dieci giorni di calendario dalla data di rilascio del certificato di collaudo, cui va equiparato l'effetto di collaudo positivo per l'inutile decorso del termine di cui al precedente paragrafo 9.6. - .

14.3.- Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, la Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

14.4.- A garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto all'art. 6 che precede, la Proponente, si impegna a consegnare al Comune, contestualmente al rilascio del permesso di costruire a prima richiesta (Bancaria o Assicurativa)dell'importo di €, pari al 60% della somma di cui al precedente paragrafo 6.6, presso regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del Testo Unico delle Leggi nell'esercizio di assicurazioni private approvato con D.P.R. 13.02.1959 n. 449, consegnata in data odierna al Comune

Articolo 15

(Trasferimento degli obblighi)

15.1.- Ogni obbligazione assunta nella presente Convenzione dalla Proponente si intende assunta anche per gli eventuali aventi causa a qualsivoglia titolo. Nel caso in cui, all'atto della stipula della presente Convenzione, la Proponente abbia ceduto, in tutto o in parte, la proprietà dei suoli e dei fabbricati, interverranno nella stipula i nuovi soggetti proprietari.

15.2.- Qualora IKEA proceda, successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione, all'alienazione delle aree e dei fabbricati, essa dovrà trasmettere alla parte acquirente i relativi obblighi e oneri.

IKEA dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro dieci giorni dall'atto di trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo IKEA sarà tenuta al versamento di una penale di importo pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

15.3.- In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, IKEA ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

15.4.- I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

15.5.- Nel caso in cui la cessione intervenga prima della realizzazione delle opere previste dalla presente convenzione, il Comune provvederà a volturare al nuovo proprietario tutti i titoli abilitativi già in capo ad IKEA.

Articolo 16

(Certificati di destinazione urbanistica)

A norma del **2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380**, vengono allegati al presente atto i certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree oggetto di cessione rilasciati dal Comune di Collegno in data, Protocollo..... n.

Articolo 17

(Manleva)

IKEA dichiara di tenere indenne e manlevare Comune di Collegno, Provincia ed ATIVA in ordine a qualsiasi onere, costo, pretesa, niente escluso (a titolo esemplificativo e non esaustivo, opere ed oneri di urbanizzazione, realizzazione parcheggi pubblici e privati, viabilità), deriverà dall'approvazione e dall'esecuzione del PEC relativo alla presente Convenzione.

Articolo 18

(Garanzie occupazionali e trasporto pubblico)

18.1.- IKEA, anche per i suoi eventuali aventi causa si obbliga a stipulare con il Comune di Collegno, prima dell'inizio dei lavori dell'edificio oggetto della presente convenzione, specifico protocollo d'intesa che stabilirà i tempi e le modalità relativi all'insediamento della nuova attività commerciale, nonché un piano di assunzioni che privilegii i cittadini di Collegno iscritti nell'elenco del Centro per l'impiego.

18.2.- Ai fini del potenziamento del servizio di trasporto pubblico di collegamento tra il centro cittadino e la linea metropolitana con la realizzanda struttura commerciale, IKEA ha già avviato trattative in tal senso con la società Gruppo Torinese Trasporti s.p.a.

Ove il predetto accordo non dovesse intervenire entro la data del rilascio del certificato di agibilità, IKEA si impegna, per sé ed i propri eventuali aventi causa, a versare al Comune di Collegno, *una tantum*, la somma complessiva di € 200.000, da versarsi secondo le seguenti modalità:

quanto al 20%, pari ad € 40.000 entro 30 giorni dall'attivazione della struttura di vendita

quanto al 20%, pari ad € 40.000 entro 1 anno dall'attivazione della struttura di vendita

quanto al 20%, pari ad € 40.000 entro 2 anni dall'attivazione della struttura di vendita

quanto al 20%, pari ad € 40.000 entro 3 anni dall'attivazione della struttura di vendita

quanto al 20%, pari ad € 40.000 entro 4 anni dall'attivazione della struttura di vendita

Articolo 19

(Esecuzione sostitutiva)

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione di IKEA ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti della legge e dai regolamenti in vigore, qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento delle eventuali penali convenzionali di cui al successivo articolo 22 della presente convenzione.

Articolo 20

(Rinuncia ad ipoteca legale)

IKEA dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente Convenzione.

Articolo 21

(Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso a carattere terziario-commerciale non potrà essere modificata per tutta la durata della presente Convenzione e comunque, oltre tale termine, solo con espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Articolo 22

(Sanzioni per inadempienza)

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente Convenzione comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- a) per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso indicate all'art. 3: doppio del valore di mercato delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso secondo le previsioni del PEC;
- b) per il ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati: 1/10 del valore complessivo delle opere da realizzare se il ritardo è inferiore a mesi due, con aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo

fatto salvo quanto ulteriormente previsto all'art. 10;

c) per la realizzazione di opere di urbanizzazione in difformità dal progetto approvato: da € 516,46 (cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro/57) oltre al ripristino delle previsioni di progetto; in caso di inadempienza all'ingiunzione del Comune a ripristinare le opere difformi verrà applicata una ulteriore sanzione del doppio del valore dell'intervento di ripristino;

d) per la mancata preventiva comunicazione della data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione ed il mancato rispetto di quanto previsto all'art. 10: la sanzione da € 516,46 (cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro/57);

e) per la mancata comunicazione della data di ultimazione delle opere di urbanizzazione: 1/10 del valore dell'immobile trasferito;

f) per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di costruzione: sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i.;

g) per il mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato si applicheranno le vigenti disposizioni di legge;

h) l'uso della costruzione in assenza del certificato di agibilità comporta una sanzione amministrativa da € 258,23 (duecentocinquantotto/23) a € 2.582,28 (duemilacinquecentoottantadue/28).

Inoltre sono ferme le sanzioni previste dalla L.R. 56/1977 e s.m. e i., dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

Articolo 23

(Spese e tasse)

24.1.- Tutte le spese, imposte e tasse dipendenti dal presente atto e dagli atti di cessione e costituzione di diritti reali e dei frazionamenti necessari per dare attuazione alle previsioni del PEC, sono a carico di IKEA, che si obbliga a consegnare al Comune di Collegno, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipulazione della presente convenzione, una copia autentica e ... copie semplici degli atti stessi, corredati da relativa nota di trascrizione, nonché dalla ricevuta attestante la presentazione della domanda di voltura delle aree cedute al Comune di Collegno.

24.2.- Sono altresì a carico di IKEA le spese inerenti e dipendenti dall'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione in favore del Comune di Collegno.

24.3.- Entro 30 (trenta) giorni dal perfezionamento di tale atto, IKEA dovrà consegnare al Comune di Collegno una copia autentica dell'atto stesso, nonché ... copie semplici.

Articolo 24

(Rinvio alle norme di legge)

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

Articolo 25

(Trascrizioni)

Le parti autorizzano il conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo, come dovranno essere trascritte le eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

Le spese di trascrizione sono a carico del soggetto attuatore e concessionario.

Articolo 26

(Foro competente)

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro esclusivo di Torino.

Allegati:

A.- Delibera di conferimento poteri al rappresentante del Comune;

B.- Procura speciale di conferimento poteri al rappresentante di IKEA;

C.- Determinazione Dirigenziale, prot. n. 109 – 136766/2003;

D.- Determinazione Dirigenziale, prot. n. 3 – 24731/2003;

E.- Estratto del verbale SUAP del 18 gennaio 2006;

F.- Lettera della Regione Piemonte prot. n. 4661/171 del 9 maggio 2007;

G.- Delibera della Provincia di Torino, n. del..... di assenso alla presentazione del P.E.C.;

H. Nota di ATIVA, prot. n. del..... di assenso alla presentazione del P.E.C.;

I.- Provvedimento Dirigenziale, prot. n. del.....;

L.- Deliberazione di Consiglio Comunale, n. ... del