Lucio Merlini
architectural concept

PIANO di RECUPERO

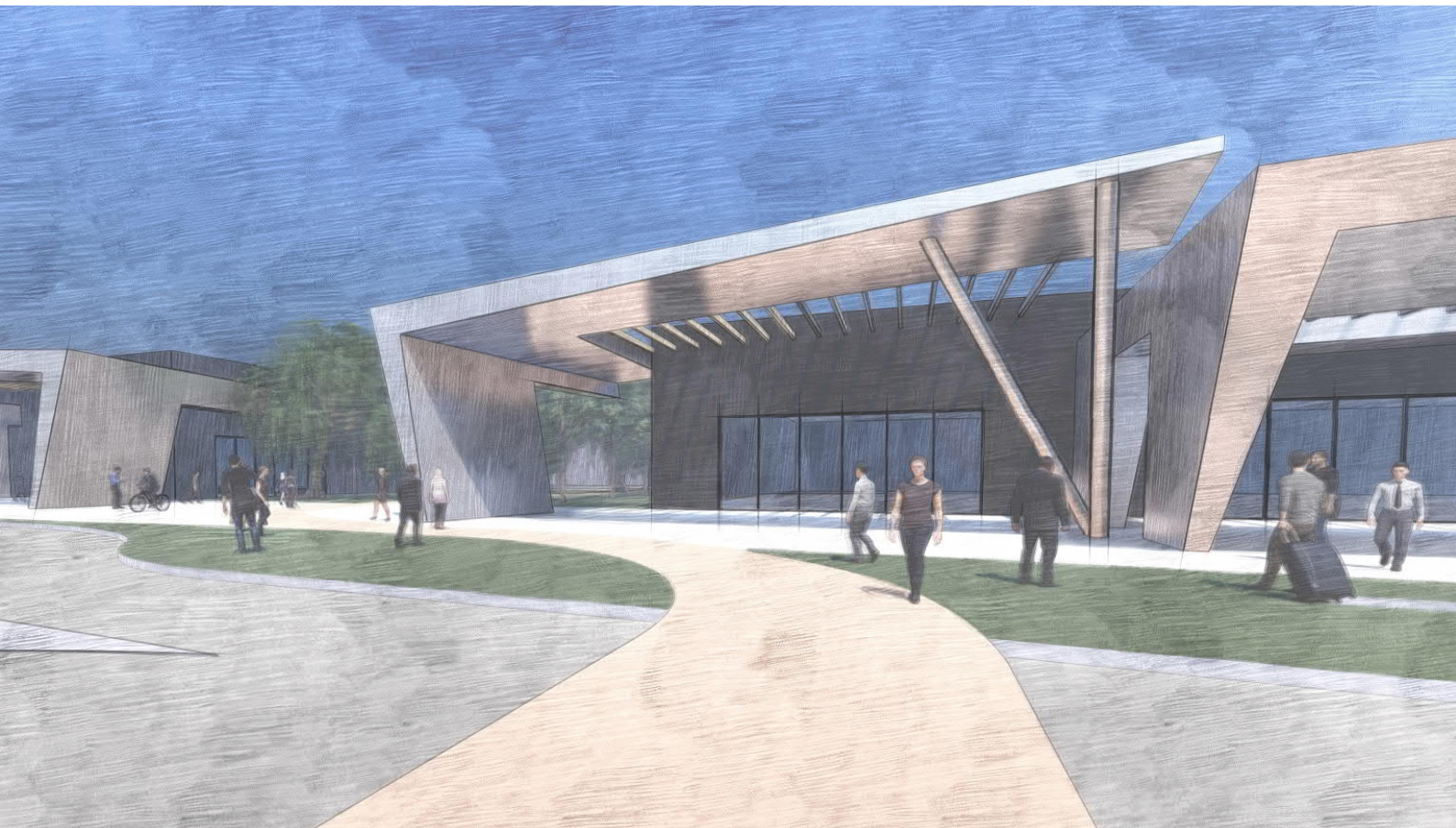
ZONA NORMATIVA "Mf14"
Riqualificazione area "EX MATELICA" - Strada Cebrosa

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Proponente: RETAIL PARK SOAVE S.R.L.



1. ELENCO DEGLI ELABORATI.....2

2. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA.....4

2.1 PREMESSA.....4

2.2 CONTESTO URBANISTICO.....4

2.3 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO...5

2.4 ANALISI DELL'INTERVENTO E RAGIONI DELLE SCELTE.....6

2.5 SPECIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD.....8

2.6 RELAZIONE FINANZIARIA.....12

2.7 CRONOPROGRAMMA.....12

3. NORME DI ATTUAZIONE.....13

3.1 OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....13

3.2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO.....13

3.3 NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA ZONA Mf 14.....13

3.4 ULTERIORI VINCOLI CARTOGRAFICI.....14

3.5 CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO.....15

3.6 VARIANTI AL PIANO IN FASE DI ATTUAZIONE.....15

3.7 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....15

3.8 CARATTERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....16

3.9 PRESCRIZIONI PROGETTUALI…….....19

4. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.....23

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

FASCICOLI (n. 7 fascicoli)

- Fascicolo n. 1 : RELAZIONI E NORME

- Fascicolo n. 2 : COMPUTI

- Fascicolo n. 3 : DOCUMENTO TECNICO PER LA FASE DI VERIFICA VAS

- Fascicolo n. 4 : RELAZIONE GEOLOGICA

- Fascicolo n. 5 : RELAZIONE GEOTECNICA

- Fascicolo n. 6 : VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

- Fascicolo n. 7 : STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

- Fascicolo n. 8 : RELAZIONE AGRONOMICA

TAVOLE (n. 18 tavole)

- Tavola 1 : INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

- Tavola 2 : INQUADRAMENTO TERRITORIALE - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Tavola 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Tavola 4 : PLANIMETRIA GENERALE - PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI STATO ATTUALE

- Tavola 5 : DESTINAZIONI URBANISTICHE

- Tavola 6 : VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Tavola 7 : ARTICOLAZIONE DELLA SUL E VERIFICA DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO

- Tavola 8 : PROSPETTI E RENDER DI PROGETTO

- Tavola 9 : VERIFICA PRELIMINARE DEL BTC - PLANIMETRIA GENERALE E TABELLA DI CALCOLO
- Tavola 10 : VERIFICA PRELIMINARE DEL BTC - ARTICOLAZIONE PER CATEGORIE
- Tavola 11 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONE STRADALE

- Tavola 12 : SCHEMA DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI

- Tavola 13 : SCHEMA DELLE RETI SOTTOSERVIZI

- Tavola 14 : SCHEMA DELLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE

- Tavola 15 : SCHEMA ILLUMINAZIONE VIABILITA'

- Tavola 16 : AREE VERDI E PARCHEGGI - PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONE

- Tavola 17 : INDIVIDUAZIONE OPERE OGGETTO DI DIMISSIONE

- Tavola 18 : INDIVIDUAZIONE OPERE EXTRA AMBITO PER ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA’

- Tavola 19 : INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI

2. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

2.1 PREMESSA

L'area interessata dal presente Piano di Recupero si trova nel Comune di Settimo Torinese presso la Strada Cebrosa al n. 75.
Il PRGC vigente identifica l'area in questione con la sigla Mf14, aree di riordino o di nuovo impianto da attuare.
L'area di cui trattasi risulta distinta al C.T. al foglio 37, mappali 194, 7, foglio 34, mappale 56, si sviluppa su una superficie di 64729 mq nella quale 26611 mq sono superficie coperta.
La superficie coperta è composta da un corpo di fabbrica oggetto di intervento della superficie di 22611 mq e di un corpo di fabbrica secondario di 4000 mq.
Il contesto in cui è inserita l'area "Mf14" è costituito da fabbricati industriali e aree libere.

2.2 CONTESTO URBANISTICO

Il PRGC stabilisce i seguenti parametri urbanistici ed edilizi e le seguenti prescrizioni relative all'area denominata Mf14:
"In esecuzione del Protocollo di intesa (D.G.C: n° 226 del 01/08/2006), tra il Comune di Settimo Torinese e la Società Confezioni di Matelica s.r.a., è previsto il riuso delle aree e dell'immobile di strada Cebrosa 75 conseguente al trasferimento dell'attività in nuova sede, sempre nel Comune di Settimo Torinese, con trasformazione dell'attuale stabilimento in un centro commerciale tematico di significativa qualità architettonica, nonché di significativa caratterizzazione.
Il PRG individua in cartografia tra i "luoghi del commercio", come definiti al successivo art. 60 bis delle presenti norme, l'ambito di circa 58.000 mq, denominato con le sigle "Mf14" e "L2/4" e coincidente con l'area ex GFT, sottoposto a ristrutturazione urbanistica e finalizzato alla creazione di un complesso a destinazione mista commerciale e terziaria.
Parametri:

- *Superficie complessiva della localizzazione: circa mq 58.000*
- *SUL esistente legittimamente autorizzata (circa 45.500 mq)*
- *SC 24.500 mq*

Destinazioni:

- *Commercio al dettaglio: SUL complessiva a norma dell'u.c. dell'art. 14 della DCR 59/10813 non superiore al 50% della SLP preesistente;*
- *Attività correlate allo stoccaggio e alla distribuzione di prodotti venduti on line;*
- *Attività terziarie, ricreative, di somministrazione e ristorazione;*
- *Artigianato di servizio.*

Standard urbanistici e aree verdi di compensazione ambientale:

- *Gli standard urbanistici verranno dimensionati in base all'applicazione dell'art. 21, 2° comma e art. 25 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.. Essi verranno reperiti all'interno del perimetro del SUE attuativo definito in cartografia.*
- *Le aree di compensazione ambientale potranno essere pubbliche e/o asservite all'uso pubblico o private. Se pubbliche e/o asservite all'uso pubblico verranno conteggiate nella quota di standard riservati agli spazi verdi attrezzati e non.*
- *Per la definizione delle aree di compensazione ambientale si fissano i seguenti criteri quali - quantitativi di intervento:*
  a) *contestualmente alla esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali dovranno essere realizzati interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obbiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) di 0.8 Mcal/mq/a secondo i criteri e in base alle misure definite all'art. 58bis delle presenti norme. Ciò in coerenza con gli interventi compensativi prescritti e previsti nelle aree di trasformazione circostanti.*
  b) *I neoecosistemi arborei e/o arbustivi dovranno prioritariamente creare corridoi di connessione con le aree adiacenti e in particolar modo lungo la strada Cebrosa.*

Procedure:

L'intero ambito Mf14 sarà oggetto di apposito Piano di Recupero adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia o di Programma Integrato di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato secondo le procedure della L.R. 9 aprile 1996 n.18, fatte comunque salve le verifiche previste dalla DCR 59/10813 e s.m.i. in relazione ai temi della mobilità, della viabilità e dei parcheggi.

Detti strumenti provvederanno alla definizione dei parametri morfologici concernenti altezza, numero piani, tipo di intervento e vincoli di distanza discendenti all'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68, fermi restando: rapporto di copertura e superficie utile lorda non superiori all'esistente (documentato con apposito rilievo), i vincoli di arretramento stradale e di destinazione definiti in cartografia."

2.3 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

L'area interessata dal presente Piano di Recupero è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati.

La struttura del fabbricato principale è costituita da un telaio in calcestruzzo con pilastri verticali e orizzontamenti a doppio solaio su travi reticolari con copertura con pannelli sandwich autoportanti con converse e vetrate verticali e shed.

La maglia di mt 11,00 x 10,00 permette un omogeneo sistema distributivo e l'insediamento di attività che necessitano di grandi spazi liberi.

Il fabbricato secondario, posto a sud del lotto in oggetto, è formato da un telaio in calcestruzzo con pilastri verticali e orizzontamenti a doppio solaio con copertura piana e tamponamenti verticali misti metallo e vetro.

2.4 ANALISI DELL'INTERVENTO E RAGIONI DELLE SCELTE

L'intervento per il quale si richiede l'approvazione intende ristrutturare urbanisticamente un'area industriale dismessa ma in prossimità di un'area di sviluppo commerciale del quale l'intervento in oggetto ne favorisce il completamento, ricercando per esso significativa qualità architettonica.

IL PROGETTO

L'intervento

L'area su cui sorge l'immobile in demolizione "Ex Matelica" è urbanisticamente un filtro funzionale tra il sistema viabilistico primario attestato su Strada della Cebrosa con il cavalcavia dell'autostrada A4 Torino-Milano e l'ortogonalità di vie secondarie che non conducono ad un sistema secondario che collega su un asse parallelo la zona commerciale denominata Settimo Cielo con una serie di rotatorie sino alla zona industriale produttiva.

Si è pertanto interpretato l'intervento con una visione innanzitutto urbanistico supportata da una caratterizzazione formale che permetta al tutto di assumere un ruolo territoriale importante anche in relazione alle caratteristiche ambientali che tutte le aree collegate vengono ad assumere nel sistema periferico di Settimo Torinese.

Con questa visione si è innanzitutto spostato l'asse visivo dal centro del complesso ad uno sviluppo laterale che permetta, con l'inserimento di una serie di rotatorie e il dimensionamento di strade di scorrimento interne al lotto di migliorare la viabilità periferica.

L'ampio parcheggio che si viene di conseguenza a creare viene così ad assumere un ruolo importante divenendo un polmone di scambio nel territorio.

Anche per questo, in questa sua prospettiva territoriale, si è voluto qualificare al suo interno il sistema del verde con vegetazioni e alberature anche di alto fusto che supportano il sistema dell'accoglienza in sito nella natura.

Struttura del parco commerciale, con area verde arborata organizzata in aree per il tempo libero e pista ciclabile che attraverso questo sinuoso percorso interno si prolungherà poi nel territorio per arrivare a congiungersi alla ciclabile territoriale.

Planimetricamente l'area parcheggio – area verde arborata si articola con un sistema distributivo parallelo alla Strada della Cebrosa con un'asse centrale d'innesto che, con l'adozione di una rotatoria permette la distribuzione delle auto su un anello periferico con un tipo veloce di scorrimento e un sistema di parcamento subordinato più lento con grandi isole e sistema contrapposto di posti auto immersi in filari alberati e coltivati con aiuole e prato.

A stretto contatto, e raggiungibile pedonalmente, si sviluppa lo spazio di accoglienza o piazzale che diventa tramite tra esterno ed interno della struttura con una successiva caratterizzazione formale definite da orizzontali vele curve.

L'edificio

L'edificio è composto e definito da una serie di volumi con un sistema costruttivo prefabbricato a grandi luci e tamponamento perimetrale che si sviluppa con arterie diverse per rendere l'edificio più articolato anche in relazione alla grande spaccatura che lo divide in due parti portando lo spazio verde esterno anche all'interno della struttura.

I volumi, differenziati in altezza, si relazionano allo spazio di accoglienza attraverso l'installazione di grandi ali semitrasparenti che hanno il compito, oltre alla caratterizzazione formale, di mitigare l'impatto ambientale del complesso creando questo tramite chiaroscurale definito da luci e ombre proiettate dal reticolo strutturale sovrapposto ai volumi dell'edificio commerciale.

Nella visione complessiva e d'insieme si viene a creare una compenetrazione tra lo spazio verde antistante e i corpi volumetrici destinati all'attività commerciale.

Nella visione progettuale proposta si vuole creare una struttura che si ponga al di sopra della logica costruttiva dei semplici volumi commerciali per arrivare a definire, attraverso questi corpi aggiunti e il sistema del verde, un'immagine più articolata e più iconica dell'accoglienza.

Questi filtri strutturali esaltano il rapporto tra le due situazioni caratterizzanti donando un ruolo più articolato alla periferia, non solo negozi ma spazi in cui relazionarsi nel rapporto con l'ambiente e le persone.

Diventa pertanto fondamentale l'utilizzo di questi grandi portali con andamenti disarticolati, vestiti con una pelle in lamiera verniciata o alucobond su struttura reticolare di acciaio parzialmente a vista.

La luce penetrando dall'alto attraverso il reticolo delle vetrate superiori a contatto con gli edifici creano sugli stessi e nelle zone delle grandi vetrate di ingresso, disegni d'ombra e spazi di relazione e d'incontro.

Le altezze interne sono variabili dai 4 m. ai 11 m per le parti commerciali e fino a 25 m per la zona della palestra di roccia, con vetrate orizzontali dei negozi.

Pertanto, tutto contribuisce alla definizione di quell'immagine globale di edificio che vuole trovare una relazione visiva e di utilizzo tra l'attività insediata e il territorio visto come bene da salvaguardare e valorizzare con l'utilizzo del verde e l'immagine d'insieme importante e accattivante.

2.5 SPECIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Per quanto riguarda la determinazione del fabbisogno a parcheggi si rimanda a quanto disposto dall'art. 58 delle NTA, al DCR e alla L.R. 56/77 e L. 122/89.

Di seguito si riporta la tabella con indicati i posti auto minimi necessari da realizzarsi a servizio del centro commerciale in progetto, suddivisi per i relativi fabbricati.

FABBRICATO A

FABBISOGNO PARCHEGGI ai sensi art. 25 della DCR 563/99b				
(Centro Commerciale Sequenziale di Tipologia G-cc2)				
DESTINAZIONI D'USO	**N.**	**SUL**	**SV** (mq)	**POSTI AUTO**
EDIFICIO A				
Medie strutture di vendita M-SE3	1	1.150	1.000	45
Medie strutture di vendita M-SE4	2	2.850	2.500	112,5
Medie strutture di vendita M-SE4	3	3.000	2.400	108
		7.000	**5.900**	**265,5**

RIEPILOGO FABBISOGNO PARCHEGGI

DCR		**L.R. 56/77**	**L. 122/89**	**ART. 58 - PRG**
FABBISOGNO POSTI AUTO N. 265,5 POSTI	FABBISOGNO SUPERFICE A PARCHEGGIO (posti auto x 26) 265,5 x 26 = 6.903 mq	STANDARDS URBANISTICI (100% SUL) 7.000 mq	FABBISOGNO SUPERFICE A PARCHEGGIO (10% Volume) (V = SUL x 3,5 m) 7.000 x 3,5 x 0,1 = 2.450 mq	
Pubblici 50%	Pubblici 50%	Pubblici 50%	Pubblici	
132,75	3.452	3.500	0	
Privati 50%	Privati 50%	Privati 50%	Privati	Privati
132,75	3.452	3.500	2.450	5.900
265,5	**6.903**	**7.000**	**2.450**	**5.900**

VERIFICA PARCHEGGI IN PROGETTO

TITOLARITA'	**TIPOLOGIA**		**SUPERFICIE A PARCHEGGIO**
Privati ad uso pubblico		Esterni	**5.900,00**
Pubblici		Esterni	**3.500,00**
	TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI		**9.400,00**
TOTALE PARCHEGGI DA REPERIRE			**361**
TOTALE PARCHEGGI IN PROGETTO			**363**
			Verificato

FABBRICATO B

FABBISOGNO PARCHEGGI ai sensi art. 25 della DCR 563/99b				
(Centro Commerciale Sequenziale di Tipologia G-cc2)				
DESTINAZIONI D'USO	**N.**	**SUL**	**SV** (mq)	**POSTI AUTO**
EDIFICIO B				
Ristorazione integrata (Inf. 20% sup comlessiva)	4	300	0	0
Medie strutture di vendita M-SE3	5	1.200	1.000	45
Grandi strutture di vendita G-SE3	6	5.000	4.600	336
Attività ricreativa integrata alla funzione commerciale prevalente - (Palestra di Roccia)	7	4.600	2.392	120
		11.100	**7.992**	**501**

RIEPILOGO FABBISOGNO PARCHEGGI

DCR		**L.R. 56/77**	**L. 122/89**	**ART. 58 - PRG**
FABBISOGNO POSTI AUTO N. 501 POSTI	FABBISOGNO SUPERFICE A PARCHEGGIO (posti auto x 26) 501 x 26 = 13.026 mq	STANDARDS URBANISTICI (100% SUL) 11.100 mq	FABBISOGNO SUPERFICE A PARCHEGGIO (10% Volume) (V = SUL x 3,5 m) 11.100 x 3,5 x 0,1 = 3.885 mq	
Pubblici 50%	Pubblici 50%	Pubblici 50%	Pubblici	
250,5	6.513	5.550	0	
Privati 50%	Privati 50%	Privati 50%	Privati	Privati
250,5	6.513	5.550	3.885	5.600
501	**13.026**	**14.000**	**3.885**	**5.600**

VERIFICA PARCHEGGI IN PROGETTO

TITOLARITA'	**TIPOLOGIA**		**SUPERFICIE A PARCHEGGIO MIN**
Privati		Esterni	**6.513,00**
Pubblici		Esterni	**6.513,00**
	TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI		**13.026,00**
TOTALE PARCHEGGI DA REPERIRE			**501**
TOTALE PARCHEGGI IN PROGETTO			**501**
			Verificato
TOTALE PARCHEGGI DISABILI IN PROGETTO			**16**
	VERIFICA >=		16
			Verificato

Dal conteggio effettuato si evince che i posti auto minimi necessari sono n. 862, nel progetto oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato si prevede la realizzazione di n. 864 parcheggi a servizio del centro commerciale, quindi il fabbisogno di posti auto per la zona di intervento è soddisfatto.

Secondo le NTA del PRG Vigente, art. 25 comma 6, "*Contestualmente alla esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali dovranno essere realizzati interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obbiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) di 0.8 Mcal/mq/a secondo i criteri e in base alle misure definite all'art. 58bis delle presenti norme. Ciò in coerenza con gli interventi compensativi prescritti e previsti nelle aree di trasformazione circostanti.*", di seguito si riporta tabella di calcolo del valore di BTC di progetto:

Classificazione tratta dalle Norme di Attuazione del PRGC, art 58 bis					Articolazione delle superfici nel PPE			Calcolo BTC	
Codice		Elementi di paesaggio	Tipologia	Valore BTC Mcal/mq anno	Superficie mq	Superficie ha	Incidenza %	Btc effettiva Mcal/anno	Btc media
1	-	Aree boscate affermate	Bosco naturaliforme	4,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
2	a	Macchie e corridoi di riequilibrio ecologico	Bosco planiziale	3,30	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Area di rinaturazione	4,60	0	0,00	0,0%	0	0,00
3	a	Corridoio dello scolmatore ovest	Siepi e cespugli per circa il 25% della superficie	1,40	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Siepi e cespugli per circa il 66% della superficie	2,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
	c		Vegetazione riparia min	2,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
	d		Vegetazione riparia max	4,20	0	0,00	0,0%	0	0,00
4	a	Parco urbano	Parco pubblico	3,30	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Area di rinaturazione	4,60	0	0,00	0,0%	0	0,00
5	a	Oasi naturalistica	Area di rinaturazione, bosco naturaliforme	3,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Zone umide	4,20	0	0,00	0,0%	0	0,00
6	a	Verde ambientale	Prato in naturalità	0,60	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Prato con sistema di irrigazione	1,00	0	0,00	0,0%	0	0,00
	c		Prato cespugliato per circa il 20% della superficie	1,40	0	0,00	0,0%	0	0,00
	d		Prato cespugliato per circa il 80% della superficie	2,80	3045	0,30	4,7%	8526	0,13
	e		Prato arborato per circa il 25% della superficie	1,60	0	0,00	0,0%	0	0,00
	f		Prato arborato per circa il 50% della superficie	2,80	14390	1,44	22,2%	40293	0,62
	g		compreso il sistema dei percorsi su terra profonda	2,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
7	-	Verde attrezzato	Parco urbano con max 20% destinato a strutture di servizio	2,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
8	a	Viale alberato connesso	Prato arborato	2,40	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Siepi e cespugli	2,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
9	a	Filari alberati	Prato arborato	2,00	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Siepi e cespugli	2,40	0	0,00	0,0%	0	0,00
10	-	Filari in area pavimentata	In area attrezzata	0,50	0	0,00	0,0%	0	0,00
11	a	Giardini pensili	Tetto verde a basso spessore, a sedum	1,20	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Tetto verde a maggior spessore, con cespugli e alberature	2,20	0	0,00	0,0%	0	0,00
12	a	Aree pavimentate semimpermeabili alberate	Parcheggi con pavimentazione drenante, macchie di alberi con sesto di impianto 8x8m	0,80	0	0,00	0,0%	0	0,00
	b		Parcheggi con pavimentazione drenante, filari di alberi con sesto di impianto 6 o 8 m, distanza 16 m	0,50	0	0,00	0,0%	0	0,08
13	-	Aree pavimentate impermeabili alberate	Percheggi con pavimentazione non drenante, filari di alberi con sesto di impianto 6 o 8 m, distanza 16 m	0,36	11996	1,20	18,5%	4319	0,07
14	a	Aree pavimentate impermeabili	Pavimentazione continua asfaltata	0,15	12109	1,21	18,7%	1816	0,03
	b		Pavimentazione discontinua in cemento (autobloccanti)	0,20	1439	0,14	2,2%	288	0,00
	c		Pavimentazione discontinua antismog (biossido di titanio)	0,28	0	0,00	0,0%	0	0,00
15	-	Costruzioni	Superfici edificate	0,18	21750	2,18	33,6%	3915	0,06
					64729	6,47	100,0%	59157	1,00

La tabella riporta tutte le voci previste dalle Norme di Attuazione del PRGC (art. 58 bis).
Le voci pertinenti rispetto al PPE sono evidenziate con il colore di fondo

2.6 RELAZIONE FINANZIARIA

RELAZIONE FINANZIARIA

ACQUISIZIONE AREE ED ONERI FINANZIARI CONNESSI	€ 7.000.000,00
COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA SU AREE PUBBLICHE	€ 2.800.000,00
BONIFICA E DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI	€ 1.800.000,00
COSTI PER URBANIZZAZIOEN AREE PRIVATE	€ 1.500.000,00
COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI	€ 9.800.000,00
ALLACCIAMENTI UTENZE ECC	€ 250.000,00
SPESE TECNICHE (PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDI ECC)	€ 987.000,00
IMPREVISTI	€ 500.000,00
TOTALE COSTI	**€ 24.637.000,00**

2.7 CRONOPROGRAMMA

In merito alla redazione di un cronoprogramma d'intervento, è intenzione del proponente completare tutte le opere di urbanizzazione, in ambito e limitrofe, e gli edifici previsti in progetto in un'unica soluzione.
Rimane solo da definire le opere di modifica alla rotatoria tra Strada Cebrosa Nord e via Leini per le quali, per poter definire un cronoprogramma, si rende necessario un confronto con l'ufficio Lavori Pubblici.
Comunque, sono stati indicati nella tavola n. 19 la possibilità di attuazione dell'intervento mediante stralci funzionali.

3. NORME DI ATTUAZIONE

3.1 OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il Piano di Recupero, quale strumento urbanistico esecutivo, è stato redatto ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente.
Definisce l'impianto complessivo dell'area in proprietà esclusiva della ditta RETAIL PARK SOAVE S.r.l., compresa nel perimetro dell'area normativa identificata con la sigla Mf14 dal P.R.G.C. vigente.
Il Piano di Recupero nei limiti del perimetro indicato graficamente nella Tavola 1 e 2, è assoggettato alle prescrizioni specificate negli elaborati che lo compongono.

3.2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente P.d.R. è costituito dagli elaborati di cui al relativo "Elenco", riportato in apertura del presente Fascicolo n. 1.

3.3 NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA ZONA Mf 14

Le presenti norme di attuazione rappresentano una sintesi di approfondimento delle tematiche strutturali del P.d.R., nonché una guida per la redazione e la presentazione dei singoli titoli abilitativi.
Di seguito vengono riportate, suddivise per grandi settori, norme e prescrizioni che regolano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno della zona Mf14:
"In esecuzione del Protocollo di intesa (D:G:C: n° 226 del 01/08/2006), tra il Comune di Settimo Torinese e la Società Confezioni di Matelica s.p.a., è previsto il riuso delle aree e dell'immobile di strada Cebrosa 75 conseguente al trasferimento dell'attività in nuova sede, sempre nel Comune di Settimo Torinese, con trasformazione dell'attuale stabilimento in un centro commerciale tematico di significativa qualità architettonica, nonché di significativa caratterizzazione.
Il PRG individua in cartografia tra i "luoghi del commercio", come definiti al successivo art. 60 bis delle presenti norme, l'ambito di circa 58.000 mq, denominato con le sigle "Mf14" e "L2/4" e coincidente con l'area ex GFT, sottoposto a ristrutturazione urbanistica e finalizzato alla creazione di un complesso a destinazione mista commerciale e terziaria.
Parametri:

- *Superficie complessiva della localizzazione: circa mq 58.000*
- *SUL esistente legittimamente autorizzata (circa 45.500 mq)*
- *SC 24.500 mq*

Destinazioni:

- *Commercio al dettaglio: SUL complessiva a norma dell'u.c. dell'art. 14 della DCR 59/10813 non superiore al 50% della SLP preesistente;*
- *Attività correlate allo stoccaggio e alla distribuzione di prodotti venduti on line;*
- *Attività terziarie, ricreative, di somministrazione e ristorazione;*
- *Artigianato di servizio.*

Standard urbanistici e aree verdi di compensazione ambientale:

- *Gli standard urbanistici verranno dimensionati in base all'applicazione dell'art. 21, 2° comma e art. 25 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. Essi verranno reperiti all'interno del perimetro del SUE attuativo definito in cartografia.*
- *Le aree di compensazione ambientale potranno essere pubbliche e/o asservite all'uso pubblico o private. Se pubbliche e/o asservite all'uso pubblico verranno conteggiate nella quota di standard riservati agli spazi verdi attrezzati e non.*
- *Per la definizione delle aree di compensazione ambientale si fissano i seguenti criteri quali - quantitativi di intervento:*
  - *c) contestualmente alla esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali dovranno essere realizzati interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obbiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) di 0.8 Mcal/mq/a secondo i criteri e in base alle misure definite all'art. 58bis delle presenti norme. Ciò in coerenza con gli interventi compensativi prescritti e previsti nelle aree di trasformazione circostanti.*
  - *d) I neoecosistemi arborei e/o arbustivi dovranno prioritariamente creare corridoi di connessione con le aree adiacenti e in particolar modo lungo la strada Cebrosa.*

3.4 ULTERIORI VINCOLI CARTOGRAFICI

L'area di intervento è interessata da una serie di vincoli, meglio individuati sulla Tavola 6 di progetto.

Essi sono:

- R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante)

L'area di intervento ricade in zona a rilevante vulnerabilità ambientale e per quanto riguarda il pericolo di dissesto idrogeologico ricade nelle aree a pericolosità media o moderata.

- Vincoli e prescrizioni

Una porzione di area, in corrispondenza del rio dei Gelsi, ricade nella fascia di rispetto di canali e scolmatori pari a 5 metri dal limite esterno del paramento dell'opera per i tratti in sotterraneo e di 10 metri dal ciglio superiore della sponda per i tratti a cielo aperto, mentre una porzione di area a sud ovest del lotto ricade nel corridoio CAV Torino-Lione (vedi art. 36, comma 4° del Piano Territoriale Regionale).

Si precisa inoltre che è prevista una fascia di rispetto stradale di larghezza m. 30,00 in corrispondenza della strada della Cebrosa.

- Vincolo Geologico e geotecnico

Per quanto riguarda la pericolosità geologica l'area di intervento ricade in "ambiti caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica" e riguardo alle prescrizioni per l'uso urbanistico-edilizio ricade in "aree con limitazioni urbanistiche", classificata "Sottoclasse IIIb2A - Ambito in cui agiscono gli effetti di mitigazione legati alla realizzazione dello Scolmatore Ovest e della vasca di laminazione (collaudo 2010). È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati".
Secondo la Carta del dissesto (Tav. 3) l'ambito oggetto di Piano ricade in "area a pericolosità media/moderata" in merito ai dissesti legati alla dinamica fluviale.

3.5 CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO

Gli elaborati grafici del Piano di Recupero individuano le caratteristiche planivolumetriche degli interventi edilizi da realizzare e definiscono il prodotto che il Piano intende conseguire.
Il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata, viene specificato nei suoi caratteri architettonici mediante Tavole esemplificative ed indicative delle linee guida.

3.6 VARIANTI AL PIANO IN FASE DI ATTUAZIONE

Nel corso dell'attuazione del P.d.R., per il miglior esito della realizzazione, possono presentarsi esigenze di messa a punto, di specificazione, di adeguamento, di adattamento ed anche di modificazione.
Costituisce variante al piano la modifica di tutti i patti e le condizioni prescrittive normate all'interno del P.d.R..
Dette modifiche dovranno essere valutate ed approvate secondo le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica e di lavori pubblici.

3.7 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica del terreno sito nel Comune di Settimo Torinese descritto a Catasto al Foglio 34 mappale n° 56 e al Foglio 37 mappali n° 7, 194.
Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come sotto specificato:

A) Aree in superficie fondiaria mq 33.124,72 (terziario-commerciale);

B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione e strade mq 30.781,16 (in cessione ed assoggettate ad uso pubblico).

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione urbanistica, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni di progetto.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di un centro commerciale per complessivi mq 18.100 con le seguenti destinazioni:

- Commercio al dettaglio
- Attività correlate allo stoccaggio e alla distribuzione di prodotti venduti on line;
- Attività terziarie, sportive (palestra), ricreative, di somministrazione e ristorazione;
- Artigianato di servizio.

La disposizione planimetrica della struttura commerciale è indicata nella Tavola 7a - 7b, mentre nella Tavola 8 il progetto dell'edificio ha titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B) sono definite come disposto dall'art. 51 L.R. 56/77 e precisamente:

- sistema viario veicolare, ciclabile e pedonale per il collegamento e per l'accesso agli edifici commerciali;
- spazi complementari di sosta e di parcheggio;
- parcheggi a servizio delle attività commerciali.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti e contenuti nella Tavola 13-14-15, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

3.8 CARATTERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta in oggetto è stata sviluppata a partire da quanto previsto dal quadro normativo e pianificatorio vigente in coerenza con gli obiettivi e principi del piano vigente.

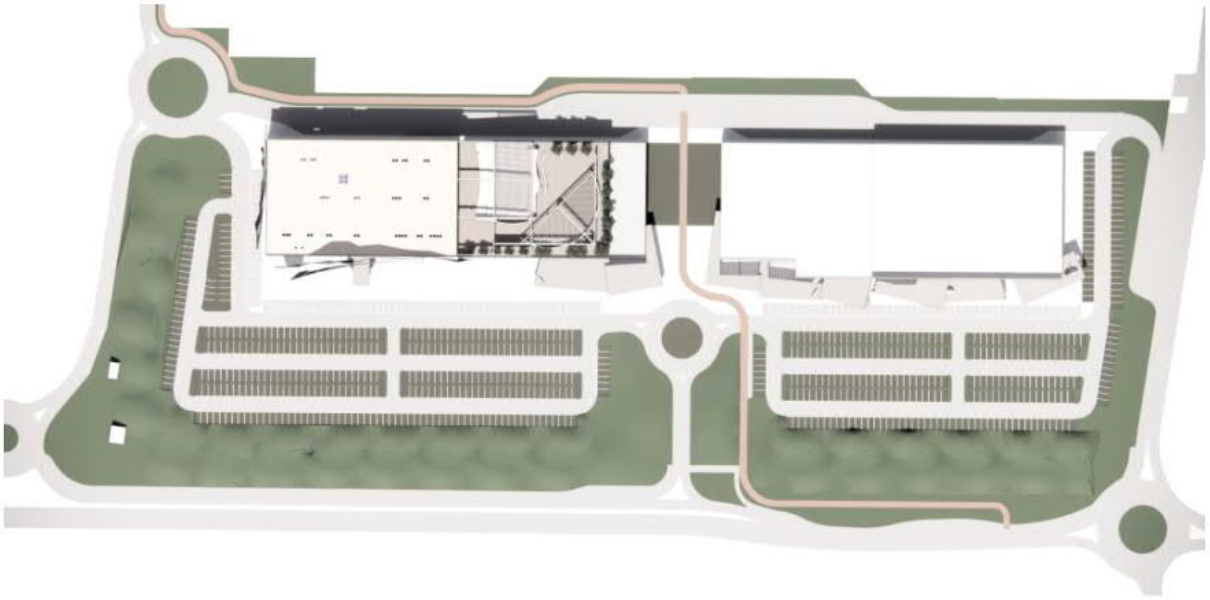
Si propone di sviluppare un Piano di Recupero (PdR) finalizzato al recupero dell’area sostanzialmente tramite la demolizione delle strutture esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con destinazione unicamente commerciale, andando così anche a riorganizzare gli scoperti.

L’articolazione degli edifici e spazi è stata definita in relazione ai contenuti della normativa regionale in materia di commercio e regolamenti locali.

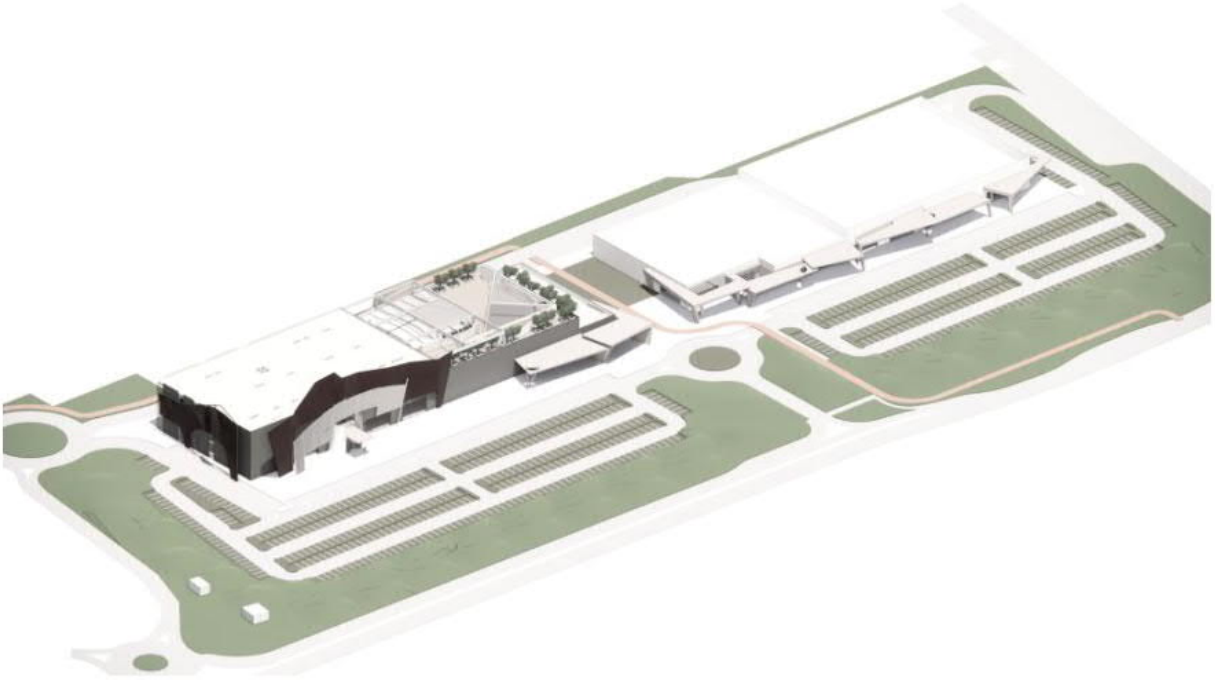
L’impianto complessivo dell’articolazione del piano prevede la collocazione di due strutture separate fisicamente tra loro tramite uno spazio verde attraversato da un collegamento ciclopedonale.

L’organizzazione risponde a quanto previsto dalla legislazione in materia, dal momento che la realtà proposta si svilupperà come centro commerciale sequenziale, con una superficie di vendita complessiva pari a circa 13.892 mq.
Questa sarà suddivisa collocandosi all’interno dei due corpi di fabbrica, con quantità massime per le singole strutture inferiori ai 8.000 mq.
I due edifici occuperanno una superficie coperta complessiva pari a circa 18.100 mq, l’assetto previsto dalla proposta in oggetto suddivide equamente le superfici nelle due strutture.
La soluzione proposta verifica la fattibilità dell’intervento in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi ammissibili. In sede di progettazione di dettaglio la distribuzione dei volumi e superfici potrà essere rivista, fermo restando le quantità massime previste dal piano in oggetto.
Le strutture saranno collocate all’interno della porzione occidentale del lotto, creando un elemento percettivamente unitario.
La porzione dell’area verso la strada Cebrosa ospiterà la viabilità di distribuzione interna, nonché l’area destinata alla sosta.
La struttura edificata sarà composta da una serie di volumi con un sistema costruttivo prefabbricato a grandi luci e tamponamento perimetrale che si sviluppa con arterie diverse per rendere l'edificio più articolato anche in relazione alla grande spaccatura che lo divide in due parti portando lo spazio verde esterno anche all'interno della struttura.
I volumi, differenziati in altezza, si relazionano allo spazio di accoglienza attraverso l'installazione di grandi ali semitrasparenti che hanno il compito, oltre alla caratterizzazione formale, di mitigare l'impatto ambientale del complesso creando questo tramite chiaroscurale definito da luci e ombre proiettate dal reticolo strutturale sovrapposto ai volumi dell'edificio commerciale.
Nella visione complessiva e di insieme si viene a creare una compenetrazione tra lo spazio verde antistante e i corpi volumetrici destinati all'attività commerciale.
L’obiettivo è quello di creare una realtà che non riproponga i tipici capannoni commerciali, ma che definisca una realtà di qualità architettonica e di riconoscibilità del luogo, con particolare riferimento all’affaccio sulla strada Cebrosa.
Si vuole così creare una struttura che si ponga al di sopra della logica costruttiva dei semplici volumi commerciali per arrivare a definire, attraverso questi corpi aggiunti e il sistema del verde, un'immagine più articolata e più iconica dell'accoglienza.
Lo spazio pedonale antistante le due strutture avrà una profondità pari a circa 20 m, garantendo così un’ampia disponibilità di spazi per la mobilità delle persone ed eventuali attività connesse alla nuova realtà all’interno di ampi spazi protetti.
Le strutture di copertura di queste aree si svilupperanno per una profondità inferiore, variando tra i 5 e18 m.

La proposta, già in questa fase progettuale, vuole indicare la volontà di agire in riferimento alla percezione dei luoghi.



Diventa pertanto fondamentale l'utilizzo di questi grandi portali con andamenti disarticolati, con sistemi di trattamento delle facciate e coperture che accompagnano le qualificano le strutture.
La luce penetrando dall'alto attraverso il reticolo delle vetrate superiori a contatto con gli edifici creano sugli stessi e nelle zone delle grandi vetrate di ingresso, disegni d'ombra e spazi di relazione e d'incontro.



Le altezze interne sono variabili dai 4 m. ai 11 m per le parti commerciali e fino a 25 m per la zona della palestra di roccia, con vetrate orizzontali dei negozi.

Lo spazio non edificato sarà interessato dalla realizzazione degli spazi di sosta, dimensionati in riferimento ai parametri previsti dal quadro normativo vigente, e spazi verdi che connettono le strutture di progetto e i parcheggi.
Si prevede infatti di collocare centralmente uno spazio che fungerà da elemento di accesso e distribuzione all'area, sia per quanto riguarda i veicoli che l'utenza, integrando qui anche l'accesso ciclabile al sistema.
L'area di sosta si articola su due macroambiti connessi tra loro, che riprendono la suddivisione degli edifici.
Lo spazio a parcheggio sarà sviluppato attraverso una sistemazione regolare degli stalli collocati completamente in scoperto.
In applicazione delle norme riferite alla sicurezza idraulica e idrogeologica non vengono realizzati spazi di sosta interrati.
Saranno collocate alberature all'interno dell'area di sosta, a protezione dei veicoli e con funzione di ridurre l'effetto isola di calore.

3.9 PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Unitarietà Progettuale

Il PdR è concepito in maniera unitaria, quale progetto urbanistico ed edilizio tendente ad alti livelli di qualità architettonica ed ambientale ed ogni sviluppo progettuale deve uniformarsi a tale livello qualitativo, preservando l'unitarietà tra progetto edilizio e progetto urbanistico

Elementi Invarianti

Al fine di perseguire l'unitarietà progettuale e garantire il rispetto della norma di Piano si elencano di seguito gli elementi che non possono subire variazione nell'ambito della presentazione dei titoli abilitativi:
- il Perimetro d'intervento del Piano di Recupero;
- le funzioni ammissibili;
- le dotazioni minime previste per le aree a standard;
- le funzioni pubbliche e di interesse pubblico;
- le fasce di rispetto definite dal PRG;

Margini di Flessibilità in sede di progettazione esecutiva

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di pertinenza, i profili plano volumetrici e le caratteristiche tipologiche individuate nelle Tavole di progetto sono da considerarsi indicative.

La disposizione degli edifici potrà trovare diversa collocazione purché siano rispettatati gli allineamenti all'interno delle aree di massimo ingombro definite nelle tavole progettuali.
Inoltre, è consentito introdurre modifiche alle soluzioni progettuali previste negli elaborati grafici, sempre che esse siano comprese nei margini di flessibilità del PdR e non interessino gli elementi invarianti.

Altezza massima

L'edificio avrà altezza massima di 10 m fuori terra, elevabile fino a 20 m per la porzione di edificio da destinare a uso ricreativo-sportivo (palestra di roccia).
L'altezza consentita al fine di realizzare Totem e schermature degli impianti posti sul tetto è di mt. 30.

Utilizzo ed ammissibilità dei materiali da costruzione

I materiali utilizzati saranno rigorosamente certificati e della migliore qualità, saranno in ogni caso subordinati all'accettazione della direzione lavori, per la verifica della provenienza a della qualità richiesta.
Si potranno sperimentare nuovi sistemi costruttivi, anche in prefabbricazione, utili a ridurre sia l'impatto ambientale dell'edificio durante il suo esercizio, sia i consumi energetici nella fase di costruzione.
L'approccio progettuale si svilupperà tenendo presente l'importanza delle tematiche ambientali e del rispetto dell'ambiente, la sostenibilità ecologica e la salubrità dei materiali.

Sistemazione ambientale

La sistemazione ambientale dell'area è strettamente vincolata ai contenuti del Progetto Botanico e al concomitante raggiungimento del valore di BTC che non dovrà mai essere inferiore a quanto prescritto dal PRG Vigente.
In generale le aree esterne verranno trattate in parte a verde, con piantumazione di specie arboree o arbustive autoctone, e in parte a camminamenti pavimentati in asfalto e pista ciclabile con finitura in frantumato.
Ogni lotto dovrà contenere anche una progettazione del Verde.
In particolare, nel rispetto del valore di BTC imposto nell'area in oggetto, si prevede la realizzazione di zone destinate a prato cespugliato e zone a prato arborato per circa il 80% della superficie.
La zona a prato cespugliato riguarda soprattutto la realizzazione delle rotonde e lo spazio verde sul confine ovest e la zona a prato arborato verrà realizzata in corrispondenza degli accessi ed uscite del complesso commerciale e in corrispondenza del confine su Strada Cebrosa come da vincoli imposti da PRG vigente.

Il tutto è riportato nelle tavole n. 9 e 10 contenenti anche la tabella con il calcolo dei BTC di progetto.

Aree rifiuti

Dovrà essere prevista la realizzazione di strutture finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti in coerenza con le modalità di raccolta attive sul territorio, permettendo un miglior risultato di raccolta anche nell'ottica degli obbiettivi derivanti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per il 31.12.2012 (65% di raccolta differenziata).

In particolare, il progetto prevede la realizzazione di due aree rifiuti sul retro del complesso commerciale a servizio dei due blocchi edilizi.

Bonifiche

In quanto trattasi di sito ex produttivo, sono state svolte preventivamente le indagini atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale dei suoli.

I risultati di tali indagini hanno riportato la necessità di ricorrere all'avvio delle procedure di bonifica ai sensi della normativa vigente, che dovranno stabilire valori obbiettivo di riferimento coerenti con le destinazioni d'uso previste.

Si precisa che le opere di bonifica del sito sono state terminate nel mese di gennaio 2021.

Opere di Urbanizzazione

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno rispettare le norme ambientali definite dal PRG Vigente in merito all'invarianza idraulica dei terreni e volte alla riduzione del carico di acque immesse nel sistema fognario e con particolare attenzione alla raccolta delle acque meteoriche e al loro trattamento.

Superamento delle barriere architettoniche

L'edificio a destinazione commerciale deve essere completamente accessibile, compresi i servizi dimensionati secondo la L. 13/89.

Il progetto è articolato secondo un unico piano altimetrico, dalla zona parcheggio all'accesso al fabbricato, e comunque i dislivelli presenti saranno accessibili mediante rampe con pendenza minore dell'8%.

Per quanto riguarda l'edificio, questo è articolato su più piani che saranno accessibili tramite l'installazione di opportuni ascensori.

Caratteristiche della viabilità e delle aree di sosta

Gli accessi alla struttura, la viabilità interna al lotto e le misure degli stalli sono quelle previste a norma di legge.

Recinzioni

Qualora si scelga di realizzare recinzioni dell'ambito commerciale, le stesse saranno a maglia aperta, con materiali rinnovabili, in alternativa potranno essere costituite da basamento in cemento armato (altezza massima 50 cm da piano finito) con rete metallica; in tale ultimo caso devono essere arricchite da siepi a formare muri verdi di separazione tra gli spazi pubblici e privati; in ogni caso dovranno conformarsi a quanto definito all'art. 89 del Regolamento Edilizio Vigente.

Cronoprogramma

In merito alla redazione di un cronoprogramma d'intervento, è intenzione del proponente completare tutte le opere di urbanizzazione, in ambito e limitrofe, e gli edifici previsti in progetto in un'unica soluzione.

Rimane solo da definire le opere di modifica alla rotatoria tra Strada Cebrosa Nord e via Leini per le quali, per poter definire un cronoprogramma, si rende necessario un confronto con l'ufficio Lavori Pubblici.

Comunque, sono stati indicati nella tavola n. 19 la possibilità di attuazione dell'intervento mediante stralci funzionali.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

P.d.R.

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

RETAIL PARK SOAVE S.R.L.

L'anno duemilaventuno addì _____ del mese di _____(- - 2020) In Settimo Torinese (TO), in una sala del Palazzo Civico in piazza Martiri della Libertà n. 4.
Avanti me dott. _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, tale nominato giusta delibera del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di _____ in data _____;
senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza ai sensi di legge;
sono personalmente comparsi i signori:

- CAMILLO Arch. Antonio, nato a …. il ….., domiciliato per la carica in Settimo Torinese (TO), piazza della Libertà n. 4, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore del Settore Programmazione del Territorio del "COMUNE DI SETTIMO TORINESE" con sede in Settimo Torinese (TO) piazza Martiri della Libertà n. 4, codice fiscale 01054240013, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale numero _____ in data _____, esecutiva ai sensi di Legge, deliberazione che, omessane gli allegati in forma digitale, in copia conforme all'originale digitale, allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane;

=in seguito anche "*Comune*"=

- SOAVE Bruno, nato a Tripoli (Libia) il 22 luglio 1948, residente a Verona (VR), Viale dei Colli n. 29, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società "RETAIL PARK SOAVE S.R.L.", CON SEDE IN Verona (VR), all'indirizzo di Via Armando Diaz n. 2, capitale sociale Euro 20.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona con il numero di codice fiscale 04684290234 ed al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Industria Artigianato e Agricoltura di Verona al numero 440712;

con i poteri per quanto infra in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 novembre 2019, come dichiara e garantisce;

=in seguito anche "*soggetto attuatore*"= Della cui identità personale io coadiutore sono certo,

Premesso che:

il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. 59-9372 del 7 ottobre 1991 e s.m.i.;

il P.R.G. vigente individua un'area a destinazione plurifunzionale complessa denominata "Mf14" sita in strada Cebrosa n. 75 e assoggettata alla formazione preliminare di uno Strumento Urbanistico Esecutivo;

con D.C.C. n. 50 del 6 marzo 1992, successivamente modificata con D.C.C. n. 85 del 7 maggio 1993, è stata approvata la Convenzione tipo relativa ai P.E.C.;

con D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e s.m.i. il Consiglio Regionale ha approvato la delibera relativa agli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", in attuazione del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998;

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 226 del 01/08/2006 è stata approvato il protocollo di intesa tra il Comune di Settimo Torinese e la Società Confezioni di Matelica s.p.a.;

con D.C.C. n. 100 del 24 novembre 2006 e s.m.i. il Consiglio Comunale ha approvato l'adeguamento degli strumenti comunali in relazione agli indirizzi e criteri commerciali della D.C.R. n. 59-10831/2006;

in base agli indirizzi commerciali regionali l'Amministrazione comunale è chiamata alla formazione ed approvazione di un PUC (Progetto Unitario di Coordinamento) al fine di consentire il rilascio di autorizzazioni commerciali per l'attivazione di centri commerciali in Localizzazioni Periferiche Non Addensate di Tipo L.2;

in data 16 maggio 2019 prot n. 30645 la società "CUFRA S.R.L.", in qualità di nuova proprietaria, ha presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 43 della L.R.56/77 e s.m.i., per l'utilizzazione degli immobili siti nel territorio comunale di Settimo Torinese inclusi nella zona "Mf14" del PRG Vigente identificati al Catasto Terreni al Foglio n. 37 particella numero 7- 194 e Foglio n.34 particella numero 56, per una superficie complessiva di mq. 64.474 (sessantaquattromilaquattrocentosettantaquattro) catastali;

con atto rogito notaio Tinazzo del 15/11/2019 rep 28681 la soc. CUFRA Srl ha venduto gli immobili di cui sopra alla società "SOAVE PARK RETAIL S.R.L;

con D.G.C. n. 17/2020 del 28 gennaio 2020 è stato approvato il Progetto Unico di Coordinamento (P.U.C.) di Strada Cebrosa, ai sensi dell'art. 14 c. 4 lettera B) della D.C.R. 191-43016/2012;

il progetto di Piano di Recupero è stato adottato con DGC n. …..… del ……;

la suddetta delibera e relativi allegati, ai sensi dell'art. …. 43 a seguito della suddetta pubblicazione sono pervenute/non sono pervenute n. osservazioni ……..;

in data ……. l'Organo Tecnico comunale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ha escluso dalla V.A.S. il progetto di P.d.R.;

il progetto di Piano di Recupero è stato approvato con DGC n. ……. del …… immediatamente eseguibile;

la suddetta delibera di approvazione è stata pubblicata sul BUR n.… del …… , rendendo efficace il PDR.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali, le parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – GENERALITÀ

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante del presente atto.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del PDR da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che

fanno parte integrante e sostanziale della citata Deliberazione della Giunta Comunale n. …. del …… allegati sotto la lettera….. omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Fascicolo n. 1 : Relazioni, Norme e Schema di Convenzione Urbanistica
Fascicolo n. 2 : Computi
Fascicolo n. 3 : Documento Tecnico per la Fase di Verifica VAS
Fascicolo n. 4 : Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica
Fascicolo n. 5 : Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
Fascicolo n. 6 : Studio di Impatto Sulla Viabilità
Relazione sui Risultati delle Indagini Ambientali
ITACA Attestato di Prevalutazione
- Tavola 1 : Inquadramento Territoriale e Urbanistico
- Tavola 2 : Inquadramento Territoriale - Documentazione Catastale
- Tavola 3 : Documentazione Fotografica
- Tavola 4 : Planimetria Generale - Piante - Prospetti - Sezioni Stato Attuale
- Tavola 5 : Destinazioni Urbanistiche
- Tavola 6 : Vincoli e Fasce Di Rispetto
- Tavola 7 : Articolazione della SUL e Verifica degli Standard a Parcheggio
- Tavola 8 : Prospetti e Render di Progetto
- Tavola 9 : Verifica Preliminare del BTC - Planimetria Generale e Tabella di Calcolo
- Tavola 10 : Verifica Preliminare del BTC - Articolazione per Categorie
- Tavola 11 : Opere di Urbanizzazione - Planimetria Generale e Sezione Stradale
- Tavola 12 : Schema della Viabilità e dei Parcheggi
- Tavola 13 : Schema delle Reti Sottoservizi
- Tavola 14 : Schema dello Smaltimento delle Acque
- Tavola 15 : Schema Illuminazione Viabilità
- Tavola 16 : Aree Verdi e Parcheggi - Planimetria Generale e Sezione

ART.3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva catastale di mq. 64.729 (sessantaquattromilasettecentoventinove), e mq 65.176,31(sessantacinquemilacentosettantasei,31) misurati, che ricadono nell'area denominata "Mf14".

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti destinazioni, così come individuate sulle tavole di progetto allegato alla D.G.C. n. _____ del _____, che vengono di seguito così sintetizzate:

A. Aree di pertinenza degli edifici privati a destinazione commerciale di **mq. 33.124,72** (trentatremilacentoventiquattro,72) in area "Mf14":
- lotto A: 15.792,61 Mq
- lotto B: 17.332,11 Mq

B. Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., la cui superficie complessiva è di mq. 11.772,75 (undicimilasettecentosettantadue,75) così suddivise:

- **interne al PdR**: viabilità, percorsi pedonali di mq 6.483,13 (seimilaquattrocentottantatre,13);
- **esterne al PdR:** viabilità, percorsi pedonali di mq 5.289,62 (cinquemiladuecentottantanove,62).
Il tutto come meglio specificato nella tavola n. 17.

C) aree destinate a standard ex. art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., di superficie complessiva di **mq. 25.121,15** (venticinquemilacentoventuno,15) asservite all'uso pubblico così suddivise:
- aree verdi di compensazione ambientale di mq 15.108,15 (quindicimilacentotto,15);
- parcheggi di mq 10.013,00 (diecimilatredici).
Il tutto come meglio specificato nella tavola n. 17.

Il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto

Le destinazioni d'uso anzidette di cui alla lettera A) non potranno essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e, comunque, anche oltre tale termine e solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata dagli Uffici Comunali.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere B) e C) sono definite nella presente Convenzione dai successivi articoli.

Le aree così individuate alle lettere B - C, verranno asservite ai sensi di legge a titolo gratuito, con le modalità definite nella presente convenzione da successivi articoli, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti previsti nella presente convenzione saranno predisposti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e secondo quanto previsto nella convenzione stessa, nonché in conformità alla legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale si impegna a verificare, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano di Recupero e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

ART. 4 – UTILIZZAZIONE EDILIZIA

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici realizzati di cui al precedente art. 3, lettera A), affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente Convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 2 lotti con le seguenti caratteristiche indicative::
- lotto A: di superficie coperta (SC) di mq. 8.750 e superficie utile lorda (SUL) di mq. 7.000
- lotto B: di superficie coperta (SC) di mq. 8.750 e superficie utile lorda (SUL) di mq. 11.100
per un totale di mq. 18.100 di superficie coperta e mq 18.100 di superficie utile lorda; il tutto come meglio rappresentato negli schemi di massima nelle Tavole n. 7a e 7b.

Fermo restando la SUL massima ammessa per la zona normativa “Mf14”, le quantità di SUL previste in progetto sono da considerarsi indicative e le quantità previste per i suddetti lotti potranno essere eventualmente traslate tra lotto e lotto per un massimo 20% da verificarsi sul lotto cedente.

Il progetto prevede edifici a destinazione commerciale per una superficie di vendita complessiva di mq. 13.892 così suddivisa:

Lotto A:
- N. 1 Medie Strutture di Vendita M-SE3 mq. 1.000 di Superficie di Vendita
- N. 2 Medie Strutture di Vendita M-SE4 mq. 2.400 e mq 2.500 di Superficie di Vendita

Lotto B:
- N. 1 Medie Strutture di Vendita M-SE3 mq. 1.000 di Superficie di Vendita
- N. 1 Grande Struttura di Vendita G-SE1 mq. 4.600 di Superficie di Vendita
- Attività ricreativa integrata alla funzione commerciale prevalente, ai sensi dell’art 25 della DCR 563/13414, mq 2.392 di Superficie di Vendita (Palestra di roccia)

L’eventuale presentazione di nuove istanze di ridefinizione delle autorizzazioni commerciali che determinino ricadute in ambito urbanistico comporterà variante al presente Piano di Recupero.

La società proponente si riserva pertanto la facoltà di richiedere modifiche alla superficie di vendita di singole autorizzazioni commerciali che saranno rilasciate, lasciando inalterata la superficie di vendita complessiva sopra indicata.

La disposizione planimetrica esemplificativa degli edifici all’interno dell’area fondiaria di pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati nelle tavole n. 7a, 7b e 8.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati e modificati negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire.

La sagoma degli edifici, il numero dei piani ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici allegati al presente PdR, hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di Permesso di Costruire.

Resta comunque inteso che non potrà essere variata la quantità delle aree fondiarie e la loro superficie complessiva, mentre i singoli lotti potranno subire variazioni di sagoma ed essere accorpati o suddivisi nel rispetto delle norme previste per la destinazione commerciale prevista.

TITOLO II
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, promette di cedere gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per la realizzazione della pista ciclabile quale urbanizzazione primaria, con atto separato

da rogitarsi a seguito dell'accettazione da parte del Comune dei Collaudi/Certificati di Regolare Esecuzione relativi alle opere di urbanizzazione.

Dette aree sono indicate negli elaborati grafici del P.d R. alla tavola n. 17 sulla planimetria campite in colore rosso (pista ciclabile), della superficie complessiva di mq. 2.262,14 catastali censite a Catasto Terreni al Foglio n. 37 e così suddivise:

- aree da cedere per mq. 1.439 catastali censite a Catasto Terreni ai 194. ;
- aree già di proprietà del Comune di Settimo Torinese per mq 823,14 catastali censite a Catasto Terreni ai nn. 396-424

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola n. 17 sono destinate a viabilità (pista ciclabile) e cedute ai sensi dell'art 6 p.to 1bis della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

Considerato che le opere verranno realizzate direttamente a scomputo da parte del soggetto attuatore, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore fino alla formale cessione delle stesse. A decorrere da tale data l'onere stesso verrà trasferito a carico del Comune.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree necessarie all'adeguamento viabilistico relativo alla rotatoria sulla SP n.3 Strada Cebrosa, in corrispondenza di Via Reisera in coerenza con i contenuti dello studio di "impatto sulla viabilità di nuovi insediamenti urbanistici di Strada Cebrosa Nord" approvato con G.C. n. 237/2019 ed oggetto del successivo Protocollo di Intesa tra Città Metropolitana di Torino e Comune di Settimo Torinese come modificato con delibera di GC n. 196/2020.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 28/1/77 n. 10, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 04.03.2021 per la valutazione sintetica degli oneri di urbanizzazione, si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che vengono calcolati con il seguente conteggio:

Euro/mq. 182,34 x mq. SLP 18.100 = Euro 3.300.354

Resta inteso che l'importo unitario dell'onere di urbanizzazione sintetico sarà comunque applicato all'effettiva capacità edificatoria oggetto di richiesta di Titolo Abilitativo.

All'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare, l'onere relativo alla infrastrutturazione primaria ammonta a **€ 3.001.178,29** Pertanto in virtù del principio di equiparazione sopra richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il più vantaggioso per il Comune tra i due, pari a **€ 3.300.354** (euro tremilionitrecentomilarecentocinquantaquattro,00)

Il soggetto attuatore non avrà il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 04.03.2021, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel

momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e nel caso di valutazione analitica delle opere, anche la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio dei permessi di costruire .

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà, al Comune, il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

L'importo come sopra indicato, poiché derivante da una pura progettazione di fattibilità tecnico economica, sarà oggetto di ulteriore precisazione a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di eventuali varianti condivise e approvate dalle parti.

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione primaria scomputandone l'importo, determinato da quadro economico, dagli oneri dovuti per i singoli permessi di costruire relativi alla zona normativa Mf14.

In caso di versamento diretto, il contributo, come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART .7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE

Per la determinazione del valore delle opere a scomputo, sono stati redatti computi metrici utilizzando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi del Prezzario della Regione Piemonte, ultimo aggiornamento disponibile 2021. L'importo così ottenuto sarà ridotto del 20% e poi aumentato, degli oneri delle sicurezza, determinabili nel valore massimo del 2,5% dell'importo lavori non ridotto, e del 7,5% per spese tecniche ed imprevisti, dell'importo lavori [ridotto+sicurezza] così ottenuto. Tale importo è da considerarsi al netto dell'IVA e delle somme a disposizione. Tali opere risultano quantificabili pari a **Euro 2.661.669,98**

1	IMPORTO URBANIZZAZIONI	€ 3.001.178,29
2	A DETRARRE IMPORTO 1 RIDOTTO 20%	€ 2.400.942,63
3	A SOMMARE ONERI DI SICUREZZA 2,5%	€ 75.029,45
4	A SOMMARE SPESE TECNICHE 7,5%	€ 185.697,90
		€ **2.661.669,98**

ART. 8 ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 21, comma 4 e del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, gratuitamente, al Comune di Settimo Torinese, che accetta, le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard. Tali aree sono censite al catasto terreni al foglio n. 34 mappale 56 e al foglio 37 n. 194 di superficie pari a mq. 30.165,52 misurati e indicate sulla Tavola grafica n.17 con retinatura:

- azzurra (opere di urbanizzazione primaria): 4.044,37 mq

- viola (opere di urbanizzazione secondaria a parcheggio): 10.013,00 mq.

- verde (opere di urbanizzazione secondaria a verde): 15.108,15 mq

L'assoggettamento ad uso pubblico delle aree in oggetto dovrà avvenire, con atto a spese dell'attuatore, prima della presentazione della SCIA di agibilità.

ART. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 28/1/77 n. 10, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 04.03.2021 si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che vengono calcolati con il seguente conteggio:

Euro/mq. 32.57 x mq. SLP 18.100 = **Euro 589.517,00**

All'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a **€ 619.455,40**.. Pertanto in virtù del principio di equiparazione già richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione secondaria il più vantaggioso tra i due pari a **€ 619.455,40** (euro seicentodiciannovemilaquattrocentocinquantacinque, 40).

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla Delibera di Consiglio n. 15 del 04.03.2021

Il soggetto attuatore o aventi causa non avrà il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 14 del 04.03.2021 e seguenti, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

TITOLO III

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 10 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 6 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L. R. n. 56/77 e s.m.i., assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria, elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dalla D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno dovuti per

l'attuazione delle destinazioni d'uso previste per le aree di sua proprietà ricadenti nella zona normativa "Mf14", ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

L'importo complessivo di tali opere è pari a **€ 3.001.178,29** oltre IVA.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente saranno realizzate ai sensi della normativa vigente in materia di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

L'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere, (o accettare richiesta in tal senso da parte del soggetto attuatore) opportune varianti e/o integrazioni al progetto esecutivo elaborato dal soggetto attuatore a seguito di sopravvenute e documentate esigenze, che comunque non modificano l'importo complessivo delle Opere di urbanizzazione approvate.

Il Comune di Settimo Torinese, in qualità di proprietario di parte delle aree interessate dagli interventi di urbanizzazione primaria, garantisce la piena disponibilità delle stesse, tramite un verbale di consegna all'impresa cui il soggetto attuatore si avvarrà.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sarà a carico del Comune a decorrere dal Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il soggetto attuatore si avvarrà comunque di impresa in possesso dei necessari requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici individuata dallo stesso, non trovando applicazione nel caso di specie il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

In ogni caso la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dei realizzandi fabbricati sull'area Mf14 sarà subordinata alla dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto di competenza, come rappresentato nello schema grafico contenuto nelle tavole n. 15 e 19 e alle opere relative all'accessibilità e alle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori e validata/controfirmata dal collaudatore in corso d'opera secondo le indicazioni contenute al successivo art. 14.

Lo schema grafico di suddivisione in comparti delle opere di urbanizzazione potrà essere oggetto di aggiornamento nell'ambito del titolo autorizzativo delle singole opere.

ART. 11 GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si dà atto che alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore consegna al Comune polizza fideiussoria a garanzia dell'importo di **€ 3.001.178,29** oltre IVA corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione previsti nella presente convenzione.

Il Comune di Settimo, su istanza del richiedente, autorizzerà la riduzione della fidejussione, fino ad un massimo del 80%, secondo i tempi amministrativamente coerenti, previa trasmissione del SAL, del certificato di pagamento e avvenuta fattura quietanzata, laddove le opere fossero eseguite da terzi individuati dal proponente e/o eventuali subappaltatori, attestante il raggiungimento di almeno il 20% delle opere di urbanizzazione, per eventuale singolo lotto individuato.

La restante parte del 20% sarà svincolata entro 30 gg., dall'approvazione del collaudo favorevole delle opere eseguite, fosse ancora per soli singoli, o comunque entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, con le modalità previste dall'art. 102 comma 3 del D.Lgs. 50/2016.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fideiussione, prestata a garanzia, saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

ART. 12 PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE FIGURE PROFESSIONALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Il soggetto attuatore predisporrà i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da approvare con D.G.C., che, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c del DPR 380/2001, costituirà il titolo abilitativo per l'esecuzione delle stesse. Il progetto esecutivo avrà contenuto coerente a quanto stabilito nel D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e sarà corredato da rapporto conclusivo di verifica progettuale ai sensi dell'art. 26 del medesimo decreto.

Il soggetto attuatore altresì individuerà il Progettista ed il Direttore dei Lavori, e provvederà a nominare tutte le ulteriori figure professionali previste dalla vigente normativa, necessarie per la corretta conduzione dei lavori (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...), tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Per tali incarichi, il soggetto attuatore propone all'Amministrazione comunale il nominativo delle seguenti figure professionali individuate, con esperienza curriculare adeguata all'effettuazione delle prestazioni di cui trattasi, ai fini del successivo affidamento:

- Responsabile dei Lavori;
- Progettisti;
- Direttore dei Lavori;
- Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione;

L'Amministrazione si riserva il diritto di eccezione sui nominativi dei professionisti indicati entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta proposta del soggetto attuatore.

Alla nomina di tali figure professionali provvede il Soggetto attuatore, con assunzione a proprio carico dei costi per l'espletamento dell'incarico.

Le eventuali spese per l'ottenimento di pareri da parte di enti erogatori di pubblici servizi restano a carico del soggetto attuatore.

ART. 13 TEMPI, MODI E ATTI PER LA REALIZZAIZONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. PENALI PER EVENTUALI RITARDI

Il soggetto attuatore è obbligato, per sè, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione.

Le suddette opere, al fine di garantire unitarietà realizzativa delle stesse saranno eseguite in unica soluzione, con l'approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, garantendo la funzionalità delle urbanizzazioni in relazione allo sviluppo e alle dimensioni dell'iniziativa.

Resta inteso che per tutto il periodo di validità della presente convenzione non verrà

corrisposto al Comune alcun tributo per l'occupazione del suolo pubblico per le aree oggetto di intervento o necessarie per la realizzazione degli interventi in progetto.

Il soggetto attuatore si avvarrà di impresa in possesso dei necessari requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici Il soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste. Qualora in sede di controllo risultasse inadempiente di qualsiasi natura si procederà a norma dei successivi articoli.

I lavori realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria saranno contabilizzati a corpo, ai sensi della normativa sui lavori pubblici, onde consentire all'organo di collaudo la puntuale verifica delle opere eseguite.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi delle garanzie presentate qualora le opere di urbanizzazione non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità con il progetto esecutivo approvato, sulla base delle valutazioni condotte dal collaudatore delle opere, previo confronto con il tecnico incaricato dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore assumerà il ruolo di Committente dei Lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Su indicazione del Direttore dei Lavori, il soggetto attuatore comunicherà lo stato di avanzamento dei lavori al Comune (cronoprogramma, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

Il Direttore dei lavori è tenuto a redigere, essendo le opere di urbanizzazione opere pubbliche, una contabilità dei lavori, coerente con tale tipologia di opera, con le conseguenti scritture dovute, (quali a titolo esemplificativo il registro di contabilità, stato avanzamento lavori, verbali di sospensione e ripresa, ecc.) che saranno sottoscritti dal soggetto attuatore e che attesteranno il regolare andamento dei lavori, costituendo titolo per la riduzione dell'importo delle fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere .

In fase di esecuzione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite e approvate dal Comune. Il personale del Comune addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Il Soggetto attuatore comunicherà al Comune il termine di ultimazione delle opere di ogni singolo lotto funzionale, in relazione agli atti documentali del Direttore Lavori.

Il Comune potrà, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, con provvedimento motivato ai sensi dell'art. 15, secondo comma, del D.P.R. 380/2001, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei Proponenti stessi o loro aventi causa.

ART. 14 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo dei relativi oneri concessori saranno assoggettate a Collaudo tecnico amministrativo, che sarà svolto in corso d'opera e/o entro 60 giorni dalla data di consegna di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori riconoscono al Comune, oltre all'alta vigilanza che per norma è dovuta, il diritto di controllo, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Soggetto attuatore, del Collaudatore delle opere~~,~~ ferme le prerogative dei singoli soggetti previste dalla normativa sui lavori pubblici, da utilizzarsi in via analogica in fase di esecuzione delle opere stesse.

La richiesta della SCIA per l'apertura dell'attività commerciale è subordinata alla consegna da parte del Direttore dei Lavori della relazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del lotto di riferimento e della verifica di funzionalità delle stesse, nelle more del certificato di collaudo tecnico-amministrativo, controfirmata dal Collaudatore in corso d'opera.

Il collaudatore in corso d'opera e finale sarà individuato dal comune con onere e nomina a carico del soggetto attuatore, previa definizione del corrispettivo della prestazione.

Ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 50/2016, il collaudatore sarà individuato dalla Pubblica amministrazione prioritariamente tra i dipendenti tecnici dei Comuni o di società di servizio di proprietà comunale, con elevata specifica qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, alla complessità e all'importo delle prestazioni, sulla base di criteri da fissare preventivamente, o dipendenti di altre amministrazioni aggiudicatrici.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, comunicata dal Soggetto attuatore ed indicata nel Certificato di ultimazione dei lavori.

Con il collaudo, anche parziale e/o presa in carico, laddove richiesta/concordata, di parti di opere di urbanizzazione ricomprese nel singolo lotto verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di tali parti, previa la verifica che le eventuali carenze e/o manchevolezze riscontrate siano imputabili alla realizzazione delle stesse da parte del proponente, secondo le garanzie e/o normative alle stesse applicabili

Le opere saranno consegnate al Comune con l'emissione del suddetto collaudo favorevole e acquisiti dal patrimonio Comunale solo successivamente all'accettazione del suddetto collaudo.

ART. 15 SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti negli articoli precedenti e successivi 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 al soggetto attuatore inadempiente e senza bisogno di ulteriori formalità procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del soggetto stesso, avvalendosi della garanzia fidejussoria disponibile, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

ART. 16 CONTROVERSIE

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie tra il Comune e il soggetto attuatore derivanti dall'esecuzione del presente contratto, è pertanto competente il Foro di Ivrea.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 17 ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente PdR alle relative reti esistenti pubbliche.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce-gas-telefono-etc.

ART. 18 OBBLIGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOGGETTI REALIZZATORI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, o le imprese del settore da esso incaricate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nella presente convenzione devono essere a tale scopo autorizzate dal Comune e possedere le caratteristiche ed i requisiti previsti dalle vigenti leggi che regolano la materia degli appalti e delle concessioni delle opere pubbliche.

ART. 19 RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5, 8 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 dal soggetto attuatore, successori o aventi causa.

ART. 20 PASSAGGIO DI PROPRIETA` DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trasferimento della proprietà, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21 OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere e gli immobili, da realizzare nell'ambito del PdR.

I permessi di costruire, dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente PdR, e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, legge n. 94 del 25.3.82 art. 9 e D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

I permessi di costruire relativi all'edificazione, dovranno essere presentati entro il termine di

scadenza del PdR.

Considerato che il PdR prevede la realizzazione di n.2 edifici, la presentazione della SCA di agibilità potrà avvenire anche separatamente per ogni singolo fabbricato, subordinatamente all'ultimazione della viabilità sia pubblica che privata che consenta l'accesso al lotto interessato in sicurezza e l'allacciamento a tutte le reti infrastrutturali previste in progetto con garanzia della loro piena funzionalità certificata da dichiarazione del direttore dei lavori.

ART. 22 ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PDR

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del PdR dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Il soggetto attuatore e successivamente gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

ART. 23 FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed essere allegato alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferenti alle aree per opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del PdR con gli opportuni riferimenti.

ART. 24 MODIFICHE.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al PdR che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 25 SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 69 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nei progetti (art. 45 L.R. n. 56/77 s.m.i):

- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla

presente Convenzione, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/77 s.m.i;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dal Permesso di Costruire, qualora le stesse non siano state preventivamente approvate dal Comune:

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, numero 4, all'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. n. 380/01 s.m.i.

ART. 26 TRASCRIZIONE.

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 e rinunziano per quanto possa occorrere ad ogni diritto di ipoteca legale.

ART. 27 SPESE D'UFFICIO.

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (volture delle aree cedute, ecc...).

ART. 28 ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/01 s.m.i, alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e n.10/77 s.m.i ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.