

ALLEGATO N. 1 A POLIZZA FIDEJUSSORIA N. 054/01233901 RILASCIATA DA INA ASSITALIA S.P.A.
IN DATA 15/12/2011 PER CORDEA SAVILLS SGR S.P.A. A FAVORE DEL COMUNE DI TORINO

REPERTORIO numero

ATTI numero

=ATTO D'OBBLIGO=

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici novembre duemilaundici.

(11-11-2011)

In Torino, in una sala al piano primo della casa di Corso Re
Umberto n. 8.

Avanti me

notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Torino e Pinerolo, alla continua presenza

-

-

testimoni idonei a me notaio cogniti, aventi i requisiti di legge,
è presente:

- MARTIGNETTI Daniele Guido, di seguito denominato
comparsente, nato a Milano il giorno 22 maggio 1974, domiciliato
per la carica, presso la società, il quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore
speciale e per quanto infra generale della società "Cordea Savills
SGR SpA", con sede in Milano via San Paolo, 7 capitale sociale
euro 1.500.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di
iscrizione presso l'Ufficio Registro Imprese di Milano 08567741007,
che interviene al presente atto quale società di gestione del fondo
comune di investimento immobiliare di tipo chiuso attualmente
denominato "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di
Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso" (e già
denominato "Pirelli RE Fund - Teodora - Fondo comune di
investimento immobiliare di tipo chiuso" e, successivamente
"Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento

Paola Virano

D. Guido

Paola Virano



Paola Virano

Immobiliare di tipo chiuso") di seguito anche il "Fondo", a quanto
infra autorizzato con procura speciale autenticata nella firma dalla
Dottoressa Giuliana Grumetto, notaio in Milano in data 31 ottobre
2011 , Repertorio
numero 8152, Raccolta numero 3669

, che in copia conforme all'originale viene
allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte
integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avuta dal
comparente,
della cui identità personale io notaio sono certo, il quale, nel nome
di chi sopra, con il presente atto,

Premette

a) che il Fondo denominato "Pirelli RE Fund - Teodora - Fondo
comune di investimento Immobiliare di tipo chiuso", in seguito ad
apporto da parte della società "Roev Italia S.p.A.", (in allora
proprietaria in forza di atto di compravendita, dalla società S.C.I.P.
S.r.l., a rogito Dottor Alberto Vladimiro Capasso notaio in Roma in
data 29 dicembre 2003, Repertorio numero 58562/18965), in data
17 ottobre 2005 con atto del Dottor Carlo Marchetti notaio in Rho
Repertorio numero 1416/649 registrato a Rho in data 2 novembre
2005 al numero 1956, ha acquisito in proprietà i seguenti enti
immobiliari costituenti il complesso edilizio, ex sede del Liceo
"Majorana", in Torino corso Tazzoli n. 186/188, costituito da
edificio ad uso scuola superiore di quattro piani fuori terra ed un
piano seminterrato, contornato da area esterna a verde.

L'immobile è composto al piano seminterrato da due corpi
separati: il primo ospita due palestre, laboratori didattici e
spogliatoi, il secondo ospita uffici amministrativi, aula insegnanti,
biblioteca ed al piano terra da atrio d'ingresso, uffici e alloggio
custode.

In ciascuno dei piani primo, secondo e terzo sono presenti numero
nove unità didattiche più tre gruppi di servizi igienici, un

ripostiglio, due gruppi scala, un vano ascensore e corridoio di distribuzione.

Al piano quarto due sale lettura, un gruppo servizi igienici, un gruppo scala, vano ascensore, oltre al tetto piano praticabile.

Il tutto alle coerenze: corso Tazzoli, via Taricco, fabbricato corso Tazzoli 184 e via Induino.

Detto fabbricato è censito al Catasto dei Fabbricati, giusta variazione del 26 maggio 2011 numero 192369.1/2011, protocollo numero TO 0444456 con i seguenti dati catastali:

Comune di Torino:

Foglio 98 - numero 271 - subalterno 1 - Corso Tazzoli Enrico n. 188 - Zona Censuaria 3 - Categoria B/5 - Classe 3 - mc. 23178 - Rendita Catastale Euro 58.655,17;

Foglio 98 - numero 271 - subalterno 2 - Corso Tazzoli Enrico n. 186 - Zona Censuaria 3 - Categoria A/3 - Classe 5 - vani 3,5 - Rendita Catastale Euro 325,37;

(già Foglio 98, numero 271, C.so Tazzoli n.186 z.c. 3, cat. B/5, classe 3, mc. 23.405, rendita 59.229,63) , nonché censito al Catasto Terreni del Comune di Torino con Foglio 1429, numero 72, ente urbano di are trentotto centiare ottantasette;

b) che previo l'espletamento della procedura richiesta dal Regolamento del Fondo, la gestione collettiva del Fondo è stata trasferita da Pirelli & C. Real Estate SGR SpA, alla Società Cordea Savills SGR S.p.A. e conseguentemente è stata modificata la denominazione del Fondo da "Pirelli RE Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" in "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso", così come risulta dall'atto ricognitivo a rogito dottor Carlo Marchetti in data 16 settembre 2008, Repertorio numero 4516/2327, debitamente registrato;

c) che con provvedimento n. 0489725/10 in data 24 giugno 2010 Banca d'Italia ha approvato alcune modifiche al regolamento di

David Carlo Marchetti

Carlo Marchetti

Doree Oloroso



Carlo Marchetti

gestione del Fondo tra le quali la trasformazione del Fondo in fondo speculativo e la conseguente modifica della denominazione da "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" in "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso" e che tali modifiche sono divenute efficaci a far data dal 2 luglio 2010;

d) che la società " Cordea Savills SGR S.p.A." interviene nel presente atto non in proprio, ma per conto del fondo "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso", che costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio di "Cordea Savills SGR S.p.A."; pertanto i diritti e gli obblighi derivanti dal presente atto sono rispettivamente ed esclusivamente a favore e a carico del Fondo e non della società "Cordea Savills SGR S.p.A.";

e) che nel vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, i suddetti enti immobiliari sono ricompresi in "Aree per Servizi", lettera "S":
"Servizi sociali ed attrezzature di interesse generali - in particolare "s" Aree per l'istruzione superiore (ex art.22 della LUR) così come risulta individuata in colore giallo nella Tavola n. 1 'Azzonamento' Aree normative e destinazioni d'uso" del suddetto Piano Regolatore Generale Comunale;

f) che l'Amministrazione comunale ritiene di pubblico interesse procedere alla riqualificazione più generale dell'area;

g) che, al fine di ovviare all'attuale degrado determinato dal mancato utilizzo dell'immobile, un tempo adibito ad edificio scolastico ed in stato di totale abbandono dal 2003, con istanza protocollo n. 4880 TO6.001/00010.44 in data 18 luglio 2005, la società Pirelli & C. Real Estate SGR SpA, al tempo avente titolo, ebbe a richiedere al Comune di Torino la variante al P.R.G.C. per modificare la destinazione urbanistica da Servizi pubblici "S" lettera "s" ad altra area normativa;

h) che l' Amministrazione comunale mediante delibera di adozione 2008-07546/009 ritenne di dare avvio alla predisposizione di una variante urbanistica ex art. 17 comma 7 LUR finalizzata a modificare la destinazione urbanistica dell'immobile, da area normativa "S" - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale -, in particolare lettera "s", Aree per l'istruzione superiore (ex articolo 22 della L.U.R.):

- in parte ad area normativa "R3", Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza, che consentirà il recupero della quantità di SLP esistente, al netto delle quantità che s'intendono cedere, opportunamente riqualificate, alla Città di Torino;

- in parte ad area normativa "S" - Servizi zonalì ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi -, in particolare lettera "v", Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; con il fine dell' acquisizione gratuita di parte del fabbricato a piano terra e interrato consistente in locali palestra, spogliatoi, servizi igienici e accessori come meglio descritto nella relazione di intenti consegnata all' Amministrazione comunale nel giugno 2007;

i) che la Circoscrizione Amministrativa n. 2 si è espressa favorevolmente all'acquisizione dell'immobile di cui al precedente punto h) con nota del 13/10/2011 prot n. TO4009/1-11578;

j) che con nota del 11/10/2011 prot n. 7002 il competente Settore Edilizia Sportiva si è favorevolmente espresso sul progetto preliminare dell'opera con la prescrizione che in fase esecutiva vengano prodotte le necessarie autorizzazioni dei VV.F. per la sicurezza antincendio degli edifici sportivi e dell'ASL in linea igienico-sanitaria.

Ciò premesso e confermato,
quale parte integrante e sostanziale del presente atto

Stalder

W.A.N.

Donato Spina



Donato Spina

la Società "Cordea Savills SGR SpA", per conto del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Cordea Italy Fund - Teodora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso" sin d'ora, qualora venga approvata la variante urbanistica di cui trattasi si

OBBLIGA

1) a cedere gratuitamente a favore del Comune di Torino una porzione di fabbricato di circa mq 1.467 (millequattrocentosessantasette) in aggiunta all'area del cortile di circa 210 mq (duecentodieci) nelle condizioni prescritte dalla normativa vigente per l'uso di attività sportive dotato di accessi indipendenti per consentirne l'utilizzo autonomo, come area sportiva di quartiere, dotata di numero due palestre, cinque spogliatoi con relativi servizi e accessori, quale meglio risulta raffigurato e contornato in rosso nella planimetria che, , previa sottoscrizione del comparente e di me Notaio, si allega a questo atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avuta dal Comparente, posta alle generali coerenze: corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra e area a verde di proprietà del Fondo, corso Tazzoli, fabbricato al numero civico 184 di corso Tazzoli e via Taricco.

L'accesso principale avverrà da Corso Tazzoli, mentre una delle uscite di sicurezza sfocerà sulla retrostante via Taricco.

La porzione di cui sopra, da cedere a favore della Città, dovrà essere attrezzata in conformità al capitolato tecnico e al progetto preliminare dell'opera.

Il progetto preliminare dell'opera, comprensivo del computo metrico per la determinazione dell'importo dei lavori, e corredato dall'approvazione del competente settore Edilizia sportiva della Città di Torino, previa sottoscrizione del comparente e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa avuta dal Comparente.

Il relativo progetto dovrà essere sottoposto al controllo dei Settori comunali competenti e dei tecnici della Circostrizione 2 che dovranno essere puntualmente aggiornati nelle varie fasi esecutive dei lavori. Le dotazioni tecniche, impiantistiche e le finiture dovranno essere conformi a quelle dettagliatamente descritte nel predetto capitolato e preventivamente sottoposte all' approvazione degli organi tecnici delle Società che prenderanno in carico gli impianti stessi per la loro gestione (AEM, AES, SMAT, IRIDE.);

2) ad eseguire le opere di sistemazione e ad attrezzare il fabbricato destinato a impianto sportivo della Circostrizione 2 di cui al presente atto contestualmente alla ristrutturazione degli edifici privati e

comunque entro e non oltre un anno dal rilascio del primo permesso di costruire, nonché a ultimare le opere di cui sopra inerenti all'edificio residenziale nei termini indicati dal permesso stesso;

3) a stipulare entro e non oltre sei mesi dalla fine dei lavori l'atto definitivo di trasferimento dell'immobile da cedere a titolo gratuito a favore della Città di Torino.

Il trasferimento sarà comunque subordinato all' accettazione da parte dei Settori comunali competenti, previa verifica del possesso dei titoli e dei requisiti necessari ai sensi della vigente normativa.

La società "Cordea Savills SGR SpA", in nome e per conto del Fondo, assume tutti i diritti e gli obblighi del presente Atto per sé ed aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.

Qualora la società "Cordea Savills SGR SpA" in nome e per conto del Fondo proceda all'alienazione totale o parziale dei diritti del Fondo sull'immobile di Torino, corso Tazzoli 186/188, dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento del trasferimento totale o parziale degli obblighi e degli oneri assunti con il presente atto all'acquirente.

Fontana

U.M.A.

Domenico Alban



U.M.A.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, la società "Cordea Savills SGR SpA e gli eventuali aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi e oneri non trasferiti agli acquirenti.

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto la società "Cordea Savills SGR SpA", in nome e per conto del Fondo, ha sottoscritto in data

idonea polizza fideiussoria dell'importo di euro 371.422,00
(trecentosettantunoquattrocentoventidue/00) (importo

corrispondente al valore delle opere da realizzare e cedere alla Città, incrementato del 30%), previa sottoscrizione del comparente e di me Notaio, in copia fotostatica, si allega a questo atto, sotto la lettera "D", omessane la lettura per dispensa avuta dal Comparente.

Tale fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a prima e semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

Il comparente MARTIGNETTI Daniele Guido, nella sua qualità, richiede la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Torino e contro "Cordea Savills SGR SpA", nella qualità e per conto del Fondo, ai sensi di Legge, a tal fine manleva il Competente Signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, Circoscrizione di Torino 1, da ogni eventuale responsabilità connessa alla richiedenda trascrizione, ivi compresa ogni responsabilità inerente alla forma unilaterale del trascrivendo atto.

Le spese e tasse del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della società.

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

quale atto leggo alla continua
presenza dei testi, al comparente che, approvandolo e
confermandolo, meco notaio lo sottoscrive unitamente ai testi,
essendo le ore

Dole Carlo M. M. M.



Roberto M. M.

Roberto M. M. Doreto Oliva

Registrato a Rivoli il 20 DICEMBRE 2011 al n. 7777

con Euro 168,00

Copia conforme all' originale firmato a norma di legge impiega

fogli N. garantasi

Condove, li 20 DICEMBRE 2011

Valeria Fu Rosario

