

**Allegato n. 2bis alla deliberazione mecc. n. 2014 01679/009**

REPERTORIO numero

ATTI numero

**REPUBBLICA ITALIANA**

= CONVENZIONE URBANISTICA

AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 5 DELLE N.U.E.A.

DEL PRGC VIGENTE DEL COMUNE DI TORINO

REGOLANTE IL REGIME GIURIDICO DEL SUOLO E

LE MODALITA E LE FORME DI RIQUALIFICAZIONE E

GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN TORINO

DENOMINATO "CASCINA FOSSATA" E CESSIONE DI AREE

ALLA CITTA', PARTE GRAVATE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE E

PARTE IN PIENA PROPRIETÀ, CON RISERVA DI S.L.P. IN CAPO

AL CEDENTE

Il giorno duemilaquattordici.

( - -2014)

In Torino, in una sala del Palazzo civico in Piazza Palazzo di Città n.

1.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI

notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Torino e Pinerolo,

alla continua presenza dei signori

-

-

testimoni idonei, a me notaio cogniti ed aventi i requisiti di legge,

sono personalmente comparsi i signori:

= BIANCIOTTO dottor Giuseppe, nato a Torino il 24 giugno 1954,

domiciliato per la carica in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua

qualità di dirigente del Servizio Contratti ed in rappresentanza della

"CITTA' DI TORINO", con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n.

1, codice fiscale 00514490010,

con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco

in data 29 febbraio 2012 protocollo n. 3178, ai sensi dell'articolo 107

del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'articolo 61 comma 2° del

Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 10 settembre 2012

(meccanografico n. 2011 08018/003), esecutiva dal 24 settembre 2012.

Il predetto provvedimento in copia conforme all'originale, si trova

allegato sotto la lettera "A" a precedente atto a mio rogito in data 9 marzo 2012, repertorio numero 24382, registrato a Torino il 27 marzo 2012 al n. 6366, conservato nei miei minutari;

da ultimo prorogato nella validità fino al .....con provvedimento del Sindaco protocollo n. .... del .....che, in copia conforme all'originale, per estratto trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data ..... , repertorio numero ..... , registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data ..... al numero ....., conservato nei miei minutari.

Il precitato legale rappresentante interviene altresì in esecuzione di:

- deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... 2014 numero ..... che in copia conforme all'originale, unitamente ai suoi allegati, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura ad istanza dei comparenti;

- determinazione della ..... che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" omessane la lettura ad istanza dei comparenti;

nel seguito denominato per brevità anche "**Comune**" o "**Città**";

= ..... , nato a....., il....., domiciliato per la carica presso la società di cui *infra*, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di ..... in rappresentanza della Società "**Polaris Real Estate Società di Gestione del Risparmio - S.p.A.**", con sede in Milano, Largo Donegani n. 2, C.F. P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 05741560964- nella sua qualità di società di gestione del "**Fondo Abitare Sostenibile Piemonte**", giusta i poteri conferitigli da ....., in seguito, per brevità, denominata anche "**Polaris**" o "**Soggetto Attuatore**",

E

= . ..... , nato a....., il....., domiciliato per la carica presso la società di cui *infra*, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in qualità di ..... in rappresentanza della "**Sharing S.r.l.**" con sede in Torino, via Assietta n. 15/F, C.F. P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Torino 10442110010, in seguito, per brevità, denominata anche "**Sharing**" o "**Conduttore Qualificato**",

=

....., nat. a Torino, il ....., domiciliat. in

Torino ..... n. ...., la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di socio Amministratore della società **"IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE"** con sede in Torino, via Romani n. 32, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 05355300012, con i poteri per quanto infra come dichiara e garantisce risultare dai vigenti patti sociali; in seguito, per brevità, denominata anche **"SOLOLO"**; della cui identità personale io notaio sono certo, i quali, nel nome e come sopra

**PREMESSO CHE:**

1. l'"IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE", è proprietaria in Torino:

i) - del complesso della Cascina Fossata (lotto A) ubicato al civico numero 123 di Strada della Fossata, ora Via Ala di Stura, angolo le vie Coppino, Randaccio e Sospello, della superficie catastale di mq. 15.143 circa, composto da terreni, fabbricati fatiscenti e inagibili e viabilità descritti presso il Catasto Terreni come segue:

Comune di: TORINO

- Foglio 1105 - mappale 46 - seminativo di classe 1 - are 36.80 - reddito dominicale Euro 43,71 - reddito agrario Euro 31,36;

- Foglio 1105 - mappale 47 - ente urbano - are 00.23 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 48 - area rurale - are 05.60 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 50 - prato di classe 2 - are 27.80 - reddito dominicale Euro 21,54 - reddito agrario Euro 13,64;
- Foglio 1105 - mappale 51 - ente urbano - are 06.20 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 52 - fabbricato rurale - are 53.76 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 53 - ente urbano - are 01.80 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 54 - ente urbano - are 05.80 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 212 - prato irriguo di classe 2 - are 02.30 - reddito dominicale Euro 2,26 - reddito agrario Euro 2,02;
- Foglio 1105 - mappale 243 - relitto stradale - are 11.14 - senza reddito;

ii) - dell'area della superficie catastale di mq. 4.215 (quattromila duecentoquindici) circa (lotto B) posta all'angolo delle vie Fossata, Sospello e Ala di Stura, descritta al Catasto Terreni come segue:

Comune di TORINO

- Foglio 1105 - mappale 44 - prato di classe 2 - are 03.10 - reddito dominicale Euro 2,40 - reddito agrario Euro 1,52;
- Foglio 1105 - mappale 211 - prato irriguo di classe 2 - are 24.80 - reddito dominicale Euro 24,34 - reddito agrario Euro 21,77;

- Foglio 1105 - mappale 213 - prato irriguo di classe 2 - are 08.80 - reddito dominicale Euro 8,64 - reddito agrario Euro 7,73;

- Foglio 1105 - mappale 241 - relitto stradale - are 05.45 - senza reddito;

2. il P.R.G.C. della Città di Torino classifica gli immobili sopradescritti nell'ambito "5 z Cascina Fossata" (di seguito l'"Ambito di P.R.G.") come Area da Trasformare per Servizi, ai sensi e agli effetti dell'art. 20 delle N.U.E.A.; la trasformazione di tale Ambito di P.R.G. prevede la localizzazione della concentrazione edificatoria privata nell'area a nord di Via Sospello (Lotto B) e la cessione gratuita per pubblici servizi alla Città della porzione a sud su cui è ubicata la Cascina Fossata (Lotto A). I lotti A e B sono individuati nell'All. A al presente atto;

**2bis)** la Città è proprietaria delle aree ricomprese all'interno dell'ambito di intervento, della superficie catastale di mq. 3.369 circa, comunque da verificarsi a seguito dei frazionamenti, individuate nell'allegato A di cui al punto precedente, e censite al Catasto Terreni come segue:

Comune di TORINO

- Foglio 1105 - mappale 45 parte - Foglio 1105 - mappale 55 parte;

- Foglio 1105 - mappale 222 parte;

- Foglio 1105 - mappale 242 parte

- Foglio 1106 - mappale 1007 parte -- Foglio 1106 - viabilità pubblica  
- are 6.65;

3. L'IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE", in data 6 aprile 2007 prot. 1539 06/002-9.14, ha presentato alla Città di Torino un'istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (prot. edilizio 2007-14-5465 del 12 aprile 2007) a firma Ing. Maurizio Robbiano che prevedeva una S.L.P. relativa all'intera area da trasformare per servizi pari a mq. 5.384,08 (cinquemilatrecentottantaquattro virgola zero otto), derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità 0,7/3 (pari a mq. 4.170,85 (quattromilacentosettanta virgola ottantacinque)) + 1/3 (un terzo) della S.L.P. esistente in allora pari a mq. 1.213,23 (milleduecentotredici virgola ventitré).

La S.L.P. esistente è stata successivamente rideterminata in data 28 marzo 2014, con ulteriore perizia asseverata del soggetto proponente e risulta pari a mq. 2.726,57.

Come previsto dal vigente P.R.G., la S.L.P. complessiva definitiva , pari a 5.080 mq. (cinquemilaottanta) derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità 0,7/3 pari a mq. 4.171 (quattromilacentosettantuno) + 1/3 (un terzo) della S.L.P. esistente pari a mq. 909 (novecentonove), salva l'esatta individuazione ad esito



dei preventivati frazionamenti, verrà realizzata dall'IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE o aventi causa nella porzione di area posta a nord di via Sospello (lotto B), individuata nella planimetria allegata (allegato A), previa approvazione di apposito strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.).

**4.** il Settore Sistema Sicurezza e Pronto Intervento della Città ha emesso in capo alla SOLOLO l'Ordinanza Sindacale n. 135/2006 inerente l'inagibilità temporanea di tutti i fabbricati insistenti all'interno del complesso edilizio Cascina Fossata; tale Ordinanza, tutt'oggi operante, impone ai proponenti l'adozione e la realizzazione di tutte le misure atte ad impedire l'accesso all'area nonché la realizzazione di opere provvisorie, mirate ad evitare ulteriori dissesti.

Con nota del 16 dicembre 2010, Prot. 21027 6-10/1, il predetto Settore ha precisato che, a seguito di parziali e successivi crolli e dissesti, verificatisi successivamente alla suddetta Ordinanza, sono state emesse ulteriori Ordinanze temporanee a tutela della pubblica incolumità, afferenti la sola esecuzione di opere di interdizione e di sbarramento degli accessi ai fabbricati; tali ordinanze sono state poi successivamente ottemperate dalla proprietà e, pertanto, i relativi procedimenti risultano conclusi.

Con la predetta nota del 16 dicembre 2010, il citato Settore precisa, peraltro, che la fatiscenza complessiva dei luoghi e la loro interferenza con le aree limitrofe, strade e marciapiedi inclusi, impongono una costante verifica delle condizioni di sicurezza per la pubblica incolumità, anche nelle more dell'intervento definitivo di recupero;

5. in data 16 aprile 2007, la Divisione Ambiente-Settore Ciclo dei Rifiuti della Città, a seguito di segnalazioni del Nucleo Operativo Ecologico (N.O.E.) del Comando Carabinieri presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino ed a formale sequestro dell'area, ha adottato l'Ordinanza n. 01/07 con prot. 7352/VI.8.3, finalizzata alla rimozione e al corretto recupero/smaltimento di tutti i rifiuti abbandonati nel tempo presso la Cascina Fossata;

6. in data 5 settembre 2007, l'"IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" comunicava la rimozione parziale di alcuni rifiuti presenti nel cortile della Cascina Fossata, con comunicazione inoltrata dalla Divisione Ambiente-Settore Ciclo dei Rifiuti, a seguito di esplicita richiesta istruttoria, al N.O.E. dei Carabinieri;

7. in data 24 novembre 2009, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino adottava atto di dissequestro, restituendo la Cascina Fossata nella disponibilità di fatto e di diritto al legittimo

proprietario (agli atti del Settore Ciclo dei Rifiuti con prot. 15321 VI-8-3 del 28 dicembre 2009);

8. a seguito del citato dissequestro, la Divisione Ambiente-Settore Ciclo dei Rifiuti, chiedeva alla Procura della Repubblica una verifica sullo stato dei luoghi;

9. in data 22 gennaio 2010 la Procura della Repubblica, con nota agli atti del Settore Ciclo dei Rifiuti con prot. 68/ VI-8-3 del 25 gennaio 2010, comunicava che “l’area *de qua*, benchè già dissequestrata, non è stata liberata dai rifiuti riscontrati all’atto del sequestro effettuato nell’anno 2006” e che risulta che la proprietà “ha dichiarato di voler procedere alla rimozione totale dei rifiuti nei 15 gg antecedenti la stipula dell’atto di cessione al Comune, al fine di evitare ulteriori depositi di rifiuti da parte di terzi all’interno dell’area medesima”;

10. la Divisione Ambiente-Settore Ciclo dei Rifiuti, con nota del 29 gennaio 2010, a seguito di esplicita richiesta della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino, ha evidenziato gli impegni pubblicamente assunti dalla proprietà ovvero il campionamento del terreno in 5 (cinque) punti, la rimozione e lo smaltimento della tettoia in eternit (presumibilmente < 20 mq) e la rimozione di tutti i rifiuti abbandonati nel cortile della Cascina Fossata in adempimento dell’Ordinanza N. 01/07, sebbene, onde verificare l’eventuale

contaminazione del suolo, quest'ultima debba avvenire soltanto in un momento successivo ai campionamenti e, comunque, prossimo alla possibile cessione dell'intero immobile (terreno e fabbricati) alla Città;

11. trattandosi di aree prettamente usufruite, nel corso della loro storia, a solo uso agricolo e mai interessate da attività produttive o utilizzate da cave o discariche, come meglio precisato dalla relazione storica predisposta dalla proprietà agli atti della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, esse non sono soggette alla presentazione di una valutazione della qualità ambientale del suolo e del sottosuolo, come previsto dall'art. 28 N.U.E.A. del P.R.G.; tuttavia poiché nell'area vi sono stati fenomeni limitati di abbandono superficiale di rifiuti la proprietà ha comunque provveduto, una volta pulita l'area, a verificare mediante indagini la qualità del terreno sottostante. A seguito di tali indagini, che hanno escluso fenomeni di inquinamento del sottosuolo, sono stati emessi da parte del Settore competente pareri favorevoli alla cessione dell'area alla Città, in ultimo con parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. n. 5218 del 10 ottobre 2013. Pertanto ad oggi non sussistono in capo alla società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" obblighi di presentazione di quanto previsto dal succitato art. 28 delle

N.U.E.A. del P.R.G., fermo restando quanto previsto all'art. 3, comma 5, dell' In Primo Luogo.

**12.** al fine di ampliare le possibilità di riqualificazione, il suddetto Ambito di P.R.G. è stato oggetto del provvedimento di variazione ex articolo 17 comma 8 della L.U.R., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. n. 0808520/009) del 9 marzo 2009, con il quale la destinazione prevista dal P.R.G.C., che prevedeva attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco per il gioco e sport, è stata estesa ad ulteriori tipologie quali residenze collettive, mercati, centri commerciali pubblici e spazi per manifestazioni temporanee;

**13.** con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. n. 1003706/009) del 20 settembre 2010, la Città ha confermato il vincolo di edificio di particolare interesse storico ai sensi dell'articolo 26 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - N.U.E.A. di P.R.G.C. unicamente sulla porzione di edificio c.d. "casa padronale";

**14.** in relazione all'elevato stato di degrado, dissesto e precarietà statica della Cascina Fossata, la Città si è prefigurata l'obiettivo di pervenire al recupero funzionale dell'intero complesso della Cascina Fossata nonché al suo inserimento nel futuro contesto mediante l'esperienza di nuove forme abitative e di relazione attraverso un

progetto di riqualificazione che risponda alle attuali necessità sociali con la previsione di destinazioni d'uso di alto valore sociale e l'insediamento di attività che facilitino le relazioni, in anticipazione parziale rispetto alla trasformazione dell'Area da trasformare per servizi Ambito "5.z Cascina Fossata";

**15.** con atto unilaterale d'obbligo del 19 dicembre 2011, a mio rogito repertorio numero 23760, registrato a Torino 1 il 21 dicembre 2011 al numero 29889 e successiva nota di proroga del 28 marzo 2014, la società SOLOLO, proprietaria delle aree descritte al Catasto Terreni al Foglio 1105 mappali 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 212 et 243 di superficie catastale complessiva pari a mq. 15.143 circa ha definito gli impegni collegati alla cessione gratuita delle aree stesse con soprastanti fabbricati al fine di dare attuazione alle sopra citate previsioni del P.R.G. della Città di Torino e di trasferire la relativa S.L.P. nella porzione di area posta a nord di via Sospello (lotto B) ;

**16.** in esito alla procedura ad evidenza pubblica indetta con la deliberazione di Giunta Comunale (mecc. n. 2012 03711/009) del 10 luglio 2012, con determinazione dirigenziale mecc. n. 2013 40241/009 del 22 gennaio 2013, la Città selezionava il progetto di riqualificazione e gestione presentato da Polaris con Sharing (il "Progetto di Gara"), dando contestualmente atto che il progetto architettonico vincitore, ai

sensi dell'art. 3 del Disciplinare di gara, doveva tenere conto degli elementi di pregio tutelati, recuperando la "casa padronale" e le porzioni di muro esistente e che, a tal fine, doveva essere assentito dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici; ai sensi dell'art. 6 del Disciplinare, il progetto architettonico doveva inoltre essere coerente con l'impianto insediativo delle aree inserite nella variante 200 (Ambito Spina 4) nonché essere rivisitato per introdurre i necessari miglioramenti architettonici, demandando altresì al Servizio competente l'istruttoria tecnico-amministrativa finalizzata all'adeguamento del medesimo, nonché al fine di rendere il relativo schema convenzionale coerente alla vigente normativa in materia;

17. Polaris, in qualità di Soggetto Attuatore, si è dichiarata interessata all'acquisizione del diritto di superficie del complesso della Cascina Fossata per la durata di anni 80 (ottanta), a decorrere dalla data di stipula della convenzione, al fine di procedere alla sua riqualificazione mediante un intervento che prevede il recupero dei corpi di fabbrica esistenti e la nuova costruzione di un fabbricato di altezza fino ad un massimo di sei piani f.t., parzialmente insistente su uno degli edifici oggetto di recupero, attestato lungo la via Ala di Stura e la via Sospello; in sintesi la riqualificazione prevede la realizzazione di un Centro Polifunzionale per il quartiere al cui

interno trovano spazio attività di Residenza collettiva temporanea, un Centro di Ospitalità, attività di somministrazione, un'area dedicata alle attività artigianali, attività e laboratori commerciali e aree verdi per il pubblico oltre ad altri servizi a rilevanza sociale.

La società Sharing, in qualità di Conduttore Qualificato, si è dichiarata interessata a gestire la suddetta Residenza Collettiva con annesso Centro di Ospitalità nonché a gestire le attività di promozione sociale del Centro Polifunzionale;

18. ai fini del perseguimento dei pubblici interessi di cui alle precedenti premesse, su proposta del Comune, si è convenuto, di procedere come segue:

in primo luogo la:

- i. costituzione del diritto di superficie, senza corrispettivo in denaro, da parte di SOLOLO a favore di Polaris, sulle aree di cui alla premessa 1 punto i) della presente Convenzione, descritte al Catasto Terreni al Foglio 1005 mappale 46 parte, 47, 48, 50 parte, 51, 52, 53, 54, 212 parte, 243 parte, con vincolo di assoggettamento di cui al successivo articolo 5;
- ii. costituzione, senza corrispettivo in denaro, da parte della Città a favore di Polaris, al fine di completare la riqualificazione delle aree comprese nel medesimo Ambito di P.R.G., del diritto di



superficie sulle aree di cui alla premessa 2bis della presente Convenzione, descritte al Catasto Terreni ai Foglio 1105 mappale 45 parte, 55 parte, 222 parte, 242 parte, Foglio 1106 mappale 1007 parte, viabilità pubblica \_ , con vincolo di assoggettamento di cui al successivo articolo 5 ;

- iii. realizzazione da parte di Polaris, quale Soggetto Attuatore titolare del diritto di superficie sulle aree di cui ai precedenti punti i e ii, di un intervento finalizzato alla riqualificazione e rifunzionalizzazione delle medesime e degli immobili ivi insistenti da attuarsi così come descritto al precedente punto 17 e nel successivo articolo 4;

in secondo luogo,

- iv. cessione a titolo gratuito da SOLOLO alla Città della proprietà dell'area (gravata da diritto di superficie) di cui al precedente punto i;
- v. cessione a titolo gratuito da SOLOLO alla Città della piena proprietà delle aree, che non generano capacità edificatoria, descritte al Catasto Terreni \_\_\_ al Foglio 1005 mappale 46 parte, 50 parte, 212 parte, 243 parte;
- vi. realizzazione, da parte di SOLOLO, o suoi aventi causa, di un intervento di riqualificazione edilizia nelle aree ricomprese nel

Lotto B, come in precedenza descritto, sulla base di apposito PEC da presentarsi successivamente;

**19.** con nota prot. n. 21004 cl 34.16.08/1068 del 13 agosto 2013 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ha espresso parere favorevole al Progetto Preliminare;

**20.** in data 23 dicembre 2013 è stato presentato presso lo Sportello Unico Edilizia, il Progetto Definitivo, in osservanza delle indicazioni già espresse dalla Soprintendenza al Progetto Preliminare e in data 31 marzo 2014 sono state presentate integrazioni al Progetto Definitivo approvate con la citata deliberazione;

**21.** il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato preliminarmente sottoposto al Servizio Urbanizzazioni che, a seguito di apposito incontro del 18/12/2013, ha espresso prescrizioni da recepire in sede di Progetto Preliminare;

**22.** con deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_ \_\_\_, il Consiglio Comunale della Città di Torino ha approvato lo schema della presente Convenzione da stipularsi per atto pubblico, ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. ed a norma del Regolamento per i Contratti, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante ed al rappresentante della Città di Torino di apportare, ove occorra al momento della sottoscrizione,

tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico - formale al pari giudicate opportune e comunque dirette a una migliore redazione dell'atto;

**Tutto ciò premesso,**

da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione (d'ora in avanti "**Convenzione**") con valore di patto oltreché ai fini della sua corretta interpretazione, le Parti, come sopra costituite in atto

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**IN PRIMO LUOGO**

**PARTE PRIMA**

**COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

**A FAVORE DI POLARIS**

**Articolo 1**

**Oggetto**

**1.1** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" cede e trasferisce senza corrispettivo in denaro a favore di Polaris, nella qualità indicata in epigrafe, che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, la proprietà superficaria per anni 80 (ottanta) a

decorrere da oggi dei fabbricati oggi esistenti nonché, per la medesima durata, il diritto di superficie ai sensi degli articoli 952 e seguenti cod. civ., nel soprassuolo e nel sottosuolo, sui terreni e fabbricati facenti parte del complesso immobiliare denominato Cascina Fossata (lotto A) ubicato al civico numero 123 di Strada della Fossata ora Via Ala di Stura angolo le vie Coppino, Randaccio e Sospello, della superficie catastale di mq. 13.875 circa, composto da terreni, fabbricati fatiscenti e inagibili e viabilità descritti presso il Catasto Terreni come segue:

Comune di: TORINO

- Foglio 1105 - mappale 46 parte - seminativo di classe 1 - are 35.65- reddito dominicale Euro 43,71 - reddito agrario Euro 31,36;
- Foglio 1105 - mappale 47 - ente urbano - are 00.23 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 48 - area rurale - are 05.60 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 50 parte - prato di classe 2 - are 18.27- reddito dominicale Euro 21,54 - reddito agrario Euro 13,64;
- Foglio 1105 - mappale 51 - ente urbano - are 06.20 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 52 - fabbricato rurale - are 53.76 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 53 - ente urbano - are 01.80 - senza reddito;
- Foglio 1105 - mappale 54 - ente urbano - are 05.80 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 212 parte - prato irriguo di classe 2 - are 00.76
- reddito dominicale Euro 2,26 - reddito agrario Euro 2,02;
- Foglio 1105 - mappale 243 parte - relitto stradale - are 10.68 - senza reddito, comunque da verificarsi a seguito di frazionamenti catastali.

**1.2** Al fine di completare la riqualificazione dell'Ambito di P.R.G., la Città come sopra rappresentata, in qualità di proprietaria, costituisce a favore di Polaris, nella qualità indicata in epigrafe, che accetta, senza corrispettivo in denaro, il diritto di superficie per anni 80 (ottanta) ai sensi degli articoli 952 e seguenti cod. civ., a decorrere da oggi, sui terreni come individuati nella planimetria allegata (allegato A) e censiti al Catasto Terreni foglio 1105 mappali 45parte, 55parte, 222parte, 242parte e una porzione di reliquato stradale di superficie pari a circa mq. 665, Foglio 1106, mappale 1.007parte, per un totale pari a 3.369 mq circa, comunque da verificarsi a seguito dei frazionamenti catastali.

**1.3** Il diritto di superficie sulle aree di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 (di seguito il "**Complesso Immobiliare**") viene concesso in capo al Soggetto Attuatore per la realizzazione del Progetto di Gara, sulla base del relativo progetto architettonico così come successivamente integrato e modificato anche al fine di recepire le prescrizioni formulate dalla Soprintendenza nonché gli indirizzi di cui alla

determinazione dirigenziale mecc. n. 2013 40241/009 del 22 gennaio 2013.

Il diritto di superficie si intende esteso anche al sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nell'intervento di riqualificazione.

La superficie fondiaria complessiva interessata dal diritto di superficie qui costituito risulta pari a circa mq. 17.244.

Il diritto di superficie è costituito libero da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantito da evizione e molestie nel possesso. Le aree e le costruzioni, oggetto del diritto di superficie, rimangono vincolate alle destinazioni ed alle modalità di utilizzazione stabilite nella presente Convenzione.

**1.4** Il diritto di superficie è esteso, altresì, alla realizzazione, mantenimento e godimento degli edifici e delle relative aree di pertinenza nei limiti e secondo le modalità fissate nella Convenzione.

**1.5** Gli effetti utili ed onerosi della concessione del diritto di superficie decorrono dalla data di stipula della presente Convenzione.

**1.6** Il Soggetto Attuatore potrà costituire sugli immobili oggetto del diritto di superficie, diritti reali di garanzia.

**1.7** L'estinzione, per qualsiasi ragione, del diritto di superficie determinerà, ai sensi dell'art. 954 cod. civ., l'estinzione dei diritti reali eventualmente costituiti dal Soggetto Attuatore.

**1.8** La Città e la società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" dichiarano e garantiscono, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza:

- che le aree oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di TORINO in data \_\_\_\_\_ che, in copia conforme all'originale digitale, si allegano al presente atto sotto le lettere " \_\_\_\_\_ " et " \_\_\_\_\_ ", senza lettura per dispensa avutane dai componenti;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali aree;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

**1.9** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE", consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ed attesta ai sensi e per

gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 citato, in relazione alla vigente normativa edilizio - urbanistica, nazionale e regionale, che:

= la costruzione degli edifici insistenti sull'area in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

= successivamente non è stata posta in essere alcuna opera, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica nazionale e regionale.

La parte cessionaria si dichiara a conoscenza dei provvedimenti di inagibilità di cui in premessa.

**1.10** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" dichiara e garantisce di aver eseguito, a proprie cura e spese, le opere di pulizia e sgombero delle aree libere da manufatti relative al complesso della Cascina Fossata, in cessione, ad eccezione della tettoia in eternit, che era già esclusa dagli obblighi in sede di atto unilaterale d'obbligo a mio rogito in data 19 dicembre 2011, repertorio n. 23760, registrato a Torino 1 il 21 dicembre 2011 al numero 29889 e successiva nota di proroga del 28 marzo 2014 e dell'interno dei manufatti presenti sui terreni in questione.

Il puntuale adempimento dei predetti impegni in data \_\_\_\_\_ è stato verificato e certificato a cura del Nucleo



Ecologico dei Carabinieri, nella veste di organo accertatore originario. Inoltre in data 10 ottobre 2013 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha espresso parere favorevole alla acquisizione delle predette aree.

**1.11** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" dichiara e garantisce che per gli immobili insistenti su quanto oggetto del presente atto non ricorrono i presupposti applicativi del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e del D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006 e del D.L. n. 63 del 4 giugno 2013, nonchè della L.R. n. 13 del 28 maggio 2007, in quanto gli stessi sono stati dichiarati inagibili dal Comune di Torino con il provvedimento di cui in premessa e pertanto non è necessario alcun attestato di prestazione energetica.

A' sensi della vigente normativa in materia la parte cessionaria dà atto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione energetica.

**1.12** Le parti, come sopra rappresentate, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223 convertito in Legge n. 248 in data 4 agosto 2006, ulteriormente modificato dall'articolo 1 comma 48 della

Legge 27 dicembre 2006 n. 296, e dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 citato, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano ed attestano, ciascuno per quanto di competenza, che:

- a) - non vi è stata alcuna dazione di denaro relativamente al trasferimento ed alla costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto;
- b) - per addivenire alla stipula del presente atto nessuna delle parti si è avvalsa di mediatore.

## **Articolo 2**

### **Durata della Convenzione e del diritto di superficie**

**2.1** Il diritto di superficie costituito sul Complesso Immobiliare ai sensi dei precedenti punti 1.1 et 1.2 avrà la durata di anni 80 (ottanta) a decorrere dalla data di stipula della presente Convenzione; alla scadenza, la concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata dalla Città.

Alla scadenza naturale del diritto di superficie o dell'eventuale periodo di rinnovo, la Città diventerà proprietaria delle opere realizzate al di sopra ed al di sotto del suolo.

### **Articolo 3**

#### **Stato del Complesso Immobiliare**

**3.1** Fatta salva ogni ulteriore garanzia di legge, la Città e SOLOLO, ciascuna per quanto di rispettiva spettanza, garantiscono che quanto oggetto delle relative costituzioni del diritto di superficie è libero da vincoli di qualsiasi natura, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere (incluso le superfici esistenti di pertinenza dell'area destinate ad affissioni pubblicitarie); altresì la Città e SOLOLO garantiscono, ciascuno per i diritti ceduti, il Soggetto Attuatore da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù trascritte, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla Convenzione. La Città e SOLOLO garantiscono, ciascuno per i diritti ceduti, che il Complesso Immobiliare sarà consegnato libero da persone e libero da rifiuti e macerie, fatto salvo quanto supra (art. 1.10) e infra (art. 3.2.) precisato.

**3.2** In relazione alle citate aree, la società Polaris si è impegnata, ai sensi del successivo articolo 8.3, a provvedere all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza e pulizia laddove necessaria all'interno dei manufatti presenti sui terreni in questione, nonché alla rimozione e smaltimento della tettoia in eternit ed alla chiusura degli accessi, che, come da apposito computo metrico estimativo del 3 aprile 2014,

ammontano indicativamente ad Euro 126.000,00 i cui costi, abbattuti del coefficiente di riduzione del 20% in analogia a quanto previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo, per un importo quindi pari ad euro 100.800,00 saranno detratti dal contributo relativo al costo di costruzione e da quello relativo allo smaltimento rifiuti.

**3.3** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" dichiara che i dati catastali e le planimetrie relative agli enti immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa.

La società POLARIS ne prende atto.

**3.4** La Città con nota n. 5218 del 10/10/13 redatta dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, viste le relazioni tecniche sulla qualità ambientale, compresa la caratterizzazione del sito, ha espresso parere favorevole alla cessione dell'area da parte di SOLOLO.

**3.5.1** Qualora, nel corso dell'esecuzione dei lavori di edificazione e in ragione della destinazione finale a servizi pubblici delle aree del Complesso Immobiliare, si rendessero indispensabili, ai sensi della vigente normativa e previa verifica del competente Servizio della Città, attività ed opere di carattere ambientale, quali -a titolo

esemplificativo- attività di caratterizzazione, analisi di rischio, opere di bonifica, messa in sicurezza anche d'emergenza, eventuali misure di prevenzione ed ogni altro intervento ambientale necessario per porre rimedio alla situazione ambientale riscontrata (di seguito le **“Attività e Opere di Carattere Ambientale”**), restando inteso che le ridette Attività e Opere di Carattere Ambientale saranno avviate e completate fino ad esaurimento delle necessità e/o dei relativi programmi, secondo quanto disposto dalla Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06, si osserveranno le seguenti disposizioni.

**3.5.2** Il Soggetto Attuatore comunicherà immediatamente alla Città e a SOLOLO, a mezzo fax ovvero a mezzo lettera AR, l'insorgenza della necessità di porre in essere Attività e Opere di Carattere Ambientale, precisando se e in quale misura le stesse abbiano ad oggetto le aree cedute in diritto di superficie dalla Città e/o quelle cedute in diritto di superficie da SOLOLO.

**3.5.3** Con riguardo alle aree cedute in diritto di superficie da SOLOLO a Polaris -fermo restando che dette Attività e Opere di Carattere Ambientale potranno essere realizzate a cura di Polaris, secondo le modalità e le condizioni indicate al successivo punto 3.5.5- l'imputazione degli oneri e dei costi relativi sarà in capo a SOLOLO, con responsabilità solidale della Città.

**3.5.4** Con riguardo alle aree cedute in diritto di superficie dalla Città a Polaris -fermo restando che dette Attività e Opere di Carattere Ambientale potranno essere realizzate a cura di Polaris, secondo le modalità e le condizioni indicate al successivo punto 3.5.5- l'imputazione degli oneri e dei costi relativi sarà in capo alla Città.

**3.5.5** Pur non essendo Polaris in alcun modo responsabile di eventuali passività ambientali che dovessero interessare il Complesso Immobiliare, Comune e SOLOLO, in considerazione delle evidenti difficoltà (riguardanti il coordinamento sia delle procedure amministrative sia delle indagini e delle successive opere) che sorgerebbero laddove le Attività e Opere di Carattere Ambientale dovessero essere gestite da Città e SOLOLO ciascuna separatamente per le aree di propria competenza, riconoscono sin d'ora in capo a Polaris il diritto, ma non l'obbligo, di procedere essa stessa a eseguire, secondo quanto successivamente regolamentato, tali Attività e Opere di Carattere Ambientale in modo unitario, avvalendosi di professionisti e imprese specializzate dalla stessa incaricati, dando tempestiva comunicazione di tale volontà alla Città, ove le stesse riguardino solo le aree cedute in diritto di superficie dalla Città a Polaris, ovvero a Città e SOLOLO, ove le stesse interessino aree cedute in diritto di superficie da SOLOLO a Polaris.

Nel caso di esercizio di tale diritto: (i) Polaris dovrà fornire due preventivi dettagliati di spesa, predisposti da professionisti e/o imprese adeguatamente specializzati che prendano in considerazione tutti i singoli costi (nessuno escluso) da sostenere per realizzare le Attività e Opere di Carattere Ambientale valutate indispensabili dal competente Servizio della Città, con la precisa indicazione dell'eventuale riparto del costo a valere nei confronti di SOLOLO ovvero della Città in funzione delle aree (tenuto conto delle superfici e volumetrie di scavo) interessate dagli interventi e oggetto di cessione del diritto di superficie, ai sensi della presente Convenzione, da parte di SOLOLO ovvero della Città. Il preventivo economicamente più conveniente dei due sottoposti da Polaris sarà da considerarsi accettato, a meno che SOLOLO ne presenti, entro i successivi 20 giorni, uno economicamente più conveniente, a parità di prestazioni richieste e di tempi di realizzazione degli interventi da affidare a professionisti e/o imprese adeguatamente specializzati. In questa eventualità, l'incarico di realizzazione degli interventi sarà affidato da Polaris ai professionisti e/o all'impresa di cui al preventivo sottoposto da SOLOLO; (ii) il preventivo economicamente più conveniente tra quelli presentati da Polaris sarà comunque tacitamente accettato qualora la Città, ovvero la Città e SOLOLO ove

le Attività e Opere di Carattere Ambientale interessino aree cedute in diritto di superficie da quest'ultima, non facciano pervenire a Polaris alcun preventivo scritto ovvero alcuna comunicazione espressa di accettazione o di motivato dissenso nel termine di 20 giorni dall'avvenuta ricezione dei preventivi messi a disposizione da Polaris; (iii) il procedimento amministrativo relativo alle Attività e Opere di Carattere Ambientale da eseguirsi sul Complesso Immobiliare sarà iniziato a cura di Polaris, che sottoporrà agli enti competenti la documentazione prevista dalla normativa applicabile, con riferimento particolare al D.Lgs. 152/2006; (iv) una volta ottenuti i provvedimenti abilitativi dalle competenti autorità ambientali (ad es. approvazione del piano di caratterizzazione, dell'analisi di rischio o del piano di bonifica), Polaris potrà quindi, avvalendosi dei professionisti e imprese incaricati sulla base del preventivo economicamente più conveniente eseguire le attività e i lavori, chiedendo il rimborso dei costi delle attività e/o dei lavori eseguiti, sulla base della semplice trasmissione delle relative fatture che verranno intestate alla Città ovvero a SOLOLO, in modo coerente con quanto indicato nel preventivo e in dipendenza della circostanza che le Attività e Opere di Carattere Ambientale interessino aree cedute in diritto di superficie riferibili rispettivamente a SOLOLO ovvero alla



Città con riparto proporzionale, basato sull'estensione delle superfici e delle volumetrie di scavo interessate dagli interventi di bonifica, e delle spese comuni. SOLOLO e la Città salderanno le rispettive fatture - entro 60 giorni dalla ricezione delle stesse. In caso di mancata corresponsione delle somme da parte della SOLOLO entro tale termine, Polaris avrà diritto di richiedere il pagamento degli importi corrispondenti alla Città che - per parte sua - sarà obbligata ad onorare tale pagamento entro 60 giorni dalla richiesta.

**3.5.6** Con riguardo alle aree cedute in diritto di superficie da SOLOLO a Polaris, ove invece Polaris non manifestasse la volontà di realizzare le Attività e Opere di Carattere Ambientale tramite professionisti e imprese adeguatamente specializzati dalla medesima incaricati secondo le modalità e le condizioni sopra indicate al precedente punto 3.5.5: (i) le stesse dovranno essere effettuate a cura di SOLOLO nel rispetto delle indicazioni che le verranno impartite dalla Città e/o dalle pubbliche autorità, dopo aver condiviso con Polaris e con la Città le metodologie e i tempi di realizzo, tenendo conto della necessità di ultimare senza ritardo gli interventi edilizi, di rilevante interesse pubblico, di cui al successivo articolo 4; (ii) SOLOLO sarà dunque obbligata a provvedervi a propria cura e spese iniziando le relative attività immediatamente e comunque entro un

termine non superiore a 30 giorni liberi dall'insorgenza della necessità di porre in essere le Attività e Opere di Carattere Ambientale, portandole altresì a compimento secondo il termine prescritto dal competente Servizio della Città e/o dalle autorità competenti e, comunque, in un tempo non superiore a quello necessario per l'esecuzione delle Attività e Opere di Carattere Ambientale a regola d'arte e con l'uso della migliore diligenza e l'impiego di adeguati mezzi e personale; (iii) laddove SOLOLO non rispettasse i termini e le modalità sopra indicate, e sempreché Polaris non dichiarasse di voler iniziare ovvero completare le Attività e Opere di Carattere Ambientale tramite professionisti e imprese dalla medesima incaricati alle condizioni sopra descritte al punto 3.5.5, la Città, previa messa in mora di SOLOLO con termine di trenta giorni, si sostituirà, allo scopo di consentire il rispetto del cronoprogramma di realizzazione degli interventi edilizi su dette aree, nei predetti adempimenti, con rivalsa nei confronti di SOLOLO.

**3.5.7** Con riguardo alle aree cedute in diritto di superficie dalla Città a Polaris, ove parimenti Polaris non manifestasse la volontà di realizzare le Attività e Opere di Carattere Ambientale tramite professionisti e/o imprese adeguatamente specializzati dalla medesima incaricati secondo le modalità e le condizioni sopra

indicate al punto 3.5.5, le stesse dovranno essere effettuate a cura della Città che dovrà realizzarle a regola d'arte e con l'uso della migliore diligenza e l'impiego di adeguati mezzi e personale, assicurando tempi di realizzo compatibili con la necessità, sopra ampiamente evidenziata, di ultimare senza ritardo gli interventi edilizi oggetto della presente convenzione.

**3.5.8** Al manifestarsi di eventi contingenti imprevedibili connessi alle Attività e Opere di Carattere Ambientale accertati in contraddittorio con la Città che possano determinare un ritardo rispetto al cronoprogramma, la tempistica prevista dal cronoprogramma per la realizzazione di tutte le opere si intende traslata automaticamente della medesima quantità di maggior tempo impiegato per lo svolgimento di dette Attività e Opere di Carattere Ambientale sino al tempo limite di validità della Convenzione.

## **PARTE SECONDA**

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E OBBLIGHI DI GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

#### **Articolo 4**

##### **Programma edilizio e attuazione degli interventi**

**4.1** La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria del Complesso Immobiliare come indicato in premessa.

La SLP complessiva definitiva non dovrà superare la SLP massima complessiva indicata nel Disciplinare di gara pari a mq. 13.000.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare quanto descritto al successivo punto 4.2 secondo la soluzione individuata nel Progetto Definitivo.

In sede di ottenimento dei Permessi di Costruire o altri idonei titoli abilitativi edilizi (di seguito "Permessi di Costruire" o singolarmente "Permesso di Costruire"), potranno essere apportate eventuali modifiche al Progetto Definitivo, fatta salva la SLP massima complessiva sopra indicata, le destinazioni d'uso indicative di seguito descritte e comunque nel rispetto dell'assetto planivolumetrico e degli elementi caratterizzanti il suddetto Progetto Definitivo. In ogni caso tali modifiche dovranno essere assentite dai competenti uffici della Città in sede di rilascio dei Permessi di Costruire sopracitati.

**4.2** Il Soggetto Attuatore intende realizzare il seguente intervento:

- recupero dei corpi di fabbrica esistenti, previa acquisizione del parere definitivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici che dovrà comunque precedere il rilascio del Permesso di Costruire;
- nuova edificazione di edifici, da realizzare anche al di fuori del sedime dell'edificio della Cascina Fossata, ma comunque all'interno del Complesso Immobiliare, come identificato ai precedenti punti 1.1 e 1.2..

**4.3** Il Progetto Definitivo prevede una SLP complessiva pari a circa 12.558 mq. (elevabile fino a 13.000) di cui mq. 2.592 oggetto di intervento di recupero e mq. 9.966 di nuova costruzione. Il mix delle destinazioni previste deve rispettare i seguenti limiti:

- SLP massima complessiva ammissibile mq 13.000;
- Residenze Collettive SLP massima mq. 5.200, pari al 40% della SLP massima ammissibile;
- Centro di Ospitalità SLP massima ammissibile mq. 1.500;
- Media struttura di vendita M-SAM3 (con superficie di vendita compresa tra 901 e mq. 1.800) con SLP massima mq. 1.500;

Il Progetto prevede anche le seguenti funzioni:

botteghe artigiane, attività di somministrazione alimenti e bevande e altri Servizi a rilevanza sociale, per la SLP residua.

**4.4** L'intervento come precedentemente descritto genera un fabbisogno complessivo di aree a parcheggio, con riferimento alla SLP effettivamente utilizzata, secondo le specifiche destinazioni descritte al punto precedente:

#### Media struttura di vendita M-SAM3

Fabbisogno totale di posti a parcheggio legati all'attività commerciale ai sensi di quanto disposto dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Di tale fabbisogno totale almeno il 50% deve essere realizzato su aree da cedere o assoggettare all'uso pubblico e la restante quota su aree di proprietà privata da asservire alla Città con Atto d'Obbligo legato alla specifica attività commerciale.

#### Residenza Temporanea Collettiva

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 dovuto unicamente per gli edifici di nuova costruzione.

Ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle N.U.E.A. di P.R.G. va garantita, comunque, una quota aggiuntiva di aree a parcheggio, non inferiore al 40% della SLP relativa alla destinazione d'uso in progetto.

**4.5** Il Soggetto Attuatore si impegna in ogni caso a garantire il fabbisogno di servizi e parcheggi generato dall'intervento, così come previsto dalle norme di P.R.G. e dalla vigente normativa di Settore.

Nell'allegato B) alla presente Convenzione vengono indicate le aree su cui potranno essere realizzati i suddetti parcheggi.

In caso di sopravvenute contingenze sulla suddetta dotazione a parcheggi, la Città si riserva di individuare ulteriori aree, anche di sua proprietà, da destinare al predetto fabbisogno.

Tutte le aree esterne, ovvero al di fuori del sedime dell'edificio della Cascina Fossata, ma comunque all'interno del Complesso Immobiliare, come identificato ai precedenti punti 1.1 e 1.2, eventualmente destinate a soddisfare la dotazione di parcheggi dovranno essere trattate a verde e prive di recinzione.

**4.6** In considerazione della complessità dell'intera trasformazione, il Soggetto Attuatore potrà intervenire attraverso massimo due Permessi di Costruire, secondo uno studio unitario da presentarsi unitamente alla richiesta del primo permesso di costruire.

Entro un anno dalla richiesta del primo permesso di costruire dovrà comunque essere richiesto il permesso relativo al completamento dell'intervento complessivo con relative opere di urbanizzazione.

In relazione alla predetta tempistica, verrà applicata al Soggetto Attuatore la penale di 100 euro per ogni giorno di ritardo, con facoltà di prevedere la risoluzione della Convenzione.

Ai fini del rilascio dei certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti, certificata dal Direttore dei Lavori.

Il Soggetto Attuatore, di intesa con la Città, potrà presentare integrazioni o modifiche alle opere oggetto di richiesta del Permesso di Costruire. L'ultimazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione.

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

I termini di cui sopra saranno prorogati in caso di ritrovamento di contaminazioni ambientali.

**4.7** Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovrà essere realizzato 1



piezometro, in sito sempre accessibile, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G., come modificato dalla Variante Idrogeologica n. 100.

Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione del piezometro stesso. Ogni opera necessaria a tal fine, il monitoraggio, la manutenzione del piezometro individuato saranno a carico del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa.

#### **Articolo 5.**

##### **Impegno all'assoggettamento all'uso pubblico**

**5.1** Il Soggetto Attuatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21, ultimo comma, l.r. n. 56/77 e s.m.i., si impegna, entro 120 giorni dal collaudo delle opere, ad assoggettare ad uso pubblico le aree individuate in colore verde (Foglio 1105 mappali 48, 51, 52 parte, 53, 54 parte) ed in colore rosa nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera C) (Foglio 1105 mappali 50 parte, 55 parte, 222 parte, 243 parte e porzione di reliquato stradale.

Le aree dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo

quelli funzionali all'attuazione dell'intervento approvato dalla Città e oggetto della presente Convenzione.

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

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

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

**5.2** Con separato provvedimento verrà regolamentato l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree individuate in colore verde nell'allegato C (aree interne alla corte) con apertura delle stesse a cura del Conduttore Qualificato. Il Soggetto Attuatore, anche a mezzo del Conduttore Qualificato, si impegna sin d'ora ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la pulizia delle suddette aree, ivi comprese le opere su di esse esistenti.

**5.3** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubblico individuate in colore rosa (aree esterne ai fabbricati) saranno a carico della Città, con eccezione della pulizia e sfalcio dell'erba, che

saranno a carico del Soggetto Attuatore secondo le modalità anch'esse individuate con separato provvedimento.

**5.4** L'eventuale utilizzo e l'occupazione delle aree individuate con colore verde nell'allegato C (corte interna) e con colore rosa assoggettate ad uso pubblico dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Comunale COSAP (n. 257) e Dehors (n. 287) previa acquisizione di tutte le concessioni/autorizzazioni necessarie e pagamento dei relativi oneri se dovuti.

**5.5** La manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia del parcheggio pubblico compreso tra la Via Ala di Stura e la scuola Franchetti, la cui sistemazione sarà realizzata a cura e spese del Soggetto Attuatore, saranno effettuate dalla Città con imputazione al Soggetto Attuatore dei relativi costi annuali, proporzionalmente alla quota parte necessaria al reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali dovuta per legge, sulla base dei parametri V.I.E. che verranno aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT.

**5.6** La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per

esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa.

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

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

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; il Soggetto Attuatore entro 15

giorni dalla comunicazione potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

## **Articolo 6**

### **Impegni del Conduuttore Qualificato**

**6.1** Il Conduuttore Qualificato Sharing si impegna a:

- (i) progettare e gestire tutte le attività descritte in sede di offerta, che assicurano occasioni di socialità all'interno del Centro Polifunzionale a favore degli utenti, del quartiere e della Città di Torino.
- (ii) adottare il modello di gestione descritto in sede di offerta, anche con riferimento: alla suddivisione tra servizi gestiti direttamente e servizi erogati attraverso partnership, convenzioni o contratti con società terze; alla sostenibilità ambientale della gestione; all'articolazione delle risorse umane; al Sistema Gestione Qualità;
- (iii) selezionare, in accordo con il Soggetto Attuatore, gli operatori che svolgeranno le attività nelle diverse porzioni o aree del Centro Polifunzionale affinché gli stessi non si pongano in contrasto con gli scopi sopra indicati;
- (iv) a provvedere alla gestione diretta delle Residenze Collettive e del Centro di Ospitalità (housing temporaneo) con criteri economici e

non speculativi così come proposto in sede di Offerta. Con successivo atto verrà stipulata apposita convenzione per regolare nel dettaglio le attività e le relative tariffe.

**6.2** Con separato provvedimento verrà costituito un tavolo di concertazione, coordinato dalla Città, cui parteciperanno rappresentanti dei servizi competenti della Città, della Circoscrizione, del Conduuttore Qualificato, con l'obiettivo di accompagnare e monitorare la gestione del Centro Polifunzionale, delle Residenze Collettive e del Centro di Ospitalità, anche con riferimento alla realizzazione di iniziative ed eventi da parte della Città, della Circoscrizione, del Conduuttore Qualificato o di altri soggetti nel Centro Polifunzionale e nelle "aree assoggettate ad uso pubblico" indicate nell'allegato C) alla presente Convenzione.

**6.3** Su richiesta del Conduuttore Qualificato la Città valuterà la possibilità di estendere le iniziative di interesse per la cittadinanza alle aree limitrofe esterne ai fabbricati in oggetto.

## **Articolo 7.**

### **Sostituzione del Conduuttore Qualificato**

**7.1** Qualora il rapporto tra Conduuttore Qualificato e Soggetto Attuatore venga a cessare per qualsivoglia ragione, il Soggetto Attuatore si impegna a ricercare altro soggetto idoneo allo

svolgimento delle attività già oggetto degli obblighi del Conduttore Qualificato, che dovrà subentrare negli obblighi ad esso spettanti ai sensi della Convenzione. In tal caso, previa verifica dei requisiti indicati nell'art. 38, comma 1, d.lgs. 163/2006, sarà cura del Soggetto Attuatore comunicare il nuovo Conduttore Qualificato al Comune, il quale dovrà manifestare il proprio assenso scritto entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di subentro. Tale assenso non potrà essere irragionevolmente negato e comunque si intenderà positivamente concesso nel caso in cui entro il predetto termine di trenta giorni nessuna comunicazione scritta dovesse pervenire al Soggetto Attuatore da parte della Città.

## **Articolo 8**

### **Contributo inerente al costo di costruzione**

**8.1** Con la sola eccezione della media superficie di vendita alimentare M-SAM3 (con superficie di vendita compresa tra mq. 901 e mq. 1.800) avente SLP massima pari a mq. 1.500, il Soggetto Attuatore non corrisponderà, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento Comunale n. 314 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 febbraio 2006 (mecc. 2005 02356/038) e s.m.i. in combinato disposto con l'art. 19 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il contributo

dovuto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, relativo al costo di costruzione.

**8.2** Il Soggetto Attuatore corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo allo smaltimento rifiuti, calcolato secondo quanto previsto per la Classe B della tabelle relative al calcolo degli oneri di urbanizzazione per attività produttive utilizzate dalla Città di Torino, da determinarsi puntualmente secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire

**8.3** In considerazione dello stato di conservazione e del degrado in cui versa il Complesso Immobiliare, il Soggetto Attuatore provvederà all'esecuzione immediata di opere di messa in sicurezza necessarie a garantire la conservazione dell'immobile in accordo con quanto già espresso dalla Soprintendenza.

I relativi costi, preventivamente documentati a seguito di apposito computo metrico, saranno sostenuti dalla Città utilizzando le risorse derivanti dal contributo relativo al costo di costruzione e da quello relativo allo smaltimento rifiuti a mezzo di corrispondente detrazione dai suddetti contributi così come disciplinato al precedente articolo 3.2.



## Articolo 9

### Oneri di urbanizzazione

9.1 Il Soggetto Attuatore si impegna per se stesso, suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi del disposto dell'art. 12 del Regolamento Comunale n. 314 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 febbraio 2006 (mecc. 2005 02356/038) e s.m.i., ad oggi stimati in complessivi Euro 361.412,76, calcolati secondo il metodo tabellare, ed in ogni caso da adeguarsi alle tabelle vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria totali Euro 361.412,76 (trecentosessantunomilaquattrocentododici virgola settantasei),

Di cui

Commercio Euro 248.400,00

Produttivo Euro 113.012,76.

9.2 Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scemputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 10 della presente Convenzione dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le consuete modalità operate dal

Comune di Torino, ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

## **Articolo 10**

### **Opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione - Direzione lavori, Contabilità e collaudo**

**10.1** Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione indicati nell'art. 9, secondo le indicazioni fornite dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione approvato da parte della Giunta Comunale contestualmente allo strumento urbanistico prima del rilascio del Permesso di Costruire con il relativo computo metrico, e del successivo progetto esecutivo che dovrà essere presentato entro 90 giorni dall'approvazione del Progetto Preliminare:

- sistemazione della corte interna al sedime della Cascina Fossata;
- sistemazione delle aree verdi esterne alla Cascina e ricomprese nell'ambito di intervento;
- sistemazione dei marciapiedi e dei parcheggi localizzati fuori dal confine e nelle immediate adiacenze del Complesso Immobiliare.

Tutte le opere indicate negli elaborati di progetto saranno realizzate con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere.

**10.2** L'importo delle opere del progetto preliminare, abbattuto del coefficiente del 20% dovrà essere puntualmente verificato in sede di progetto esecutivo, con possibilità di scostamento dell'importo tra progetto preliminare e progetto esecutivo di +/- 5%.

Qualora, in tale sede, le opere siano di importo superiore a quello indicativamente riportato sul progetto preliminare e posto che il valore delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, e determinato sulla base del prezzo vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo, cui andrà applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% come da Deliberazione del Consiglio Comunale n. 201002469/009 del 27 settembre 2010, l'onere sarà integralmente posto a carico del Soggetto Attuatore.

Gli oneri relativi alla predisposizione del progetto preliminare ed esecutivo, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico del Soggetto Attuatore e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

**10.3** Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dalla Città in base ad una terna di nomi proposti dal Soggetto Attuatore.

**10.4** Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato in corso d'opera. Il collaudatore è nominato dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura, entro novanta giorni dalla data di presentazione della richiesta di nomina da parte del Soggetto Attuatore all'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. Gli oneri relativi sono a carico del Soggetto Attuatore.

**10.5** Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, intendendosi con tale termine la data nella quale il Soggetto Attuatore depositerà presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino la dichiarazione di fine lavori predisposta e firmata dal direttore dei lavori in contraddittorio con l'impresa. Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori;

nel caso siano rilevate inadempienze o errori, l'Ispektorato ne darà comunicazione al Soggetto Attuatore ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Soggetto Attuatore solleva la Città da qualsiasi responsabilità che possa derivare dall'esecuzione delle opere.

**10.6** Decorsi trenta giorni dalla ultimazione dei lavori senza che sia stato rilasciato il certificato di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore potrà procedere alla consegna provvisoria alla Città delle opere di urbanizzazione. Della consegna sarà redatto verbale in contraddittorio contenente lo stato di consistenza delle opere consegnate.

**10.7** Ai fini del rilascio dei certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica e alle fognature, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte degli Enti competenti, certificata dal Direttore dei Lavori.

## **Articolo 11**

### **Opere realizzate con risorse aggiuntive private**

**11.1** Tutte le opere individuate in colore viola negli elaborati del progetto di massima di cui alla premessa 21 saranno realizzate a cura

e spese del Soggetto Attuatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001.

**11.2** Tali opere saranno individuate nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione con la stima dei relativi costi e verranno puntualmente elencate nel successivo progetto esecutivo delle stesse con i relativi computi metrici.

**11.3** Per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente articolo 10.

## **Articolo 12**

### **Cessazione anticipata della Convenzione**

#### **ed estinzione del diritto di superficie.**

**12.1** Ogni eventuale utilizzazione dell'Immobile non conforme alle destinazioni d'uso di cui all'art. 4 comporta violazione della presente Convenzione.

**12.2** Qualora nel corso della durata della Convenzione dovessero essere accertate violazioni ai sensi del comma 1, il Comune provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere, assegnando un termine congruo per rimediare alla violazione. Il termine dovrà essere di durata tale da consentire al Soggetto Attuatore il recupero della disponibilità materiale del Complesso Immobiliare, laddove le violazioni siano riconducibili al comportamento del Conduttore

Qualificato, un terzo conduttore e/o utilizzatore che agisca in violazione dei contenuti del contratto di locazione e/o di utilizzazione, e comunque dovrà essere di durata tale da consentire l'intervento e il rimedio del Soggetto Attuatore in tutti i casi in cui la violazione non sia imputabile direttamente al Soggetto Attuatore medesimo.

In ogni caso il termine non potrà essere inferiore a 180 giorni.

**12.3** Qualora il Soggetto Attuatore non provveda a cessare l'uso difforme entro il suddetto termine, il Comune procederà a valutare, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, la gravità della violazione, avuto riguardo all'entità delle superfici interessate, alla durata della violazione, al pregiudizio all'interesse pubblico.

**12.4** A seconda della gravità della violazione a cui non sia stato posto rimedio nel termine di cui al punto 12.2 che precede, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a pagare una penale pari ad euro 100 per ogni giorno di ritardo, comunque tenendo conto della eventuale non diretta imputabilità della violazione stessa al Soggetto Attuatore ai fini della riduzione della penale medesima.

**12.5** Solo in caso di violazione ai sensi del comma 1 imputabile al Soggetto Attuatore che comporti un grave pregiudizio all'interesse pubblico e che perduri oltre i termini di cui al comma 2, il Comune

potrà recedere dalla presente Convenzione, tramite motivato provvedimento che dia conto della gravità della violazione, dell'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione della stessa, della prevalenza dello stesso rispetto agli interessi privati coinvolti, della adeguatezza e proporzionalità della determinazione rispetto al fine.

**12.6** Qualora si verificasse, per qualsiasi motivo diverso dal dolo o dalla colpa grave del Soggetto Attuatore, la cessazione degli effetti della Convenzione o, comunque, l'estinzione o la perdita del diritto di superficie in capo al Soggetto Attuatore, il Soggetto Attuatore stesso avrà diritto alla corresponsione, da parte della Città, di un indennizzo pari al totale dei costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della cessazione degli effetti della Convenzione ovvero dell'estinzione o della perdita del diritto di superficie, opportunamente documentati (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori nonché i costi di progettazione, attivazione e gestione dell'intervento di riqualificazione, i costi amministrativi, quelli derivanti da consulenze di natura fiscale, legale e affine ovvero relativi alla commercializzazione dell'intervento di riqualificazione,



soportati dal Soggetto Attuatore e dal Conduttore Qualificato), maggiorato del 20% a titolo di indennizzo.

**12.7** La Città si impegna, su richiesta del Soggetto Attuatore a rinegoziare i contenuti della Convenzione, laddove intervengano rilevanti modificazioni della situazione di fatto o di diritto rispetto a quella esistente alla data della stipula della Convenzione con riferimento particolare a modificazioni tali da incidere negativamente sulle possibilità di gestione del Complesso Immobiliare e comunque a trarre un ragionevole reddito dal Complesso medesimo.

### **Articolo 13**

#### **Utilizzazione temporanea da parte del Soggetto Attuatore delle aree della Città per l'allestimento del cantiere**

**13.1** Le occupazioni per l'allestimento dei cantieri relativi alle opere di riqualificazione del Complesso Immobiliare ed alle opere di urbanizzazione sono da considerarsi esenti dal pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico temporaneo ai sensi dell'art. 13 c. II, lett. B) del vigente Regolamento COSAP n. 257 in quanto l'intervento riveste carattere di pubblico interesse, come risulta dalla deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2011 08072/009 del 20 dicembre 2011 con la quale è stata indetta la manifestazione di interesse finalizzata a verificare l'esistenza di

proposte progettuali di riqualificazione del complesso della Cascina Fossata.

**13.2** L'esenzione è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei predetti lavori così come previsto dalla presente Convenzione, su tutte le aree interessate dai predetti cantieri, anche esterne al perimetro dell'intervento.

**13.3** Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle eventuali proroghe che la Città potrà accordare per l'ultimazione delle opere di riqualificazione del Complesso Immobiliare e di urbanizzazione. In tal caso il Soggetto Attuatore sarà tenuto a corrispondere integralmente il canone COSAP sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga. Il canone COSAP non è dovuto laddove la proroga al termine di ultimazione dei lavori sia stata concessa ai sensi del precedente art. 4.6 per fatti rilevanti, non imputabili al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, che siano sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori.

**13.4** Il Soggetto Attuatore solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

## **Articolo 14**

### **Inadempimento agli obblighi convenzionali**

#### **Clausola risolutiva espressa**

**14.1** In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze da parte del Condotto Qualificato originario o sostituto, tali da pregiudicare la connotazione dell'immobile quale attrezzatura di interesse pubblico, secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte.

**14.2** La mancata realizzazione da parte del Soggetto Attuatore delle opere previste dall'intervento di riqualificazione, per ragioni ad esso imputabili entro il termine di dieci anni dalla stipula della presente, comporta la risoluzione di diritto della Convenzione, ferma restando la proroga del predetto termine da parte della Città, che non potrà essere irragionevolmente negata dalla stessa.

## **Articolo 15**

### **Trasferimento degli obblighi convenzionali**

**15.1** Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, sono assunti dal Soggetto Attuatore per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

**15.2** Qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione totale o parziale della proprietà superficiaria del Complesso Immobiliare, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Soggetto Attuatore dovranno, inoltre, fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

**15.3** In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e oneri sopraccitati, il Soggetto Attuatore e i suoi successori o aventi causa, restano solidamente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

**15.4** E' fatto divieto di cessione frazionata della struttura destinata a Residenze Collettive e Centro di Ospitalità.

## **Articolo 16**

### **Garanzie finanziarie**

**16.1** A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla Convenzione, il Soggetto Attuatore, per sé, per i successori e aventi causa a qualunque titolo, rilascerà a favore del Comune, le seguenti polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

- al momento del ritiro del permesso di costruire:

- a) a garanzia della esecuzione dell'intervento di riqualificazione del Complesso Immobiliare per un importo pari a Euro 1.480.000,00 (pari al 10% del valore dell'offerta). Tale importo dovrà essere determinato puntualmente al momento del rilascio del permesso di costruire, al netto del valore delle opere di urbanizzazione, già garantito come da successivo punto b);
- b) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri dovuti ai sensi dell'articolo 10 dell'In Primo Luogo della presente Convenzione, pari al valore delle opere, come risultante dal progetto esecutivo, incrementato del 10 %;
- c) a garanzia del pagamento delle rate degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scapito ai sensi dell'art. 10 dell'In Primo Luogo della presente Convenzione;
- d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione e del costo per lo smaltimento rifiuti eccedenti

l'importo oggetto di detrazione ai sensi degli articoli 8.3 e 3.2 dell'In Primo Luogo della presente Convenzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 349 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

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

Non appena rilasciata la polizza fideiussoria di cui al precedente punto a), la Città autorizzerà lo svincolo del deposito cauzionale di Euro 300.000,00 effettuato dalla società Polaris Investment Italia SGR SpA presso la Civica Tesoreria in data 5 novembre 2012.

La fideiussione di cui al punto a) verrà svincolata al rilascio dell'agibilità relativa all'intero intervento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione.

La fideiussione di cui al punto b), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori accertati dal collaudatore in corso d'opera o comunque attestati dal Direttore Lavori qualora il collaudatore non si esprima entro 30 giorni dalla richiesta a lui indirizzata.

Resta inteso che il restante 20 % sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo definitivo favorevole delle opere di urbanizzazione.

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

## **IN SECONDO LUOGO**

### **CESSIONE DI AREE, PARTE GRAVATE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE E PARTE IN PIENA PROPRIETÀ, A FAVORE DELLA CITTA'**

#### **Articolo 1**

##### **Oggetto**

**1.1** La società "IMMOBILIARE SOLOLO SOCIETA' SEMPLICE" cede e trasferisce senza corrispettivo al Comune di Torino, che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili facenti

parte dell'intero complesso immobiliare denominato cascina Fossata (lotto A) ubicato al civico numero 123 di Strada della Fossata ora Via Ala di Stura angolo le vie Coppino, Randaccio e Sospello, della superficie catastale di mq. 1.268 circa, descritto presso il catasto terreni come segue:

Comune di: TORINO

- Foglio 1105 - mappale 46 parte- seminativo di classe 1 - are 1.15- reddito dominicale Euro 43,71 - reddito agrario Euro 31,36;

- Foglio 1105 - mappale 50 parte- prato di classe 2 - are 09.53- reddito dominicale Euro 21,54 - reddito agrario Euro 13,64;

- Foglio 1105 - mappale 212 parte- prato irriguo di classe 2 - are 01.54- reddito dominicale Euro 2,26 - reddito agrario Euro 2,02;

- Foglio 1105 - mappale 243 parte - relitto stradale - are 00.46- senza reddito.

**1.2** La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE", cede e trasferisce senza corrispettivo in denaro al "COMUNE DI TORINO", che accetta ed acquista, la proprietà dell'area dell'intero complesso immobiliare denominato cascina Fossata (lotto A) ubicato al civico numero 123 di Strada della Fossata ora Via Ala di Stura angolo le vie Coppino, Randaccio e Sospello, della superficie misurata di mq. 13.875 circa, gravato dal diritto di superficie per



anni 80 (ottanta), a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, a favore della società POLARIS di cui all'art. 1.1 dell'In Primo Luogo, descritti presso il Catasto Terreni come segue:

Comune di: TORINO

- Foglio 1105 - mappale 46 parte - seminativo di classe 1 - are 35.65 - reddito dominicale Euro 43,71 - reddito agrario Euro 31,36;

- Foglio 1105 - mappale 47 - ente urbano - are 00.23 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 48 - area rurale - are 05.60 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 50 parte - prato di classe 2 - are 18.27 - reddito dominicale Euro 21,54 - reddito agrario Euro 13,64;

- Foglio 1105 - mappale 51 - ente urbano - are 06.20 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 52 - fabbricato rurale - are 53.76 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 53 - ente urbano - are 01.80 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 54 - ente urbano - are 05.80 - senza reddito;

- Foglio 1105 - mappale 212 parte - prato irriguo di classe 2 - are 00.76 - reddito dominicale Euro 2,26 - reddito agrario Euro 2,02;

- Foglio 1105 - mappale 243 parte - relitto stradale - are 10.68 - senza reddito.

**1.3** Gli effetti utili ed onerosi del trasferimento della proprietà, decorrono dalla data di stipula della presente Convenzione.

**1.4** Fatta salva ogni ulteriore garanzia di legge, la società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" garantisce che quanto oggetto di cessione ai sensi dei punti 1.1 e 1.2 dell'In Secondo Luogo è libero da vincoli di qualsiasi natura, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, fatto unicamente salvo, relativamente all'area di cui al punto 1.2 dell'In Secondo Luogo il diritto di superficie per anni 80 (ottanta) decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione a favore della società POLARIS di cui all'art. 1.1 dell'In Primo Luogo.

La società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" garantisce il Comune da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù trascritte, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

## **Articolo 2**

### **Riserva e trasferimento di S.L.P.**

**2.1** Il Comune di Torino riconosce e garantisce, alla stregua di quanto previsto nel P.R.G.C. vigente, che la S.L.P. complessiva generata dall'Ambito 5.z Cascina Fossata, di cui alla premessa 3 e, indicata ad oggi pari a 5.080 mq, di cui mq. 4. 103 (salva l'esatta individuazione ad esito dei preventivati frazionamenti) generata per effetto della cessione al Comune di Torino della proprietà dell'area di cui all'art. 1.1. dell' In Secondo Luogo

(Lotto A) e per la parte rimanente generata dall'indice di edificabilità del Lotto B, potrà essere realizzata da SOLOLO, o da soggetto avente causa da SOLOLO, in pari entità, nell'area, posta a nord di via Sospello, descritta al punto ii della premessa 1 della presente Convenzione (Lotto B), come da planimetria allegata alla documentazione presentata alla Città e sulla base di apposito PEC da presentarsi da parte di SOLOLO o da soggetto avente causa dalla stessa SOLOLO.

## **IN TERZO LUOGO**

### **PATTUIZIONI GENERALI E COMUNI**

#### **Articolo 1**

#### **Allegati**

Costituiscono allegati alla presente i seguenti:

- All. A) Estratto di mappa Catastale con individuazione delle proprietà e dei lotti A e B;
- All. B) Planimetria con individuazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e privato;
- All. C) Planimetria delle aree assoggettate all'uso pubblico con individuazione delle tipologie di regolamentazione.

## **Articolo 2**

### **Spese**

**2.1** Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto sono a carico di:

- SOLOLO per quanto riguarda le imposte indirette, richiamata la risoluzione dell' Agenzia delle Entrate numero 68/E del 3 luglio 2014, chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 601/1973 e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale. per i trasferimenti a favore del Comune di Torino, nonché per quanto riguarda gli onorari notarili dell'In Secondo Luogo;

- POLARIS per quanto riguarda le imposte indirette (imposta di registro al 9% oltre imposta ipocatastale in misura fissa) relative alla costituzione del diritto di superficie da parte di SOLOLO e da parte del Comune di Torino nonché per quanto riguarda gli onorari notarili dell'In Primo Luogo.

Ai fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio le parti precisano che:

- il valore del diritto di superficie costituito dalla società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA'

SEMPLICE" a favore della società POLARIS ai sensi dell'art.1.1 dell'In Primo Luogo è di Euro ...1.140.000,00;

- il valore del diritto di superficie costituito dalla Città a favore della società POLARIS ai sensi dell'art.1.2 dell'In Primo Luogo è di Euro ...360.000,00;

- il valore delle aree trasferite dalla società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE" alla Città (parte gravate dal diritto di superficie e parte in piena proprietà) ai sensi dell'art. 1 dell'In Secondo Luogo è di Euro ...80.000,00;

quali valori sono stati determinati in ragione della valutazione compiuta dall'esperto indipendente ..... come da relazione di stima presentata dalla società Polaris e depositata agli atti della Direzione.

### **Articolo 3**

#### **Controversie**

**3.1** Ai sensi dell'art. 133, lett. a), punto 2) del D.Lgs. 2.7.2010 n. 104, la risoluzione di ogni eventuale controversia in materia di formazione, conclusione ed esecuzione della presente Convenzione è devoluta alla giurisdizione esclusiva del TAR Piemonte.

## **Articolo 4**

### **Trascrizione della Convenzione**

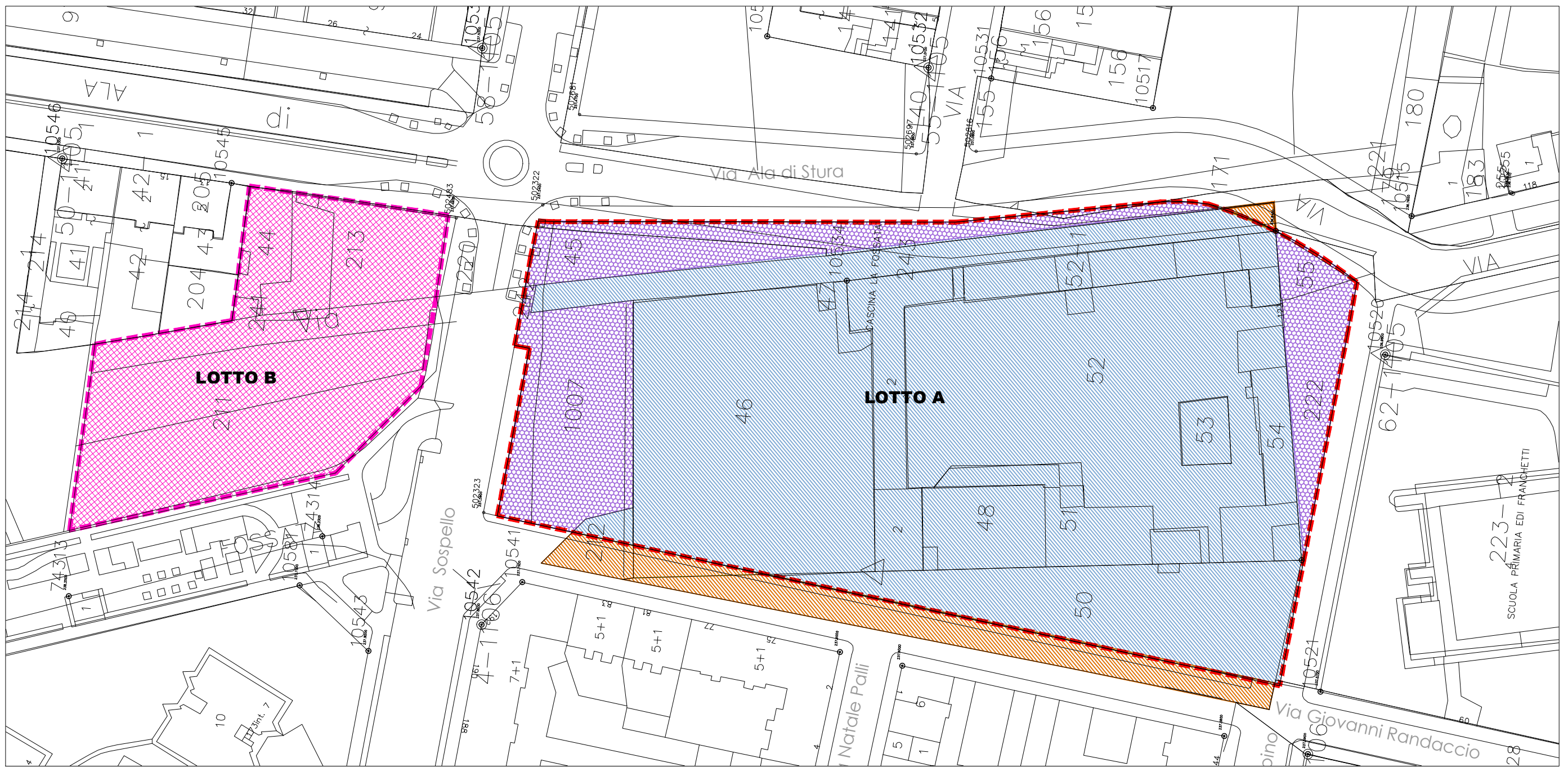
**4.1** Tutti i contraenti della Convenzione ne autorizzano la trascrizione immediata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino. Le spese relative, accessorie e conseguenti alla presente sono a carico del Soggetto Attuatore, invocati tutti i benefici di legge.

**4.2** La Città e la società "IMMOBILIARE SOLOLO - SOCIETA' SEMPLICE", come rappresentate, espressamente rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità in merito.






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

quale atto leggo, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che approvandolo e confermandolo meco notaio lo sottoscrivono, unitamente ai testi.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore

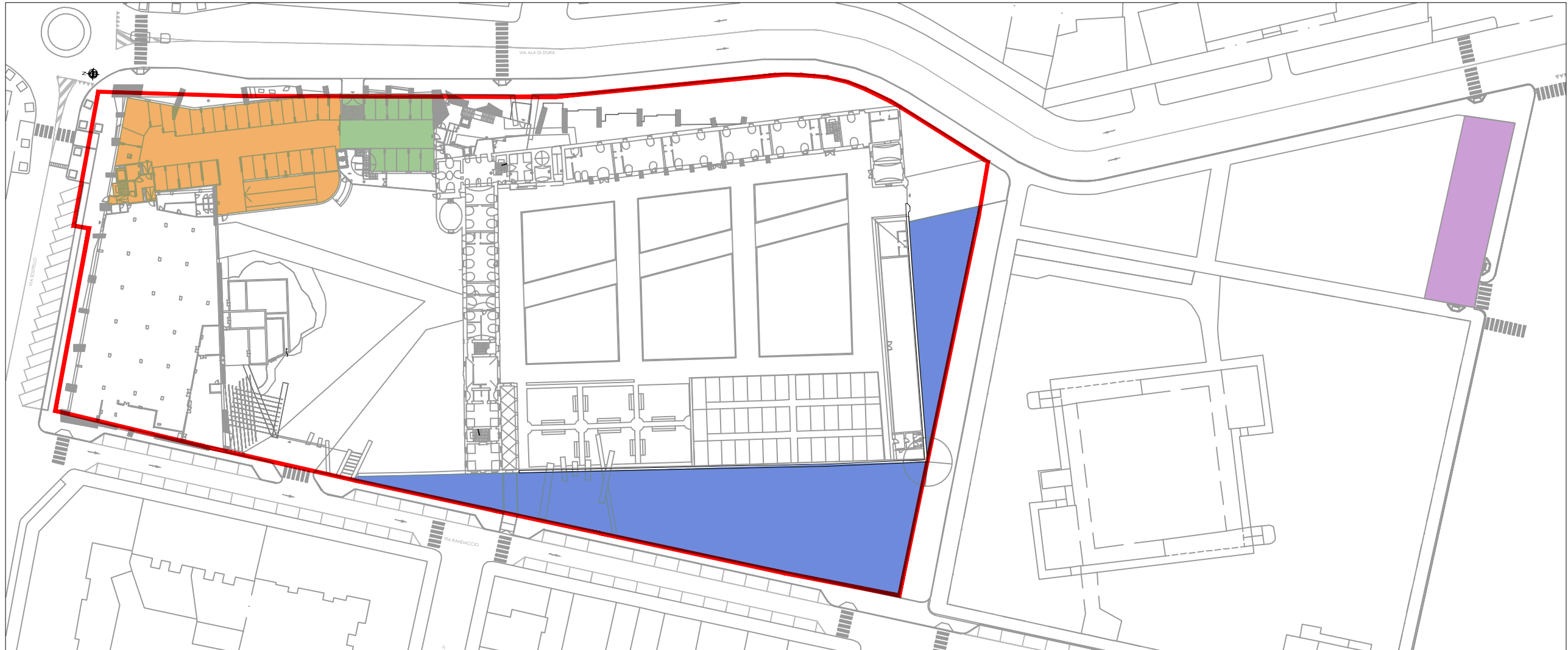
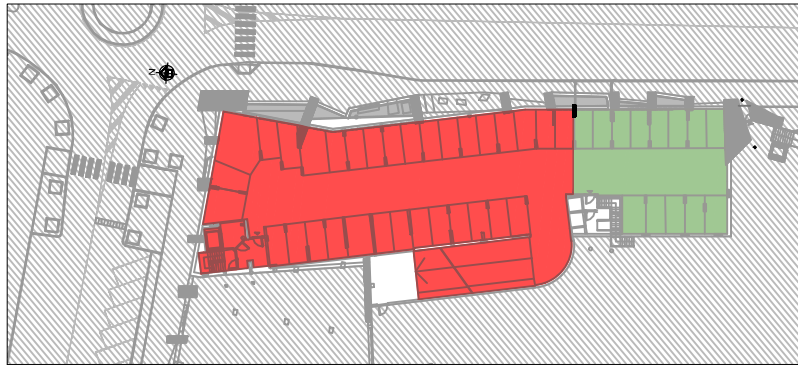


SCALA 1:1000

-  perimetro ambito di intervento (lotto a)
-  porzioni di aree di proprietà privata interne all'ambito di intervento
-  porzioni di aree di proprietà della città interne all'ambito di intervento
-  porzioni di aree di proprietà privata (lotto b), esterne all'ambito di intervento, su cui atterrano i diritti edificatori privati generati dall'ambito
-  porzioni di aree di proprietà privata, attualmente destinate a viabilità esterne all'ambito di intervento, che non generano diritti edificatori

**ALLEGATO A**





SCALA 1:1000

— ambito d'intervento

▭ parcheggio pubblico per le attività commerciali ex DCR 59-10831 e s.m.i.

▭ parcheggio privato per le attività commerciali ex DCR 59-10831 e s.m.i.

▭ parcheggio privato ex L.122/89 per residenze temporanee

▭ parcheggio pubblico aggiuntivo ex. art 19 c. 7 per residenze temporanee

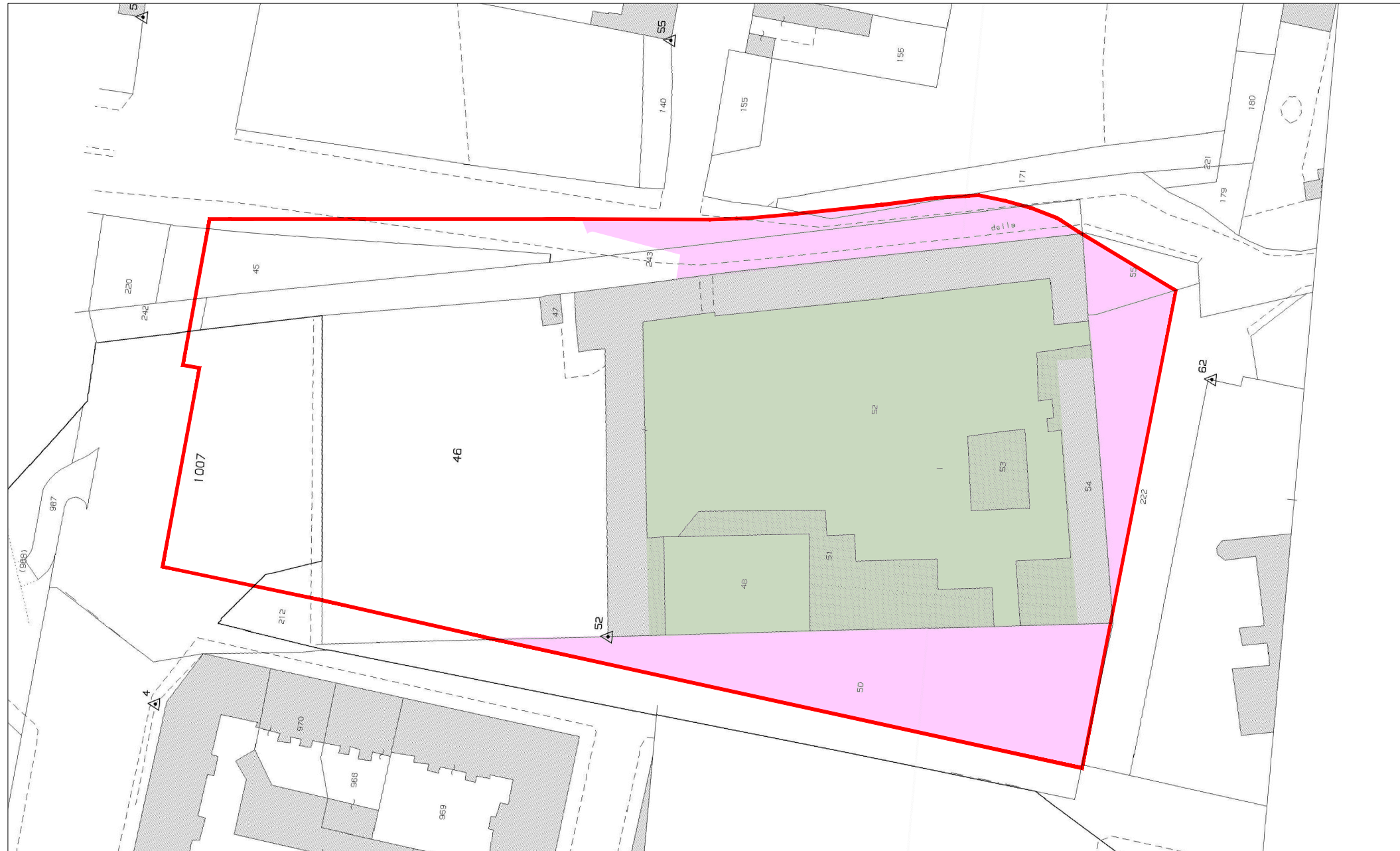
▭ parcheggio privato ex L.122/89 per altre attività

— ambito d'intervento


**ALLEGATO B**

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO  
SCALA 1:1000





PIANTA PIANO TERRA

 aree assoggettate ad uso pubblico regolamentato

 aree assoggettate ad uso pubblico permanente

 ambito d'intervento