

REPERTORIO numero

ATTI numero

REPUBBLICA ITALIANA
ATTO PLURIMO PORTANTE
CONTRATTO PRELIMINARE PER IL TRASFERIMENTO
DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
SU IMMOBILE SITO IN TORINO DENOMINATO
"EX OSPEDALINO KOELLIKER" E
TRANSAZIONE

Il dicembre duemilaundici.

(-12-2011)

In Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, nell'Ufficio del Dirigente Settore Contratti al piano 1° (primo).

Avanti me dottor ANDREA GANELLI

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

senza l'assistenza dei testimoni, non essendo necessaria a mente di legge,

sono in persona comparsi i signori:

= BIANCIOTTO dottor Giuseppe, nato a Torino in data 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino, presso il Comune di Torino,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Contratti ed in rappresentanza del "**COMUNE DI TORINO**" (in seguito per brevità denominato "Città"), con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, avente Codice Fiscale e Partita IVA: 00514490010,

con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco in data 2 febbraio 2009, protocollo n. 1175, prorogato con provvedimenti dello stesso Sindaco prot. n. 11679 del 28 dicembre 2010 e prot. n. 2991 in data 30 marzo 2011, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'articolo 60 comma 2° del Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 188 in data 22 dicembre 2008, (mecc. 2008 07976/003), divenuta esecutiva in data 10 gennaio 2009;

- in esecuzione della:

- Delibera del Consiglio Comunale numero (mecc.

del dicembre 2011;

- Determinazione Dirigenziale della Divisione Valorizzazione Patrimonio Immobiliare della Città di Torino in data dicembre 2011 cron. n.

mecc. n.

quali delibera e determinazione allego al presente atto sotto le lettere "A" et "B", omessane la

lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti;

= CACCIARI dottor Silvano nato a Castello D'Argile (BO) il 20 giugno 1939, domiciliato per la carica in Torino, presso la sede dell'infra descritta società,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di consigliere e legale rappresentante della società "**PRO-INFANTIA S.p.A.**", con sede in Torino, c.so Galileo Ferraris n. 255, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese di Torino 01090120013, capitale sociale Euro con i poteri per quanto infra in forza di

Quali comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di dare atto di quanto segue, al quale

premettono che:

1. la Città è proprietaria di un'area dell'estensione di mq. 5.210 circa, ubicata in Torino, tra il corso Galileo Ferraris, la via Contratti ed il corso Unione Sovietica - attualmente censita al Catasto Terreni al foglio 1399 particella 289 - pervenutale in forza di atto a rogito notaio Costa del 3 dicembre 1903 (registrato a Torino il 22 dicembre 1903 al n. 2821), mediante il quale la Civica Amministrazione acquisì dal Dr. Giulio Discalzo un appezzamento di terreno di oltre 135.000 mq., (su porzione del quale - non interessante il presente contratto - insisteva fabbricato civile e rustico), facenti parte del podere in allora denominato Richelmy;

2. con deliberazione del Commissario Prefettizio del 3 febbraio 1926 la porzione di tale area sita tra il prolungamento della via Baltimora (ora via Contratti) ed il corso Galileo Ferraris, della superficie di mq. 1.350 circa, venne concessa in uso al commendator Enrico Koelliker per la realizzazione di un ospedale per l'infanzia;

3. con deliberazione del Podestà della Città Thaon di Revel in data 29 aprile 1930, in relazione alle esigenze di ampliamento della struttura ospedaliera evidenziate dal comm. Enrico Koelliker e dal prof. Enrico Mensi, venne approvata la revoca dell'originaria concessione di terreno e la sua sostituzione con una nuova concessione avente ad oggetto, oltre all'area originariamente inclusa nella convenzione, anche un'altra area, di mq. 1.040 circa (così per complessivi mq. 2.390), posta all'intersezione tra la via Baltimora (ora via Contratti) ed il corso Stupinigi (ora corso Unione Sovietica). La nuova concessione venne stipulata tra la Città ed il commendator Enrico Koelliker nonchè il prof. Enrico Mensi con atto F.F. Segretario Generale Cabras del 27 settembre 1930, rep. n. 996 (registrato a Torino il 26 novembre 1930 ai nn. 4908/569), per la durata di anni 20 a far tempo dal 10 giugno 1930 (sino al 9 giugno 1950). L'art. 3 di tale convenzione prevedeva la facoltà, per la Civica Amministrazione, di revocare la concessione in qualunque momento, con il preavviso di un anno, nell'ipotesi in cui il funzionamento dell'Ospedalino non fosse più corrisposto ai fini di utilità pubblica e di beneficenza coi quali era sorto. Nel qual caso sarebbe stato obbligo dei concessionari procedere alla demolizione delle costruzioni e restituire il terreno libero, *salva la facoltà per la Civica Amministrazione di far proprie le costruzioni mediante il pagamento di un'indennità concordata amichevolmente o a mezzo di perizia da*

farsi da tre periti, da nominarsi, uno dal Comune, uno dai sig.ri Koelliker e Mensi o loro successori ed il terzo dalle due parti, o, in difetto di accordo, dal presidente del Tribunale di Torino;

4. con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 settembre 1949 venne approvato il rinnovo della concessione in questione per un ulteriore ventennio (dal 10 giugno 1950 al 9 giugno 1970) a favore del solo commendator Enrico Koelliker, al fine di *".....permettere il completamento degli impianti che, per il lungo periodo bellico non potè essere effettuato come in programma, con un più largo sviluppo del settore riguardante la chirurgia infantile e l'ampliamento delle costruzioni già erette."* L'art. 3 del provvedimento deliberativo manteneva invariata la clausola che consentiva alla Civica Amministrazione di *far proprie le costruzioni mediante il pagamento di un'indennità;*

5. con atto a rogito notaio GHIONE repertorio n. 28253/13105 del 26 giugno 1952, registrato a Torino il 10 luglio 1952 al n. 873/791 atti pubblici, trascritto a Torino il 18 luglio 1952 al n. 16069, il comm. Koelliker vendeva il fabbricato ad uso ospedale, costruito su terreno di proprietà comunale, alla società Pro Infanzia S.p.A., con sede a Torino alla piazza Carlo Felice 30; nella vendita venivano compresi tutto il mobilio e le attrezzature varie e tutto quanto faceva parte ed era inerente all'esercizio dell'ospedale stesso;

6. con deliberazione del Consiglio Comunale in data 5 luglio 1954, in relazione all'avvenuta, sopra citata, cessione delle costruzioni ospedaliere erette sul terreno di proprietà comunale dal commendator Enrico Koelliker a favore della Società Pro Infanzia S.p.A., venne approvata la revoca della concessione sottoscritta con il medesimo e la stipulazione di una nuova concessione a favore della suddetta società. Tale ultima convenzione, avente ad oggetto le stesse aree della convenzione revocata, sarebbe rimasta in vigore sino al 9 giugno 1970. Al punto c) del disposto deliberativo era sempre prevista la facoltà, per la Città, di *far proprie le costruzioni mediante il pagamento di un'indennità.* L'accordo venne sottoscritto con atto a rogito del Vice Segretario Generale Augusto Voza il 15 settembre 1954 rep. n°1136, registrato a Torino il 27 settembre 1954 al n°904;

7. successivamente a tale accordo, in relazione alle esigenze evidenziate dalla società Pro Infanzia di poter disporre di un prato giochi per i bimbi ricoverati sufficientemente vicino alle strutture ospedaliere, con deliberazione della Giunta Municipale del 9 maggio 1966 verbale n°26, venne approvata la stipulazione di una nuova convenzione (definita in detto provvedimento quale "affitto") afferente l'area di mq. 2.500 circa, attigua al complesso ospedaliero. Tale ultima convenzione venne stipulata con scrittura privata del 28 luglio 1966, rep. 3271, registrata a Torino l'11 agosto 1966 al n°18276A, per una durata di anni uno, sino al 30 giugno 1967, automaticamente rinnovabile salvo disdetta anticipata;

8. con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 febbraio 1975 N. 215 esecutiva dal 4 marzo 1975, in relazione all'esigenza manifestata dalla società Pro Infanzia di poter procedere alla realizzazione di un nuovo edificio a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato, atto ad ospitare locali ad uso lavanderia, cucina, mensa e deposito, nuove sale operatorie, di degenza e

d'aspetto, oltre ad una cappella, venne approvato il rinnovo della concessione dell'area di mq. 4.890 circa, posta tra i corsi Unione Sovietica e Galileo Ferraris, a favore della medesima società, per 19 anni, a far tempo dal 10 giugno 1974. L'accordo (definito "concessione") venne sottoscritto con atto a rogito del Segretario Generale della Città, dr. Guido Ferreri l'11 giugno 1975 rep. n. 9996. L'art. 4 della suddetta convenzione sanciva la facoltà per la Città (...) *di revocare la concessione in qualsiasi momento, con il preavviso di anni uno, qualora la Civica Amministrazione, nell'ambito dell'organizzazione dei servizi sanitari che fanno capo all'unità sanitaria locale competente per territorio, ravvisasse l'opportunità dell'inserimento dell'Ospedale Koelliker nel complesso delle strutture articolari dei predetti servizi sanitari. In tal caso, così come alla scadenza della concessione, sarebbe stata definita un'indennità a mezzo di perizia da effettuarsi da tre periti, nominati uno dal Comune, uno dalla Società Pro Infanzia ed il terzo dai predetti o, in difetto di accordo, dal presidente del Tribunale di Torino;*

9. successivamente, in relazione all'esigenza manifestata dalla società Pro Infanzia di poter prorogare la convenzione per un congruo numero di anni, al fine di poter eseguire inderogabili opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'Ospedale, comportanti un notevole impegno finanziario ed una nuova programmazione futura che non avrebbero potuto essere messe in atto nel breve periodo di tempo rimasto sino alla scadenza della concessione (9 giugno 1993), con deliberazione assunta in via d'urgenza dalla Giunta Comunale il 4 luglio 1989, ratificata dal Consiglio Comunale l'11 ottobre successivo (mecc. n° 89 08643/08), venne approvata la stipulazione di una nuova concessione, per la durata di anni 19, a far tempo dal 1° settembre 1989. Tale nuova concessione, avente ad oggetto sempre l'area di mq. 4.890 circa, posta tra i corsi Unione Sovietica e Galileo Ferraris, venne stipulata con atto notaio Olivero del 27 aprile 1990, rep. 58098/20798, registrato a Torino il 14 maggio 1990 al n. 19206 e trascritto a Torino I in data 4 maggio 1990 ai numeri 13492/8596; tale atto riporta, all'art. Quarto, la stessa clausola in materia di indennità indicata al punto precedente;

10. tale ultima concessione è giunta a scadenza il 31 agosto 2008 e le parti hanno manifestato divergenti interpretazioni in ordine alle conseguenze giuridiche e patrimoniali di tale intervenuta cessazione del rapporto di concessione, ed in particolare:

i) - la società "PRO-INFANTIA S.P.A." ha nel tempo asserito:

- di essere proprietaria dei beni immobili realizzati a sue cura e spese sul sedime dato in uso dalla Città di Torino;
- di aver acquisito medio tempore la piena proprietà dell'immobile nel suo complesso (edifici e terreno) in forza di accessione invertita ovvero in forza di specificazione ex art. 940 cod. civ;
- di vantare comunque, in subordine, il diritto di vedersi corrisposte ingenti somme di denaro a titolo di rimborsi dell'Imposta Comunale sugli Immobili e di spese di manutenzione straordinaria rispettivamente versati e sostenuti dopo la scadenza naturale della concessione previgente ed infine a titolo di indennizzo del valore degli immobili, siccome indicato in concessione, somma quantificabile quest'ultima in misura non inferiore al costo di costruzione

degli stessi edifici;

ii) - il "COMUNE DI TORINO" ha, al contrario, asserito:

- la totale infondatezza di quanto sostenuto e preteso dalla società "PRO-INFANTIA S.P.A.", ritenendo che gli edifici costruiti a suo tempo da quest'ultima siano ora entrati, esaurita la vigenza della concessione più volte rinnovata e di cui in premessa, a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Torino;

- di essere creditrice nei confronti della "PRO-INFANTIA S.P.A." di una indennità di occupazione per l'uso dell'immobile nel periodo successivo alla data di cessazione naturale della previgente concessione (1 settembre 2008);

11. le parti, al fine di evitare il prosieguo della controversia stragiudiziale e di prevenire, a titolo di transazione novativa, ogni e qualsiasi futura controversia giudiziale, hanno raggiunto un accordo per:

i) - procedere alla ricognizione della situazione dominicale del fabbricato adibito ad attività ospedaliere in capo alla Città;

ii) - procedere alla stipulazione di un contratto preliminare condizionato per il trasferimento dalla Città alla "PRO-INFANTIA S.P.A." della proprietà superficiaria, per la durata di anni 50, del fabbricato sopra descritto, che unitamente alla relativa area di insistenza risulta destinato dal vigente P.R.G.C. della Città di Torino ad "Area normativa Servizi Privati SP – Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali" e ricade in zona normativa "Zona urbana consolidata residenziale mista";

iii) - definire in via definitivamente transattiva la controversia inerente la sussistenza e la consistenza del credito a favore della società "PRO-INFANTIA S.P.A." e del prezzo per l'eventuale acquisto del sedime, sia per il pagamento dell'indennità conseguente alla scadenza della concessione originaria e del credito a favore della Città per il pagamento dell'indennità di occupazione,

TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra costituite in atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

IN PRIMO LUOGO

Articolo 1

Ricognizione proprietà fabbricato

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che:

i) - la concessione dell'area di proprietà comunale stipulata con atto a rogito notaio Melchiorre Olivero in data 27 aprile 1990 rep. n. 58098/20798 è giunta a naturale scadenza in data 31 agosto 2008;

ii) - conseguentemente, come qui espressamente riconosciuto dalla società "PRO-INFANTIA S.P.A.", gli immobili, le opere, i fabbricati e i manufatti edificati a sua cura e spese, ovvero a cura

e spese dei propri danti causa, meglio altrove descritti nel presente atto, sono di proprietà della Città la quale, nella sua qualità di proprietaria del sedime, rinuncia a chiederne la rimozione.

IN SECONDO LUOGO

Articolo 2

Contratto Preliminare

La Città di Torino, come sopra rappresentata, con il presente atto promette di vendere, al verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo art. 3, a favore della "Pro-Infantia S.p.A." che promette di acquistare, al verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo art. 3, la proprietà superficiaria ex art. 952, 2° comma, c.c., in sopra e sottosuolo, sul compendio immobiliare *infra* descritto, per la durata di anni cinquanta, come meglio precisato al successivo art. 4.

Il presente contratto preliminare ha ad oggetto l'immobile, ricompreso nel maggior compendio denominato "Ospedalino Koelliker", sito in TORINO tra corso Galileo Ferraris, via Contratti, corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli, con accesso dai civici numeri 251, 253 e 255 del corso Galileo Ferraris;

e più precisamente: fabbricato "da cielo a terra" adibito ad attività ospedaliere, della SLP di circa metri quadrati 13.400 (tredicimilaquattrocento di cui circa mq 3200 interrati o seminterrati insistente su area descritta al Catasto Terreni al foglio 1399 particella 289 e raffigurata con perimetro rosso nella planimetria inserita alla deliberazione consiliare come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Il fabbricato oggetto del presente atto, si eleva a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato, interrato ed entrostante cortile a cielo aperto ed ha indicativamente le seguenti destinazioni d'uso:

- al piano interrato: palestra, box auto, depositi, spogliatoi, vani tecnici, sale esami, centrale termica, cabina elettrica e servizi igienici;
 - al piano seminterrato: uffici, mensa, lavanderia, ambulatori, sale diagnostica, depositi, cabina elettrica e locali tecnici, camera mortuaria, cappella con sacrestia e servizi igienici;
 - al piano rialzato: atrio, locali accettazione, uffici amministrativi e direzione generale, sala riunioni, sala congressi, farmacia, ambulatori medici, sale prelievi, depositi e servizi igienici;
 - al piano primo: palestra, cucina, servizi igienici, box, locali tecnici, uffici, ambulatori medici, camere di degenza, locali visita, sale attesa;
 - al piano secondo: due terrazzi, magazzini, cella frigo, cucina, servizi igienici, box, locali tecnici, ambulatori medici, camere di degenza, locali visita, sala attesa, laboratorio analisi, lavanderia, area relax, sala di anatomia patologica;
 - al piano terzo: spogliatoi, terrazzo tecnico, balcone, locali tecnici, servizi igienici, cucina e camere di degenza, depositi, locale visita;
 - al piano quarto: camere di degenza, cucina, sale attesa, vani tecnici e depositi;
- il tutto come rappresentato nelle planimetrie del rilievo dell'immobile che si trovano allegate

alla precitata deliberazione consiliare.

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto dei Fabbricati di Torino come segue:

Foglio 1399 particella 289 subalterno 106, piano 1S-T-2-4, z.c. 2, categoria D/a R.C. Euro 238.380,00.

Articolo 3

Condizione sospensiva

Il presente contratto preliminare di vendita della proprietà superficiaria è sospensivamente condizionato all'ottenimento, entro e non oltre il 30 dicembre 2012, della dichiarazione che l'immobile qui promesso in vendita non riveste interesse ovvero dell'ottenimento dell'autorizzazione al trasferimento del diritto reale stesso, rilasciate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte.

A tal fine, la Città provvederà a richiedere, entro 15 giorni lavorativi dalla stipulazione del presente atto, la verifica dell'interesse culturale dell'immobile ex artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed altresì a richiedere, qualora ne sia dichiarato l'interesse, entro 5 giorni dalla ricezione del provvedimento di vincolo, l'autorizzazione alla alienazione del diritto.

Nel caso in cui si verifichi la condizione sospensiva, le Parti stipuleranno il relativo atto definitivo di alienazione della proprietà superficiaria entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della Città alla "PRO-INFANTIA S.P.A." dell'avvenuto avveramento, avanti a Notaio individuato di comune accordo tra le parti; in tale caso la proprietà superficiaria dell'immobile si trasferirà alla "PRO-INFANTIA S.P.A." una volta che si sarà avverata la condizione sospensiva cui pure sarà assoggettato l'atto definitivo, quale condizione avrà ad oggetto, come per legge, il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti legittimati, salvo che questi vi abbiano preventivamente rinunciato.

Qualora invece non si sia verificata nel termine sopra convenuto la condizione sospensiva apposta al presente preliminare, lo stesso si intenderà definitivamente decaduto da ogni effetto, salvi quelli afferenti la determinazione dell'indennità di cui all'art. 12, con l'obbligo per la Città di provvedere alla restituzione della sola somma versatale a titolo di acconto di cui al successivo art. 7, con espressa rinuncia da parte della società promissaria acquirente alla pretesa di interessi, indennità o risarcimenti di sorta derivanti dalla mancata conclusione del contratto. In tal caso la Città di Torino e la "Pro Infantia" s.p.a. provvederanno a disciplinare con separato accordo le modalità di versamento dell'indennità di cui al terzo punto, articolo 12, del presente atto ed il titolo in forza del quale la Società prosegue nella detenzione del compendio con il relativo corrispettivo.

Articolo 4

Durata, destinazione e modalità di utilizzo dell'immobile

La proprietà superficiaria verrà alienata con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita per la durata di anni 50 (cinquanta) e sarà rinnovabile per eguale periodo, alle condizioni, anche economiche, che verranno in allora definite, fermo restando che la

relativa istanza dovrà pervenire mediante raccomandata A/R alla Città almeno un anno prima dello spirare del termine.

La proprietà superficiaria verrà alienata al fine di consentire la prosecuzione dell'attività ospedaliera (ambulatori, laboratori analisi, sale attesa, uffici, palestra, servizi, depositi, ecc.) attualmente svolta.

Le parti convengono che per l'intera durata della proprietà superficiaria l'area ed i sovrastanti fabbricati oggetto del presente atto dovranno essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività istituzionali della "PRO-INFANTIA S.P.A." o aventi causa, che in tal senso si obbliga, ed, in particolare, a sede di casa di cura e clinica, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte della Città e previe le necessarie autorizzazioni di legge.

Le Parti dichiarano e danno atto che all'interno del fabbricato non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

Alla scadenza del termine di 50 anni di cui sopra, il fabbricato e le nuove opere, anche costituenti addizioni e migliorie, passeranno in piena ed esclusiva proprietà alla Città di Torino, ai sensi dell'art. 953 cod. civ., senza indennizzi o compensi di sorta a carico della Città stessa, fatto salvo quanto infra pattuito al TERZO LUOGO del presente atto.

L'immobile dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombro da persone e cose, beni, attrezzature (salvo quelle fisicamente inglobate nell'edificio) e simili, senza che quest'ultima sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o compenso di sorta, nonché libero da ipoteche e formalità pregiudizievoli di qualsivoglia natura.

Le Parti danno atto, per quanto possa occorrere, che l'immobile di cui al presente atto è direttamente collegato con il restante compendio di proprietà della "PRO-INFANTIA S.P.A.", realizzato su terreno di proprietà della medesima, censito al Catasto Terreni al foglio 1399 particella 299.

Articolo 5

Possesso

Il complesso edilizio è da tempo nella piena disponibilità della "PRO-INFANTIA S.P.A."; pertanto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, ben noto alla parte promissaria acquirente che dichiara sin d'ora di ritenere il complesso stesso idoneo all'uso convenuto nel presente atto, rinunciando ora per allora a qualsiasi eccezione.

Il compendio verrà trasferito a corpo, con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c., con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte, nonché con tutti i sottoservizi esistenti, senza obbligo per la Città di Torino di eseguire interventi di miglioria, manutenzione o bonifica.

Il fabbricato verrà trasferito, altresì, con tutti i vincoli di natura pubblica e privata, anche derivanti dalla situazione urbanistica del bene ed, in generale, nella consistenza, anche ambientale e nello stato manutentivo in cui si trova.

La Città presterà solo la garanzia per l'evizione a norma di legge, con esclusione di ogni ulteriore garanzia. In particolare, per quanto attiene alla garanzia per vizi, la Città di Torino non è tenuta ad alcun risarcimento qualora il complesso edilizio, ovvero l'area di insidenza e quella pertinenziale al medesimo, presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo, ritenendosi esonerata ad ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità civilistiche previste e dalle leggi vigenti e più specificatamente quelle in materia di attività sanitarie ed ospedaliere.

Articolo 6

Locazioni

La "PRO-INFANTIA S.P.A." dichiara, e la Città ne prende atto, che, pendente il rapporto concessorio di cui alle premesse, sono stati stipulati contratti con associazioni tra professionisti e/o con singoli medici che prevedono il godimento da parte di costoro di servizi logistici (servizi di accettazione e segreteria, uso di attrezzature medicali, uso di locali con destinazione di ambulatori, etc.)

La "PRO-INFANTIA S.P.A." si impegna a dare comunicazione scritta alle proprie controparti contrattuali, e per conoscenza alla Città, entro 30 giorni dalla data di formalizzazione del contratto definitivo, degli effetti e dei contenuti dello stesso contratto, altresì impegnandosi a non stipulare contratti la cui durata ecceda quella prevista per la proprietà superficiaria.

Articolo 7

Corrispettivo

La cessione della proprietà superficiaria qui promessa in vendita avverrà dietro il pagamento del corrispettivo, sin d'ora convenuto a corpo ed in misura immutabile, di Euro 7.000.000,00 (settemilioni virgola zero zero), fuori campo IVA, da versarsi con le seguenti modalità e termini:

1) - euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) vengono corrisposti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a titolo di accontosomma che la Città dichiara e riconosce di avere già ricevuta prima d'ora dalla Società "PRO-INFANTIA S.P.A.", alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza, - come risulta da quietanza n....., in data odierna, rilasciata dalla Civica Tesoreria presso l'UNICREDIT S.P.A. - ; tale acconto verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita;

2) - euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) sarà da versarsi contestualmente alla stipulazione del relativo atto definitivo di trasferimento della proprietà superficiaria, quale atto sarà da stipularsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della Città dell'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente art. 3; considerato che il pagamento rateizzato di cui al punto successivo è garantito dall'apposita fideiussione di cui infra, la Città, nell'atto definitivo, rinunzierà ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente derivante dall'atto, con dispensa al riguardo al Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità;

3) - euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) in n. 3 (tre) rate annuali dell'ammontare di

Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), ciascuna, la prima delle quali sarà da corrispondere entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipulazione del contratto definitivo e le successive rispettivamente entro 24 (ventiquattro) e 36 (trentasei) mesi da detta stipulazione.

In caso di pagamento delle rate di cui al precedente punto 3) oltre i termini stabiliti, la Città avrà diritto al pagamento dell'interesse di mora da calcolarsi applicando un tasso variabile nominale annuo pari all'Euribor a 12 (dodici) mesi, maggiorato di 240 (duecentoquaranta) punti base, calcolato su base annua.

In caso di mancata pubblicazione, per la determinazione del tasso verrà assunta la rilevazione più recente del tasso Euribor.

Gli interessi come sopra determinati saranno calcolati per il numero effettivo dei giorni divisore 360 (trecentosessanta).

Il pagamento rateizzato del capitale residuo a seguito della stipula del contratto definitivo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria "a scalare", con scadenza non inferiore al termine massimo di rateizzazione, decorrente dalla data del rogito.

L'efficacia della garanzia cesserà solo previo svincolo da parte della Città di Torino, fermo restando che verrà effettuato lo svincolo proporzionale conseguente al pagamento di ciascuna rata di prezzo.

Detta fidejussione, da consegnare in sede di atto definitivo, dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta ed entro quindici giorni, dall'istanza della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Nell'ipotesi di inadempimento nel pagamento anche solo di una delle rate residue di prezzo - tale considerandosi il ritardo protrattosi oltre il termine di 30 giorni naturali e consecutivi dalla relativa scadenza - l'Amministrazione potrà procedere, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, all'escussione della fidejussione prestata, in misura pari alla rata di prezzo non versata, maggiorata dell'interesse di mora di cui sopra. In tal caso l'importo garantito dovrà essere reintegrato entro i successivi 15 giorni, salvo lo svincolo proporzionale eventualmente spettante per le rate di prezzo già corrisposte.

Ai sensi dell'articolo 35, comma ventiduesimo, del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223, come convertito con modificazioni in Legge 248/2006 e s.m.i., i signori BIANCIOTTO Giuseppe e CACCIARI Silvano, previo richiamo da parte di me Notaio ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 alla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, nelle qualità sopraindicate, dichiarano, ciascuno per quanto di propria competenza:

- di non essersi avvalsi di mediatori;
- che la somma di cui sopra è stata corrisposta con le seguenti modalità:

Articolo 8

Responsabilità e manutenzione

La società "PRO-INFANTIA S.P.A." si impegnerà formalmente, in sede di atto definitivo di vendita:

- ad adottare tutte le cautele necessarie al fine di evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo del fabbricato, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica);
- a mantenere l'immobile nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trova, salvi i miglioramenti che riterrà opportuno apportarvi previo consenso delle autorità competenti in materia edilizia e sanitaria.

Le spese e gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti - compresi gli interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche - competeranno alla società "PRO-INFANTIA S.P.A." o suoi aventi causa, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Il titolare della proprietà superficiaria provvederà a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie al fine di rendere meglio utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, ancorché costituenti addizioni o migliorie, nonché all'esecuzione di quelle eventualmente necessarie per assicurare la staticità e la sicurezza del medesimo, anche se comportanti interventi sull'area di insidenza e di pertinenza. Tra gli oneri posti a suo carico si intenderanno ricomprese, altresì, le spese di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme, nonché gli interventi necessari al fine di assicurare l'agibilità del compendio e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza; si intende che rimane a suo carico l'ottenimento delle autorizzazioni indispensabili per lo svolgimento dell'attività insediata. Il tutto senza oneri a carico della Città di Torino o suoi aventi causa e senza diritto a rimborso alcuno.

Sul titolare della proprietà superficiaria graveranno, altresì, tutte le spese afferenti l'uso dell'immobile nonché gli obblighi connessi alla proprietà superficiaria.

Per tutta la durata del diritto, la società "PRO-INFANTIA S.P.A." dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile connessi all'attività svolta presso il compendio per danni cagionati a terzi o a beni di terzi, ovvero includere i medesimi nell'ambito di polizza già sottoscritta per la copertura di detti rischi.

La società "PRO-INFANTIA S.P.A." dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è dotato di polizza di assicurazione globale fabbricati, della Compagnia

POLIZZA REALE

emessa in data

e si obbliga a sostenerne integralmente gli oneri relativi.

La società "PRO-INFANTIA S.P.A." assumerà interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del compendio, alla sua gestione, al suo stato manutentivo e manleverà espressamente la Città da ogni derivante pregiudizio.

Alla scadenza della proprietà superficiaria, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla Città in buone condizioni di manutenzione.

A tal fine 12 mesi prima della scadenza suddetta, lo stato manutentivo dovrà essere fatto constare in apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Articolo 9

Disposizioni varie

Per quanto possa occorrere la Città si impegna a non sollevare eccezione alcuna (e se richiesta anche a consentire) per l'iscrizione di ipoteca sulla proprietà superficiaria, fermo il disposto dell'art. 2816 c.c..

In forza delle vicende contrattuali succedutesi negli anni e più compiutamente descritte in premessa, la società "PRO-INFANTIA S.P.A." rinuncia a pretendere dalla Città la consegna della documentazione attestante la conformità degli impianti presenti nel complesso edilizio alle norme di legge, la documentazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche, la certificazione in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro così come previsto dal D. Lgs. 81 del 9 aprile 2008 ed ogni altra attestazione di conformità alle vigenti leggi, relativa, in particolare, alla destinazione del complesso.

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile che disciplinano il diritto di superficie.

Eventuali modifiche o integrazioni al presente contratto dovranno essere fatte per iscritto, a pena di nullità e saranno oggetto di approvazione delle parti.

Il rappresentante della Città, dott. Giuseppe BIANCIOTTO, con la conferma del qui comparso legale rappresentante della società "PRO-INFANTIA S.P.A.", dalla quale il complesso immobiliare è stato realizzato, da me ammonito ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 74 della Legge 28 dicembre 2000 n. 445, attesta, nella sopraindicata qualità, che:

- la costruzione dell'edificio oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- relativamente alla porzione immobiliare medesima, e successivamente a tale data, sono state rilasciate le licenze/concessioni edilizie elencate nell'allegato "A";
- successivamente a tali provvedimenti non sono state effettuate altre opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione, e ne garantisce quindi la regolarità edilizia, anche dal punto di vista amministrativo.

La Pro Infantia dichiara di aver eseguito, pendente il contratto di concessione, opere edilizie in

assenza di regolare titolo abilitativi; a tal proposito la stessa si impegna a definire la domanda di sanatoria presentata alla Città in data 28 marzo 1986 prot. 86/11/37674 attraverso il pagamento dell'oblazione e l'adempimento di tutti gli obblighi occorrenti al rilascio del relativo permesso entro la stipula del contratto definitivo di costituzione della proprietà superficiaria.

L'alienazione della proprietà superficiaria sarà soggetta all'applicazione del D. Lgs. n°192 del 19 agosto 2005 e del D. Lgs. n°311 del 29 dicembre 2006 nonché della L.R. n°13 del 28 maggio 2007 e, pertanto, in sede di atto definitivo, la Pro Infancia s.p.a. produrrà l'Attestato di Certificazione Energetica redatto a sua cura e spese.

Dal canto suo la "PRO-INFANTIA S.P.A." si impegna ad effettuare le operazioni catastali necessarie per conformare la situazione catastale allo stato di fatto e di diritto del bene in tempo utile per la stipula dell'atto definitivo ed a farla asseverare, onde consentire alla Città di rendere le dichiarazioni di cui all'art. 19 comma 14 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010 n. 112 e alle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010 e 3/2010 del 10 agosto 2010. Le Parti si riservano di addivenire, nell'atto definitivo, in caso di errori od omissioni, alla sottoscrizione di integrazione, rettifica, conferma, migliore identificazione catastale, descrittiva e di consistenza del bene oggetto del presente atto.

Articolo 10

Regime fiscale

Le parti richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di contratto sospensivamente condizionato.

IN TERZO LUOGO

Articolo 11

Il "COMUNE DI TORINO" e la società "PRO-INFANTIA S.P.A.", richiamata la divergenza di cui in premessa, intendendo addivenire alla sua definizione transattiva onde prevenire, facendosi reciproche concessioni, ogni eventuale futura controversia anche giudiziale, con il presente atto riconoscono e convengono quanto segue:

- i) - la Città dichiara di riconoscere alla società "PRO-INFANTIA S.P.A.", che a sua volta si obbliga ad esercitare, con le modalità e termini di cui infra, il diritto all'acquisto - con prelazione rispetto a qualsivoglia altro soggetto - del sedime di insidenza del fabbricato oggetto del preliminare di cui al SECONDO LUOGO del presente atto, descritto al Catasto Terreni al foglio 1399 particella 289, così riscattando la piena proprietà del compendio immobiliare ivi insistente;
- ii) - il diritto di cui al precedente punto potrà essere esercitato dalla "Pro Infancia" trascorsi 4 anni dalla stipula del contratto definitivo di cui al SECONDO LUOGO del presente atto e comunque non oltre il termine del quinto anno solare dalla stessa, nella data che verrà indicata dalla società promissaria acquirente con un preavviso di almeno 6 mesi;
- iii) - la Città, anche alla luce delle risultanze dei valori che saranno concordati tra le parti, come meglio specificato all'art. 12, si riserva di accettare la richiesta di cessione della "Pro Infancia"

s.p.a., e pertanto la presente clausola non costituisce promessa di vendita del sedime;

iv) - nel caso in cui la Città accetti di cedere il sedime, consolidando la piena proprietà del compendio immobiliare in capo alla "Pro Infantia" s.p.a., le parti sottoscriveranno il contratto definitivo per la vendita del sedime di cui ai precedenti punti, impegnandosi ciascuna parte a corrispondere contestualmente ed anche mediante compensazione parziale o totale, rispettivamente, quanto dovuto alla Città per il prezzo di vendita del sedime e quanto dovuto alla società "PRO-INFANTIA S.P.A." a titolo di indennità relativa al rapporto di concessione scaduto il primo settembre 2008, il tutto come *infra* determinabile ai sensi dell'art. 12 seguente;

v) - con l'acquisto del sedime la proprietà superficiaria si consoliderà con la proprietà del sedime stesso e cesserà di essere temporanea. La compravendita del sedime non darà luogo a rimborsi del corrispettivo versato dalla Pro Infantia per l'acquisto della proprietà superficiaria;

vi) - nel caso in cui non si addivenga alla cessione la Città provvederà a corrispondere alla "Pro Infantia" s.p.a. l'indennità così come determinata nell'art. 12 che segue.

Articolo 12

Determinazione dell'indennità e del prezzo

Sempre a scopo transattivo, indipendentemente dalla conclusione dell'atto definitivo di cui al SECONDO LUOGO e fatto salvo ogni eventuale successivo accordo delle parti in merito, la Città e la società "PRO-INFANTIA S.P.A." convengono che l'ammontare della indennità dovuta dalla Città alla "PRO-INFANTIA S.P.A." sia pari al costo di realizzazione degli edifici (materiali e mano d'opera), siccome risultante dal bilancio depositato al 31 dicembre 2008 dalla "Pro Infantia" s.p.a. (pari ad euro 7.327.688,61), aggiornato sulla base del 100% dell'indice Istat per i prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (FOI) al netto dei tabacchi alla data di richiesta di esercizio del diritto da parte della "Pro Infantia" s.p.a. e successivamente diminuito del 25% in ragione della vetustà di talune parti degli edifici medesimi.

Da tale importo dovrà ulteriormente essere dedotta una somma corrispondente all'indennità di occupazione per il periodo intercorrente tra la cessazione della previgente concessione (31 agosto 2008) e la data di stipula della presente convenzione in ragione di euro 500.000 annui (valuta al 1° settembre 2008), oltre al 100% degli aggiornamenti ISTAT intervenuti durante il periodo di godimento, rapportati all'effettivo periodo di utilizzo dell'immobile da parte della "Pro Infantia" s.p.a. come sopra determinati.

Inoltre, dall'importo come sopra determinato dovrà essere dedotta una somma pari agli interessi legali maturati sulle rate di corrispettivo della proprietà superficiaria a far data dalla stipula del relativo contratto definitivo e sino all'integrale pagamento dell'ultima rata di prezzo. Ove non si pervenga alla cessione l'indennità sarà corrisposta dalla Città di Torino al quinto anno solare successivo alla stipula della presente convenzione. Sempre a scopo transattivo le parti ulteriormente convengono e stipulano inoltre che, nell'ipotesi in cui abbia luogo la cessione, il valore dell'indennità di cui al punto precedente, indipendentemente dai valori dianzi concordati, non potrà essere superiore al corrispettivo dovuto alla Città di Torino per la

cessione del sedime del terreno ed il riscatto della piena proprietà. Il prezzo di vendita del sedime e riscatto della piena proprietà dovuto dalla Pro Infantia sarà pari al 40% del costo di realizzazione degli edifici (materiali e mano d'opera), quale risultante dal bilancio depositato al 31 dicembre 2008 dalla "Pro Infantia" s.p.a. (pari ad euro 7.327.688,61), aggiornato sulla base del 100% dell'indice Istat per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) al netto dei tabacchi alla data di richiesta di esercizio del diritto da parte della "Pro Infantia" s.p.a.

Articolo 13

Disposizioni finali e Rinunzie

Le Parti dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto e fatto salvo quanto sopra concordato, di non avere più nulla a pretendere con riguardo ai rapporti sinora intercorsi tra le stesse, in particolare rispetto a rimborsi, ristori, canoni reciprocamente ritenuti come dovuti.

La Città e la Pro Infantia convengono inoltre, ai sensi dell'art. 1976 c.c., il diritto alla risoluzione della presente transazione per grave inadempimento di una delle parti.

Entrambe le parti dichiarano di abbandonare a spese compensate la procedura arbitrale intrapresa per la determinazione dell'indennità prevista dalla concessione scaduta il 31 agosto 2008;

Articolo 14

Spese

Le spese e imposte relative al presente atto, così come dei contratti definitivi di vendita, sono assunte a proprio esclusivo carico dalla società "PRO-INFANTIA S.P.A.".

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

quale atto leggo ai comparenti che approvandolo e confermandolo meco notaio lo sottoscrivono, essendo le ore

ALLEGATO "A": elenco pratiche edilizie