

Torino, ²⁴~~17~~ dicembre 2012

**ATTO DI NOVAZIONE DEL
PROTOCOLLO D'INTESA DEL 24.07.2012**

tra

la **Città di Torino**, in persona del Sindaco, sig. Piero Fassino (di seguito brevemente la “**Città**”)

e

la **JUVENTUS F.C. S.p.A.** in persona del suo Amministratore Delegato sig. Aldo Mazzia (di seguito brevemente la “**Società**” o “**Juventus**”)

(di seguito congiuntamente le “**Parti**”)

Il presente atto costituisce, ai sensi dell'art. 1230 C.C., novazione oggettiva del Protocollo d'Intesa approvato dalla Città di Torino con deliberazione della Giunta Comunale in data 17 luglio 2012 mecc. n. 2012 03875/009 e firmato dalle Parti in data 24 luglio 2012.

Con il presente atto, pertanto, le Parti sostituiscono e modificano alcune clausole contenute nel Protocollo d'Intesa firmato il 24 luglio 2012, concordando di voler estinguere tutte le obbligazioni in esso contenute, considerando valide ed efficaci ad ogni effetto solamente le

clausole e le derivanti obbligazioni contenute nel presente documento.

PREMESSO CHE:

- a. la Città di Torino è proprietaria dell'area comunemente definita "della Continassa", situata nella zona Nord-Ovest della città, al confine con il Comune di Venaria, delimitata a Nord dalla Strada Druento, a Ovest da via Traves, a Sud da Corso Ferrara e confinante ad Est con Corso Gaetano Scirea (ex Corso Grande Torino), compresa nella Circoscrizione Amministrativa 5 "Vallette – Madonna di Campagna – Borgata Vittoria", della superficie di circa mq. 381.500;
- b. all'interno dell'Area sono attualmente presenti:
 - 1. l'Azienda energetica DC (ora IRIDE), oggetto di provvedimento concessorio sin dal 05.12.1959, insistente su di un'area di estensione pari a circa mq. 5.100;
 - 2. il Pala Torino, oggetto di concessione mediante convenzione del 20.07.1990, successivamente modificata in data 28.05.2002, per una superficie totale pari a circa mq. 40.530;
 - 3. area per spettacoli viaggianti di circa mq. 14.000, adiacente al Pala Torino, in concessione d'uso ai

giostrai, cui si accede da corso Ferrara;

4. area per spettacoli all'aperto denominata Arena Rock di circa mq. 53.530, concessa in uso a terzi con determinazione dirigenziale del Settore Sport e Tempo Libero del 12.08.2011 n. 381 mecc. 2011 42984/107, concessione sospesa in data 14.11.2012 con nota prot. n. 3259;
5. area cascina Continassa di circa mq. 30.400;
6. area per deposito a cielo aperto per magazzino IRIDE di circa mq. 10.300;
7. area vasca ex mattatoio di circa mq. 5.900;
8. area adibita a viabilità interna di circa mq. 2.487;
9. area adibita a servizi privati di circa mq. 14.350 individuata dalla Variante n. 236 adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 201006132/009.

Con l'adozione della Variante 277 con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12.11.2012 mecc. n. 2012/04750/009, è stata revocata la Variante n. 236 che definiva un'area a servizi privati all'interno dell'Area Continassa come meglio specificato al successivo punto v delle premesse;

- c. sull'Area insiste, tra gli altri immobili, la Cascina Continassa, classificata nell'ambito del gruppo di appartenenza 3 - "edifici di valore storico ed ambientale" -

e 4 - “edifici di valore documentario” - relativamente ai quali sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come previsto nella tabella dell'art. 26 delle N.U.E.A.. Il complesso si presenta in avanzato stato di degrado con conseguente impossibilità di un recupero conservativo. Al fine di consentire la realizzazione della sede sociale della Juventus, è stato necessario integrare, attraverso la Variante n. 259 sottoposta al vaglio della Giunta Comunale per l'adozione in data 15.03.2011 con deliberazione mecc. n. 2011 01484/009, i tipi di intervento ammessi nel comparto interessato. Tale Variante è stata superata con l'adozione della Variante n. 277 (cfr successivo punto *r* delle premesse) che ne integra i contenuti;

- d. in relazione alla necessità di riqualificare l'Area, rendendola coerente con le destinazioni previste nell'adiacente Ambito 4.23 Stadio delle Alpi, la Città ha riconosciuto, ai sensi dell'art. 9 dell'atto a rogito notaio Nardello del 15.07.2003, rep. n. 47136/15664, la legittimazione della Società Juventus (avente titolo per l'Ambito 4.23) a proporre un progetto d'insieme sull'adiacente area Continassa di rilevante interesse pubblico;
- e. in data 22.07.2005, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 mecc. 2005 04260/009, è stata approvata la Variante parziale n. 83 che ha ampliato le potenzialità

funzionali dell'Area, prevedendo la possibilità di realizzare un campeggio nonché un preventivo "Studio d'Insieme" riguardante gli interventi da realizzare sull'Area stessa, evidenziando altresì l'esigenza di coordinare e connettere i medesimi alle destinazioni previste nell'adiacente Ambito 4.23 "Stadio delle Alpi";

- f. in data 20.10.2008, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 mecc. n. 2008-04956/009, è stato approvato lo Studio d'Insieme ai sensi dell'art. 19 comma 15 delle NUEA, relativo all'Area Continassa, che ha individuato le linee guida progettuali in previsione di nuove attività di natura ludico-sportiva, nonché la suddivisione dell'area in lotti funzionali. Con tale Studio la Città ha previsto la possibilità di cedere tali lotti – previa approvazione di successive apposite convenzioni attuative - anche in considerazione dell'evidente stato di degrado in cui versa attualmente l'area;
- g. con atti a rogito notaio Andrea Ganelli rep. n. 14533/9509 e rep. n. 14534/9510 in data 12.03.2009 la Juventus ha stipulato l'atto novativo del diritto di superficie per la realizzazione dell'impianto sportivo e del centro commerciale nell'Ambito stesso e la Convenzione del PR.IN. relativo all'Ambito 4.32 Stadio delle Alpi, confermando l'interesse prioritario ad un unitario progetto di riqualificazione che ricomprensca la contigua area della

Continassa;

- h. in data 08.06.2010 con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2010-03342/009, la Città di Torino ha valutato con favore la proposta di Juventus di un progetto unitario di riqualificazione dell'Area, comprensivo del limitrofo Ambito 4.23 destinato alla edificazione del nuovo Stadio, finalizzato all'utilizzo più coerente delle suddette aree attraverso apposito progetto di coordinamento edilizio;
- i. in data 11.06.2010, in attuazione della deliberazione di cui al precedente punto h, la Città di Torino e Juventus hanno, pertanto, sottoscritto un Protocollo di Intesa avente ad oggetto l'interesse di entrambe alla realizzazione degli interventi necessari per la trasformazione dell'Area, secondo la proposta progettuale presentata dalla Società nonché la costituzione del diritto di superficie sull'Area a favore di Juventus;
- j. la citata proposta presentata da Juventus S.p.A. è stata oggetto di pubblicazione sul quotidiano "La Repubblica" del 25 giugno 2010 al fine di consentire a chiunque fosse interessato la presentazione di analoghi progetti di riqualificazione conformi alla destinazione d'uso del P.R.G., ma nei 30 giorni messi a disposizione dalla Città non perveniva alcuna proposta pertinente e accoglibile;
- k. la finalità del succitato Protocollo di Intesa era lo sviluppo e riqualificazione dell'Area al fine di soddisfare l'interesse

collettivo alla ripresa dell'ottimale utilizzo della stessa, anche attraverso la creazione di una grande area verde (di circa 100.000 mq.) di fruibilità pubblica, con conseguente rimozione degli insediamenti abusivi e/o di attività illegali attualmente presenti;

- l.** all'atto di sottoscrizione del succitato Protocollo di Intesa, Juventus corrispondeva la somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila), a titolo di acconto sul corrispettivo per il trasferimento della proprietà superficiaria e per la costituzione del diritto di superficie sull'Area;
- m.** a seguito delle successive interlocuzioni con la Città e con gli operatori economici individuati da Juventus, posta la difficoltà di carattere economico-finanziario a garantire gli impegni previsti nel Protocollo di cui al precedente punto *i*, quest'ultima ha presentato un'ulteriore proposta di riqualificazione e valorizzazione dell'Area Continassa, sostenibile sotto il profilo degli investimenti da effettuare nonché della successiva gestione e manutenzione dell'Area;
- n.** in data 17 luglio 2012, con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2012 03875/009 è stato quindi approvato il nuovo Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 24 luglio 2012 da Città di Torino e Juventus;
- o.** con il nuovo Protocollo d'Intesa, la Città di Torino ha manifestato il proprio interesse, previa approvazione di

adeguato strumento urbanistico, a trasferire la proprietà superficiaria e/o costituire il diritto di superficie su parte dell'Area Continassa, per complessivi mq. 180.000 circa, in favore di Juventus con durata di 99 anni. La Città di Torino ha altresì manifestato il proprio interesse a cedere a Juventus la relativa SLP, pari a 33.000 mq., al fine di consentire una riqualificazione con destinazioni miste tra loro complementari, tale da garantire l'auspicabile vitalità che caratterizza il tessuto urbano;

- p. all'atto di sottoscrizione del Protocollo, la Juventus ha corrisposto la somma di euro 1.000.000,00 (un milione) quale ulteriore acconto del corrispettivo per il trasferimento della proprietà superficiaria e per la costituzione del diritto di superficie sull'Area Continassa;
- q. nel periodo compreso tra il 30.07.2012 e il 29.08.2012 è stata data pubblicità all'aggiornamento della proposta di riqualificazione dell'Area Continassa da parte di Juventus, per consentire la presentazione di osservazioni e/o manifestazioni di interesse alternative;
- r. in data 18.09.2012 la Giunta Comunale ha approvato la proposta al Consiglio Comunale di adozione della Variante n. 277 con Deliberazione mecc. n. 2012 04750/009, la cui scheda urbanistica definisce i seguenti contenuti:
 - individuazione di una nuova ZUT definita "Ambito 4.25 Continassa", avente un perimetro pari a mq. 261.600 su

cui risulta ammissibile una SLP massima insediabile di mq. 38.000 (di cui mq 5.000 a destinazione terziaria derivanti dall'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi e destinata alla realizzazione della sede sociale Juventus);

- s. in data 25 settembre 2012 Juventus ha presentato alla Città una proposta progettuale ulteriormente aggiornata, avente ad oggetto la realizzazione all'interno dell'Area Continassa del nuovo Centro di Allenamento della Prima Squadra e la conseguente diversa articolazione delle destinazioni d'uso di cui al Protocollo di Intesa, fermo restando il limite complessivo massimo di SLP realizzabile, pari a 33.000 mq.;
- t. a seguito della suddetta nuova proposta progettuale, con nota prot. n. 2933 in data 01.10.2012 la Direzione Centrale Ambiente Sviluppo Territorio e Lavoro richiedeva al Servizio Valutazioni della Direzione Patrimonio l'aggiornamento della verifica della congruità dell'offerta economica relativa al Protocollo di Intesa siglato in data 24.07.2012;
- u. in data 2.10.2012 con Deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2012 05000/009, la Città di Torino ha preso atto delle modifiche proposte da Juventus specificate nel precedente punto s;
- v. in data 12.11.2012 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n. 277 con Deliberazione mecc. n. 2012

04750/009 nella quale è stato recepito il diverso mix funzionale della SLP. Al contempo, venivano revocate le precedenti Varianti insistenti sull'Area (nn. 236 e 259) i cui contenuti sono stati integralmente sostituiti dai contenuti della Variante n. 277;

w. in data 07.12.2012 si è svolta presso la Direzione Ambiente della Città la conferenza dei servizi per la verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica; alla luce delle considerazioni effettuate l'area è stata esclusa dalla procedura di V.A.S. con Determinazione Dirigenziale del competente Servizio del 14 dicembre 2012;

x. con nota in data 14.12.2012 la Direzione Patrimonio ha Comunicato il valore relativo al diritto di superficie dell'Area Continassa e della relativa SLP di 33.000 mq. stimato in euro 11.700.000 (undicimilionisettecentomila).

Tutto ciò premesso, a formare parte integrale e sostanziale del presente protocollo, le parti convengono quanto segue

Articolo 1 – Finalità

Le Parti confermano che la nuova proposta presentata da Juventus risulta di interesse per la Città di Torino in quanto finalizzata alla riqualificazione e valorizzazione dell'Area

Continassa, attualmente in condizioni di abbandono e degrado.

In particolare, le Parti si danno atto reciprocamente e riconoscono che l'interesse pubblico alla riqualificazione sarà garantito mediante la realizzazione all'interno dell'Area Continassa di attività ed iniziative di natura commerciale, sportiva, culturale e, in termini complementari, residenziale ed in continuità con lo Juventus Stadium e le attività già insediate.

Articolo 2 - Diritto di superficie in favore di Juventus

In attuazione dell'art. 9 dell'atto di costituzione del diritto di superficie a rogito notaio Nardello del 15.07.2003, rep. n. 47136/15664, e considerata altresì la adozione della variante n. 277 con Deliberazione mecc. 2012 04750/009, le Parti convengono che la Città trasferirà a Juventus per un periodo di 99 anni,, il diritto di superficie sull'Area Continassa per complessivi mq. 180.000 circa, con la relativa SLP di 33.000 mq., al fine di realizzare una riqualificazione con destinazioni miste tra loro complementari tale da garantire l'auspicabile vitalità che caratterizza il tessuto urbano.

Il diritto di superficie potrà essere nuovamente costituito alla sua scadenza a favore della Società e/odei suoi aventi

causa (cessionari totali o parziali del diritto), previa richiesta scritta da parte della stessa Società e/o dei suoi aventi causa, che pervenga almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza. Si intende che in tal caso le Parti concorderanno in buona fede modalità, termini e condizioni, anche economiche, del rinnovo stesso, tenendo conto del valore di mercato delle aree, con le modalità e in ottemperanza alla normativa che sarà allora vigente.

All'interno della predetta superficie di 180.000 mq dovranno essere altresì reperiti i relativi standard urbanistici a servizi pubblici.

La Città di Torino espressamente riconosce la facoltà di Juventus di cedere a terzi, anche parzialmente, il diritto di superficie e/o altri diritti reali e/o personali di godimento sull'intera Area Continassa (inclusa la SLP) ovvero su immobili, costruzioni e/o manufatti e/o quant'altro insista sull'Area stessa.

In particolare la citata SLP è destinata prevalentemente ad ASPI per una superficie minima pari a 21.000 mq. e, per un massimo di 12.000 mq., a residenze private.

La quota destinata ad ASPI sarà articolata secondo quanto previsto nella scheda urbanistica relativa all'Ambito 4.25 Continassa (attività per lo spettacolo, attività turistico-ricettive, attività per il tempo libero e la pratica sportiva, servizi sanitari per lo sport, attività commerciali e pubblici

esercizi esclusivamente complementari all'attività principale nei limiti consentiti dalle presenti NUEA). Allo stato, sono previste le seguenti destinazioni:

- mq. 4.000 destinati ad accogliere il Centro di Allenamento e Media della Prima Squadra di Juventus;
- mq. 4.000 destinati ad attività per il tempo libero (wellness);
- mq. 7.000 destinati ad attività turistico-ricettiva;
- mq. 6.000 destinati ad attività per lo spettacolo, nonché attività commerciali, ristorazione e pubblici esercizi di supporto alle attività predette.

Sull'area verrà altresì trasferita dall'adiacente Ambito 4.23 Stadio delle Alpi la quota di SLP pari a 5.000 mq. destinata alla realizzazione di uffici che ospiteranno anche la nuova sede sociale di Juventus.

Articolo 3 - Aree a servizi pubblici

La restante consistente porzione dell'Area Continassa, pari a circa mq. 201.500, resterà nella piena titolarità della Città di Torino mantenendo la destinazione attuale a servizi pubblici e viabilità.

In particolare il Lotto A, pari a mq. 119.900 circa, è occupato da viabilità pubblica ed impianti tecnologici (vedi Allegato 1).

Le Parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che l'area di circa mq. 81.600 facente parte dell'Ambito 4.25 Continassa, definita come Lotto B, resta nella piena ed esclusiva titolarità della Città di Torino, mantenendo la destinazione attuale a servizi pubblici.

In tal senso, la Città conferma l'interesse a realizzare sul Lotto B interventi finalizzati all'utilizzo pubblico del Lotto, secondo termini e modalità che saranno concordemente definiti con Juventus.

La Città di Torino riconosce inoltre che:

- ai fini della determinazione degli standard urbanistici e della individuazione di spazi pubblici, il Lotto B sarà considerato unitamente all'Area Juventus;
- le somme corrispondenti agli oneri di urbanizzazione (primari, secondari e di costruzione) saranno utilizzate da Juventus o suoi aventi causa per realizzare le opere a standard previste nel Nuovo Progetto "Area Juventus", tra cui la nuova viabilità che dovrà collegare Via Traves con C.so Gaetano Scirea (ex Grande Torino). Le somme rimanenti saranno messe a disposizione della Città di Torino, previo uno stanziamento minimo pari a euro 1.000.000 (un milione di euro), che sarà utilizzato per la riqualificazione del Lotto B.

Articolo 4 - Corrispettivo

Juventus acquisirà il diritto di superficie e la relativa SLP di mq. 33.000 di cui al precedente articolo 3 a fronte del pagamento di un corrispettivo di **Euro 11.700.000,00** (euro undicimilionisettecentomila/00) - così come individuato dalla perizia redatta su incarico della Città.

Il predetto corrispettivo sarà corrisposto secondo i seguenti termini e scadenze:

- Euro 500.000 (cinquecentomila) a titolo di acconto già versato alla Città in data 15.1.2010;
- Euro 1.000.000,00 (unmilione) a titolo di ulteriore acconto già versato alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra Città di Torino e Società Juventus in data 24.07.2012;
- Euro 6.000.000,00 (seimilioni) da versare entro il 28.12.2012;
- Euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila) da versare entro il 31.12.2013.

Articolo 5 - Obblighi delle Parti

L'Atto di trasferimento della Proprietà Superficiaria e di Costituzione del Diritto di Superficie sarà stipulato a

condizione che la Città si impegni a consegnare entro il 31 luglio 2013 l'intera Area Juventus libera da persone e/o cose ivi presenti a qualsiasi titolo ed in particolare da ogni insediamento illegale, da chioschi, attività di commercio ambulante e/o materiale stoccato.

Si prende atto che sono in corso i sondaggi e carotaggi finalizzati ad indagare la qualità ambientale dell'Area.

Qualora dovessero emergere problematiche ambientali non conosciute o conoscibili eccedenti l'ordinarietà dell'uso dell'area e/o determinate da eventi, azioni o omissioni precedenti la consegna dell'Area quali, a titolo meramente esemplificativo, la sussistenza di materiale stoccato e/o rifiuti tossici, la Città terrà manlevata Juventus dagli eventuali ulteriori aggravii di costi che dovessero emergere, previa approvazione dell'eventuale progetto di bonifica da parte degli Enti competenti.

La Juventus si impegna ad eseguire le attività connesse all'Area Continassa entro un periodo di dieci anni a far data dalla consegna dell'Area medesima nella sua interezza.

Articolo 6 – Condizione risolutiva

L'Atto definitivo di cessione del diritto di superficie dovrà prevedere che la Città consegni l'Area a Juventus alle condizioni sopra rappresentate, entro il termine del 31.07.2013.

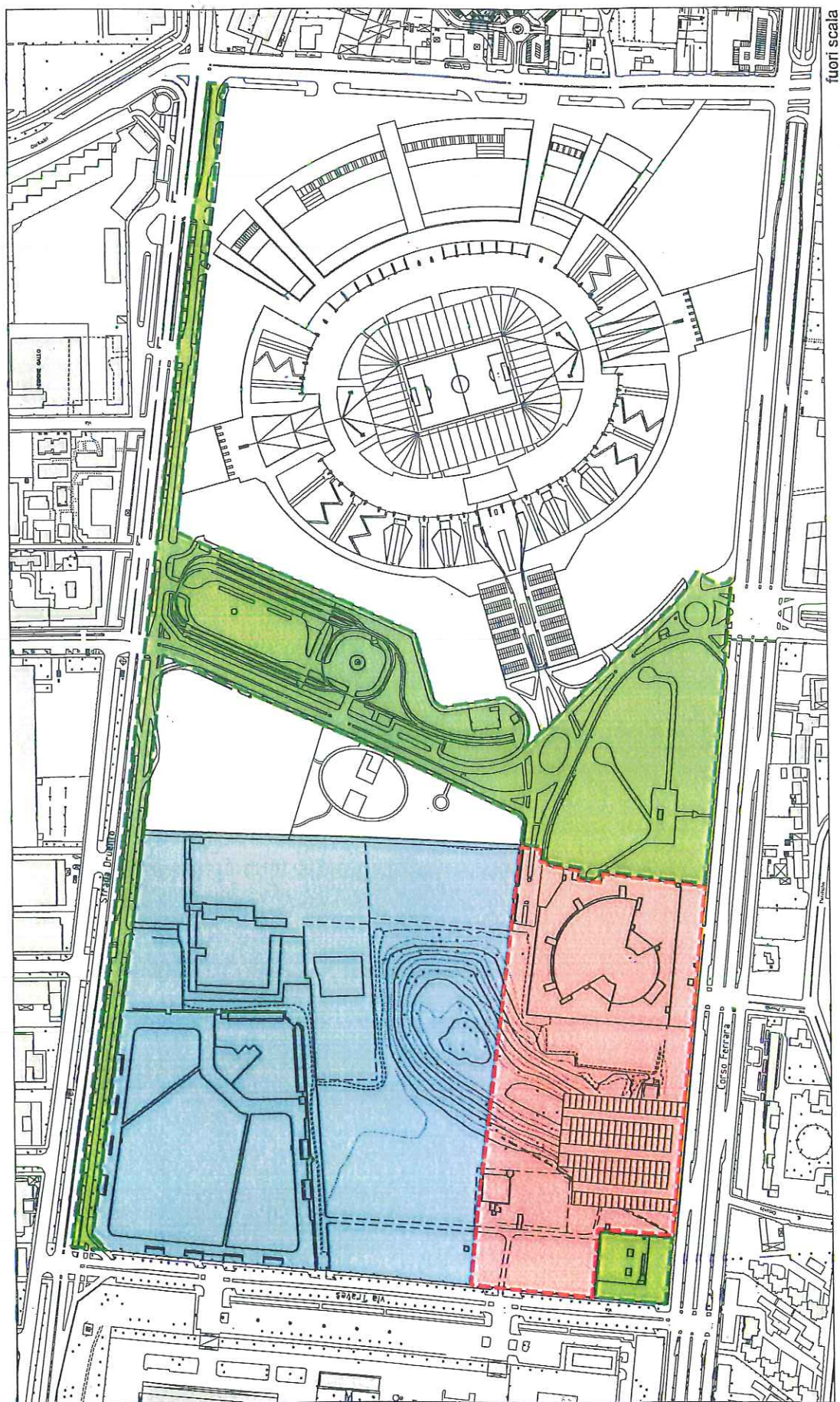
Qualora, entro il termine del 31 luglio 2013, non si pervenisse alla consegna dell'Area Continassa a Juventus, la Città restituirà le somme fino ad allora corrisposte dalla Società.

CITTÀ DI TORINO

Il Sindaco

JUVENTUS F.C. S.p.A.

L'Amministratore Delegato



AREE A SERVIZI PUBBLICI MQ 201.500 di cui:

LOTTO A - MQ 119.900

LOTTO B - MQ 81.600

AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE JUVENTUS

DIRITTO DI SUPERFICIE JUVENTUS - MQ 180.000 (da acquisire)

fuori scala