

Studio Notarile

Migliardi

CERTIFICATO DI ROGITO

Il sottoscritto dott. Luigi MIGLIARDI, notaio in Torino,
certifica che

con atto da lui ricevuto in data odierna la "**SOCIETÀ IMMOBILIARE VAL PADANA-AUGUSTA S.R.L.**", con sede in Torino, Piazza Solferino n. 20 presso BFG Consulting srl, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 01842480012, R.E.A. TO-225050,

ha stipulato quanto segue.

PREMESSO

- a) la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. è proprietaria esclusiva del complesso immobiliare sito in Torino (TO), via Carlo Capelli civici numeri 85 - 87, identificato in Catasto Terreni al Foglio 1172 numeri 26-36-37-38-39 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 1172 numeri 26 subalterno 1, 36, 37, 38 e 39 subalterno 1 graffati; Foglio 1172 numero 39 subalterno 2; Foglio 1172 numero 26 subalterno 2;
- b) è in corso presso la Città di Torino l'iter di approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 231, la cui proposta prevede la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in Torino, via Capelli n. 85-87, di circa mq. 2960 di superficie territoriale totale, da "Area da Trasformare per Servizi - ambito 8v Campanella", in parte ad "Area normativa M1 con prescrizioni particolari" (per circa mq. 2054) ed in parte ad "Aree per servizi pubblici S - lettera a - attrezzature di interesse comune" servizi zonali art. 21 L.U.R. (per circa mq. 670); e per lo stesso immobile per una porzione pari a circa mq. 236 da "Area normativa M1" ad "Area normativa M1 con prescrizioni particolari". In particolare, l'immobile di circa mq. 670 di superficie fondiaria, identificato in Catasto Terreni al Foglio 1172 numero 36 (parte) attualmente destinato a magazzino, sarà ceduto gratuitamente alla Città con destinazione d'uso a servizi pubblici al fine di realizzare, di concerto con la Circonscrizione n. 4 ed i Settori competenti, la nuova biblioteca di Circonscrizione;
- c) che le prescrizioni particolari previste nella citata Variante n. 231 ammettono per la fascia di edificazione il superamento del limite stabilito in metri 18 dal filo strada o filo edilizio e, in attuazione di tale norma, la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. intende realizzare un edificio con la configurazione planivolumetrica condivisa con i competenti Servizi della Città, risultante dal documento allegato "C" all'atto;
- d) che la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. costituirà a proprie spese un vincolo perpetuo di assoggettamento all'uso pubblico, sulla porzione individuata in colore verde nella planimetria allegato "A" all'atto, per una fascia di metri due al fine di garantire l'accesso pedonale e l'accesso carrabile di servizio, negli orari dalle 8.00 alle 20.00, nel rispetto dei requisiti minimi della vigente normativa;
- e) che il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha espresso, con nota del 15 ottobre 2013 prot. n. 5310 conservata negli archivi comunali, parere favorevole alla cessione alla Città di Torino dell'area da destinare alla futura biblioteca comunale.

CIO' PREMESSO



La Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l.

SI E' OBBLIGATA

fin d'ora qualora venga approvata la variante urbanistica di cui trattasi:

1) a cedere a titolo gratuito, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Torino l'edificio oggi destinato a magazzino, da destinare al patrimonio immobiliare della Città, esistente in via Capelli n. 87 contornato in rosso nella planimetria allegato "B" all'atto, identificato al Catasto Terreni al Foglio 1172 numero 36 (parte) della SLP complessiva di circa mq.670.

La cessione del predetto immobile dovrà avvenire entro un anno dall'approvazione della variante n. 231 e comunque prima della richiesta del titolo abilitativo edilizio.

La Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'immobile che verrà trasferito, libero 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; la medesima si impegna, altresì, ad effettuare il frazionamento dell'immobile prima dell'atto di cessione.

L'inadempimento dell'obbligo di cessione dell'immobile verrà sanzionato con una penale pari al 10% del valore dell'immobile da cedere;

2) a costituire nella porzione di due metri individuata in colore verde nella planimetria allegato "A", senza corrispettivo in denaro, il vincolo perpetuo di assoggettamento all'uso pubblico finalizzato a garantire l'accesso pedonale e l'accesso carraio di servizio, negli orari dalle 8.00 alle 20.00, nel rispetto dei requisiti minimi della vigente normativa. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area farà carico alla Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. ed aventi causa.

L'ordinaria pulizia del passaggio oggetto di assoggettamento sarà effettuata a cura e spese della Città di Torino. Tale passaggio dovrà essere delimitato con un cancello sulla via Capelli realizzato a cura e spese della Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. e opportunamente temporizzato al fine di garantire ogni giorno, dal lunedì al sabato, l'apertura tra le ore 8.00 e le 20.00, identificato con la lettera "a" nella predetta planimetria allegato "A". Sul lato interno del cortile, nella parte identificata con la lettera "b" nella stessa planimetria, la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. si impegna a garantire alla Città la possibilità di realizzare un cancello al fine di consentire la connessione con la Piazza Campanella. L'eventuale realizzazione di quest'ultimo, sarà a cura e spese della Città di Torino che valuterà, altresì, l'installazione, in numero adeguato e con finalità di sicurezza, di telecamere di controllo del passaggio oggetto di assoggettamento.

La Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. si impegna, inoltre, a consentire la realizzazione di un "serbatoio" interrato nella parte retrostante l'edificio, contrassegnata con la lettera "c" nella planimetria allegato "A", con un ingombro massimo pari a metri sei x metri tre.

La costituzione di detto vincolo di assoggettamento dovrà avvenire contestualmente alla cessione dell'immobile, entro un anno dall'approvazione della variante n. 231 e comunque prima della richiesta del titolo abilitativo edilizio;

3) a costituire, senza corrispettivo in denaro, il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico, secondo le modalità di cui al punto 3) del presente atto, al fine di garantire:

- la realizzazione di tutte le aperture finestrate, vedute e luci occorrenti a

norma di legge;

- l'occupazione temporanea della superficie utile alla realizzazione degli scavi in profondità per l'allacciamento di sottoservizi fognari, impiantistici, antincendio e smaltimento acque, previa attività di coordinamento tecnico con il cantiere previsto nell'area della Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l.;

- l'eventuale realizzazione, a cura e spese della Città di Torino di una intercapedine areata a ridosso dell'edificio e per una larghezza massima di mt. 0,80, la cui manutenzione sarà a carico della Città;

- l'occupazione temporanea della superficie utile all'installazione di ponteggi manutentivi;

- la realizzazione di una apertura per l'accesso alla cabina elettrica;

4) a riportare negli atti di compravendita a terzi degli immobili di sua proprietà il vincolo inerente l'assoggettamento all'uso pubblico;

5) a realizzare, sull'area di proprietà un edificio con le caratteristiche dimensionali planivolumetriche indicate negli elaborati grafici contenuti nell'Allegato C al presente atto.

6) A garanzia degli impegni come sopra assunti e prima dell'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale, la Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. si impegna a prestare a favore del Comune di Torino apposita garanzia fideiussoria per l'importo di euro 398.352,00 (trecentonovantottomilatrecentocinquanta/00), incrementata del 10% a copertura anche della penale per eventuali inadempimenti, con impegno a carico del Beneficiario di restituzione delle polizze a seguito di comunicazione scritta da parte della Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l., accompagnata dall'atto di cessione dell'immobile (sedime e fabbricato).

Tale garanzia dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a prima e semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'articolo 1945 del Codice Civile, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice Civile;

7) ad assumere tutti i diritti e gli obblighi del presente atto per sé ed a venti causa anche parziali a qualsiasi titolo.

Nel caso in cui la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. proceda all'alienazione totale o parziale dei diritti oggetto del presente atto, dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui allo stesso.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, la Società Immobiliare Val Padana-Augusta S.r.l. e gli eventuali aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

L'atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico dei soli Proponenti e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro il termine di un anno dall'approvazione della variante n. 231 da parte del Consiglio Comunale e, a tal fine, verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Torino, il tre luglio duemilaquattordici.

Sede: Torino 10121 - Via A. Avogadro, 16 - Tel. 011 545858 Fax 011 5828285
cmigliardi@potariato.it

