

REPERTORIO NUMERO

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il

in Torino, in una sala del Palazzo Civico in piazza Palazzo di Città numero
1 (uno).

Avanti me dottor BENVENUTO GAMBA, Notaio in Torino, iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo.

Presenti i signori:

intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge come mi confermano.

Sono comparsi i signori:

- [●] nato a [●] il [●], domiciliato per la carica in [●];

agente in questo atto nella sua qualità di [●] ed in rappresentanza del

- "COMUNE DI TORINO" con sede in Torino (TO), piazza Palazzo di Città
numero 1, codice fiscale 00514490010;

tale in forza di provvedimento del [●];

in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale [●];

(di seguito "Comune");

-

- [●] nato a [●] il [●], domiciliato per la carica in [●];

agente in questo atto nella sua qualità di [●] ed in rappresentanza del

- "FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI TORINO" con sede in Torino (TO), via XX Settembre numero 31, avente il seguente numero di codice fiscale: 97542550013, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di Torino al numero 460;

avente i poteri per quanto infra in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della fondazione stessa come [●];

(di seguito "Fondazione");

- [●] nata a [●] il [●], domiciliata in [●];

agente in questo atto nella sua qualità di procuratore speciale della società

- "OGR-CRT - s.c.p.a." con sede in Torino (TO), via XX Settembre numero 31, capitale sociale euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zerozero), versato per euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zerozero), R.E.A. numero 1154682, partita Iva, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di TORINO: 10698550018 (società consortile per azioni strumentale della FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI TORINO ai sensi degli articoli 1 e 6 del Decreto Legislativo 17 maggio 1999 numero 153, controllata dalla FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI TORINO);[‡]

in forza di procura - [●]

(di seguito "Società");

della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, presenti i testimoni, mi richiedono di far constare con questo atto, di quanto segue:

PREMESSO CHE:

1) in data 29 novembre 2013 è stata sottoscritta fra le parti la Convenzione n. rep. n. 185846/52635 per la trasformazione urbanistica della Zona di Trasformazione Urbana denominata "Ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa" (di seguito, "Convenzione"), in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (di seguito "P.R.G.C.");

2) la Spina 2 rappresenta l'Ambito di più elevata accessibilità urbana e di centralità per le rilevanti funzioni urbane ivi pianificate e programmate; in relazione a tale centralità il Comune ha ritenuto di interesse pubblico il soddisfacimento degli standard urbanistici tramite la localizzazione di attività di servizio di rilievo metropolitano; la Convenzione si riferisce all'Immobile costituito da: dall'area ex OGR - Officine Grandi Riparazioni con entrostanti edificio cosiddetto ad "H" (di seguito "Edificio ad H"), fabbricato ad uso uffici, bassi fabbricati accessori, tettoie e locale silos (di seguito "Altri Edifici") e cortili (di seguito "Aree Pertinenziali"); il tutto distinto a Catasto Terreni ed in mappa al foglio 1239 con il numero 234 (ex mappali 13, 14, 15, 16, 17, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 112, 113, 115, 116, 117 et 139 stesso foglio) ed a Catasto Urbano al foglio 1239 - numero 234 - subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 10. Successivamente, con atto rogito Paolo Silvestro in data 21 novembre 2008, repertorio numero 87712/20983, registrato a Roma 3^ Ufficio delle Entrate il 26 novembre 2008 al numero 44472, e successivo atto di ricognizione e parziale rettifica di scissioni rogito stesso notaio in data 5 maggio 2011, repertorio numero 92924/22891, registrato a Roma 3^ Ufficio delle Entrate il 12 maggio 2011 al numero 17554;

3) la Convenzione è stata pertanto sottoscritta ai sensi e per gli effetti:

- dell'articolo 21 della Legge Regionale della Regione Piemonte 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modifiche ed integrazioni nonché dell'articolo 15 e dell'articolo 19, comma 2 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione ("N.U.E.A.") del P.R.G.C. alla stregua dei quali le aree per la realizzazione dei servizi pubblici possono essere cedute gratuitamente dal proprietario al Comune oppure da questi assoggettate all'uso pubblico pur rimanendo di proprietà privata; e

- dell'articolo 19, comma 5, delle N.U.E.A. del P.R.G.C., che prevede la possibilità dell'intervento diretto di soggetti privati per la realizzazione di strutture ad uso pubblico nelle aree per servizi "solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica"; e

- dell'articolo 22 della Legge Regionale 56/1977, che prevede, nell'ambito degli standard urbanistici, la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale e delle previsioni della Scheda d'Ambito 8.18 "Spina 2";

4) la Convenzione è stata altresì sottoscritta in conformità alla manifestazione di interesse presentata dalla Fondazione, con nota in data 25 ottobre 2007, alla realizzazione di un centro culturale, espositivo, e/o museale nell'Edificio ad H;

5) in coerenza con quanto precede, l'articolo 6, comma 1, della Convenzione ha previsto per l'"Edificio ad H" le seguenti destinazioni d'uso:

“- museale o espositiva o performativa, con particolare riferimento all'arte e alla cultura contemporanee e moderne, anche applicate, in tutte le loro declinazioni (per la superficie minima di mq. 5900). Tali spazi potranno ospitare contenuti relativi a:

= mostre temporanee legate alla produzione culturale delle OGR.

= mostre temporanee, organizzate in accordo con istituzioni locali e internazionali.

= attività culturali, eventi e mostre temporanee.

= spazi polifunzionali legati alla sperimentazione. Le iniziative e i progetti supportati possono ricoprire diversi ambiti, anche non esclusivamente culturali: di sperimentazione teatrale, musicale, letteraria, etc.

- laboratori, per attività culturali e creative, con particolare riferimento a spazi destinati a residenze artistiche o a soggetti culturali non-profit del territorio finalizzati allo sviluppo di progetti culturali (per la superficie minima di mq. 1800);

- commerciale nonché somministrazione di alimenti, bevande e ristorazione.

Queste ultime funzioni, considerate accessorie rispetto all'attività principale, sono ammesse nel limite del 25% (venticinque per cento) della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) della stessa, intendendosi quale attività principale quella museale, espositiva o performativa.

La Società può altresì adibire parte dell'"Edificio ad H", nel rispetto delle superfici minime sopra indicate, alla seguente attività:

- Istruzione universitaria e/o centri di ricerca scientifica, tecnologica e/o industriale gestiti dal Politecnico di Torino o da altre Università italiane o enti pubblici anche tramite forme di partenariato con soggetti privati sulla

base di accordi di utilizzo che dovranno garantire l'equilibrio economico-finanziario della Società e della complessiva operazione di trasformazione e gestione di cui alla presente Convenzione. La Società potrà, pertanto, individuare, concordemente e con la cooperazione della Città, gli altri enti pubblici e privati idonei allo svolgimento dell'attività. Sono ammesse destinazioni d'uso accessorie, pertinenti e connesse, quali residenziale per custodia, uffici e servizi di supporto, etc.”; l'art. 6, comma 2, ha altresì previsto che “La Società può adibire ad uffici strumentali all'attività insediata gli Altri Edifici nel rispetto della destinazione a servizi pubblici e dell'assoggettamento all'uso pubblico di cui all'articolo 3 e all'articolo 4, commi 2 e 3. La Società può comunque adibire gli Altri Edifici alle attività di cui al precedente punto 1 del presente articolo e, comunque, a tutte le attività compatibili con la destinazione urbanistica vigente e con l'assoggettamento a uso pubblico”;

6) quanto alle modalità di gestione, l'art. 6, comma 1, della Convenzione ha previsto la gestione diretta da parte della Società, mentre l'art. 6, comma 3, ha previsto anche la possibilità di affidare la gestione, anche parziale, “a soggetti terzi promossi, costituiti o partecipati dalla Fondazione, ferma restando, nei termini indicati dalla presente Convenzione, la sua responsabilità”;

7) il sesto comma del citato art. 6 della Convenzione prevede che “Il Comune si impegna a collaborare con la Fondazione e la Società al fine di agevolare l'insediamento di attività rispondenti alle destinazioni d'uso di cui al presente articolo, ponendo in essere tutte le attività necessarie a tale scopo e in particolare promuovendo ogni forma di cooperazione con

soggetti pubblici o con soggetti sottoposti al controllo o alla direzione di enti pubblici che svolgano attività congruenti con le destinazioni d'uso in oggetto”;

8) nella fase di attuazione della Convenzione, le parti hanno condotto d'intesa approfondimenti circa le possibili destinazioni d'uso dell'immobile oggetto della Convenzione medesima, nella prospettiva di garantire sia la sostenibilità economica della gestione sia il perseguimento degli obiettivi di servizio pubblico e di pubblica fruizione insiti nella destinazione di cui al P.R.G.C.;

9) nell'attuale quadro convenzionale una parte consistente dell'Edificio ad H è vincolato all'uso museale, espositivo e performativo (mq 5900) e a laboratori per attività culturali e ricreative (mq 1800); tali destinazioni danno la peculiare caratteristica di innovatività e valore culturale delle ex OGR con ricadute di sviluppo e di immagine sull'intera città.

10) a termini della Convenzione stipulata in data 29 novembre 2013, l'Edificio ad H può essere destinato per la parte residua, esclusivamente ad attività di istruzione universitaria e a centri pubblici di ricerca scientifica, tecnologica e/o industriale; al fine di consentire un uso più ampio, e comunque coerente con l'interesse generale e con le previsioni del PRGC (tale da consentire ad esempio l'insediamento di uffici pubblici e fondazioni culturali), si ritiene che si possa estendere la facoltà di utilizzo della parte residua dell'Edificio ad H delle ex OGR, ferme le destinazioni sopra indicate, alle ulteriori destinazioni di cui all'art. 3, comma 15, punto 7, lett. b) e all'art. 8, comma 64 delle N.U.E.A. del predetto P.R.G.C., tra cui, in particolare, uffici pubblici; fondazioni culturali; attrezzature per lo

spettacolo e altre attività di interesse pubblico generale;

11) tra le attività accessorie, connesse e pertinenti con le attività di ricerca fondamentale, industriale e applicata e di sviluppo anche sperimentale che possono essere collocate nell'Immobile, sono incluse anche le attività che incentivano l'innovazione e favoriscono la condivisione di strutture e lo scambio di conoscenze e competenze e, come tali, contribuiscono efficacemente al trasferimento di conoscenze, alla diffusione di informazioni e alla collaborazione tra imprese e altri organismi e sono tali da creare un ambiente di scambio di idee ed esperienze a servizio delle attività di ricerca;

12) le Parti reputano pertanto di concordare sulle presenti Premesse e di modificare il contenuto della Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Comune, la Fondazione e la Società come sopra rappresentati convengono e stipulano che l'art. 6 della Convenzione sia sostituito come segue, per il rimanente rimanendo invariato:

ARTICOLO 6 - DESTINAZIONI D'USO

1. La Società si impegna per tutta la durata della presente Convenzione a svolgere e gestire nell'"Edificio ad H" le seguenti attività:

- museale o espositiva o performativa, con particolare riferimento all'arte e alla cultura contemporanea e moderne, anche applicate, in tutte le loro declinazioni (per la superficie minima di mq. 5900). Tali spazi potranno

ospitare contenuti relativi a:

= mostre temporanee legate alla produzione culturale delle OGR.

= mostre temporanee, organizzate in accordo con istituzioni locali e internazionali.

= attività culturali, eventi e mostre temporanee.

= spazi polifunzionali legati alla sperimentazione. Le iniziative e i progetti supportati possono ricoprire diversi ambiti, anche non esclusivamente culturali: di sperimentazione teatrale, musicale, letteraria, etc.

- laboratori, per attività culturali e creative, con particolare riferimento a spazi destinati a residenze artistiche o a soggetti culturali non-profit del territorio finalizzati allo sviluppo di progetti culturali (per la superficie minima di mq. 1800);

- commerciale nonché somministrazione di alimenti, bevande e ristorazione. Queste ultime funzioni, considerate accessorie rispetto all'attività principale, sono ammesse nel limite del 25% (venticinque per cento) della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) della stessa, intendendosi quale attività principale quella museale, espositiva o performativa.

La Società può altresì adibire parte dell'"Edificio ad H", nel rispetto delle superfici minime sopra indicate, a tutte le attività compatibili con la destinazione urbanistica vigente e con l'assoggettamento a uso pubblico ivi inclusi (1) uffici pubblici, (2) fondazioni culturali e altre attività di interesse pubblico generale e (3) istruzione universitaria e/o centri di ricerca scientifica, tecnologica e/o industriale (ivi inclusa ricerca fondamentale,

industriale e applicata, di sviluppo anche sperimentale e di innovazione) in cooperazione con università, politecnici o enti pubblici anche tramite forme di partenariato con soggetti privati sulla base di accordi di utilizzo che dovranno garantire l'equilibrio economico-finanziario della Società e della complessiva operazione di trasformazione e gestione di cui alla presente Convenzione. La Società potrà, pertanto, individuare, concordemente e con la cooperazione della Città, gli altri enti pubblici e privati idonei allo svolgimento dell'attività di ricerca.

Sono ammesse destinazioni d'uso accessorie, pertinenti e connesse a quelle principali, quali ad esempio residenziale per custodia, uffici e servizi di supporto; tra le attività accessorie, pertinenti e connesse, con le attività di ricerca universitaria sono incluse attività finalizzate a favorire la condivisione di strutture e lo scambio e il trasferimento di conoscenze, la diffusione di informazioni e la collaborazione tra imprese e organismi di ricerca quali attività a rotazione temporanee di sviluppo di start up, di acceleratori di imprese e coworking.

2. La Società può adibire ad uffici strumentali all'attività insediata gli Altri Edifici nel rispetto della destinazione a servizi pubblici e dell'assoggettamento all'uso pubblico di cui all'articolo 3 e all'articolo 4, commi 2 e 3 della presente Convenzione. La Società può comunque adibire gli Altri Edifici alle attività di cui al precedente punto 1 del presente articolo e, comunque, a tutte le attività compatibili con la destinazione urbanistica vigente e con l'assoggettamento a uso pubblico.

3. Il Comune garantisce che la Società potrà adibire alle destinazioni sopra indicate l'Immobile a partire dalla data di stipula della presente

Convenzione, restando il Comune per l'effetto responsabile di qualunque pretesa restitutoria di contributi o altri benefici inerenti l'Immobile.

4. Il Comune prende atto che, in relazione agli interventi necessari per adibire l'Immobile alle sue destinazioni, la Società potrà garantire l'effettivo utilizzo dell'Immobile stesso in conformità alle destinazioni predette solo al completamento dei lavori di ristrutturazione.

5. Il Comune si impegna a collaborare con la Fondazione e la Società al fine di agevolare l'insediamento di attività rispondenti alle destinazioni d'uso di cui al presente articolo, ponendo in essere tutte le attività necessarie a tale scopo e in particolare promuovendo ogni forma di cooperazione con soggetti pubblici o con soggetti sottoposti al controllo o alla direzione di enti pubblici che svolgano attività congruenti con le destinazioni d'uso in oggetto.

6. Gli indirizzi e gli obiettivi del progetto culturale di utilizzo dell'Immobile saranno condivisi con il Comune.

7. La gestione potrà essere attuata dalla Società direttamente o indirettamente con società controllate o con terzi legati da impegni contrattuali con la Società, ferma restando, nei termini indicati dalla presente Convenzione, la sua responsabilità.

Di quanto sopra richiesto io notaio ho fatto constare con questo atto, scritto parte da me notaio a mano e parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico e inchiostro indelebile, che ho letto, presenti i testi, ai comparenti che su mio interpello e presenti i testi, lo hanno dichiarato conforme loro volontà e con me e con i testi lo hanno sottoscritto su ciascun foglio, alle ore