REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 49 CO. 4 DELLA L. R. N.56/77 E S.M.I. E DELL'ART. 5 CO. 9-14 DELLA L. N.106/2011

L'anno ……..., il ……
In ……., nel mio studio……. davanti a me, notaio……..è comparso

il Sig. Enrique Pra Martos nato a Madrid, Spagna il 31 ottobre 1972, Codice Fiscale PRMNQJ72R31Z131U nella propria qualità di Legale Rappresentante della società GO Fit Italia S.p.A., società di diritto italiano, avente sede legale a Roma, Via Giovanni Battista Morgagni n. 19 C.A.P. 00161, partita IVA e codice fiscale 15538711001, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma RM-1598021, con i poteri risultanti dal mandato con procura atto rogito Notaio Dott. Pedro Antonio Mateos Salgado in data 24 febbraio 2020, Registro FC4372681, Sezione 2 n. 268, apostillata a Madrid nella stessa data dal Decano del Colegio Notarial de Madrid, dott.ssa Diamar Mata Botella, al numero N7201/2020/013185 (qui di seguito **"Proponente"**),

E' altresì comparso il Sig. Franco Liguori, nato a Foggia il giorno 17 maggio 1972, nella propria qualità di procuratore speciale della Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede legale in Milano, Via Valtellina 15-17, C.A.P. 20159, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, partita IVA, codice fiscale 13465930157, non in proprio ma nella propria qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo denominato "Città di Torino – Fondo di Investimento Alternativo Italiano immobiliare di tipo chiuso riservato", giusta la procura generale rilasciatagli per atto in autentica del Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 16 marzo 2020, Rep. n. 142395

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali nelle loro rispettive qualità,

PREMETTONO

1 - che il Proponente è promissario acquirente e futuro detentore qualificato delle aree aventi superficie territoriale di metri quadrati 5.865, site in Torino, Via Perugia 29, corrispondenti a Zona urbana di trasformazione Ambito 9.9 Mercato dei Fiori, censite al N.C.E.U. al Foglio 1213, mappale n. 70, subalterni 105, 106, 107, 108 e 109. Su tale area è presente un fabbricato, a 2/3 livelli fuori terra più un piano interrato, avente consistenza attuale pari a metri quadrati 7.251,00. In data 19 marzo 2020, è stato concluso un

contratto preliminare di compravendita soggetto a condizione sospensiva con la promittente venditrice Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. che agisce non in proprio, bensì nella sua qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo denominato “Fondo Città di Torino – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato” che ne è proprietario in via esclusiva, e che sottoscrive a propria volta il presente atto non per l’assunzione a proprio carico degli impegni ivi previsti e/o della responsabilità dell’adempimento degli obblighi ed oneri conseguentemente gravanti sul Proponente, ma esclusivamente ai fini della prestazione del proprio assenso alla trascrizione dei corrispondenti gravami. L’area di intervento è individuata con tratteggio rosso nell’elaborato TAV ARC_102 che viene allegato al presente atto nominato TAV 1.A – Planimetria generale di progetto, quale “Allegato A”;

2 - che il Proponente ha presentato, in data 20/05/2020, istanza registrata al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata, con il n. 2020-15-8262, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della destinazione d’uso ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, per la trasformazione dell'immobile denominato “ ex Mercato dei Fiori” in un nuovo centro sportivo come da progetto consegnato;

3 - che la Commissione Edilizia, nella seduta del 22 luglio 2020, ha espresso parere favorevole al progetto edilizio;

4 - che il Consiglio Comunale con deliberazione in data …….. n. mecc…….. …… ha riconosciuto che il progetto di razionalizzazione del fabbricato “ex Mercato dei Fiori” ha interesse pubblico riconducibile alle finalità della legge 12 luglio 2011, n. 106 “Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia”;

5 - che con la deliberazione sopra citata è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni con parere prot. 17301 del 17/11/2020 Tali opere contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano e consistono in:

- nuovo disegno urbano per l’area esterna del Fabbricato Ex Mercato dei Fiori, compresa tra Via Perugia e Corso Brescia;
- area parcheggio riorganizzata e recuperata;
- inserimento di una nuova pista ciclabile;
- nuova area verde urbana;
- dotazioni impiantistiche necessarie;
- recupero e ripristino marciapiedi pertinenziali al fabbricato;
- inserimento cartellonistica e realizzazione nuovi attraversamenti pedonali;

Le aree di intervento sono individuate nell’elaborato TAV ARC_117 e allegato al presente atto quale “Allegato B”;

Tali opere d'importo complessivo pari ad Euro 460.431,34 saranno interamente realizzate a cura e spese del Proponente.

6 - Il Proponente dovrà corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire, Euro 498.590,80 a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal Civico Ufficio Tecnico, di cui Euro 310.385,80 per oneri di urbanizzazione ed Euro 188.205,00 per costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014, (mecc. 2014 01399/009) è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione pari ad Euro 173.378,59;

7 - Eventuali varianti al Permesso di Costruire potranno essere richieste, in fase realizzativa, purché le stesse non incidano sulle deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale né sugli aspetti progettuali inerenti la riqualificazione e, comunque, non si configurino come varianti essenziali, così come definite dall'art. 6 della L.R. 19/1999.

Tutto ciò premesso, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

I

Il Proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, ad eseguire a propria cura e spese, entro i termini previsti dal Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale *(citare deliberazione di approvazione della deroga)* ……., e senza ulteriori oneri per la Città, le opere di urbanizzazione, descritte al punto 5) delle premesse, previste nel progetto esecutivo, che sarà approvato con deliberazione della Giunta Comunale, e che costituirà, ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 380/01, il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere. Tale progetto sarà redatto secondo le modalità di cui al Decreto Legislativo 50/2016 (ed eventuali modificazioni) ed alle relative disposizioni comunali di regolamentazione delle opere di urbanizzazione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprende stima dei costi delle stesse, eseguito con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della presentazione del medesimo.

Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del Proponente ammonta complessivamente ad Euro 460.431,34 (quattrocentosessantamilaquattrocentotrentuno/34).

Il Proponente si obbliga a consegnare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro novanta giorni dal rilascio del Permesso di Costruire.

Il valore delle opere, da realizzarsi a cura e spese del Proponente, verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi. I lavori saranno eseguiti a misura con specifica

contabilizzazione del Direttore dei Lavori. Nel caso in cui in fase esecutiva si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione, tali maggiori opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dalla Amministrazione Comunale. Qualora in sede di collaudo si verificasse una eccedenza di costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del Proponente. Analogamente, nel caso in cui, in sede collaudo, si verificasse che l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore a quanto determinato con l'approvazione del Progetto di Fattibilità tecnica economica il Proponente sarà tenuto a versare la differenza tra l'importo delle opere approvate e quello delle opere realizzate.

Gli oneri relativi alla predisposizione del progetto esecutivo, alla direzione lavori e del collaudo delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del Proponente.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati.

A garanzia dell'osservanza degli obblighi del presente atto e della realizzazione delle opere di urbanizzazione il Proponente presenterà, prima del rilascio del permesso di costruire, polizza fideiussoria a favore della Città di Torino, da incrementare del 10% da incamerarsi in caso d'inadempimento:

La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa dovrà contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945, 1952, 1955, 1957 Cod. Civ., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

La polizza fideiussoria sarà svincolata entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo delle singole opere.

II

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente. Al momento della consegna dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico.

Il professionista incaricato della Direzione Lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della direzione lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. (Inizio lavori, fine lavori, ecc).

Le opere realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti normative in materia di lavori pubblici e le deliberazioni appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori. I collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al

tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti. Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva. Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere. L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Proponente per gli opportuni provvedimenti. Il Proponente assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione realizzate fino all'approvazione nei termini di cui all'art. 102 comma 3 del D.Lgs. 50/2016. La vigilanza sarà effettuata dai Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati. Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati. Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente. Come già specificato nel caso in cui l'importo delle opere collaudate, realizzate a cura e spese del Proponente, risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Proponente sarà tenuta a versare la relativa differenza.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agilità, anche parziale, relativa all'immobile oggetto d'intervento è subordinata all'approvazione del Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione.

IV

Utilizzo temporaneo da parte del Proponente delle aree della Città, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita concessione, sono escluse dal canone C.O.S.A.P. *"le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune. Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alle opere comunali; l'esenzione, inoltre, è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei*

*lavori. Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Proponenti saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di pro*roga."

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

V

Il Proponente si impegna a corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire Euro 498.590,80 (quattocentonovantottomilacinquecentonovanta/80) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal Civico Ufficio Tecnico e come riportato al punto 6) delle premesse, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire ed Euro 173.378,59 (centosettantatremilatrecentosettantotto/59) a titolo di contributo di riqualificazione calcolato in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014, (mecc. 2014 01399/009).

IV

Tutti gli obblighi di cui al presente atto sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

La Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., nella propria qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo denominato "Fondo Città di Torino – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato", attualmente proprietario in via esclusiva dell'area oggetto dell'intervento programmato dal Proponente, sottoscrive per contro il presente atto non ai fini dell'assunzione diretta proprio carico degli impegni ivi assunti dal medesimo Proponente, ma ai soli fini dell'esplicitazione del proprio assenso utile alla relativa trascrizione.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione, totale o parziale, delle aree e fabbricati oggetto dell'intervento, di cui al presente atto, e alla cessione dell'attività commerciale a terzi, dovrà fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento dei diritti e degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti nel presento Atto.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, lo stesso ed i suoi successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli impegni sopra indicati sono assunti nel rispetto dei disposti delle leggi vigenti in materia.

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico del Proponente, che si impegna ed obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare il

presente atto né permettere che da alcuno venga modificato senza l’esplicita autorizzazione della Città di Torino e ne richiede la trascrizione a favore della Città di Torino.