CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO IN DENARO DI AREE A FAVORE DELLA CITTA' DI TORINO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____

in Torino, in una sala del Palazzo Comunale in Piazza Palazzo di Città n. 1, innanzi a me, dott.ssa Annalisa PUOPOLO, Segretaria Generale della Città di Torino, nominata dal Sindaco con nota prot. n. 1601 in data 6 marzo 2024, in tale qualità autorizzata a ricevere gli atti ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c, Decreto Legislativo 267 del 18.08.2000 e s.m.i., alla presenza dei Signori:

- _____

- _____

intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come gli stessi mi confermano, sono personalmente comparsi:

- architetto Emanuela CANEVARO, nata a Torino il 15 giugno 1969, domiciliata per la carica in Torino, presso la sede comunale, la quale sottoscrive il presente atto in qualità di Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata ed in rappresentanza della **"Città di Torino",** in prosieguo, per brevità anche "Città o Civica Amministrazione", con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. 00514490010, tale nominata in forza di provvedimento del Sindaco prot. n. 3389 in data 27 giugno 2023, con i poteri per quanto infra ai sensi dell'articolo 107, Decreto Legislativo 267 del 18.08.2000 e s.m.i. e dell'articolo 27 del vigente Regolamento comunale per la disciplina di contratti n. 411, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 2 dicembre 2024 (DEL 730/2024), esecutivo dal 29 dicembre 2024. Il predetto legale rappresentante interviene, altresì, al presente atto in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale _____in data _____, e di determinazione dirigenziale _____ in data _____ .

PARTE CESSIONARIA

-_____, nat_ _____, il_____, il/la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di_____, della società "**Italgas Reti S.p.a."** in prosieguo, per brevità denominata anche "Società", con sede in Torino in Largo Regio Parco 11, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione presso il registro delle imprese di Torino: 00489490011, con i poteri per quanto *infra* in forza dello Statuto della società ed in esecuzione_____ in data _____ che in copia conforme all'originale in data ..... si allega, per farne parte integrante e sostanziale, al presente atto sotto la lettera....., giusta procura speciale a rogito notaio _____ , in data _____ numero di repertorio _____ che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera _____ per farne parte integrante e sostanziale; procura tuttora valida in quanto mai revocata od estinta, come dichiara e conferma il procuratore speciale medesimo.

Le Parti come sopra rappresentate concordano di omettere l'allegazione dei sopra citati provvedimenti della Città in quanto atti pubblici che la Parte cessionaria dichiara di aver approvato e di ben conoscere.

PARTE CEDENTE

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretaria Generale sono certa, alla presenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto, il cui schema è stato approvato con la sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale _____ in data _____ al quale premettono, sotto la propria personale responsabilità, che:

a) l'allegato 2 del Decreto del Ministro della Transizione Ecologica del 4 agosto 2022 ha individuato, per quanto riguarda il territorio di competenza della Città di Torino, tra i cosiddetti siti orfani, l'Area "Altopiano

Deltasider" (individuata con codice anagrafe regionale dei siti da bonificare, in seguito c.a., 1251) destinataria di interventi di messa in sicurezza permanente. L'altopiano "Deltasider", catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio numero 1056 Particelle numeri 28 e 59, fa parte di un'area più vasta denominata "Basse di Stura", già oggetto del Piano Esecutivo di Recupero Ambientale (PERA) previsto dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Torino e rientrante nella programmazione paesaggistica sovra locale.

b) con Deliberazione della Giunta Comunale n. 744 del 3 dicembre 2024 la Città ha approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) relativo all'Altopiano Deltasider, che prevede, tra l'altro, interventi su aree di proprietà della società Italgas S.p.A.;

c) con nota n. prot. .....del.....pervenuta via pec, la società Italgas Reti S.p.A, ha dichiarato la propria disponibilità a cedere alla Città**,** senza corrispettivo in denaro e con la conservazione dei diritti edificatori da esse generati, ai sensi dell'art. 21 comma 21 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) di P.R.G, le aree (pari a mq. 10.943) identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1039, particelle 18, 20, 22 ed al Foglio 1040, particelle 80, 81 e 89. Dette aree risultano graficamente rappresentate con tratteggio azzurro e retinatura verde e con le lettere "a", "b", "c", "d", "e", "f", "l", "p" et "n" nell'allegata planimetria sotto la lettera _____ che trovasi già inserita quale allegato 1, per farne parte integrante e sostanziale, alla sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale _____;

d) lo stato ambientale e amministrativo dei siti oggetto di procedimenti di bonifica nei quali ricadono le aree in cessione, con il rispetto dei disposti di cui all'art. 28 delle NUEA di P.R.G., è stato oggetto di puntuale verifica e valutazione da parte della Divisione Qualità Ambiente come espresso nella

nota prot. 11382 del 16 dicembre 2022 e successiva nota prot. 1114 del 26 marzo 2025;

e) con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____del _____è stata approvata la cessione delle predette aree prive di diritti edificatori con conservazione degli stessi in capo alla società ITALGAS, ai sensi dell'art. 21, comma 21 delle NUEA di PRG, e altresì approvato lo schema del presente atto;

f) in data _____ come da verbale redatto da_____in data _____ si è svolto apposito sopralluogo al fine di verificare lo stato di fatto delle aree in questione.

Tutto ciò premesso e confermato dalle Parti come sopra rappresentate si conviene e stipula quanto segue:

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

- ARTICOLO 1 -

CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO IN DENARO DI AREE DI PROPRIETA' ITALGAS RETI S.P.A. A FAVORE DELLA CITTA'

La Società Italgas Reti S.p.A. (già Società Italiana per il Gas per Azioni o Italgas S.p.A.) in persona di chi sopra, senza corrispettivo in denaro cede alla Città che, in persona di chi sopra accetta ed acquista, riservandosene i diritti edificatori, ai sensi dell'art. 21, comma 21 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale (che recita: "*In alternativa all'esproprio le aree del parco Basse di Stura possono essere cedute gratuitamente alla Città alle condizioni di cui all'art. 28, previo utilizzo delle capacità edificatorie, determinate per quantità, destinazioni e localizzazioni, dalla scheda allegata e dalla planimetria relativa che*

costituiscono lo studio unitario dell'ambito P17 e ne articolano le possibilità attuative per sub-ambiti.".), come di seguito meglio specificato, la piena proprietà delle aree ubicate in prossimità dell'altopiano Deltasider in Basse di Stura, destinate dal P.R.G. ad area Parco urbano e fluviale – Ambito P17 (scheda normativa P17 Parco Basse di Stura), di mq. 10.943. Tali aree sono così individuate:

Foglio 1039:

- particella 18, bosco misto di classe 2, mq 3.436, R.D. 10,65, R.A. 1,24;
- particella 20, seminativo di classe 4, mq 1.594, R.D. 9,88, R.A. 7,82;
- particella 22, bosco misto di classe 2, mq 419, R.D. 1,30, R.A. 0,15;

Foglio 1040:

- particella80, seminativo irriguo di classe 4, mq 680, R.D. 5,62, R.A. 4,74;
- particella 89, seminativo irriguo di classe 4, mq 1.180, R.D. 7,31, R.A. 5,79.

Il tutto formante un unico corpo alle seguenti coerenze Foglio 1056, particelle 28 e 42, Foglio 1039 particelle 17, 19 e 21, Foglio 1040 particella 82.

Foglio 1040:

- particella 81, seminativo irriguo di classe 4, mq 3.634, R.D. 30,03, R.A. 25,34.

Alle coerenze: Foglio 1040 particella 82 a tutti i lati.

Le stesse sono esattamente intestate al Catasto Terreni del Comune di Torino alla Parte cedente e, come riportato in narrativa, sono individuate con tratteggio azzurro e retinatura verde nell'allegato estratto di mappa costituente allegato _____al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

La Società cedente in persona di chi sopra, garantisce la piena proprietà e

disponibilità delle aree oggetto di cessione che dichiara essere ad essa pervenute:

- quanto l'area attualmente censita al Foglio 1039, particelle 18, 20 e 22, con atto a rogito Notaio Andrea Ganelli repertorio 3275/1993, in data 11 marzo 2005, registrato all'Ufficio del Registro di Torino 1 in data 13 marzo 2005, numero 3900, serie 1 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16 marzo 2005, ai numeri 10962/6689 e successiva rettifica del 25 marzo 2005 ai numeri 12269/7476;
- quanto l'area attualmente censita al Foglio 1040 particelle 80, 89 e 81, con atto a rogito notaio Galleano in data 17 gennaio 1950, repertorio 27978, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 25 gennaio 1950, ai numeri 1517/1354, registrato a Torino in data 1 febbraio 1950 al numero 13737 vol. 743, le aree in oggetto vennero cedute in maggior corpo (in allora particella 12 del Foglio 31 del Vecchio Catasto Terreni del Comune di Torino) alla "Società Immobiliare Ressia srl". Con successivo atto di fusione mediante incorporazione della "Società Immobiliare Ressia srl" nella "Società Italiana per il Gas per Azioni", con atto a rogito Notaio Grassi Reverdini in data 10 giugno 1968, repertorio 90447, registrato a Torino in data 20 giugno 1968 al numero 19885 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 8 marzo 1969 ai numeri 12344/9139, venne trasferito alla stessa "Società Italiana per il Gas per Azioni" ogni cespite patrimoniale della Società incorporata.

Con Verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Carlo Marchetti, in data 8 settembre 2016, repertorio 13248/6935, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 9 settembre 2016, n. 29790, serie 1T, l'assemblea della Società Italiana per il Gas per Azioni ha deliberato di modificare, come è stata modificata, la propria denominazione da "Società Italiana per il Gas per Azioni" in "Italgas Reti S.p.A".

Con atto ricognitivo a rogito Notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti, repertorio 2877/1977, in data 08 novembre 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 1 dicembre 2016 al numero 61438, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 2 dicembre 2016 ai numeri 32774/46368, è stato accertato essere comprese nel compendio immobiliare della società Italgas Reti S.p.A., anche quanto oggetto del presente atto di cessione.

Le parti, come sopra rappresentate, per l'urgenza manifestata di concludere il presente contratto, vista la relazione " verifiche ipocatastali sulle particelle oggetto di cessione alla Città da parte di ITALGAS RETI S.P.A." in data 25/03/2025, rilasciata dall'Ufficio Atti Pubblici e Privati della Città e conservata agli atti del competente Ufficio della Città, con cui è stata verificata l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli e la continuità delle trascrizioni fino all'ultimo titolo trascritto anteriore al ventennio dal 1950 ad oggi, concordemente esonerano me, Pubblico Ufficiale rogante, dall'eseguire ulteriori accertamenti ipotecari oltre a quelli della succitata relazione, manlevandomi da ogni responsabilità al riguardo.

Le aree sopra descritte sono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, alle condizioni tutte statuite dalla succitata deliberazione del Consiglio Comunale _____ in data _____, libere da persone e cose, come risulta da apposito sopralluogo in data_____, in premessa citato.

La Società Italgas Reti S.p.A. in persona di chi sopra dichiara, altresì, che le stesse sono franche e libere da diritti reali e personali, vincoli, debiti, locazioni, liti pendenti, privilegi, servitù, pesi (salvo l'eventuale presenza di sottoservizi), ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni, che possano essere di pregiudizio al godimento ed al possesso dei beni, pignoramenti, arretrati di imposte e tasse e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente fino ad oggi dovute anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a

questo atto. La Società Italgas Reti S.p.A., in persona di cui sopra, presta garanzia per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del Codice Civile e per molestie nel possesso.

Le Parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che è esclusa la prestazione ad opera di Parte Cedente di qualsiasi garanzia relativa alla conformità alla normativa ambientale delle aree oggetto di cessione.

Le aree sono trasferite prive di diritti edificatori con conservazione in capo alla società cedente della capacità edificatoria generata dalle stesse.

Nel caso di specie, la capacità edificatoria generata dalle aree oggetto di cessione, di estensione pari a mq 10.943, risulta essere di mq 1.078 di SLP in totale. Tale capacità edificatoria, sulla base del citato studio unitario, si articola in due differenti destinazioni d'uso e diversa possibilità di atterraggio dei diritti edificatori.

In particolare diritti edificatori pari a mq 281 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti all'interno del sub-ambito 3 del P17, hanno destinazione d'uso a residenza/terziario e sono localizzabili negli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione in cui è ammessa dal PRG l'elevazione dell'indice da 0,7 a 0,8 mq/mq. Diritti edificatori pari a mq. 797 di SLP, generati dalle porzioni di aree ricadenti all'interno del sub-ambito 4 del P17, hanno invece destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale. L'atterraggio di tale SLP è previsto dal PRG vigente nelle aree di concentrazione edilizia del medesimo sub-ambito 4 del P17 entro cui ricadono.

Da ultimo la società Italgas Reti S.p.A., come sopra rappresentata, dichiara, per quanto possa occorrere, che non sussistono aventi diritto alla prelazione agraria.

La superiore dismissione avviene senza corrispettivo alcuno ed, ai soli fini fiscali, la Parte cedente dichiara che le aree sopra cedute hanno un valore complessivo di euro 2.105,675 (duemilacentocinque/675 euro).

- ARTICOLO 2 –

EFFETTI DEL CONTRATTO

Il trasferimento del possesso e tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono dalla data odierna; da questa data pertanto decorrono a rispettivo vantaggio e carico della Parte cessionaria tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti a quanto acquisito.

- ARTICOLO 3 -

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La Società cedente dichiara e garantisce, ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

- che le aree oggetto di cessione di cui al presente atto, distinte al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1039, particelle 18, 20, 22 ed al Foglio 1040, particelle 80, 81, 89, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torino in formato digitale, in data _____, Protocollo Edilizio, che redatto su supporto cartaceo composto di _____ facciate, viene allegato in copia conforme all'originale informatico in data _____ al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (ALL. _____);

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

- che non è stata fino ad oggi notificata o trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

La Società cedente dichiara, altresì, e la Parte cessionaria ne prende atto, che la Cessione di cui alle particelle 20 (già 6 parte) del Foglio 1039, 89, 80 e 81 (già 8 e 15 tutte parte) del Foglio 1040, non integra la fattispecie prevista dall'articolo 10 della legge n. 353/2000, mentre le particelle 18 e 22 (già 5 e 7 tutte parte) del Foglio 1039 non sono state percorse dal fuoco, come risulta dalla comunicazione del Nucleo Carabinieri Torino Forestale del 14 agosto 2024 (prot. arr. 2859 del 21 agosto 2024), e pertanto tutte le

aree di cui al presente atto non sono soggette ai vincoli di cui alla predetta legge 353/2000.

- ARTICOLO 4 –

CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO

Le Parti come sopra rappresentate, da me Segretaria Generale ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, visti gli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 e sue modifiche ed integrazioni, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, in legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano, ciascuna per quanto di competenza, sotto la propria responsabilità:

- che la presente cessione avviene senza corrispettivo in denaro;
- di non essersi avvalse, per la stipulazione del presente atto dell'opera di alcun mediatore.

La Società cedente rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

- ARTICOLO 5 –

CLAUSOLA FISCALE

Tutte le spese d'atto, fiscali e conseguenti sono a carico della Città di Torino, la quale, come sopra rappresentata, ai fini degli adempimenti fiscali, ipotecari e catastali, chiede l'applicazione del regime tributario di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 55 del Decreto Legislativo 346/1990 e pertanto la registrazione gratuita, nonché l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 1 del Decreto Legislativo 347/1990.

Trattandosi di cessione di area priva di capacità edificatoria il presente atto è da considerare fuori campo IVA, ai sensi dell'art. 2, comma 3, DPR 633/1972.

L'imposta di bollo rimane a carico della Città.

ARTICOLO 6

PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, Titolare del trattamento dei dati personali è la Città di Torino – Piazza Palazzo di Città n.° 1, 10122, Torino.

Per il trattamento in questione è designata la Segretaria Generale della Città di Torino, dottoressa Annalisa PUOPOLO, contattabile all'indirizzo email: segreteria.segretario.generale@comune.torino.it

Il Responsabile della Protezione dei Dati Personali (RPD) della Città di Torino è contattabile all'indirizzo email: rpd-privacy@comune.torino.it.

Il trattamento dei dati è necessario per l'effettuazione del procedimento e l'esecuzione degli adempimenti di interesse pubblico (art. 6, par. 1, lett. E, del Regolamento Europeo) ed avviene in modo lecito, corretto e trasparente, nel rispetto dei principi di cui all'art. 5 del Regolamento.

I dati personali sono trattati da personale autorizzato per le finalità istituzionali della Città e possono essere comunicati a terzi secondo quanto previsto dalle normative in materia.

I dati saranno conservati per il tempo previsto dalle norme specifiche in materia.

I dati sono trattati sia con procedure informatizzate e telematiche, sia con modalità manuali, anche attraverso gestori individuati dalla Città. Gli interessati possono avvalersi, ove applicabili, dei diritti di accesso e di rettifica, rivolgendosi ai contatti sopra indicati. In ultima istanza, oltre alle tutele in sede amministrativa e giurisdizionale, è ammesso il ricorso all'Autorità Garante: http://www.garanteprivacy.it/

ARTICOLO 7

- CLAUSOLA FINALE E FORO COMPETENTE -

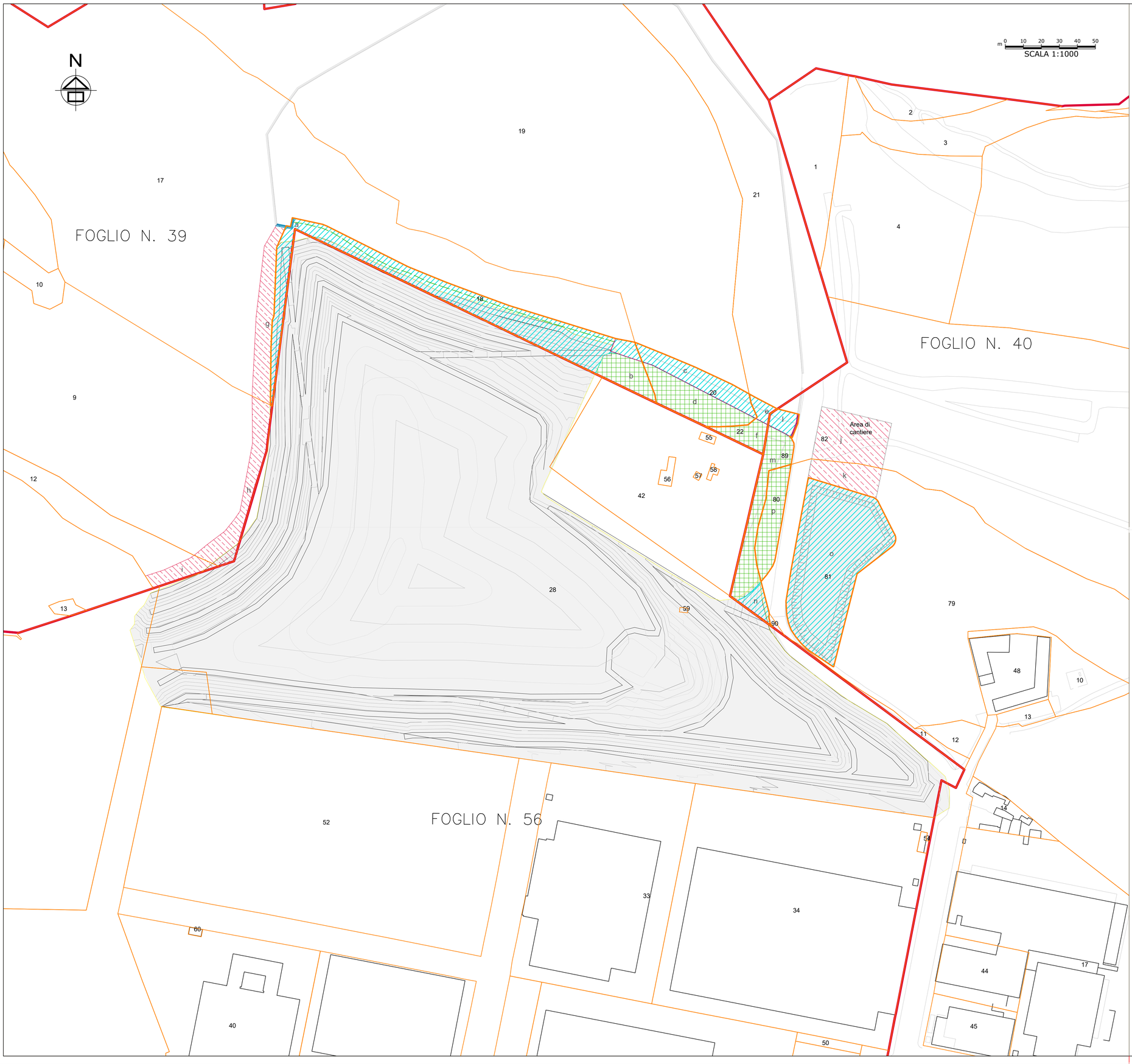
Per tutto quanto non disciplinato dal presente atto, trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile e le leggi di settore.

Tutte le controversie derivanti dal presente atto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, saranno devolute ad un tentativo di conciliazione presso un Organismo di mediazione del Foro di Torino. In caso di lite sarà riconosciuto unicamente competente il Foro di Torino.

E richiesto, ricevo nella mia qualità di Pubblico Ufficiale autorizzato questo atto di cui, alla continua presenza dei testimoni, ho dato lettura ai comparenti, i quali dichiarano, su mia domanda, esserne il tenore conforme alle loro volontà e con me, che omisi la lettura degli allegati per espressa dispensa dei comparenti medesimi, in segno di conferma lo sottoscrivono unitamente agli allegati, unitamente ai testimoni.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione con strumenti informatici, consta di _____fogli di cui occupa_____ pagine intere e sin qui della_____

oltre le sottoscrizioni.



LEGENDA

Progetto Operativo di Messa in Sicurezza Permanente dell'Altopiano Deltasider - Piano particellare di esproprio

- Area di progetto Altopiano Deltasider
- Foglio
- Particella
- Particella in cessione derivante da nuovo frazionamento catastale
- Area di proprietà di Italgas Reti Spa - da acquisire. Superfici funzionali per intervento di bonifica Altopiano Deltasider da realizzare (Città di Torino)
- Area di proprietà di Italgas Reti Spa - da acquisire. Ex discarica Rifometal, intervento di bonifica già realizzato (Città di Torino)
- Area di proprietà di Italgas Reti Spa e Perino Piero Srl - da chiedere in comodato. Superfici funzionali al cantiere per intervento di bonifica Altopiano Deltasider da realizzare

N.B.: Le superfici sono desunte dalle visure catastali

AREE DA ACQUISIRE IN PROPRIETA'

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	AREA INTERESSATA	SUPERFICI PARZIALI [m²]	SUPERFICI TOTALI [m²]
Italgas Reti Spa	1039	18	a	3.436	5.449
			b		
		20	c	1.594	
			d		
		22	e	419	
			f		
	1040	89	l	1.180	5.494
			m		
			n		
		81	o	3.634	
		80	p	680	
		SUPERFICIE TOTALE AREE DA ACQUISIRE IN PROPRIETA'			10.943

AREE DA ACQUISIRE IN COMODATO D'USO

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	AREA INTERESSATA	SUPERFICI PARZIALI [m²]
Italgas Reti Spa	1039	17	g	852
Perino Piero Srl	1039	9	h	882
		12	i	295
Italgas Reti Spa	1040	79	j	1.078
		82	k	550
		SUPERFICIE TOTALE AREE DA ACQUISIRE IN COMODATO D'USO		**3.657**