

# CITTA' DI TORINO

## SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'AMPLIAMENTO DELLA  
RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE  
SENIOR RESIDENCE S.R.L.  
IN TORINO VIA GIOVANNI SERVAIS N. 80

Il Proponente:

Società SENIOR RESIDENCE s.r.l.  
Via Roma n. 12  
10074 Lanzo Torinese (TO)

I Progettisti:

Arch. Adolfo Balma - Arch. Eugenio Cristini  
con Studio in Corso Racconigi n. 23  
10139 TORINO

# REPUBBLICA ITALIANA

## CITTA' DI TORINO

### CONVENZIONE

**PER L'AMPLIAMENTO DELLA  
RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE  
SENIOR RESIDENCE S.R.L.  
IN TORINO VIA GIOVANNI SERVAIS N. 80**

**Modifiche e integrazioni alla Convenzione integrativa  
stipulata in data 10 febbraio 2009 con atto rogito notaio dott. Giuseppe GIANELLI  
rep. n. 126985/32053, registrato a Torino il 23 febbraio 2009 al n. 4198**

### TRA

- Il Comune di Torino C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da ..... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in ..... via ....., a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., nel seguito denominato per brevità "*Comune*" o "*Città*"

### E

- Società SENIOR RESIDENCE s.r.l., con sede in Lanzo Torinese (TO), via Roma 12, C.F. 96538930015, P. IVA 06745420015, C.C.I.A.A. n. 7621, Tribunale di Torino n. 808931/94, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Orbecchi Agostino, nato a Villafranca P.te (TO) il 03 gennaio 1921, residente in Torino, corso Bernardino Telesio 121, codice fiscale RBCGTN21A03L948M, nel seguito denominata per brevità "*Proponente*"

## **PREMESSO**

- 1) che in data 20 dicembre 1999 con atto rogito notaio dott. Giuseppe Gianelli, repertorio n. 83957, raccolta n. 15674, registrato a Torino il 4 gennaio 2000 al n. 132, veniva stipulata la Convenzione tra la Città e la società “I Pioppi s.a.s. di Orbecchi Agostino e C.” per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani non autosufficienti sita in Torino in via Servais n. 80;
- 2) che, ai sensi dell’art. 3 della suddetta Convenzione, la Città costituiva a favore del Proponente il diritto di superficie a titolo gratuito per la durata di 99 anni, ai sensi dell’art. 952 Cod. Civ., sull’area di complessivi mq. 5.299 descritta a Catasto Terreni al Foglio 1161 particella 130 (ex 115, 92 e 37), senza alcun onere aggiuntivo, alla scadenza del quale, il Comune proprietario del suolo diverrà, altresì, proprietario delle costruzioni ivi realizzate al di sopra ed al di sotto del suolo;
- 3) che in data 21 dicembre 2000 con atto rogito notaio dott. Giuseppe Gianelli, repertorio n. 90324, raccolta n. 17508, registrato a Torino il 29 dicembre 2000 al n. 12506, la società “I Pioppi s.a.s. di Orbecchi Agostino e C.” è stata trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione “Senior Residence s.r.l.”;
- 4) che in data 1° luglio 2002 con atto rogito notaio dott. Giuseppe Gianelli, repertorio n. 98961, raccolta n. 20433, registrato a Torino il 17 luglio 2002 al n. 8839, il Proponente ha vincolato a favore della Regione Piemonte e nell’interesse pubblico alla specifica destinazione d’uso di Presidio socio-sanitario per un periodo di anni 30 il complesso edilizio sito in Torino in via Servais n. 80 sopra descritto;
- 5) che in data 10 febbraio 2009 con atto rogito notaio dott. Giuseppe Gianelli, repertorio n. 126985, raccolta n. 32053, registrato a Torino il 23 febbraio 2009 al n. 4198, veniva stipulata la Convenzione integrativa alla suddetta di cui al punto 1), tra la Città e il Proponente per l’ampliamento della R.S.A. di n. 8 posti letto, sul lastrico solare sito al quarto piano fuori terra;
- 6) che in data 4 novembre 2009 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 30/c prot. 2009/15/5846 per l’ampliamento della citata R.S.A., i cui lavori sono stati ultimati in data 17 marzo 2010;
- 7) che in data 15 dicembre 2011 con atto rogito notaio dott. Giuseppe Gianelli, repertorio n. 133528, raccolta n. 36134, registrato a Torino il 15 dicembre 2011 al n. 29244, il Proponente costituiva sul citato immobile, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 1161 particella 130, piani S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria D/4, un vincolo perpetuo di destinazione d’uso socio-assistenziale, a decorrere dalla data del 17 marzo 2010 di cui al punto 6) precedente;
- 8) a seguito del sopralluogo da parte della Commissione di Vigilanza dell’A.S.L. TO2 presso la RSA e al fine di ottemperare a quanto richiesto dalla stessa A.S.L. con nota prot. 28006 del 30/04/2015, gli 8 posti letto, già realizzati con l’ampliamento di cui al precedente punto 5), possono

essere autorizzati dalla stessa A.S.L. TO2 solo previa realizzazione di un soggiorno vetrato sull'esistente terrazzo del quarto piano fuori terra;

9) che, ai sensi dell'art. 19, comma 5 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, "è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico 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", previa autorizzazione al progetto da parte del Comune e rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio;

10) che, ai sensi del punto 8) che precede, la presente proposta di modifica della Convenzione del 10 febbraio 2009 per la realizzazione di un ampliamento della R.S.A., con gli elaborati di cui al successivo articolo 3, è stata presentata a firma dell'Arch. Adolfo Balma (n. 431 di iscrizione all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino) e dell'Arch. Eugenio Cristini (n. 5320 di iscrizione all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino), con studio in Torino, corso Racconigi n. 23;

11) che la presente proposta di ampliamento della R.S.A. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25/2/2016;

12) che la Giunta Comunale, con deliberazione del ....., mecc. n. ...., esecutiva dal ....., ha approvato la proposta relativa al progetto di ampliamento della R.S.A., con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;

## **CIÒ PREMESSO**

le Parti come sopra costituite in atto

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **ARTICOLO 1**

#### **Oggetto**

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **ARTICOLO 2**

#### **Opere edilizie da realizzare a cura e spese del Proponente**

Il Proponente si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, sul terrazzo sito al piano 4 f.t. dell'attuale struttura Residenza Sociosanitaria Assistenziale Mista "Senior Residence" per anziani non autosufficienti con decadimento cognitivo, un ampliamento edilizio con aumento della S.L.P. pari a circa mq. 24 relativo ad un soggiorno vetrato, in conformità alle disposizioni contenute nella presente Convenzione, alla vigente normativa regionale e alle richieste formulate dalla A.S.L. TO2 con nota prot. 28006 del 30/04/2015.

Avendo la Città costituito nel 1999 a favore del Proponente il diritto di superficie sull'area della RSA di cui al punto 2) delle Premesse, è fatto divieto al Proponente di cedere tale diritto senza preventivo assenso da parte della Città, che dovrà esprimersi entro 120 giorni dalla richiesta in tal senso formulata dal Proponente. Decorso tale termine senza che la Città si sia pronunciata, la citata richiesta dovrà intendersi respinta.

### **ARTICOLO 3**

#### **Elaborati costituenti il progetto di ampliamento della RSA**

Formano parte integrante e sostanziale del progetto di ampliamento della RSA, lo schema della presente Convenzione e gli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale di cui al punto 12) delle Premesse.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

### **ARTICOLO 4**

#### **Assoggettamento all'uso pubblico**

L'ampliamento, da realizzarsi a cura e spese del Proponente, secondo quanto previsto dall'art. 2 che precede, si intende vincolato all'uso pubblico ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., art. 21 e delle N.U.E.A. di P.R.G. della Città di Torino, art. 19, punto 5.

A tal fine, l'ampliamento suindicato è esclusivamente destinato alla realizzazione di un soggiorno vetrato finalizzato a garantire uno spazio comune in conformità alle vigenti normative in materia sanitaria.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

### **ARTICOLO 5**

#### **Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree**

La presente Convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in Premessa e come di seguito specificato:

Superficie lotto d'intervento:	mq. 5.299
SLP di progetto:	per la struttura già eseguita mq. 7.118,06 per la struttura in ampliamento mq. 24,31
Destinazione	attrezzature di interesse comune indicate "all'art. 3 comma 15 punto 7. lettera a) Attività di servizio" delle N.U.E.A. del P.R.G., quali attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie.

L'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di un ampliamento del fabbricato mediante il rilascio del titolo abilitativo da parte del Servizio competente della Città.

## **ARTICOLO 6**

### **Tempi di realizzazione dell'intervento**

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine massimo di 2 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora, durante l'esecuzione, siano sopravvenuti fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Fatta salva tale possibilità di proroga, il mancato rispetto del termine di cui al 1° comma del presente articolo comporterà la risoluzione di diritto della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 7**

### **Programma Edilizio - Articolazione operativa**

L'attività edificatoria troverà attuazione concreta mediante il rilascio di n. 1 titolo abilitativo relativo alla realizzazione di un soggiorno vetrato, quale ampliamento edilizio con aumento della S.L.P. pari a circa mq. 24, sul terrazzo sito al piano 4 f.t. dell'attuale struttura Residenza Sociosanitaria Assistenziale Mista "Senior Residence" per anziani non autosufficienti con decadimento cognitivo.

Il titolo abilitativo verrà richiesto dal Proponente, dopo la stipula della presente Convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato al precedente art. 6.

## **ARTICOLO 8**

### **Finanziamento dell'opera**

Le risorse necessarie per eseguire l'intervento edilizio per la realizzazione dell'opera sono totalmente a carico del Proponente, quale soggetto privato attuatore, mediante autofinanziamento.

## **ARTICOLO 9**

### **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti**

Il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 369,00, di cui euro 292,60 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed euro 76,40 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo il metodo tabellare, ed in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il Proponente si impegna, altresì, per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente lo smaltimento rifiuti pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimato in euro 184,50.

## **ARTICOLO 10**

### **Contributo inerente al costo di costruzione**

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del titolo abilitativo.

## **ARTICOLO 11**

### **Sanzioni convenzionali**

La violazione della destinazione pubblica e l'inosservanza del termine di conclusione dell'intervento senza che la Città abbia accordato eventuali proroghe, comporteranno la risoluzione di diritto della presente Convenzione.

Si richiamano gli obblighi di cui alle Convenzioni stipulate in data 20 dicembre 1999 e 10 febbraio 2009, di cui ai punti 1) e 5) delle Premesse e le relative sanzioni in caso di inadempimento.

## **ARTICOLO 12**

### **Trasferimento degli obblighi**

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi compresi nel progetto di ampliamento della RSA di via Servais n. 80, sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale dei fabbricati in oggetto, previa autorizzazione della Città, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

## **ARTICOLO 13**

### **Allegati**

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato 1 - planimetria stato di fatto;

Allegato 2 - progetto pianta piano terzo (quarto f.t.).

## **ARTICOLO 14**

### **Controversie**

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è demandata alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

## **ARTICOLO 15**

### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico del Proponente.

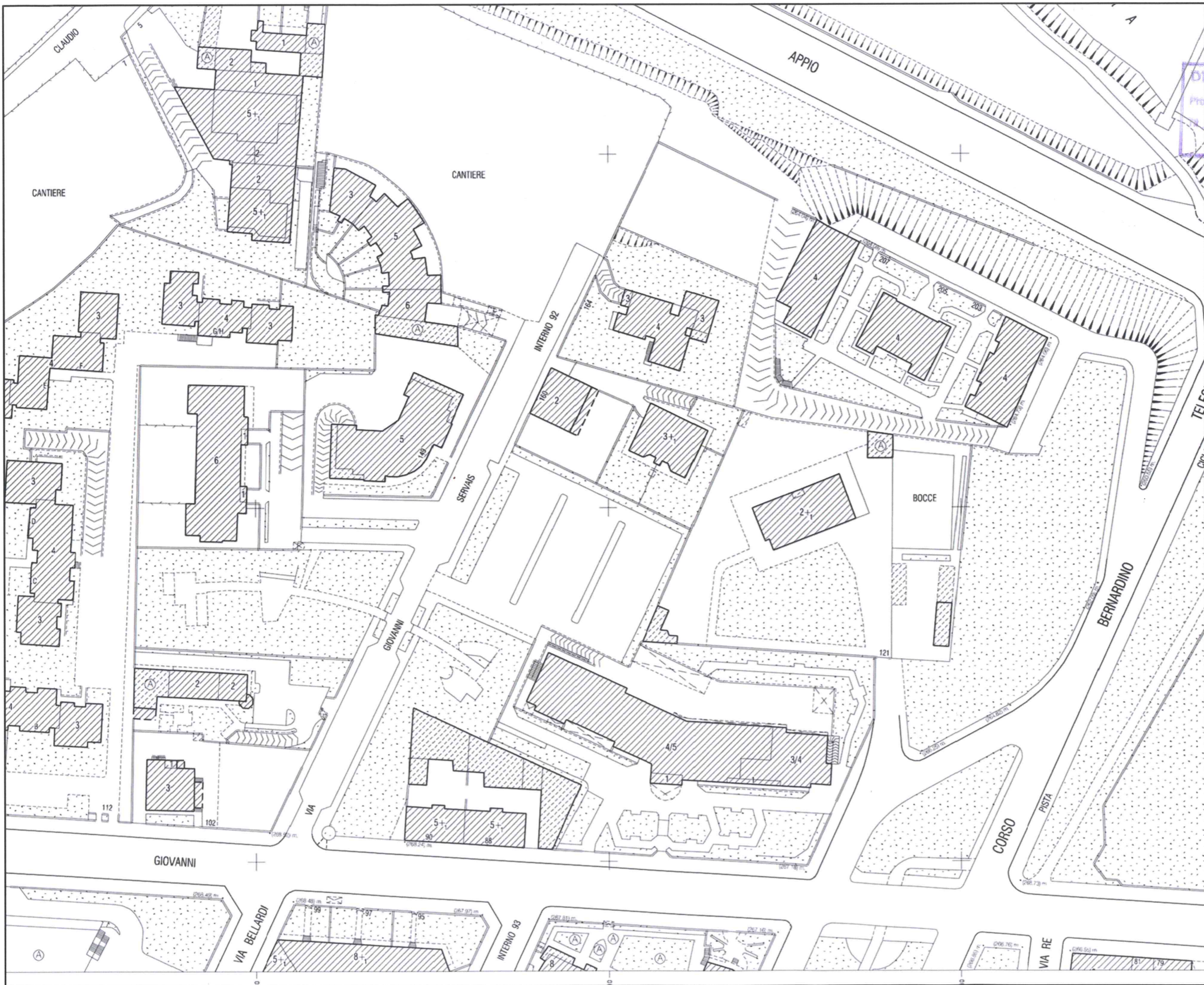
## **ARTICOLO 16**

### **Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:

- legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
  - legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. – Norme per la edificabilità dei suoli;
  - legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. – Tutela ed uso del suolo;
  - legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
  - legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
  - legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
  - legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
  - legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
  - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
  - D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
  - D.P.R. n. 554 del 21 dicembre 1999 e s.m.i. - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni;
  - D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
  - D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226);
- ed ogni altra norma vigente in materia.





DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
 Pro. 1626 Data 23.6.2016  
 1 Cl. 150 Fasc. 3.11  
 ARRIVO

ALLEGATO 1 | SCALA 1:1000  
 PLANIMETRIA  
 STATO DI FATTO

STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 ARCHITETTO ROBERTA BALMA  
 ARCHITETTO EUGENIO CRISTINI  
 Corso Racconigi, 23 - Torino  
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747  
 e-mail: info@studio-balma.it



**LEGENDA**

Porzione di edificio in ampliamento mq 24,3

Superficie complessiva soggiorno vetrato dopo ampliamento: mq 31

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
 PRO 1626 Data 23.6.2016  
 n. 1 di 150 Fasc. 3.11  
 ARRIVO

**N.B.:**  
 La rappresentazione è puramente indicativa e serve ad illustrare in linea di massima il risultato finale in quanto la scala di rappresentazione non consente una descrizione dettagliata del progetto definitivo.

ALLEGATO 2 | SCALA 1:500

PROGETTO  
 PIANTE PIANO TERZO (4 F.T.)

 STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 ARCHITETTO ROBERTA BALMA  
 ARCHITETTO EUGENIO CRISTINI  
 Corso Racconigi, 23 - Torino  
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747  
 e-mail: info@studio-balma.it