

CITTA' DI TORINO  
SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione di un Presidio Socio Sanitario  
ex art. 19, comma 5, delle N.U.E.A. di P.R.G.

TRA

la Città di Torino, in questo atto rappresentata dal Sig..... nato il ..... a.....  
domiciliato in .....via ..... , a norma del Regolamento per i contratti attualmente  
vigente e s.m.i. nel seguito denominata per brevità Città

E

La Società Novembre Rsa S.r.l., con sede in Torino via Adorno, 8, Partita I.V.A. Codice Fiscale  
09855110012, in persona del suo legale rappresentate, meglio infra qualificato; la Società agisce  
in atto in qualità di Soggetto proponente attuatore e nel seguito viene denominata per brevità  
Soggetto proponente

PREMESSO CHE

- 1- in data 1 luglio 2008 il soggetto Proponente ha acquistato con atto del Notaio Dott.  
Leonardo De Luca, Repertorio n. 7744 - Raccolta n. 4624, registrato a Torino 4 il 2 luglio  
2008 al n. 4509/1T, un terreno della superficie catastale di mq. 8.896, censito al N.C.T.:  
Foglio 1101, particella 81, 84, 86, sito alla coincidenza fra la via Ramazzini e strada Basse  
di Stura;
- 2- l'area descritta al punto precedente, secondo il P.R.G. vigente, ricade per la quasi totalità in  
un'area destinata per Servizi pubblici "lettera a (attrezzature di interesse comune)" e per  
minima parte in un'area normativa "per servizi pubblici - lettera v (aree per spazi pubblici a  
parco per il gioco e lo sport)";
- 3- il soggetto proponente ha richiesto in data 10 agosto 2006 parere alla Città per la  
realizzazione di un Presidio Socio Sanitario su tale area;
- 4- il Settore Ambiente e Territorio della Città, a seguito di verifiche ambientali, ha ritenuto che,  
tale intervento proposto non sia compatibile con il Piano di Classificazione Acustica  
comunale; pertanto, la suddetta proposta non è stata accolta;

- 5- la Città ritiene, comunque, necessaria la realizzazione di R.S.A. e R.A.F.; il soggetto proponente, in data 10 settembre 2008, ha presentato, ai sensi dell'art. 19, comma 5, delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, il progetto relativo alla realizzazione di un Presidio Socio Sanitario, su un'area di proprietà della Città, ricompresa nell'isolato fra via Benevento, via Oropa, via Rimini e lungo Po Antonelli, ceduta in attuazione dall'ambito "91 Benevento" di P.R.G., idonea ad ospitare la R.S.A. in progetto e distinta al N.C.T. al Foglio n. 1253, particelle nn. 359, 344, 338, 346, 196, pari a circa 4.665 mq.;
- 6- la Società proponente deve, pertanto, cedere, a titolo gratuito, alla Città la proprietà dell'area di cui al precedente punto 1 delle premesse, distinta al Foglio n. 1101, particelle nn. 81, 84, 86 e dovrà, altresì, corrispondere, secondo la valutazione del Settore Valutazioni della Direzione Patrimonio della Città euro 200.000,00, quale corrispettivo a favore della Città per la maggior valorizzazione dell'area di proprietà comunale da assegnarsi in diritto di superficie rispetto al valore dell'area privata in cessione;
- 7- La Regione Piemonte Direzione Sanità – Settore Programmazione Sanitaria, con nota del 7 ottobre 2008 ha rilasciato il nulla-osta alla realizzazione dell'intervento;
- 8- l'art. 13, comma 2°, lett. c) del Regolamento C.O.S.A.P., approvato con D.C.C. n. 257 in data 21 dicembre 1998 e s.m.i., disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente per la realizzazione di servizi o di strutture di proprietà del Comune o destinate a diventarlo, con la specificazione che qualora la realizzazione di servizi ovvero strutture di proprietà del Comune o destinate a diventarlo alla scadenza delle relative convenzioni avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alla parte che è o diventerà comunale;
- 9- in data 4.12.2008 ha acquisito il parere favorevole della Commissione Igienico-Edilizia;
- 10- in data ..... il progetto presentato dal Soggetto proponente e la relativa proposta di convenzionamento sono stati trasmessi alla Circoscrizione n. 7, che con deliberazione n. .... del Consiglio Circoscrizionale ha espresso parere ..... ;
- 11- in data ..... È stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell' art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio ....., registrato il ....., repertorio n. ....;

12- in data ..... è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione di euro ..... pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

13- la proposta di convenzionamento ed il relativo progetto planovolumetrico sono stati approvati dal Consiglio Comunale della Città, con deliberazione n. .... del ..... mecc. n. ...., esecutiva in data ....., con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;

14- la presente Convenzione verrà trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1**

#### **PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **ART. 2**

#### **OGGETTO**

La presente Convenzione disciplina:

- a) la realizzazione del Presidio Socio Sanitario (R.S.A. +R.A.F.) in via Benevento, nell'area di proprietà della Città individuata al N.C.T.: Foglio 1258, particelle nn. 359, 344, 338, 346, 196, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico e la gestione dello stesso;
- b) la cessione, a titolo gratuito, da parte della Soc. Novembre RsA s.r.l. alla Città della proprietà dell'area di cui al punto 1 delle premesse (Foglio 1101, particelle nn. 81-84-86);
- c) la costituzione, da parte della Città, a favore della Società Novembre RsA S.r.l. del diritto di superficie sull'area indicata alla precedente lettera a).

### **ART. 3**

#### **CESSIONE DELL'AREA ALLA CITTA'**

Con il presente atto, la Società Novembre RsA s.r.l., Soggetto proponente, meglio individuato nelle Premesse, cede a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà dell'area destinata a servizi pari a mq. 8.896, individuata come segue al N.C.T: Foglio n. 1101, particelle nn. 81-84-86.

L'area in cessione è esattamente individuata nella planimetria catastale allegata al presente atto, (Allegato lett. A).

L'area viene ceduta "a nuda terra", libera da fabbricati e spianata a filo marciapiedi.

Il Soggetto proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area e che la stessa è franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù,

ipoteche e trascrizioni di pregiudizio al godimento e al possesso del bene, nonché da persone e cose, fatti salvi i vincoli infra meglio descritti.

L'area è gravata da un vincolo di inedificabilità assoluta per mq. 426 per consentire i rapporti di fabbricazione dell'adiacente palazzo uffici INPS.

E' gravata, inoltre, da una servitù di gasdotto a favore della SNAM per mq. 1.400 (il gasdotto attraversa marginalmente a sud l'area in cessione).

Il Soggetto proprietario cedente garantisce, inoltre, la Città per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del Codice Civile.

Il Soggetto proprietario dichiara che sull'area in cessione non occorre eseguire, ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente, opere di bonifica ambientale; qualora si verificasse l'esigenza di effettuare sull'area opere di bonifica, le stesse saranno attuate a propria cura e spese, con le modalità ed i tempi stabiliti dalla Città.

#### **ART. 4**

#### **COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La Città costituisce a favore del Soggetto proponente, Società Novembre RsA s.r.l., che accetta, il diritto di superficie non oneroso, ai sensi dell'art. 952 Cod.Civ. e seguenti, sull'area già di proprietà della Città identificata al N.C.T. Foglio 1253 particelle nn. 196, 338, 344, 346, 359, per una superficie complessiva di mq. 4.665. La durata del diritto di superficie è pari ad anni 99 a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto. La Città diventerà, alla scadenza del diritto di superficie, proprietaria delle opere realizzato al di sopra ed al di sotto del suolo. Le aree oggetto di diritto di superficie vengono rappresentate nell'allegato lett. B del presente atto.

Sull'aree su descritte oggetto del diritto di superficie, il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione del Presidio Socio Sanitario (R.S.A. + R.A.F.) nei termini e modi previsti con il presente atto.

Il diritto di superficie è costituito libero da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantito da evizione e molestie nel possesso.

Le aree e le costruzioni, oggetto del diritto di superficie, rimangono vincolate alle destinazioni ed alle modalità di utilizzazione stabiliti nella presente Convenzione.

Il Soggetto proponente non può cedere il diritto di superficie a terzi, fatta salva la preventiva comunicazione alla Città ed il parere favorevole della stessa da esprimersi entro 90 giorni da tale comunicazione

Il Soggetto proponente deve corrispondere al momento della stipula del presente atto la somma di euro 200.000,00 a favore della Città, quale corrispettivo del maggior valore stimato dalla Città dell'area in diritto di superficie rispetto all'area in cessione di cui al precedente articolo.

## ART. 5

### ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO

Le aree oggetto del diritto di superficie, nonché il Presidio Socio Sanitario da realizzarsi, verranno assoggettate all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56, entro 60 giorni dall'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo tecnico della struttura. A tal fine le suddette aree sono destinate esclusivamente ad ospitare la struttura in progetto. La gestione verrà attuata in conformità alle destinazioni ed alle modalità di utilizzo stabilite nella presente Convenzione.

Le aree oggetto del diritto di superficie ed il Presidio Socio Sanitario verranno assoggettate libere 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, fatto salvo gli oneri ed i vincoli derivanti dalla presente Convenzione. Il regime giuridico-patrimoniale sarà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## ART. 6

### REALIZZAZIONE DEL PRESIDIO SOCIO SANITARIO

Sull'area indicata al precedente art. 4 il proponente si obbliga a realizzare a totale propria cura e spese un complesso edilizio destinato a Presidio Socio Sanitario comprensivo di 160 posti letto, nell'osservanza della presente Convenzione e del progetto planovolumetrico, allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione n.... mecc. n. ...., e del relativo permesso di costruire in conformità alla disciplina normativa in materia.

## ARTICOLO 7

### CONVENZIONAMENTO DEL SERVIZIO CON LE AZIENDE SANITARIE LOCALI

Il Proponente, soggetto attuatore della presente Convenzione, si obbliga ad accreditarsi con le AA.SS.LL. e la Città, alle condizioni previste dagli atti che disciplinano tale accreditamento per almeno 85% dei posti letto.

Premesso che le AA.SS.LL. cittadine sono impegnate al convenzionamento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 4 settembre 1996 n. 73 e s.m.i. e della D.G.R. 30 marzo 2005 n. 18-15227, che si intendono qui integralmente richiamate, nonché delle successive normative vigenti in materia di prestazioni socio-sanitarie ed occupazione dei posti letto, nel rispetto della programmazione socio-sanitaria, si conviene che, qualora uno o più posti letto non vengano occupati nei termini e secondo le modalità

previste dalle stipulate Convenzioni con le AA.SS.LL. stesse, gli stessi potranno essere utilizzati, previa autorizzazione della Città, entro 120 (centoventi) giorni dalla richiesta da Enti diversi dalle AA.SS.LL. cittadine o da privati.

La presente Convenzione si intende risolta di diritto nei seguenti casi:

- a) per mancata ottemperanza all'obbligo di accreditamento da parte del Proponente soggetto attuatore, di cui al primo comma del presente articolo;
- b) per revoca della autorizzazione al funzionamento del Presidio disposta dall'Organo Competente, ai sensi della normativa regionale vigente;
- c) per esclusione dall'Albo dei Presidi accreditati per reiterati provvedimenti della Commissione competente.

Qualsiasi variazione di tipologia abitativa, in toto o in parte, del Presidio, già accreditata e da accreditare richiesta dal soggetto attuatore, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione ed approvazione del Comune e della A.S.L. competente per territorio.

#### **ART. 8**

##### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL' AREA**

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

Superficie lotto d'intervento mq. 4.665,00

S.L.P. di progetto circa mq. 9.046,14

Destinazione: Area a Servizi

L'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato mediante il rilascio di un Permesso di Costruire, come rappresentato nel progetto planovolumetrico allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del....n....mecc. n.....

#### **ART. 9**

##### **TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine massimo di 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

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

## **ART. 10**

### **FINANZIAMENTO DELL'OPERA**

Le risorse necessarie per eseguire l'intervento edilizio per la realizzazione dell'opera sono totalmente a carico del soggetto proponente.

## **ART. 11**

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Il Proponente si impegna per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo inerente agli oneri di urbanizzazione dovuti, pari a circa euro 276.450,04 di cui euro 201.276,62 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed euro 75.173,42 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo il metodo tabellare al momento del rilascio del permesso di costruire e in ogni caso nel rispetto del regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e di quanto previsto dal D.P.R. 380 del 2001.

Detto onere potrà essere corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del primo dei permessi di costruire.

Il pagamento degli oneri residui oltre la prima rata dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei permessi di costruire.

## **ART. 12**

### **CONTRIBUTO INERENTE ALLO SMALTIMENTO RIFIUTI**

Il Proponente corrisponderà, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, circa euro 138.225,02 quale contributo relativo allo smaltimento rifiuti, da determinarsi puntualmente al momento del rilascio del permesso di costruire calcolato pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale contributo verrà corrisposto secondo la rateizzazione e con ordinarie modalità operate dalla Città.

## **ART. 13**

### **GARANZIE FINANZIARIE**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il proponente per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilascerà, al momento del ritiro del permesso di costruire, a favore del Comune, polizze fideiussorie assicurative o bancarie:

- a) a garanzia del pagamento delle rate relative al Contributo inerente allo smaltimento

rifiuti;

- b) a garanzia della realizzazione della struttura polizza fidejussoria pari al 10% dell'investimento proposto;
- c) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti Assicurativi o bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

Le fideiussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione, relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1994 Cod. Civ. e s.m.i.

La fideiussione di cui al precedente punto a) verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

La fideiussione di cui al precedente punto b) sarà svincolata solo al termine dei lavori ed a collaudo ultimato effettuato da tecnico abilitato designato dalla Civica Amministrazione con spese a carico del Soggetto proponente (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti della Città o da diverso soggetto individuato dalla medesima).

La fideiussione di cui alla lettera c) verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

#### **ART. 14**

##### **SANZIONI**

La violazione della destinazione pubblica e l'inosservanza delle modalità di utilizzazione degli immobili oggetto del diritto di superficie, quali definite dalla presente convenzione, ne comporta la risoluzione di diritto ex art. 1456 codice civile, con la conseguente estinzione del diritto di superficie e il trasferimento della proprietà degli edifici realizzati in capo alla Città proprietaria del suolo.

#### **ART. 15**

##### **TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione sono assunti dal Proponente per sé, i successori anche parziali e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale dei fabbricati oggetto della presente convenzione, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa.

## **ART. 16**

### **ELABORATI ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

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

- A) planimetria individuante l'area in cessione con relativi gravami;
- B) planimetria individuante l'area in diritto di superficie.

## **ART. 17**

### **CONTROVERSIE**

Ogni controversia relativa alla presente convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

## **ARTICOLO 18**

### **RINVIO A NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, alla legge 28 gennaio 1977 n.10 ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n.56, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n.47, 7 agosto 1990 n.241, 4 dicembre 1993 n.493, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, al Testo Unico D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modifiche ed ogni altra norma in materia.

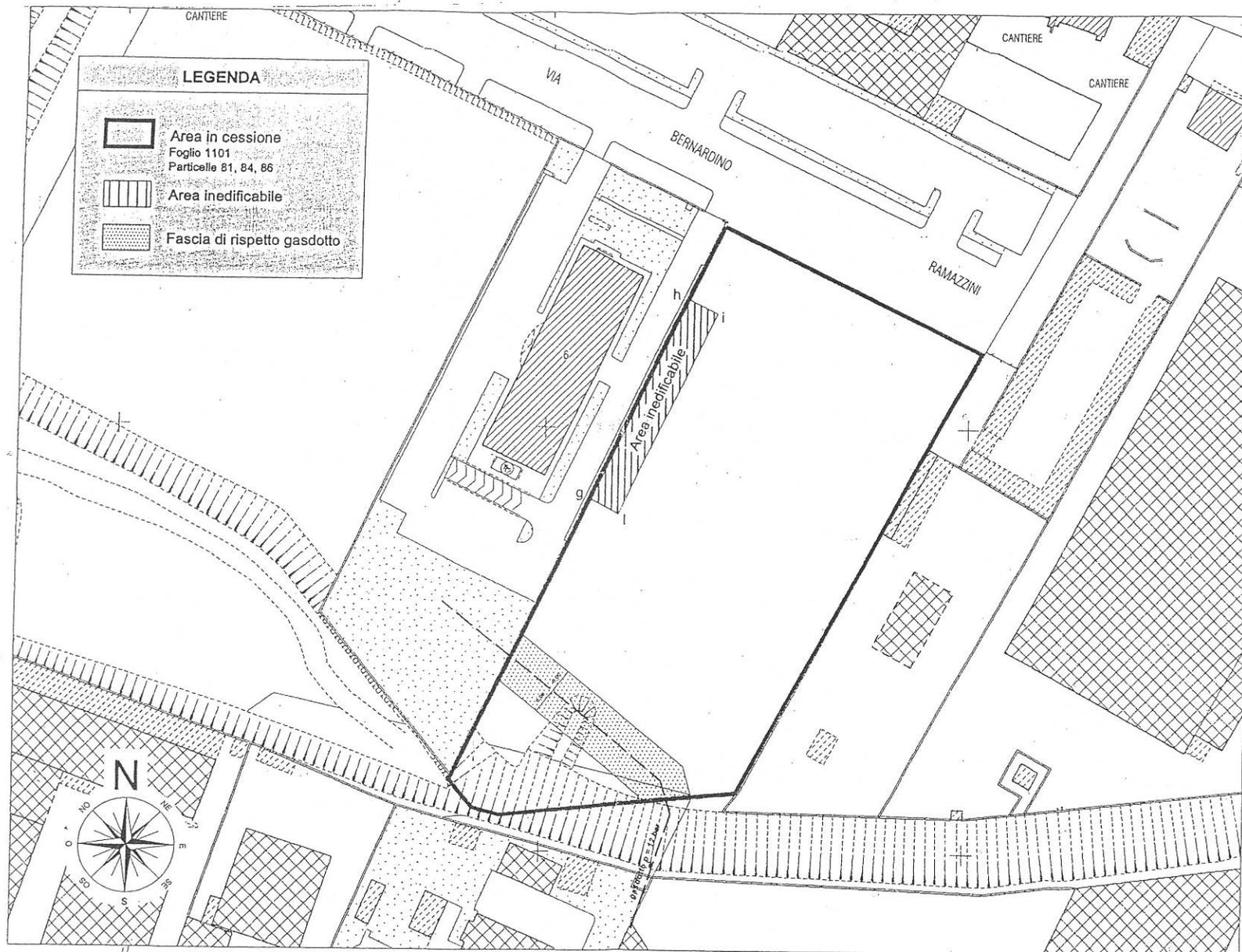
## **ART. 19**

### **SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente.

ALLEGATO A

Planimetria individuante l'area in cessione con relativi gravami



# ALLEGATO B

## Planimetria individuante l'area in diritto di superficie

