

Giovanni Battista Visconti

CN = Visconti Giovanni  
Battista  
O = FS SISTEMI  
URBANI  
C = IT



Ferrovie dello Stato Italiane  
UA 21/4/2020  
FSSUA0011\P\2020\0000252

Area nord-ovest

il Responsabile

Spett.le  
Comune di Torino  
Direzione Urbanistica

Alla c.a. *Dott. Sandro Golzijo*

Alla c.a. *Arch. Rosa Gilardi*

[urbanistica@pec.comune.torino.it](mailto:urbanistica@pec.comune.torino.it)

E p.c. Vastint Hospitality Italy S.r.l.

Alla c.a. *Dott. Marco Mor*

Alla c.a. *Avv. Veronica Vitiello*

[vastinthospitalityitaly@legalmail.it](mailto:vastinthospitalityitaly@legalmail.it)

[veronica.vitiello@milano.pecavvocati.it](mailto:veronica.vitiello@milano.pecavvocati.it)

**Oggetto: Torino\_Ambito 8.18/3 “ Spina 2 – Porta Susa - Piazza XVIII Dicembre - UMI IV”**

**Atto unilaterale d’obbligo**

Con la presente si inoltra l’Atto unilaterale d’obbligo con il quale FS Sistemi Urbani si impegna - a seguito dell’approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato dell’Ambito 8.18/3 “Spina 2 – Porta Susa – Piazza XVIII Dicembre - UMI IV” e prima del rilascio del primo permesso a costruire della suddetta UMI IV – a sottoscrivere Atto definitivo di assoggettamento all’uso pubblico a favore di codesto Comune dell’area di proprietà di totali 240 mq (Foglio 1221 particella 436 e Foglio 1241 particelle 318 e 321) ricadente nell’Ambito 8.18/3 “Spina 2 – Porta Susa -Piazza XVIII Dicembre - UMI IV” per il quale la Vastint Hospitality Italy S.r.l. ha avanzato richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell’art. 43 della L.R. n. 56/77 e ivi destinata a servizi pubblici.

L’Atto unilaterale d’obbligo garantisce l’attuazione delle previsioni urbanistiche della richiamata UMI IV e conferma gli obblighi assunti all’art.3 della Convenzione sottoscritta il 29 novembre 2018 tra la scrivente, codesto Comune e RFI.

Cordiali saluti

All. c.s.d.

Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
FS Sistemi Urbani S.r.l. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.  
Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
Cap. Soc. Euro 532.783.501,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
Cod. Fisc. e P. Iva 06356181005 – R.E.A. n. 962741

Giovanni Battista Visconti

Firmato  
digitalmente da  
**Giovanni  
Battista  
Visconti**

CN = Visconti  
Giovanni Battista  
O = FS SISTEMI  
URBANI  
C = IT

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001403 del 21/04/2021

Giovanni Battista Visconti

CN = Visconti Giovanni  
Battista  
O = FS SISTEMI  
URBANI  
C = IT

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ.

L'anno duemilaventi il giorno 20 del mese di aprile in Roma, il sottoscritto Giovanni Battista Visconti, nato a Milano, il 3 aprile 1973, domiciliato per la carica in Roma alla Piazza Della Croce Rossa n.1, in forza dei poteri conferiti con atto di procura a rogito Notaio Paolo Silvestro del 6 febbraio 2019 (Rep 102373/26607), in qualità di rappresentante della società FS Sistemi Urbani S.r.l., capitale sociale Euro 532.783.501,00 interamente versato, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma, R.E.A. numero 962741 Codice Fiscale e Partita I.V.A. 06356181005.

### PREMESSO

- 1) che il Comune di Torino (di seguito anche "Comune") ha avviato un processo di trasformazione urbana sull'area denominata "Spina Centrale", nella quale è ricompreso anche l'Ambito 8.18/3 "Spina 2 – Porta Susa", di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito, "FSSU") - dante causa di Vastint Hospitality Italy S.r.l. come meglio precisato al successivo punto 6) - e Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. (di seguito, "RFI");
- 2) che il Piano Regolatore Generale del Comune di Torino (di seguito, "P.R.G.C.") individua all'interno dell'Ambito 8.18/3 "Spina 2 – Porta Susa" quattro unità minime di intervento (UMI) la cui attuazione dovrà avvenire attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata (di seguito "PEC") o permesso di costruire convenzionato ai sensi degli articoli 43 e 49 della L.R. 56/77;
- 3) che in data 29 novembre 2018 il Comune, FSSU e RFI hanno stipulato una Convenzione (Rep. 521 Raccolta 380) per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito 8.18/3 "Spina 2 – Porta Susa" UMI II, UMI III e UMI IV (di seguito, "Convenzione"), che individua altresì gli impegni di FSSU e RFI funzionali all'attuazione degli interventi edilizi relativi alle UMI II, III e IV;
- 4) che la Convenzione (art. 1) prevede che l'attuazione degli interventi inerenti le UMI II e UMI IV venga effettuata mediante successivi PEC;
- 5) che la Convenzione (art. 3) prevede la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo alla UMI IV, di parcheggi pubblici per totali 4.700 (quattromilasettecento) mq e quote di servizi pubblici pari a circa 2.415 (duemilaquattrocentoquindici) mq;



- 6) che con atto per autentica di firme del Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano Rep. 38511, Racc. 16998 del 30 novembre 2018 - sottoposto a condizione sospensiva ex art. 61 del D.Lgs n.41/062 avveratasi come risultante da dichiarazione di avveramento del 7 febbraio 2019 per atto Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano Rep. 38740, Racc. 17150 - FSSU ha venduto a Vastint Hospitality Italy S.r.l. (di seguito, "VHI") il complesso immobiliare sito in Torino denominato Ex Stazione ferroviaria Porta Susa localizzato nella richiamata UMI IV e relativi diritti edificatori;
- 7) che FSSU è proprietaria di aree di superficie complessiva di mq 240, indicate nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1), descritti al Catasto Terreni al Foglio n. 1221 particella 436 e al Foglio 1241 particelle 318 e 321;
- 8) che tali aree sono comprese nell'Ambito 8.18/3 " Spina 2 – Porta Susa – Piazza XVIII Dicembre - UMI IV" sul quale VHI ha avanzato richiesta di PEC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e ivi destinate a servizi pubblici;

#### **CIO' PREMESSO**

e al fine di garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche della richiamata UMI IV, FSSU, nel confermare gli obblighi assunti con la Convenzione, si impegna con il presente atto, da recepirsi in sede di approvazione del PEC dell'Ambito 8.18/3 "Spina 2 – Porta Susa – Piazza XVIII Dicembre - UMI IV" :

1. a sottoscrivere - a seguito dell'approvazione del PEC dell'Ambito 8.18/3 "Spina 2 – Porta Susa – Piazza XVIII Dicembre - UMI IV" e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo alla suddetta UMI - atto definitivo di assoggettamento all'uso pubblico a favore del Comune dell'area di sua proprietà da destinare a servizi pubblici, catastalmente individuata al Catasto Terreni al Foglio 1221 particella 436 e al Foglio 1241 particelle 318 e 321, avente una estensione complessiva di 240 (duecentoquaranta) mq, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.
2. Ai sensi dell'art. 5 della Convenzione, FSSU:
  - a) dichiara che l'area è libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere e garantisce il Comune per molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla Convenzione;



- b) si impegna a trascrivere presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari l'atto definitivo dal quale deriverà il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici delle aree;
- c) dichiara di conoscere che, a seguito della stipula dell'atto definitivo di assoggettamento all'uso pubblico, il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici e che ogni eventuale diversa utilizzazione comporterà, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della Convenzione. Resta inteso che, qualora su parte delle predette aree venisse realizzata la futura viabilità di collegamento tra Piazza XVIII Dicembre/Via Fratelli Ruffini e Via Grassi e l'eventuale rampa di accesso definitiva alla Stazione AV Porta Susa, di cui all'art. 4 punto B) della Convenzione, i predetti interventi saranno subordinati ad apposito separato atto le cui modalità e pattuizioni saranno concordemente stabilite tra RFI, FSSU e il Comune, prima dell'effettivo inizio dei lavori e comunque le aree interessate dall'intervento dovranno essere messe gratuitamente a disposizione del Comune per la fase di cantiere, anche laddove l'impalcato del nuovo ponte non insistesse direttamente sulle stesse;
- d) dichiara di conoscere che, a seguito della stipula dell'atto definitivo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree, il Comune e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente atto d'obbligo. Per esigenze di ordine pubblico, il Comune e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale;
- e) si impegna a prevedere nell'atto definitivo di assoggettamento all'uso pubblico l'obbligo ad effettuare o a far effettuare sulle aree, ivi comprese le opere ed arredi su di esse insistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune;
- f) si impegna a trasferire gli obblighi assunti nell'atto definitivo di assoggettamento all'uso pubblico agli eventuali acquirenti, con espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto.
3. FSSU si impegna altresì ad effettuare gli interventi di bonifica ambientale previsti dall'art. 28 delle Norme Urbanistico – Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, qualora vengano accertati i presupposti di carattere tecnico per l'applicabilità di tale disposizione all'area in oggetto.



Tutte le spese relative al presente atto e al successivo atto di assoggettamento definitivo, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico di FSSU.

### Allegati

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto il seguente allegato:

Planimetria catastale con l'individuazione delle aree da assoggettare all'uso pubblico (All. 1).

FS Sistemi Urbani

Area Nord-Ovest

Il Responsabile

Giovanni Battista Visconti

Firmato digitalmente da

**Giovanni Battista  
Visconti**

CN = Visconti  
Giovanni Battista  
O = FS SISTEMI  
URBANI  
C = IT

DocuSigned by:  
*Marius Baltramiejunas*  
3CB6E46346F24AB...

DocuSigned by:  
*Giuseppe...*  
0CDC22AAF5784F1...

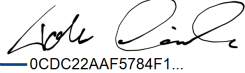
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001403 del 21/04/2021

DocuSigned by:

Marius Baltramiejunas

3CB6E46346F24AB...

DocuSigned by:



0CDC22AAF5784F1...

### ALLEGATO 1 – ATTO D’OBBLIGO

Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali – Direttore DR CHIOZZA STEFANO GIUSEPPE

Vis. tel. (0.90 euro)

Arrivo: AOO\_055, N. Prot. 00001403 del 21/04/2021



Firmato digitalmente da

**Giovanni Battista Visconti**

CN = Visconti  
Giovanni Battista  
O = FS SISTEMI URBANI  
C = IT

20-Apr-2020 16:01:15  
Prot. n. 1147797/2020  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
Comune: TORINO  
Foglio: 1221  
1 Particella: 275