

REPERTORIO numero

ATTI numero

REPUBBLICA ITALIANA

= **CESSIONE E ASSOGGETTAMENTO DI AREE**

**IN COMUNE DI TORINO VIA PAOLO GAIDANO=**

Il duemiladiciannove

( - -2019)

In Torino, <>

Avanti me dottor ANDREA GANELLI,

Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

alla continua presenza dei signori:

testimoni idonei a me Notaio cogniti ed aventi i requisiti di legge;

sono personalmente comparsi i signori:

= BIANCIOTTO dottor Giuseppe, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di dirigente del Servizio Contratti ed in rappresentanza della "CITTA' DI TORINO", con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010,

con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco in data 7 febbraio 2014 protocollo n. 0002162 nonché di Determinazione Dirigenziale del Segretario Generale della Città n. cronologico 44 in data 18 febbraio 2014, provvedimenti che si trovano allegati in copie conformi all'originale sotto le lettere "A" et "B" a precedente atto a mio rogito del 26 febbraio 2014 repertorio numero 28577, registrato a Torino il 10 marzo 2014 al numero 4236, conservato nei miei minutari. Il precitato legale rappresentante interviene altresì in esecuzione di

oltre a:

nel seguito denominata per brevità anche "Comune" o "Città";

= da una parte =

=

domiciliato in Torino, via Monte Asolone n. 4,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale della società:

**"GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A.",**

soggetta alla direzione ed al coordinamento di PAM S.p.A., con sede in Torino (TO), via Monte Asolone n. 4, capitale sociale Euro 12.480.000,00=, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il seguente numero di codice fiscale 02167700018;

con i poteri per quanto infra

= VALENZA Danilo, nato a Torino il 18 gennaio 1961, domiciliato per la carica in Torino, Via Carlo Alberto n. 43, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore delegato della società **"VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.",** con sede in Torino, via Carlo Alberto n. 43, capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio di Torino con il numero di codice fiscale 10714420014,

con i poteri per quanto infra

= dall'altra parte =

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali, nel nome di chi sopra,

#### PREMESSO CHE

a) - con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE del 27 marzo 1996, repertorio numero 39691, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I in data 1° aprile 1996 ai numeri 8600/5858, la società GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A., insieme alla società "ACACIA - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA", ha stipulato con la Città di Torino una Convenzione Edilizia relativa a Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'articolo 18 della

Legge n. 203/1991, per aree in Comune di Torino, via Paolo Gaidano n. 121;

b) - l'articolo 6 della citata Convenzione prevede quanto segue:

"ARTICOLO 6 - CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponenti in conformità al disposto dell'articolo 45 della Legge Urbanistica Regionale del 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, o ad assoggettare ad uso pubblico, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria così come identificate nel precedente articolo 4 ai punti 4.4), 4.5), 4.6), 4.7), 4.8) e 4.9).

[omissis];"

c) - la società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." in forza di atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco del 13 novembre 2002 repertorio numero 139706, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I in data 27 novembre 2002 ai numeri 53600/36202, ha venduto alla società "ARCHITETTURE E TECNOLOGIE s.r.l." il mappale Foglio 1430 particella 94, ricadente nell'ambito di applicazione della suddetta Convenzione Edilizia di cui al punto a);

d) - che la società "ARCHITETTURE E TECNOLOGIE s.r.l." con atto a rogito Notaio Paolo Antoniotti del 23 dicembre 2002, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 07 gennaio 2003 al numero 102 serie V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I in data 7 gennaio 2003 ai numeri 594/453, ha ceduto alla società "VALENZA S.p.A." il mappale suddetto con entrostante un fabbricato a destinazione commerciale (distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1430 particella 94), seguito da atto di scissione a favore della società "VALENZA IMMOBILIARE S.R.L." in dipendenza di atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio del 23 marzo 2012 repertorio numero 125870, raccolta 40391 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 29 marzo 2012 al numero 6565 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I in data 30 marzo 2012 ai numeri 10764/8177;

e) - che la società "VALENZA IMMOBILIARE S.R.L." ha locato il fabbricato di cui sopra alla società Dimar S.p.A. in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 18 dicembre 2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 30 dicembre 2014 al numero 020748 serie T;

f) - che sul lastrico di copertura del fabbricato di cui al punto d) che precede è stato edificato il parcheggio da assoggettare ad uso pubblico di cui al punto 4.9) della sopra citata Convenzione Edilizia;

g) - con Deliberazione della Giunta Comunale della Città di Torino n. mecc. del .....( all. n. ):

- è stato approvato lo schema del presente atto;

- sono state stabilite prescrizioni varie da inserire nel presente atto;

h) - ai sensi dell'articolo 4.4) della più volte citata Convenzione Edilizia, è prevista la cessione del Parco di proprietà della società "Gefim S.p.A." della superficie di mq. 15.272 circa, quale risulta distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 97 - particella 66 - subalterno 13 ed al Catasto Terreni Foglio 1430 - particella 96;

j) - ai sensi dell'articolo 4.6) della più volte citata Convenzione Edilizia, è prevista la cessione dell'area destinata a camminamenti pedonali e marciapiedi di proprietà della società "Gefim S.p.A." della superficie di mq. 210 circa, quale risulta distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 97 - particella 66 - subalterni 4 e 6 ed al Catasto Terreni Foglio 1430 - particella 105 e 107;

i) - ai sensi dell'articolo 4.7) della più volte citata Convenzione Edilizia, è prevista la cessione del parcheggio in superficie di proprietà della società "Gefim S.p.A." della superficie di mq. 4.479 circa, quale risulta distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 97 - particella 66 - subalterno 11 ed al Catasto Terreni Foglio 1430 - particella 89;

l) - ai sensi dell'articolo 4.9) della più volte citata Convenzione Edilizia, è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio di proprietà della società "Valenza Immobiliare s.r.l." realizzato sulla copertura dell'immobile della superficie di circa mq. 1.750 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1430 - particella 94 sub. 3;

Tutto ciò premesso,  
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1

Generalità

Le Premesse così come gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2

Cessione di aree

La società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A.", in esecuzione di quanto previsto agli articoli 4 et 6 della Convenzione Edilizia di cui alle premesse, cede gratuitamente al Comune di Torino, che accetta, le seguenti aree, meglio individuate nella Planimetria che si allega e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (all. n. 1).

a) - area destinata a parco della superficie di mq. 15.272 circa di cui all'articolo 4.4) della più volte citata Convenzione Edilizia, quale risulta distinta al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati

Comune di TORINO

Foglio 97 - particella 66 - subalterno 13

- Catasto Terreni

Comune di TORINO

Foglio 1430 - particella 96

b) - area destinata a camminamenti pedonali della superficie di mq. 210 (duecentodieci) circa di cui all'articolo 4.6) della più volte citata Convenzione Edilizia, quale risulta distinta al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati

Comune di TORINO

Foglio 97 - particella 66 - subalterno 4

Foglio 97 - particella 66 - subalterno 6

- Catasto Terreni

Comune di TORINO

Foglio 1430 - particella 105

Foglio 1430 - particella 107

c) - area destinata a parcheggio in superficie della superficie di mq. 4.479 (quattromilaquattrocentosettantanove) circa di cui all'articolo 4.7) della più volte citata Convenzione Edilizia, quale risulta distinta al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati

Comune di TORINO

Foglio 97 - particella 66 - subalterno 11

- Catasto Terreni

Comune di TORINO

Foglio 1430 - particella 89

La società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." garantisce la piena proprietà e disponibilità delle aree oggetto di cessione. Le predette aree vengono cedute libere da persone e da cose, da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e con garanzia di evizione ai sensi degli artt. 1483 e 1484 C.C.

La società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." dichiara e garantisce:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torino che, in copia cartacea da me notaio certificata conforme all'originale firmato digitalmente in data repertorio numero \_\_\_\_\_ allego al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", senza lettura per dispensa avutane dai comparenti;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

### Art. 3

#### Preliminare di cessione di viabilità

Con il presente atto, la società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." si impegna a cedere a titolo gratuito, a semplice richiesta della Città con preavviso di almeno 60 giorni, le aree di superficie catastale complessiva pari a mq. 2.625 destinate a viabilità individuate a N.C.T. Foglio 1430 n. 93 (Allegato n. 1).

La predetta Società si impegna sin d'ora a garantire che le aree saranno cedute libere da persone e da cose, da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e con garanzia di evizione ai sensi degli artt. 1483 e 1484 C.C.

### Art. 4

#### Assoggettamento ad uso pubblico di parcheggio pertinenziale su copertura e costituzione servitù

La società "VALENZA IMMOBILIARE S.R.L.", con il consenso per quanto possa occorrere della società "Dimar S.p.A.", ai sensi dell'articolo 4.9) della più volte citata Convenzione Edilizia, assoggetta ad uso pubblico il parcheggio realizzato sulla copertura dell'immobile di sua proprietà, della superficie di circa mq. 1.750 censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 1430 - particella 94 sub. 3 (giusta variazione catastale per frazionamento per trasferimento di diritti prot. TO0373879 del 20/11/2017 in atti dal 24/11/2017).

La Società assoggettante, Valenza Immobiliare s.r.l., ai sensi della normativa urbanistico-Edilizia vigente, assumendo ogni garanzia in merito, dichiara la regolarità Edilizia anche dal punto di vista amministrativo della costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, garantendo che tale costruzione è stata eseguita in conformità al progetto di cui ai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n.13/cc/2001 del 03/03/2001
- Concessione Edilizia n.83/cc/2002 del 04/12/2003 in variante a C.E. n.13/cc/2001

- CIL prot. n.2015-20-3845 del 02/03/2015
- CIL prot. n.2015-20-4816 del 17/03/2015
- SCIA prot. n.2015-9-5774 del 30/03/2015
- CIL prot. n.2015-20-16488 del 17/09/2015

Sull'area urbana afferente il fabbricato individuato al N.C.T. Foglio 1430 n. 94 è costituita apposita servitù di pubblico passaggio pedonale (in evidenza rossa nell'Allegato n. 1), al fine di consentire il collegamento tra il parcheggio pubblico fronte centro commerciale (N.C.T. Foglio 1430 n. 89) ed il parco pubblico retrostante (N.C.T. Foglio 1430 n. 96).

Sulla rampa veicolare, al fine di consentire il collegamento tra il parcheggio in superficie oggetto di cessione (N.C.T. Foglio 1430 n. 89) ed il parcheggio oggetto di assoggettamento realizzato sulla copertura dell'immobile (N.C.E.U. Foglio 1430 – particella n. 94 sub. 3), è costituita apposita servitù di passaggio veicolare (in evidenza rossa nell'Allegato 1).

Tale passaggio pedonale dovrà essere altresì garantito attraverso le scale interne del fabbricato nell'orario di apertura della struttura commerciale.

L'orario di apertura del parcheggio in copertura assoggettato all'uso pubblico (fg. 1430 n. 94 sub.3) corrisponderà, per ragioni di sicurezza, all'orario di apertura al pubblico della struttura commerciale; durante l'orario di chiusura, l'accesso al parcheggio sarà interdetto attraverso apposite barriere mobili oppure cancelli e/o serrande.

#### Art. 5

Prescrizioni e Manutenzione delle aree cedute ed assoggettate

Sulle aree destinate a parcheggio pubblico ed identificate al Catasto come segue: C.T.: F. 1430, nn. 89, N.C.E.U.: F. 97, n. 66, sub. 11, oggetto di cessione alla Città da parte della Gefim S.p.A., le spese di gestione, pulizia e sgombero neve saranno a carico della VALENZA IMMOBILIARE S.R.L., che dovrà anche garantirne la quotidiana apertura gratuita al pubblico sia diurna, che notturna, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, rimanendo a carico della



Città di Torino unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione pubblica già esistente ed il relativo costo di fornitura dell'energia elettrica. Resta, altresì, a carico della Città la manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area identificata al N.C.T. F. 1430 n. 105, N.C.E.U.: F. 97, n. 66, sub. 4 (marciapiedi fronte parcheggio).

#### Art. 6

##### Attività di controllo della Città

La Città si avvarrà di personale proprio, appositamente incaricato per effettuare controlli sul puntuale rispetto di quanto previsto agli artt. 4 e 5 del presente atto.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere assegnando un termine congruo in relazione alla contestazione che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a giorni dieci, salvo i casi di manifesta urgenza per i quali potrà essere previsto un termine ridotto.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto. Nei 15 giorni successivi dalla detta comunicazione, sarà possibile esporre per iscritto le proprie controdeduzioni, che saranno valutate dalla Città. Qualora la Città, con parere motivato, rigetti le controdeduzioni e confermi la contestazione, entro i successivi trenta giorni potrà essere applicata la sanzione di € 100,00 (Euro cento/00) per ogni giorno di ritardo che, nel caso di reiterazione della violazione, potrà essere aumentata fino al triplo.

La Città è, in ogni caso, manlevata da ogni responsabilità derivante dai danni che possano essere arrecati a terzi dovuti alla cattiva o mancata manutenzione e gestione delle suddette aree.

#### Art. 7

##### Assicurazioni

VALENZA IMMOBILIARE S.R.L., o in suo luogo il conduttore

dell'immobile, è responsabile della gestione e del comportamento del proprio personale o di altre persone presenti nel parcheggio assoggettato a vario titolo per le mansioni assunte (in riferimento agli artt. 4 e 5) e manleva la Città da qualsiasi responsabilità, civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto del presente atto.

VALENZA IMMOBILIARE S.R.L. o in suo luogo il conduttore dell'immobile, ha stipulato apposita polizza assicurativa rilasciata dalla società ... n. ... in data .... che garantisce tutti i frequentatori per danni o incidenti alle cose, alle persone e alla struttura, con un congruo massimale minimo, pari almeno a un milione di euro, previsto per responsabilità civile verso i terzi. Si farà, inoltre, carico delle assicurazioni relative ai fabbricati, ovvero ai manufatti del tetto di proprietà della stessa.

#### Art. 8

Trasferimento degli obblighi della presente Convenzione  
VALENZA IMMOBILIARE S.R.L. ed i suoi successori, anche parziali ed aventi causa a qualunque titolo, restano solidalmente responsabili nei confronti della Città dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente atto.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale dei fabbricati, degli impianti, delle attrezzature e della gestione delle attività svolte oggetto del presente atto, dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui allo stesso atto, dandone comunicazione alla Città di Torino a mezzo di posta raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata (urbanistica@cert.comune.torino.it).

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

In ogni caso, VALENZA IMMOBILIARE S.R.L., i suoi successori e

aventi causa a qualsiasi titolo, in solido con l'eventuale gestore, si obbliga a tenere indenne la Città da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza del mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze connesse alla gestione dell'immobile.

La Città è manlevata da ogni responsabilità derivante dai danni che possano essere arrecati a terzi.

#### Art. 9

##### Durata della Convenzione

La presente Convenzione ha durata di anni dieci (10) a far data dalla stipula e potrà essere rinnovata e/o modificata dalle parti con apposito atto scritto, fermo restando il diritto delle parti di richiedere la modifica delle presenti condizioni in relazione a diverse sopravvenute esigenze.

#### Art. 10

##### Definizione delle controversie

Le controversie derivanti dall'applicazione e dall'esecuzione del presente atto che dovessero insorgere fra le parti saranno devolute al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

#### Art. 11

##### Spese

Per quanto possa occorrere, la società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipulazione del presente atto, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico dei Proponenti.

Le parti, con riferimento alla Risoluzione numero 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate, chiedono l'applicazione dell'imposta

di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. n. 601/1973 e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Richiesto io notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia ed in parte dattiloscritto da persona pure di mia fiducia su pagine \_\_\_\_ quale atto leggo, alla continua presenza dei testi, ai comparenti che approvandolo e confermandolo, unitamente ai testi, meco notaio lo sottoscrivono.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore