

REPERTORIO numero

ATTI numero

REPUBBLICA ITALIANA

= CONVENZIONE DI ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO, GESTIONE E MANUTENZIONE DEL VERDE CONNETTIVO E DELLA PIAZZA SITE IN TORINO, VIA GAIDANO, NONCHÈ CESSIONE DI CAMMINAMENTI PEDONALI E MARCIAPIEDI, IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IL 27 MARZO 1996 CON ATTO A ROGITO NOTAIO SILVANA CASTIGLIONE REP. N. 39691 =

Il duemiladiciannove.

(- -2019)

In Torino, in una sala al primo piano del Palazzo Civico, Piazza Palazzo di Città n. 1.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI,

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

senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza a' sensi 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,

tale nominato in forza di provvedimento della Sindaca di Torino prot. n. 7593 in data 5 maggio 2017 nonché ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e di Determinazione del Segretario Generale del 18 febbraio 2014 - n. mecc. 2014 40621/002 numero 44,

Il precitato legale rappresentante interviene altresì in esecuzione di Deliberazione della Giunta Comunale in data

(mecc. n.) e di Determinazione Dirigenziale numero

del

che vengono allegate al presente atto, la prima in copia conforme all'originale (omessi gli allegati della Deliberazione) e la seconda in originale, rispettivamente sotto le lettere "A" et "B" omessane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti;

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

= da una parte =

-

quale Amministratore pro-tempore del Supercondominio di Torino, via P. Gaidano n. 109 - 123 di cui infra,

-

quale Amministratore pro-tempore del Condominio di Torino, via P.

Gaidano n. 109 interni 11 - 13 - 15 di cui infra,

-

quale Amministratore pro-tempore del Condominio di Torino, via P.

Gaidano n. 109 interni 17 - 19 - 21 - 23 di cui infra,

-

quale Amministratore pro-tempore del Condominio di Torino, via P.

Gaidano n. 109 interni 3 - 5 - 7 - 9 di cui infra,

quale legale rappresentante del Fondo H1, proprietario dell'edificio a destinazione ricettivo ubicato in Torino Via Gaidano 113, che ospita l'albergo Idea Hotel Torino Mirafiori (identificato al NCEU Foglio 1430 n. 108) di cui infra,

i quali dichiarano, sotto la propria responsabilità ad ogni effetto di legge, che - come meglio infra specificato - ricorrono tutti i presupposti di legge per poter stipulare il presente atto quali gestori di affari altrui spendendo il nome degli interessati;

= dall'altra parte =

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

PREMESSO CHE

a) - la società "ACACIA - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" (con sede in Salerno, via San Biagio Garofalo n. 9 iscritta presso il Registro delle Imprese con il seguente numero di codice fiscale 02003420656) e la società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A." (con sede in Torino via Monte Asolone n. 8 iscritta presso il Registro delle Imprese con il seguente numero di Codice Fiscale 02167700018), 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, hanno stipulato Convenzione Urbanistica con il Comune di Torino relativa al PR. IN denominato "GAIDANO";

b) - l'articolo 4 della citata Convenzione prevede l'utilizzazione del terreno con soprastanti fabbricati industriali di proprietà della società GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A. secondo le seguenti destinazioni che qui si riportano testualmente:

"[omissis]

4.5.) superficie di circa mq. 1.974,50 delle aree destinate a verde connettivo di proprietà privata assoggettata ad uso pubblico (colorata in verde nella planimetria generale suddetta) ricompresa nella superficie fondiaria di cui al punto 4.3);

4.6.) superficie di circa mq. 900 di camminamenti pedonali (colorata in grigio nella planimetria generale suddetta) da cedere al Comune di Torino

[omissis]

4.8.) superficie di circa mq. 5.980 destinata a piazza, di proprietà privata assoggettata ad uso pubblico (colorata in blu nella planimetria generale suddetta) ricompresa nella superficie fondiaria di cui al punto 4.3);

[omissis]";

c) - 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];"

d) - la società "GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI GEFIM - S.p.A.", in forza di Permesso di Costruire n.

del

ha edificato un complesso immobiliare con accessi da

ed ha provveduto a statuire il Regolamento di Condominio dello stabile in oggetto depositato con atto a rogito

in data

repertorio

registrato a

il

e) - la società "ACACIA - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA" in forza di Permesso di Costruire n.

del

ha edificato un complesso immobiliare con accessi da

ed ha provveduto a statuire il Regolamento di Condominio dello stabile in oggetto depositato con atto a rogito

in data

repertorio

registrato a

il

f) - le predette società hanno proceduto, successivamente, alla vendita frazionata a singoli proprietari degli immobili facenti parte dei complessi immobiliari di cui sopra, trasferendo unitamente anche la proporzionale quota millesimale delle parti comuni;

g) - essendo gli attuali proprietari temporaneamente impossibilitati ad adempiere agli impegni previsti dalla citata Convenzione Urbanistica, i signori amministratori pro-tempore del complesso immobiliare in oggetto, pur senza esservi obbligati, intendono scientemente assumere la gestione dell'affare dei comproprietari delle aree che devono essere assoggettate ad uso pubblico e cedute al Comune di Torino, al fine di evitare agli stessi tutte le conseguenze dannose dell'inadempimento, quali la messa in mora da parte dell'Amministrazione Comunale e l'applicazione di eventuali sanzioni amministrative, e così intendono procedere alla

sottoscrizione dell'atto (previsto dalla più volte citata Convenzione Urbanistica) di assoggettamento all'uso pubblico e di cessione delle porzioni di aree ivi previste che, a seguito dell'accatastamento, sono attualmente censite al Catasto Terreni come segue:

destinate a verde connettivo assoggettato ad uso pubblico (articolo 4.5.)

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 3, 5, 7, 9:

N.C.T. Foglio 1430 - particella 150 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 - particella 92 sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 17, 19, 21, 23:

Foglio 1430 - particelle (Ente Urbano) 158, 159, 160, 161, NCEU Foglio 1430 - particella 104 sub. 1 parte

destinate a camminamenti pedonali - marciapiedi (da cedere al Comune di Torino - articolo 4.6.)

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 11, 13, 15:

Foglio 1430 - particella 154 (Ente Urbano) NCEU Foglio 1430 - particella 103 sub. 1 parte

destinate a piazza assoggettata ad uso pubblico (articolo 4.8.)

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 3, 5, 7, 9:

Foglio 1430 - particella 148 (Ente Urbano) NCEU Foglio 1430 - particella 92 sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 11, 13, 15:

Foglio 1430 - particella 152 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 - particella 103 sub. 1 parte

Passaggio pedonale nel portico NCEU Foglio 1430 - particella 103
sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 17, 19, 21, 23:

Foglio 1430 - particella 156 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -
particella 104 sub. 1 parte

Foglio 1430 - particella 157 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -
particella 104 sub. 1 parte

h) - In attuazione del predetto P.R.I.N. veniva realizzato l'edificio a destinazione ricettiva ubicato in Torino Via Gaidano n. 113 che ospita l'albergo "Idea Hotel Torino Mirafiori" (identificato al NCEU Foglio 1430 n. 108), la cui proprietà risulta essere stata trasferita dalla società "Beni Stabili Gestioni S.p.A." al Fondo H 1.

Ai sensi dell'articolo 6 della citata Convenzione, i Proponenti, in conformità al disposto dell'articolo 45 della Legge Urbanistica Regionale del 5 dicembre 1977 numero 56 e s.m.i., si obbligavano a cedere gratuitamente al Comune e ad assoggettare ad uso pubblico le aree a standard identificate nell'articolo 4 ai punti 4.4), 4.5), 4.6), 4.7), 4.8) e 4.9). Con il presente atto, si procede all'assoggettamento all'uso pubblico:

- ai sensi dell'articolo 4.5) della citata Convenzione Urbanistica dell'area a Verde connettivo, della superficie di mq 38 circa, distinta al NCT al Foglio n. 1430 (Ente Urbano) n. 163 e 164 ed al NCEU Foglio 1430 n. 108 sub. 1 parte;

- ai sensi dell'articolo 4.8) della citata Convenzione Urbanistica, di porzione della Piazza, della superficie di mq 992 circa, distinta al

NCT al Foglio n. 1430 n. 162 (Ente Urbano) ed al NCEU Foglio 1430 n. 108 sub. 1 parte;

i) con Concessione n. prot. 2001 – 1 - 2598 della Città di Torino è stato approvato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al PR.IN Gaidano;

l) con Determinazione Dirigenziale del Servizio Urbanizzazioni n. cron. 595 del 31 luglio 2009 è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione;

m) - con Deliberazione della Giunta Comunale in data e successiva Determinazione Dirigenziale in data come sopra allegate sotto le lettere "A" e "B" è stato approvato lo schema del presente atto;

m) - i contenuti del presente Atto sono stati approvati dalle assemblee condominiali dei rispettivi stabili in data 28 marzo 2019 come dichiarano i sopra comparsi Amministratori pro-tempore;

Tutto ciò premesso,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

GENERALITÀ

Le Premesse ed i documenti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

Con il presente Atto si procede alla cessione ed all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree individuate ai punti g) e h) delle Premesse,

nonché a disciplinare la gestione e la manutenzione delle aree private assoggettate.

ARTICOLO 3

ASSOGGETTAMENTO DI AREA

CESSIONE DI AREA

3.1) - I condomini del complesso in oggetto, il cui nome viene qui speso ai sensi e per gli effetti degli articoli 2028 e seguenti del Codice Civile (in particolare ai sensi dell'art. 2031 C.C.) dai comparsi signori

in adempimento all'obbligo previsto dall'articolo 6 della più volte citata Convenzione Urbanistica, assoggettano all'uso pubblico le seguenti aree site in Comune di Torino della superficie catastale complessiva di circa mq 6.604;

circa quale risulta rappresentata nelle planimetrie costituenti gli allegati

allo schema di Convenzione allegato alla Determinazione Dirigenziale numero

sopra allegata al presente atto sotto la lettera " " .

Quanto in oggetto è censito come segue:

destinate a verde connettivo assoggettato ad uso pubblico (articolo 4.5.)

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 3, 5, 7, 9:

N.C.T. Foglio 1430 - particella 150 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -
particella 92 sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 17, 19, 21, 23:

Foglio 1430 - particelle (Ente Urbano) 158, 159, 160, 161, NCEU Foglio

1430 - particella 104 sub. 1 parte

destinate a piazza assoggettata ad uso pubblico (articolo 4.8.)

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 3, 5, 7, 9:

Foglio 1430 - particella 148 (Ente Urbano) NCEU Foglio 1430 -

particella 92 sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 11, 13, 15:

Foglio 1430 - particella 152 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -

particella 103 sub. 1 parte

Passaggio pedonale nel portico NCEU Foglio 1430 - particella 103

sub. 1 parte

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 17, 19, 21, 23:

Foglio 1430 - particella 156 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -

particella 104 sub. 1 parte

Foglio 1430 - particella 157 (Ente Urbano), NCEU Foglio 1430 -

particella 104 sub. 1 parte.

L'area in oggetto viene assoggettata all'uso pubblico ai sensi per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1997 n. 56 e s.m.i., libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla citata Convenzione, con garanzia da evizione e molestie nel possesso.

3.2) - I condomini del complesso in oggetto, il cui nome viene qui speso ai sensi e per gli effetti degli articoli 2028 e seguenti del Codice

Civile (in particolare ai sensi dell'art. 2031 C.C.) dai comparsi signori

in adempimento all'obbligo previsto dall'articolo 6 della più volte citata Convenzione Urbanistica, cede e trasferisce senza corrispettivo in denaro al COMUNE DI TORINO che accetta la piena proprietà delle seguenti aree destinate a camminamenti pedonali - marciapiedi (articolo 4.6.) della superficie catastale complessiva di circa mq 140:

Condominio Via Gaidano n. 109 int. 11, 13, 15

Foglio 1430 - particella 154 (Ente Urbano) NCEU Foglio 1430 -
particella 103 sub. 1 parte

Tali aree sono poste alle seguenti coerenze nel complesso:

La parte cedente dichiara e garantisce:

- che le aree oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torino in data
che, in originale, 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 aree;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le aree cedute attualmente si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù inerenti e come le stesse vennero finora godute e possedute dalla parte cedente.

La parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto qui ceduto che dichiara libero da persone, cose e servitù, da locazioni, da debiti, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio iscritte antecedentemente alla stipula della Convenzione di cui in premessa, per cui presta garanzia da evizione e da molestie nel possesso.

3.3) - Il Fondo H1 proprietario dell'edificio recettivo ubicato in via Gaidano n. 113, che ospita l'albergo Idea Hotel Torino Mirafiori identificato al NCEU al Foglio n. 1430, particella n. 108, in adempimento all'obbligo previsto dall'articolo 6 della più volte citata Convenzione Urbanistica, assoggettano all'uso pubblico le seguenti aree site in Comune di Torino della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.030;

circa quale risulta rappresentata nelle planimetrie costituenti gli allegati

allo schema di Convenzione allegato alla Determinazione Dirigenziale numero

sopra allegata al presente atto sotto la lettera " " .

Con il presente atto, si procede all'assoggettamento all'uso pubblico:

- ai sensi dell'articolo 4.5) della citata Convenzione Urbanistica dell'area a Verde connettivo, della superficie di mq 38 circa, distinta al

NCT al Foglio n. 1430 (Ente Urbano) n. 163 e 164 ed al NCEU Foglio 1430 n. 108 sub. 1 parte;

- ai sensi dell'articolo 4.8) della citata Convenzione Urbanistica, di porzione della Piazza, della superficie di mq 992 circa, distinta al NCT al Foglio n. 1430 n. 162 (Ente Urbano) ed al NCEU Foglio 1430 n. 108 sub. 1 parte;

L'area in oggetto viene assoggettata all'uso pubblico ai sensi per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1997 n. 56 e s.m.i., libera da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla citata Convenzione, con garanzia da evizione e molestie nel possesso.

ARTICOLO 4

OBBLIGHI A CARICO DEI PROPRIETARI

Sulle aree assoggettate all'uso pubblico di cui al precedente articolo 3 gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e sgombero neve saranno a carico del Supercondominio di Torino, via P. Gaidano n. 109 – 123, delle proprietà dei Condomini di via Gaidano n. 109 interni nn. 3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23 e della proprietà dell'albergo Idea Hotel Torino Mirafiori, ubicato in Torino Via Gaidano n. 113, che dovranno altresì garantirne la quotidiana gratuita fruizione pubblica sia diurna, che notturna.

I Condomini di via Gaidano n. 109 interni nn. 3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23 e la proprietà dell'albergo Idea Hotel Torino Mirafiori, ubicato in Torino Via Gaidano n. 113 sono responsabili della gestione e del comportamento del proprio personale presenti nelle aree assoggettate all'uso pubblico e manlevano 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.

ARTICOLO 5

ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELLA CITTÀ

La Città si avvarrà di personale proprio, appositamente incaricato per effettuare controlli sul puntuale rispetto di quanto previsto al precedente art. 4.

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.

ARTICOLO 6

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso di passaggio, parziale o totale, di proprietà dell'area oggetto della presente Convenzione, l'avente causa subentrerà "ipso jure" negli obblighi convenzionali sopra previsti.

Negli atti di trasferimento dovranno pertanto essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente Atto, con l'espresso impegno ad osservare e far osservare tutte le prescrizioni in esso contenute.

ARTICOLO 7

CONTROVERSIE

Ogni controversia circa l'interpretazione e l'applicazione del presente Atto è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

ARTICOLO 8

VARIE

Per quanto possa occorrere, i signori come sopra comparsi, rinunciano all'ipoteca legale, esonerato il competente

Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Al fine della trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I, i signori dichiara che gli attuali proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in oggetto sono i seguenti:

- per la quota di/1000;

Ai soli fini fiscali e di iscrizione del presente atto a repertorio i signori attribuiscono alle aree in oggetto il valore di Euro

Le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223 convertito in Legge n. 248 in data 4 agosto 2006, ulteriormente modificato dall'articolo 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, e dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 citato, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano ed attestano che, anche trattandosi di cessione prevista da Convenzione Urbanistica, per addivenire alla stipula del presente atto non vi è stato passaggio di denaro e nessuna delle parti si è avvalsa di mediatore.

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 proprietari delle unità immobiliari costituenti il CONDOMINIO e della proprietà dell'albergo Idea Hotel Torino Mirafiori, ubicato in Torino Via Gaidano 113, i quali, come sopra comparsi chiedono:

- per quanto riguarda l'assoggettamento ad uso pubblico l'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa;
- per quanto riguarda la cessione, con riferimento alla Risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate, 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 ai componenti che approvandolo e confermandolo, meco Notaio lo sottoscrivono.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore