

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CITTA' DI TORINO**

**PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.**

(ai sensi dell'art. 6 Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.  
e art. 17, comma 7, Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.)

**Zona Urbana di Trasformazione  
"AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA"**

**SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA  
PER LA CESSIONE E GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO  
SITO IN TORINO IN VIA AUGUSTO FRANZOJ  
DI FRONTE AL CENTRO COMMERCIALE "IL GIGANTE"**

(ai sensi della Convenzione stipulata in data 11 maggio 2010  
con atto a rogito notaio Roberto BARONE, repertorio n. 35382, atti n. 17291)

**TRA**

la **CITTÀ di TORINO**, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata dal Dirigente del Servizio Contratti Sig. Giuseppe Bianciotto, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. (qui di seguito "Città")

**E**

- la società **RIALTO S.p.a.**, con sede in Bresso (MI), via Giancarlo Clerici 342, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 05849840151, REA Milano 1041959, in persona del legale rappresentante pro tempore, Giancarlo Panizza, nato a Monza il 20 marzo 1933, domiciliato presso la sede della società (qui di seguito definito come "Gestore")
- la società Immobiliare **DIORAMA S.r.l.**, con sede in Torino, via San Quintino 28, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino 07640700014, in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. Actis Comino Agostino, nato a Caluso l'8 maggio 1928, domiciliato presso la sede della società

- la società **SPIREA S.r.l.**, con sede in Torino, corso Re Umberto 49, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino 09463930017, in persona del legale rappresentante pro tempore, Biamino Roberto, nato a Torino il 27 febbraio 1956, domiciliato presso la sede della società
  
- la società **MULTIGESTIM S.r.l.**, con sede in Torino, corso Francia 260/d, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino 09682650016, in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. Rinaldi Aldo, nato a Monchiero (CN) il 18 settembre 1934, domiciliato presso la sede della società

### **PREMESSO**

1) con deliberazione n. 191 del Consiglio Comunale del 22 dicembre 2008 (mecc. 0806739/009), esecutiva in data 10 gennaio 2009, è stato adottato, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i. e dell'articolo 17, comma 7, della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., il Programma Integrato in variante al P.R.G. vigente, inerente alla ZUT denominata "Ambito 8.15 Quartiere Dora", successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 217/2009 del 21 dicembre 2009 (mecc. 0906536/009), esecutiva in data 4 gennaio 2010.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato altresì approvato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. n. 0906536/009);

2) in data 11 maggio 2010 è stata stipulata la Convenzione tra la Città di Torino e le società IMMOBILIARE DIORAMA S.r.l., SPIREA S.r.l. e MULTIGESTIM S.r.l., proponenti il predetto Programma Integrato in variante al P.R.G. "Ambito 8.15 Quartiere Dora", con atto a rogito notaio dottor Roberto BARONE, repertorio n. 35382 - raccolta n. 17291, registrato a Moncalieri il 20 maggio 2010 al n. 3104 serie 1T;

3) l'articolo 8 della predetta Convenzione prevedeva la realizzazione e cessione gratuita alla Città di una struttura destinata a parcheggio su soletta in un unico piano fuori terra, oltre al parcheggio a raso al piano terra sottostante, comprensiva di rampa di accesso, destinata a parcheggio pubblico per un totale di mq. 5.088,10;

4) con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 00602/009 del 7 marzo 2018 è stata approvata la Variante n. 283 al vigente P.R.G. che prevede la modifica della scheda normativa di PRG relativamente al mix funzionale riguardante le destinazioni d'uso "Eurotorino" da min 40% a min 25% e la "Residenza libera" da max 30% a max 45% con conseguente incremento delle aree da cedere per servizi, mantenendo invariati i mix funzionali delle altre destinazioni d'uso a parità di SLP;

5) il parcheggio di cui al precedente punto 3), stante l'incremento del fabbisogno di servizi pubblici derivanti dalla suddetta Variante n. 283, è già stato realizzato in considerazione del suddetto incremento delle aree per servizi pubblici. Tale parcheggio è stato ultimato in data 26 febbraio 2016 e il relativo collaudo è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 297 del 12/06/2017, mecc. n. 2017 42714/052;

6) che la Giunta Comunale, con deliberazione n. mecc..... del ....., esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema della presente Convenzione, che disciplina la cessione del parcheggio di cui sopra e la relativa gestione, dando mandato al Dirigente competente per la relativa stipula;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

le Parti, come sopra costituite in atto,

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

#### **ARTICOLO 1**

##### **PREMESSE**

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

#### **ARTICOLO 2**

##### **OGGETTO**

La presente Convenzione viene stipulata al fine di disciplinare la cessione alla Città e la gestione e manutenzione dei parcheggi a raso e su soletta, meglio identificati al successivo art. 3.

#### **ARTICOLO 3**

##### **CESSIONE DEL PARCHEGGIO ALLA CITTÀ'**

Con il presente atto, in attuazione dell'art. 8 della Convenzione stipulata in data 11 maggio 2010 con atto a rogito notaio dottor Roberto BARONE, repertorio n. 35382 - raccolta n. 17291, registrato a Moncalieri il 20 maggio 2010 al n. 3104 serie 1T, le società IMMOBILIARE DIORAMA S.r.l., SPIREA S.r.l. e MULTIGESTIM S.r.l. cedono gratuitamente alla Città che, in persona di cui sopra accetta, la piena proprietà dei parcheggi siti in Torino (TO) via Augusto Franzoj e precisamente:

- il parcheggio a raso, identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 1166 particella 752 per una superficie di mq. 4.678, come risulta da perizia asseverata in data 7/11/2017 e da planimetria del piano parcheggio livello 0, allegata al presente provvedimento (Allegato 1);
- il parcheggio realizzato su soletta identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 1166 particella 752 per una superficie di mq. 4.678, come risulta da perizia asseverata in

data 7/11/2017 e da planimetria del piano parcheggio livello +1, allegata al presente provvedimento (Allegato 1).

All'uopo le parti cedenti dichiarano che i dati catastali sopra riportati e la planimetria allegata al presente atto sotto il numero "1" è pienamente conforme allo stato di fatto dell'immobile.

I citati parcheggi vengono ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

**ARTICOLO 4**  
**OBBLIGHI A CARICO DEL GESTORE**  
**PER I PARCHEGGI A RASO E SU SOLETTA**

Con il presente atto, la Città affida al Gestore la gestione del parcheggio a raso livello 0 e del parcheggio su soletta livello +1 di cui all'Allegato 1).

Con riguardo ai predetti parcheggi, il Gestore si obbliga a propria totale cura e spese, a:

- A) garantire l'apertura al pubblico del parcheggio situato al livello +1 detto "su soletta", e del parcheggio situato al livello 0 detto "a raso"; con i seguenti orari:
- apertura in base agli orari dei punti vendita e comunque dal Lunedì al Sabato dalle 7.30 alle 21.00; l'eventuale permanenza di autoveicoli durante gli orari di chiusura non è consentita.
  - chiusura domenicale e nei giorni festivi o, in caso di apertura della struttura commerciale, apertura dalle 8.00 alle 21.00 e comunque durante gli orari di apertura del punto vendita;
  - resta altresì inteso che sarà facoltà del gestore regolamentare la durata della sosta con disco orario sino a 120 minuti;
- B) garantire l'apertura gratuita al pubblico, sia diurna che notturna, dei parcheggi 0 e +1 nei giorni di domenica e negli altri giorni festivi in concomitanza di manifestazioni ludico-sportive, sportive, spettacoli ed ogni altro genere di evento destinato a richiamare un numero elevato di persone per un numero limitato di eventi nell'anno. Tale impegno è subordinato alla richiesta scritta della Città o della Circoscrizione che dovrà pervenire al Gestore con preavviso non inferiore a sette giorni. Resta inteso che, in tali occasioni, laddove non concomitanti con l'apertura dei punti vendita, la responsabilità della porzione pubblica di parcheggio ricadrà sulla Città;
- C) effettuare servizi di pulizia giornaliera e periodica dei locali del parcheggio a raso e su soletta (sgombero neve, spargisale);
- D) sostenere i costi della illuminazione del parcheggio a raso e su soletta;
- E) curare l'affissione di una tabella degli orari agli ingressi del parcheggio in prossimità degli accessi / uscite che sia chiaramente leggibile da parte degli utenti il numero telefonico dell'operatore da contattare negli orari di chiusura del parcheggio per consentire la possibilità di uscire dal parcheggio stesso coloro che fossero rimasti al suo interno oltre detto orario, nonché la segnaletica di accesso alle strutture commerciali all'interno del complesso con marchi o loghi;

- F) garantire l'accessibilità ai vari settori del parcheggio nei rispettivi orari di apertura;
- G) eseguire tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e relativi impianti;
- H) mantenere in efficienza i cancelli e/o altri mezzi di chiusura installati ed eseguirne la regolare manutenzione;
- I) stipulare con primaria Compagnia polizza di assicurazione a copertura dei rischi R.C., danni verso terzi, incendio, scoppio e vandalismo, con premio a proprio totale carico e con massimali adeguati con rinuncia alla rivalsa;
- J) avvisare il Comando di Polizia Municipale nel caso di accesso di mezzi e/o persone che utilizzino il parcheggio in modo contrario al Codice della Strada ed alle altre normative vigenti;
- K) manlevare e tenere indenne la Città da qualsiasi danno che possa derivare a persone e/o cose nel corso dell'esercizio delle attività afferenti i servizi affidati al gestore del parcheggio all'interno dello stesso, comprese rampe veicolari e scale pedonali.

È riconosciuta al Gestore la facoltà di posizionare eventuali addobbi e materiale pubblicitario nei parcheggi e nelle relative vie di accesso al parcheggio interne al complesso, in occasione di festività, ricorrenze, manifestazioni ed eventi, con comunicazione agli Uffici competenti della Città, nel rispetto dei vigenti Regolamenti in materia.

## **ARTICOLO 5 CONTROLLI E SANZIONI**

La Città si riserva la facoltà di procedere a controlli per verificare il corretto e puntuale assolvimento degli impegni in capo al Gestore, individuati all'art. 4 della presente Convenzione.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi convenzionali 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 quindici, salvo i casi di manifesta urgenza per i quali potrà essere previsto un termine ridotto.

Qualora il Gestore non provveda agli adempimenti sopradescritti entro il termine assegnato, la Città interverrà in termini sostitutivi attivando la garanzia fideiussoria di cui *infra*. In tal caso il Gestore dovrà inoltre corrispondere alla Città le spese sostenute oltre agli eventuali danni.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di contestare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta gestione e manutenzione dei parcheggi, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

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**

### **GARANZIE**

L'esatto adempimento degli impegni assunti dal Gestore con la sottoscrizione della presente Convenzione è garantito con fideiussione n..... del ..... rilasciata da ..... - a cura e spese del Gestore - per l'ammontare di Euro 10.400,00 (diconsi Euro diecimilaquattrocento/00), pari alla stima dell'ammontare delle spese annuali occorrenti per il mantenimento in efficienza del parcheggio livello 0 (a raso) e del parcheggio livello +1 (su soletta), effettuata dal Servizio Suolo e Parcheggi della Città, Euro 8.000,00 maggiorato del 30% a copertura di eventuali penali.

La fideiussione ha una durata pari a quella della presente Convenzione e si rinnova tacitamente fino al nulla osta allo svincolo da parte della Città che dovrà intervenire entro e non oltre i 15 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta di svincolo da inoltrarsi a cura del Gestore, una volta cessata la Convenzione a qualsivoglia titolo.

La fideiussione contiene, inoltre, l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto ad adempiere l'obbligazione a prima richiesta senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ..

## **ARTICOLO 7**

### **DURATA DELLA CONVENZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

La presente Convenzione ha durata di 10 anni a far data dalla stipula e potrà essere rinnovata e/o integrata ovvero modificata dalle parti unicamente tramite apposito atto scritto, fermo restando il diritto della Città di richiedere la disponibilità delle altre parti alla modifica delle presenti condizioni in relazione a diverse sopravvenute esigenze.

Parimenti la Città potrà valutare, in accordo con il Gestore, eventuali motivate esigenze di limitare parzialmente la gestione del parcheggio pubblico situato a livello +1.

Nel caso di trasferimento, parziale o totale, della titolarità delle strutture commerciali, l'avente causa subentrerà ipso jure negli obblighi convenzionali a carico del Gestore cedente; pertanto, la titolarità dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione sarà assunta dall'avente causa, previa comunicazione alla Città.

Nei relativi atti di cessione dovranno, pertanto, essere inserite clausole, in cui il cessionario dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione, con l'espresso impegno ad osservare e far osservare tutte le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

## **ARTICOLO 8**

### **ALLEGATI**

Forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione il seguente allegato:

Allegato 1): Planimetria Piano parcheggio livello 0 (a raso) e Planimetria Piano parcheggio livello +1 (su soletta).

## **ARTICOLO 9**

### **SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione/registrazione nei Registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico del Gestore.

## **ARTICOLO 10**

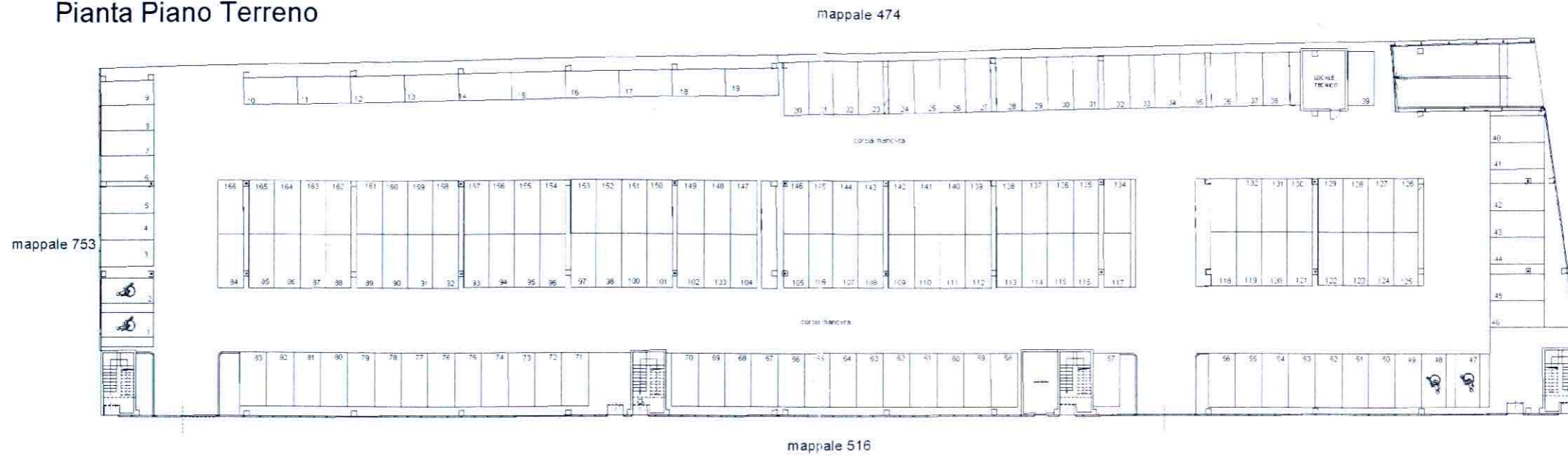
### **CONTROVERSIE**

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





Pianta Piano Terreno



Pianta Piano Primo - Scoperto

