



- Rep. DEL 22/04/2022.0000270.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, TERESA POCHETTINO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

REP. N.

RACC.

N.

In carta libera ai sensi del D.P.R. 29.9.1973, n. 601

ATTO DI PRECISAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno .

Il giorno del mese di .

()

In Torino, in una sala di Banco BPM S.P.A.,

Avanti me Caterina BIMA, notaio in Torino, iscritto presso il Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, sono comparsi:

-

quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di quadro direttivo di **“BANCO BPM S.P.A.”**, con sede legale in Milano, Piazza F. Meda 4, ABI 05034 Codice Fiscale e numero Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 09722490969 - Rappresentante del Gruppo IVA Banco BPM - Partita IVA 10537050964, Capitale Sociale pari ad Euro 7.100.000.000 interamente versato, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia,



Capogruppo del Gruppo Bancario Banco BPM, Iscritto al n. 8065 dell'Albo delle Banche della Banca D'Italia e all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 237 che in appresso sarà denominata per brevità "Banca", in rappresentanza della stessa, a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale a rogito notaio Art PALADINI di Verona in data 8 settembre 2020, repertorio numero 25222/12722, registrata a Verona il 15 settembre 2020 al numero 26598 che, in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera A a precedente atto da me notaio ricevuto in data 30 ottobre 2020, repertorio numero 132551/33667, registrato a Torino DP I in data al numero 44799, e che signor

dichiara essere ancora valida, efficace e non revocata;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS con sede in Novara (NO), Via Baveno n. 4, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Novara: 06902520011, munito degli occorrenti poteri per quanto infra.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi



richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

(i) che con atto a rogito notaio Leonardo De Luca di Torino in data 27 dicembre 2010 repertorio n. 11548/7767, registrato a Torino 4 in data 30 dicembre 2010 al n. 2985 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 31 dicembre 2010 ai numeri 48470/32954, 48471/32955 e 48472/32956 tra il "Comune di Torino" e la società "NOVEMBRE RSA SRL" è stata stipulata una Convenzione Edilizia (di seguito la "**Convenzione Edilizia**") disciplinante (art. 2):

a) la realizzazione di un presidio socio sanitario (RSA e RAF) in via Benevento, sull'area di proprietà del Comune di Torino individuata al Catasto Terreni al foglio 1253 mappale 390, ente urbano di mq. 4665 e al Catasto Fabbricati al foglio 1253 mappale 390, area urbana di mq. 4665, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico e la gestione dello stesso;

b) la cessione, a titolo gratuito, da parte della società "NOVEMBRE RSA SRL" al Comune di Torino della proprietà dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 1101 mappali 81, 84 e 86;

c) la costituzione, da parte del Comune di Torino a favore della società "NOVEMBRE RSA SRL", del Diritto di Superficie per anni 99 (novantanove) dalla sottoscrizione della predetta Convenzione e quindi fino al 26 dicembre 2109, sulla sopra precisata area individuata al Catasto Terreni al foglio 1253 mappale 390, ente urbano di mq.



4665 e al Catasto Fabbricati al foglio 1253 mappale 390, area urbana di mq. 4665 posta tra i confini in contorno da nord in senso orario: mappali 217, 218, 221, 228, 236, 242, 332, 391, 192 e ancora 217;

Alla scadenza del predetto termine del 26 dicembre 2109, la Convenzione Edilizia del 2010 prevede che la Città acquisti dal soggetto in allora titolare, la proprietà piena ed esclusiva dell'edificio e delle relative pertinenze, e che l'immobile dovrà trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 4 della Convenzione da stipularsi per l'assoggettamento all'uso pubblico;

(ii) che, più precisamente, nell'ambito della **Convenzione Edilizia**:

* all'**articolo 4** veniva concesso al Soggetto Proponente (in allora NOVEMBRE RSA S.R.L.) il diritto di superficie per la durata di novantanove anni sull'area di cui alla precedente lettera c)

con impegno da parte del Proponente alla realizzazione del Presidio Socio Sanitario (R.S.A. + R.A.F) nei termini e modi stabiliti, con vincolo delle aree e delle erigende costruzioni alle destinazioni ed alle modalità di utilizzazione stabilite nella **Convenzione Edilizia**; in tale articolo si statuiva inoltre, espressamente, che il diritto di superficie non avrebbe potuto essere ceduto a terzi se non previa comunicazione al Comune di Torino e l'ottenimento del parere favorevole da parte di detto Comune;

*all'**articolo 5** veniva espressamente previsto che "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" e che le stesse "verranno assoggettate libere da vincoli, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli. Il regime giuridico-patrimoniale sarà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.";

(iii) che il Comune di Torino, ricevuta la comunicazione da parte della società "NOVEMBRE RSA SOCIETA' A RESPONSABILITA' A LIMITATA IMPRESA SOCIALE" dell'intenzione di cedere alla società "NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" il citato diritto di superficie, con deliberazione della Giunta Comunale in data 10 ottobre 2017 n. 03967/009, ha espresso parere favorevole al subentro di "NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" negli obblighi convenzionali, come previsto dall'articolo 4 della **Convenzione Edilizia**;

(iv) che con atto a rogito notaio Emanuele Caroselli di Novara in data 8 gennaio 2018, repertorio n. 47269/16175 debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 9 gennaio 2018 ai numeri 814/612, la società "NOVEMBRE RSA SOCIETA' A RESPONSABILITA' A LIMITATA IMPRESA SOCIALE" ha trasferito



alla società "NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" il diritto di superficie - ad essa spettante in forza della più volte citata convenzione - per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dal 27 (ventisette) dicembre 2010 (duemiladieci), sull'area di mq. 4665 (quattromilaseicentosessantacinque), sita in Comune di Torino (TO), fra Lungo Po Alessandro Antonelli, Via Benevento, Via Oropa e Via Rimini, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1253 con il mappale 390, oltre alla proprietà superficaria di quanto all'epoca già realizzato;

(v) che con atto d'obbligo a rogito notaio Emanuele Caroselli di Novara in data 8 gennaio 2018, repertorio numero 47270/16176, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 11 gennaio 2018 ai numeri 1153/848, la società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS si impegnò al rispetto degli obblighi nascenti dalla **Convenzione Edilizia** in cui era subentrata;

(vi) che con atto a rogito notaio Emanuele CAROSELLI di Novara in data 22 maggio 2018, repertorio numero 47570/16395, debitamente registrato, la società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS stipulò con il BANCO BPM S.P.A. un contratto di finanziamento fondiario a stato avanzamento lavori, ai sensi del D.P.R. n. 601/1973, da destinare alle spese di costruzione



dell'immobile sito in Comune di Torino (TO), acquistato in forza del sopra citato atto a rogito notaio Emanuele Caroselli di Novara in data 8 gennaio 2018, repertorio n. 47269/16175 per euro 12.000.000,00 (dodicimilioni) e che, a garanzia dello stesso, venne iscritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 23 maggio 2018 ai numeri 20572/3203 per euro 24.000.000,00 (ventiquattromilioni) a favore del BANCO BPM S.P.A.;

(vii) che nel predetto contratto di finanziamento non venne richiamata la **Convenzione Edilizia** a rogito notaio Leonardo De Luca di Torino in data 27 dicembre 2010 repertorio n. 11548/7767, e gli obblighi e i vincoli giuridico - patrimoniali cui erano e sono assoggettati gli immobili oggetto di ipoteca;

(viii) che il Comune di Torino ha richiesto alla società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, sulla base degli impegni pregressi assunti dalla società ai sensi dell'articolo 4 della **Convenzione Edilizia**, di addvenire alla stipula di nuova convenzione e che la Città di Torino ha predisposto schema di atto convenzionale, che le parti sopraindicate hanno accettato con note trasmesse alla Città di cui al prot. n. ... del ...e prot. n. ... del ...

Nello schema richiamato di Convenzione viene statuito il regime definitivo giuridico patrimoniale dei beni immobili di proprietà superficaria della medesima siti in Comune di Torino, Lungo Po Alessandro Antonelli n. 59 che sarà, pertanto come già precisato,



quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto

il BANCO BPM S.P.A. in persona di chi sopra, ferma l'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 23 maggio 2018 ai numeri 20572/3203 per euro 24.000.000,00 (ventiquattromilioni) a suo favore e contro la società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, acconsente alla parziale modifica e rettifica del sopra citato contratto di finanziamento fondiario a rogito notaio Emanuele CAROSELLI di Novara in data 22 maggio 2018, repertorio numero 47570/16395, con presa d'atto che, in base agli impegni assunti dalla società "NOVEMBRE RSA SOCIETA' A RESPONSABILITA' A LIMITATA IMPRESA SOCIALE" e trasferiti per effetto della cessione alla NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS con la sopracitata **Convenzione Edilizia del 2010**, i beni oggetto di ipoteca sono gravati dai vincoli edilizi e patrimoniali e che, pertanto, il regime dei beni stessi è quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici e, nello specifico, a RSA-RAF.

La NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, in persona di chi sopra, conferma quanto sopra



Rep. DEL 22/04/2022.0000270.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, TERESA POCHETTINO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

impegnandosi ad addivenire alla stipula della nuova convenzione con definitiva statuizione del regime giuridico patrimoniale dei beni in oggetto.

Le spese del presente atto sono a carico della società NUOVA ASSISTENZA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS che chiede l'applicazione delle esenzioni previste dal D.P.R. 601/73.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me
su fogli di cui occupa

e viene sottoscritto alle ore