



REPERTORIO numero

ATTI numero

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

Convenzione relativa all'estensione della competenza gestionale ed all'ottimizzazione del progetto di parco lineare previsto dal PP, ambito UI1 in ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G. "Ambito 9.200 Regaldi"

Il giorno ..... In Torino, in una sala del Palazzo Comunale, in Piazza Palazzo di Città n. 1.

Avanti a me dottor..... notaio ..... senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza ai sensi di legge;

sono personalmente comparsi i signori:

= \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Torino, presso il palazzo municipale di piazza Palazzo di Città n. 1, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di \_\_\_\_\_

Il predetto legale rappresentante del Comune interviene, altresì, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data ..... (mecc. n. 2016 00881/09) che, in originale allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura ad istanza dei comparenti;

nel seguito denominata per brevità "Città"

E

= MULA Vincenzo, nato a Goppingen (Germania) il 7 aprile 1966,

= MASSUCCO Paolo, nato ad Alba il 10 agosto 1968, entrambi domiciliati presso la sede dell'infra indicata società, i quali intervengono al presente atto nella loro qualità di Presidente e Consigliere costituenti nella loro totalità il Consiglio di Amministrazione della società "IMMOBILIARE REGIO PARCO S.R.L." con sede in Alba, Piazza San Francesco n. 2, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) iscritta presso il Registro delle Imprese di Cuneo con il numero di codice fiscale 03158910046, con i poteri per quanto infra come dichiarano e garantiscono risultare anche dal predetto Registro delle Imprese;

di seguito detto **Soggetto Proponente**

**PREMESSO CHE**

- in data 23 dicembre 2016 con atto Rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590 è stata stipulata la Convenzione quadro relativa al Piano Particolareggiato disciplinante l'attuazione dell'Ambito "9.200 Regaldi" e la Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del predetto P.P.;

- l'articolo 17 della Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del predetto P.P. prevede, tra le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, la sistemazione dell'area a parco lineare compreso tra corso Novara e via Pacini, come previsto nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economico approvato contestualmente al P.P..



Tale Progetto di Fattibilità prevedeva una sistemazione di minima atto a garantire le attrezzature essenziali alla fruibilità del parco;

- il medesimo articolo dispone che “Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse.”;

- l'articolo 7 della Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del P.P. prevede quanto segue: “Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza Novara catastalmente identificata al Catasto Terreni al fg. 1212 n° 16parte, 26, 27parte, 39parte, nonché del percorso pedonale all'interno del Parco, da individuarsi puntualmente in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.”;

- con nota del 3 dicembre 2020 Prot. arr. 3581, il Soggetto Proponente ha proposto alla Città di effettuare, a propria cura e spese, ulteriori opere di riqualificazione sulle aree a verde previste in cessione, da approvarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste sull'UI1 del P.P.; allo scopo di garantire i dovuti standard qualitativi, con tale nota il Soggetto Proponente ha parimenti proposto di effettuare la gestione, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia, di tutte le aree a parco previste in cessione (pari a mq 18.425 mq come da planimetria **allegato 1**) comprensiva degli impianti e manufatti ivi insistenti, per un periodo più lungo rispetto alla validità dello strumento urbanistico successivamente concordato in trent'anni, manlevando la Città da qualsiasi responsabilità penale, civile o patrimoniale derivante dalla fruizione del parco.

- tale proposta, è stata favorevolmente valutata dall'Amministrazione, in quanto coerente con gli obiettivi di permeabilità tra l'area verde pubblica e la struttura commerciale, l'elevata qualità manutentiva nel tempo è ritenuta di forte interesse pubblico dalla Città e, da parte del Proponente, essenziale per l'attrattività dell'intervento. Pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 02803/009 del 10 dicembre 2020 sono state dettate le “Linee di indirizzo per gli atti successivi”, recepite con la presente Convenzione;

- le opere a scomputo e le ulteriori opere di riqualificazione sulle aree a verde previste in cessione, a cura e spese del Proponente, sono state approvate con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. ... del ..... in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- per garantire all'area a parco servizi aggiuntivi per il gioco ed il tempo libero ed altre attività per i fruitori del parco stesso, avvalendosi della facoltà prevista dagli artt. 9 della Convenzione Quadro e 7 della Convenzione Attuativa relativa all'U.I.1 del P.P. e all'art. 4.2 delle N.T.A. del P.P., la Città ha convenuto che, in sede di cessione delle aree di complessivi mq. 4.976 identificate al Catasto Terreni Foglio 1212 Particelle 39parte e 35parte, con sovrastanti edifici identificati al Catasto Fabbricati Foglio 1212 Particelle 30 sub 5001 e 5002 come da planimetria **allegato 1**, sia trattenuto in capo ai Proponenti il relativo diritto di usufrutto per anni 30 (trenta), con conseguente cessione della sola nuda proprietà alla Città;

- con il permesso di costruire n. 6/2020 sono stati autorizzati scavi per posa di berlinesi;

- con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. .... del ..... è stato approvato lo schema della presente Convenzione;

- con determinazione dirigenziale n... del... è stato, inoltre, approvato l'aggiornamento al PdiCo già in precedenza approvato con Determinazione Dirigenziale n... del....

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

## ARTICOLO 1 - PREMESSE



Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## ARTICOLO 2 – OGGETTO

La presente Convenzione disciplina le parziali modifiche e integrazioni alla Convenzione Attuativa della U.I. 1 del Piano Particolareggiato Regaldi sottoscritta con atto rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590 con la previsione di opere aggiuntive a cura e spese che il Proponente si impegna ad effettuare sulle aree a parco previste in cessione, e relative garanzie fideiussorie.

Viene disciplinato, altresì, l'impegno del Soggetto Proponente ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensiva degli interventi su impianti e manufatti, nonché la pulizia ed il pagamento delle utenze su tutte le aree a parco previste in cessione sull'U.I.1 di mq 18.425 nonché la cessione della nuda proprietà delle aree di complessivi mq. 4.976 identificate al Catasto Terreni Foglio 1212 Particelle 39 parte e 35parte con sovrastanti edifici identificati al Catasto Fabbricati Foglio 1212 Particelle 30 sub 5001 e 5002 come da planimetria **allegato 1**, con conservazione in capo ai Proponenti del relativo diritto di usufrutto per anni 30 (trenta), secondo quanto di seguito specificato.

## ARTICOLO 3 - PRELIMINARE DI CESSIONE AREE A VERDE PUBBLICO INTERNE ALL'AMBITO – MODIFICA E INTEGRAZIONI RELATIVE ALL'ART. 7 TIT. II – CONVENZIONE UI 1

Come previsto dall'art. 7 del Titolo II della Convenzione dell'U.I. 1, il Soggetto Proponente si impegna, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità e comunque in base a quanto previsto dal P.di Co., a cedere a titolo gratuito a favore della Città, che si riserva di accettare, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici a raso. Tali aree, pari a circa complessivi mq. 24.766, sono individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1187 n° 25 parte (ex 41 parte), 144parte, 145parte, 146, 171parte, 182parte ed al Foglio 1212 n° 16parte, 26, 27parte, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35parte, 39parte, 144 parte.

A parziale modifica e integrazione del succitato art. 7, le aree a verde pubblico pari a mq 4.976, comprese nella predetta quota di mq. 24.766 ma eccedenti rispetto al fabbisogno urbanistico previsto dal Piano Particolareggiato, identificate al Catasto Terreni al Foglio 1212 Particelle 39parte e 35parte con sovrastanti edifici identificati al Catasto Fabbricati Foglio 1212 Particelle 30 sub 5001 e 5002, così come individuate nella planimetria **allegato 1**, verranno cedute gratuitamente alla Città in nuda proprietà nei termini e secondo quanto previsto al successivo articolo 6.

Si conferma l'impegno, assunto con la sottoscrizione in data 23 dicembre 2016 con atto Rogito Notaio Ganelli n. 23835 Rep. 35590, della Convenzione attuativa relativa alla U.I.1 del predetto P.P., a cedere, entro il medesimo termine di cui sopra ai fini della presentazione dell'agibilità, le aree per viabilità pari a mq. 5.420, individuate al Catasto Terreni al Foglio n. 1187 n° 25 parte (ex 41 parte), 144parte, 171 parte, 182parte ed al Foglio n. 1212 n° 35parte e 39parte.

Si richiamano di seguito le condizioni di cessione previste al predetto art. 7 della Convenzione attuativa relativa all'U.I.1 a carico del Soggetto Proponente.

Il Soggetto Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle suddette aree che saranno cedute libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

La Città ha facoltà di richiedere la cessione delle aree, anticipata o posticipata, previo preavviso.

Prima della cessione delle aree per servizi e viabilità di cui sopra, il Soggetto Proponente dovrà eseguire a proprie cure e spese, ove necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.



La bonifica dovrà essere coerente con le previsioni infrastrutturali della Città sull'area, con particolare riguardo al sistema delle aree verdi.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale ex art. 1351 Cod. Civ. con obbligazioni a carico del Soggetto Proponente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo a richiesta del Comune, entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione e, a tal fine, viene trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In sede di frazionamenti e di atti di cessione, le superfici delle aree per servizi e per viabilità saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Particolareggiato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva.

Il Soggetto Proponente si impegna a provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza Novara catastalmente identificata al Catasto Terreni al fg. 1212 n° 16parte, 26, 27parte, 39parte.

#### **ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO SULLE AREE A VERDE INTERNE ALL'AMBITO**

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. .... del ..... è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che prevede, a scomputo degli oneri, la sistemazione dell'area a parco lineare compreso tra corso Novara e via Pacini, che a fronte di un importo pari a euro 610.000,00 (come approvato nell'ambito del Piano Particolareggiato approvato nel 2015), prevede un importo **stimato** di euro 532.852,39, (importo da aggiornare all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione) al lordo del coefficiente del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010 e, in particolare, le seguenti opere: realizzazione del percorso pedonale e ciclabile principale con relativi arredi urbani ed impianto di illuminazione pubblica, delle aree prative e dei sistemi verdi di gestione delle acque meteoriche (Rain garden).

Al fine di garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo sulla U.I.1, in sede di stipula della Convenzione relativa all'U.I.1 è stata prestata idonea garanzia fideiussoria per euro 5.118.960,00, già incrementato del 10% a titolo di penale per eventuali inadempimenti, come previsto all'art. 24 della predetta Convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è temporalmente correlata all'attuazione degli interventi privati e funzionalmente articolata nell'ambito del P.di Co.

La disciplina delle opere di urbanizzazione è puntualmente prevista all'articolo 17 Titolo II Convenzione Attuativa U.I. 1.

#### **ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE DEI PROPONENTI SULLE AREE A VERDE INTERNE ALL'AMBITO**

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. .... in data..... è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che prevede la realizzazione a cura e spese del Soggetto Proponente di tutte le opere di riqualificazione delle aree a parco in cessione (comprese quelle in usufrutto), aggiuntive rispetto agli interventi di riqualificazione previsti dal Piano Particolareggiato, per un importo complessivo **stimato** di euro 1.676.969,12 (importo da aggiornare all'esito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), come meglio di seguito descritte:

- creazione, a seguito di modellazione del parco, dei percorsi pedonali secondari, di un'area giochi polifunzionale e dei giardini tematici con finalità didattiche;



- messa a dimora alberi, con particolare attenzione alla loro funzione ombreggiante e di stoccaggio della CO2, oltre ad arbusti e specie erbacee;
- implementazione della dotazione impiantistica del parco mediante la realizzazione di un impianto di irrigazione (a servizio degli alberi, degli arbusti, delle specie erbacee, e delle superfici a prato), di una rete di alimentazione idrica ed elettrica per le attività del parco, di una rete di telecomunicazioni (wifi e videosorveglianza) e il potenziamento della rete di illuminazione;
- terrazza panoramica disciplinata al successivo art. 9 e individuata nella planimetria **allegato 2** con il potenziamento quantitativo e qualitativo degli arredi del parco, con l'inserimento di panchine, sedute, sdraio, tavoli, cestini portarifiuti ed ulteriori elementi di arredo urbano volti ad assicurare la massima e libera fruizione pubblica della terrazza stessa.

A tal fine, in sede di stipula della presente Convenzione, il Soggetto Proponente ha prestato l'ulteriore garanzia fideiussoria come previsto al successivo articolo 10.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è temporalmente correlata all'attuazione degli interventi privati e funzionalmente articolata nell'ambito del P. di Co.

La disciplina delle opere di urbanizzazione a cura e spese del Soggetto Proponente sia sulle aree assoggettate che in cessione alla Città, è puntualmente prevista all'articolo 17 Titolo II della Convenzione Attuativa U.I. 1.

#### **ARTICOLO 6 - IMPEGNI DEL SOGGETTO PROPONENTE SULLE AREE A VERDE PUBBLICO IN CESSIONE**

In attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 02803/009 del 10 dicembre 2020, il Soggetto Proponente si impegna a cedere gratuitamente alla Città la nuda proprietà delle aree a verde pubblico pari a mq 4.976, eccedenti rispetto al fabbisogno urbanistico di legge previsto dal Piano Particolareggiato, identificate al Catasto Terreni al Foglio 1212 Particelle 39parte e 35parte con sovrastanti edifici identificati al Catasto Fabbricati Foglio 1212 Particelle 30 sub 5001 e 5002, come da allegata planimetria 1, riservandosene il diritto di usufrutto in capo al Soggetto Proponente per il termine trentennale previsto al successivo art. 9.

Il Soggetto Proponente si impegna altresì, per il periodo di trenta anni a decorrere dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione ivi previste, ad effettuare:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria su tutte le aree a parco previste in cessione, pari a mq 18.425 mq come da planimetria **allegato 1**, compresi i necessari interventi su impianti e manufatti ivi insistenti;
- la pulizia su tutte le aree a parco previste in cessione, di cui al precedente articolo 3 (pari a mq 18.425 mq) come da planimetria **allegato 1** e delle relative attrezzature ivi insistenti, oltre ai percorsi pedonali all'interno del Parco medesimo, come già previsto al predetto art. 7 della Convenzione attuativa relativa all'U.I.1;
- al pagamento delle utenze di alimentazione degli impianti afferenti le aree a parco.

I predetti interventi manutentivi saranno eseguiti nel rispetto degli standard qualitativi ordinariamente applicati dalla Città. In particolare, il Soggetto Proponente si obbliga ai predetti adempimenti, nel rispetto dei livelli di servizio individuati dalla Città e contenuti nel Piano di Manutenzione delle Opere approvato quale allegato del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

A tal fine viene prestata apposita polizza fideiussoria come precisato al successivo articolo 8.



Il Soggetto Proponente avrà facoltà di individuare, per la manutenzione e pulizia dell'area a parco, apposito soggetto terzo qualificato in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, previa comunicazione alla Città – Divisione Verde Pubblico e fermo restando la responsabilità del Soggetto Proponente nei confronti dell'Amministrazione. A tal fine, il Soggetto Proponente medesimo si obbliga a lasciare indenne la Città da qualsivoglia rivendicazione per danni o qualsiasi profilo di responsabilità penale, civile o patrimoniale, ivi comprese quelle di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c., derivante dalla pubblica fruizione del parco, nonché dalle correlate attività di manutenzione e pulizia, con particolare riguardo al rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza rispetto alle attrezzature installate per il tempo libero e compresa la "terrazza" di cui al successivo articolo 9. A copertura dei rischi R.C., danni verso terzi, incendio, atti vandalici, etc..., il Soggetto Proponente stipulerà polizza assicurativa di adeguato massimale, come descritto al successivo art. 10.

Entro il 31 gennaio di ogni anno, il Soggetto Proponente o il Gestore dovranno presentare alla Città il "Documento degli Interventi Manutentivi Eseguiti", riferito all'annualità precedente, contenente il riepilogo delle operazioni manutentive effettuate, degli interventi di verifica e controllo della componente impiantistica e del monitoraggio dei consumi e delle spese per i fabbisogni energetici (acqua ed elettricità) dell'area a parco e l'aggiornamento annuale del "Piano di Manutenzione delle Opere" riferito all'area a parco in cui saranno riassunti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari che saranno effettuati nell'anno in corso, corredato di un cronoprogramma di massima delle lavorazioni.

Entro il 30 ottobre di ogni anno, il Soggetto Proponente o il Gestore dovranno concordare con la Città un "Piano annuale di attività" da realizzarsi nell'anno successivo. Le attività proposte dovranno essere, in ogni caso, compatibili con la destinazione urbanistica a verde e parco e con la fascia di rispetto cimiteriale. La Città potrà, altresì, proporre la realizzazione di proprie iniziative previa comunicazione di preavviso al Soggetto Proponente o al Gestore da trasmettersi entro il 31 dicembre al fine di coordinare i rispettivi programmi.

Le aree oggetto di usufrutto dovranno essere mantenute liberamente accessibili ai cittadini, salvo limitazioni temporanee connesse ad eventi definiti nel "Piano annuale di attività" di cui al punto precedente, per i quali dovrà essere verificata la compatibilità con la vicina area cimiteriale prestando, altresì, particolare attenzione ad escludere ogni impatto ambientale o comunque negativo (fumi, acustici, etc...).

La Città e la Circostrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno per effettuare controlli sul puntuale rispetto degli impegni di cui al presente articolo e sulla libera fruizione delle aree da cedere prima dell'agibilità dell'edificio commerciale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Soggetto Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà a inviare una motivata diffida ad adempiere al medesimo entro un termine assegnato. Il Soggetto Proponente, entro 15 giorni dalla comunicazione, potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città.

Nel caso il Soggetto Proponente non provveda a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine suddetto, sarà tenuto ad adempiere agli interventi richiesti nei termini indicati.

Ove non vi provveda, la Città potrà provvedere in via sostitutiva escutendo la fidejussione di cui alla lett. b) dell'articolo 8 nonché recuperando le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo, fatti salvi gli eventuali ulteriori danni.

Laddove siano accertate e contestate ripetute violazioni degli obblighi in questa sede assunti, la Città potrà disporre la risoluzione unilaterale delle previsioni convenzionali di cui al presente articolo ed al successivo, con conseguente incameramento della fidejussione di cui alla lett. b) dell'articolo 8.



Eventuali variazioni e modifiche di quanto realizzato a seguito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere concordate con i Servizi competenti della Città.

## ARTICOLO 7 – DIRITTO DI USUFRUTTO E DURATA IMPEGNI DEI PROPONENTI

I Proponenti si impegnano ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia su tutte le aree a parco previste in cessione di cui al precedente articolo 4 (pari a circa mq 18.425 mq) come da planimetria **allegato 1** e relative attrezzature, compresi i percorsi pedonali all'interno del Parco medesimo e compreso l'edificio esistente, per il periodo di trenta anni a decorrere dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione ivi previste, in deroga al disposto degli artt. 1004 e 1005 c.c. .

All'usufruttuario, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi il diritto di usufrutto facendo espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni afferenti le manutenzioni oggetto della presente Convenzione.

Si intende che il trasferimento del diritto non potrà eccedere la durata temporale trentennale.

Sarà consentita la costituzione di garanzie reali a condizione che, alla scadenza, le aree ed eventuali manufatti ivi presenti vengano riconsegnati alla Città liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. La durata del diritto, determinata in anni 30 con decorrenza dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta dell'usufruttuario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle eventuali opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa.

Fermi gli obblighi di manutenzione del passaggio pubblico già previsti dall'art. 7 della Convenzione urbanistica attuativa dell'U.I. 1 sottoscritta nel 2016, a partire dal quinto anno dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Proponente avrà facoltà di rinunciare anticipatamente all'usufrutto e contestualmente agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia dell'area a parco nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) comunicazione scritta di preavviso alla Città di almeno dodici mesi, con l'obbligo di garantire i predetti impegni sino al 31 dicembre dell'anno in corso e comunque sino al consolidamento della piena proprietà in capo alla Città, da farsi constare in atto pubblico;
- b) rinuncia a qualsivoglia rivendicazione economica o indennizzo con riguardo alle opere realizzate a seguito del progetto esecutivo ed alle eventuali successive migliorie, sia sulle aree già cedute che su quelle in nuda proprietà. Tali opere dovranno essere consegnate alla Città in buono stato manutentivo, da verificarsi con apposito sopralluogo in contraddittorio tra le Parti. Le aree saranno riconsegnate ad avvenuta demolizione di qualsivoglia manufatto, spianate a nuda terra e con una sistemazione a verde, salvo diversa richiesta della Città di conservazione, anche parziale, delle opere ivi insistenti, senza la previsione di corrispettivo alcuno a favore dei Proponenti.

Laddove si rilevino carenze manutentive, la Città potrà imporre al Soggetto Proponente gli interventi di ripristino necessari assegnando un congruo periodo per provvedervi, con facoltà, in caso di inadempimento, di escutere la fideiussione di cui alla lett. b) del successivo articolo 10, oltre a richiedere le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo, fatti salvi gli eventuali ulteriori danni.

In coerenza con quanto previsto al precedente articolo 3, i Proponenti cederanno gratuitamente alla Città la nuda proprietà dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1212 Particelle 39parte e 35parte con



sovrastanti edifici identificati al Catasto Fabbricati Foglio 1212 Particelle 30 sub 5001 e 5002 , pari a 4.976 mq. con riserva del diritto di usufrutto per anni trenta a favore dell'attuale Proprietario e dei suoi aventi causa, a decorrere dalla stipula dell'atto di cessione stesso e da esercitarsi nel rispetto della presenza della fascia di rispetto cimiteriale e, per le aree attrezzate a parco, della destinazione urbanistica a verde e parco. Decorso il termine trentennale, l'estinzione del diritto di usufrutto con contestuale riconsegna delle aree e delle relative attrezzature sarà formalizzata con atto pubblico previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le Parti, che attesti la riconsegna in condizioni di buona manutenzione e fruibilità, fatta salva la sola normale usura d'uso. Le aree verranno riconsegnate con l'avvenuta demolizione di qualsivoglia manufatto, spianate a nuda terra e con una sistemazione a verde, salvo diversa richiesta della Città di conservazione, anche parziale, delle opere ivi insistenti, senza la previsione di corrispettivo alcuno a favore dei Proponenti, anche in deroga agli artt. 985 e 986 c.c.

### **ARTICOLO 8 – EDIFICIO INSISTENTE SULL'AREA A VERDE IN USUFRUTTO**

Il Soggetto Proponente avrà la facoltà di conservare l'edificio esistente, o porzione di esso, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 1212 Particella 30 subb. 5001 e 5002 localizzato sulle aree in usufrutto per il termine trentennale previsto al precedente articolo 7.

Stante la destinazione dell'area a servizi pubblici prevista dal Piano Particolareggiato Regaldi e la localizzazione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, gli interventi edilizi ammessi sull'edificio sono quelli di cui all'art. 4 lett. a), b) e c) delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.. Le attività insediabili, anche di tipo commerciale, dovranno essere coerenti con la destinazione a parco pubblico e con quelle ammesse all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, e strettamente connesse con la frequentazione del parco e alla presenza dell'impianto cimiteriale, previa stipula di apposita convenzione ex art. 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. che ne disciplini le modalità di utilizzo pubblico. Tale Convenzione dovrà essere stipulata ai fini e quale condizione della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa all'edificio stesso.

Ai fini del relativo titolo edilizio, il Soggetto Proponente dovrà provvedere alla rimozione degli elementi in amianto presenti nell'edificio, con conseguente smaltimento nel rispetto della vigente normativa.

Durante il periodo in cui l'edificio viene conservato, la corrispondente SLP, da collocarsi sulla U.I.3 in attuazione del Piano Particolareggiato, non potrà essere ivi utilizzata fino all'avvenuta demolizione dell'edificio, da effettuarsi a cura e spese del Soggetto Proponente, realizzazione dell'area verde prevista e successiva cessione dell'area stessa in piena proprietà alla Città. In caso di demolizione parziale dell'edificio, potrà essere utilizzata unicamente la quota di SLP pari alla porzione demolita.

La demolizione, totale o parziale, dell'edificio e relativa bonifica del suolo, garantite con apposita polizza fideiussoria prevista al successivo articolo 10, e la successiva cessione dell'area verde alla Città potranno intervenire anche prima del termine trentennale previsto.

Ad avvenute demolizioni, l'area verde dovrà essere ceduta, a "nuda terra" e spianata al filo dei marciapiedi, secondo le indicazioni degli uffici competenti, franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; a tale fine, il Soggetto Proponente garantisce il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Prima della cessione dell'area di cui sopra, il Soggetto Proponente dovrà eseguire, se necessario, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. e rimuovere qualsivoglia rifiuto.



## ARTICOLO 9 - MODALITA' GESTIONE TERRAZZA PUBBLICA

Sulle aree identificate al Catasto Terreni Foglio 1212 particella 39parte, pari a mq 1545, individuate nella planimetria **allegato 2**, è prevista la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Proponente di una "terrazza panoramica" sulla quale, in coerenza con quanto previsto al precedente articolo 6, ad avvenuta cessione alla Città della proprietà, il Soggetto Proponente stesso effettuerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia ed ogni altro eventuale intervento, anche rispetto alla sicurezza, per garantirne la piena fruibilità pubblica.

La manutenzione avrà ad oggetto altresì la soletta di copertura con le opere sovrastanti e le relative strutture portanti compresa l'eventuale sostituzione delle opere di impermeabilizzazione con lo smantellamento e il ripristino delle stesse.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cura e spese del proponente prevede, sulla terrazza pubblica, arredi (tavoli, sedie, panchine....) volti ad assicurare la massima e libera fruizione pubblica della terrazza stessa, non connessa con attività commerciali e pubblici esercizi e, pertanto, senza che ciò comporti l'obbligo di corresponsione di alcun onere ulteriore (ad esempio canone COSAP) a carico dei Proponenti.

E' fatta salva la facoltà di richiedere, da parte degli esercizi commerciali insediati all'interno del centro commerciale, l'utilizzo esclusivo di parti della terrazza nel rispetto delle vigenti normative e previa corresponsione del canone COSAP.

## ARTICOLO 10 – GARANZIE FIDEIUSSORIE - INTEGRAZIONE ART. 24 TIT. II – CONVENZIONE UI 1 – COPERTURA ASSICURATIVA

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi di cui sopra, oltre alle garanzie fideiussorie già prestate in sede di stipula della Convenzione attuativa della U.I.1, il Soggetto Proponente ha rilasciato a favore della Città le seguenti ulteriori polizze fideiussorie:

a) Polizza n ..... di Euro ..... emessa il ..... da ..... a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Proponente sull'area a parco, approvate in sede di progetto esecutivo descritte al precedente articolo 5, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella Convenzione di attuazione del Piano Particolareggiato. Tale fidejussione verrà svincolata ad avvenuto collaudo favorevole delle opere;

b) Polizza n ..... di euro ..... pari al costo annuo stimato per la manutenzione ordinaria, straordinaria e pulizia dell'intero Parco, emessa il ..... da ..... nell'intesa che la stessa dovrà:

- 1) essere attiva per tutto il periodo di durata dell'usufrutto o sino all'eventuale rinuncia di cui al precedente articolo 9, previa verifica del puntuale adempimento degli impegni del Soggetto Proponente;
- 2) essere rivalutata ogni anno in base al relativo indice ISTAT ed integrata, in caso di escussione totale o parziale, così da garantire la prevista copertura integrale;

c) fideiussione n. .... del ..... emessa da ....., dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi del precedente art. 6 bis, a garanzia dell'impegno alla puntuale demolizione dell'edificio esistente identificato al Catasto Fabbricati Foglio 1212 particella 30 e subb. 5001 e 5002 e successiva pulizia. Tale valore è stato stimato dal Soggetto Proponente con apposita perizia asseverata depositata agli atti dell'Area Urbanistica in data..... prot. n. .... Tale polizza, da rivalutarsi in relazione all'incremento dell'indice ISTAT, sarà



mantenuta attiva per tutto il periodo di durata dell'usufrutto ovvero sino all' eventuale recesso, previa verifica del puntuale adempimento degli impegni del Soggetto Proponente e comunque fino all'avvenuta cessione dell'area demolita alla Città, salvo diversa richiesta della Città di conservazione, anche parziale, delle opere ivi insistenti.

Le garanzie sopra indicate devono essere emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c. con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.

Per la copertura dai rischi di responsabilità civile verso i fruitori del Parco e delle sue attrezzature nonché del personale addetto alla manutenzione e pulizia, il Soggetto Proponente dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (stipulata presso primaria compagnia assicurativa) con un massimale minimo inderogabile di 5 milioni di euro per sinistro, con il limite di 1,5 milione di euro per prestatori di lavoro del Proponente, da mantenere efficace per tutto il periodo di cui al precedente articolo 9, con copia da consegnare alla Città – Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Area Verde e p.c. all'Area Urbanistica almeno dieci giorni prima dell'atto di cessione.

La polizza dovrà possedere le seguenti condizioni e garanzie:

- 1) operare a "primo rischio" rispetto alle coperture assicurative poste in essere dalla Città;
- 2) attribuire la qualità di "Assicurato congiunto" alla Città di Torino, compresi suoi Amministratori e Dipendenti;
- 3) assumere la gestione delle vertenze, con esclusione della locuzione "fino a quando ne ha interesse".
- 4) rinunciare alla rivalsa verso la Città di Torino, suoi Amministratori e Dipendenti.
- 5) I rischi non coperti dalle polizze, gli scoperti e le franchigie si intendono a carico esclusivo del Proponente.
- 4) La polizza RCTO dovrà riportare la seguente clausola di vincolo:

La Società assicuratrice si impegna a:

I. non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate, se non preventivamente notificate mediante lettera raccomandata, telefax o P.E.C., inoltrata alla Città di Torino, Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile – Area Verde ;

II. comunicare mediante lettera raccomandata, telefax o P.E.C., inoltrata alla Città di Torino, che si riserva la facoltà di subentrare nella contraenza delle polizze, l'eventuale mancato pagamento del premio di proroga o di regolazione da parte del Contraente.

#### **ARTICOLO 11 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI**

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione sono assunti dal Soggetto Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora il Soggetto Proponente proceda alla cessione totale o parziale dell'usufrutto sulle aree oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla presente Convenzione, obblighi che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. I relativi atti di cessione dovranno essere notificati alla Città entro 60 giorni dalla



stipula. Fino alla notifica, l'usufruttuario resterà solidalmente responsabile con il cessionario verso la Città ai sensi dell'art. 980 c.c.

Gli aventi causa del Soggetto Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Soggetto Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti dell'usufrutto degli immobili.

#### **ARTICOLO 12**

##### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico del Soggetto Proponente.

#### **ARTICOLO 13**

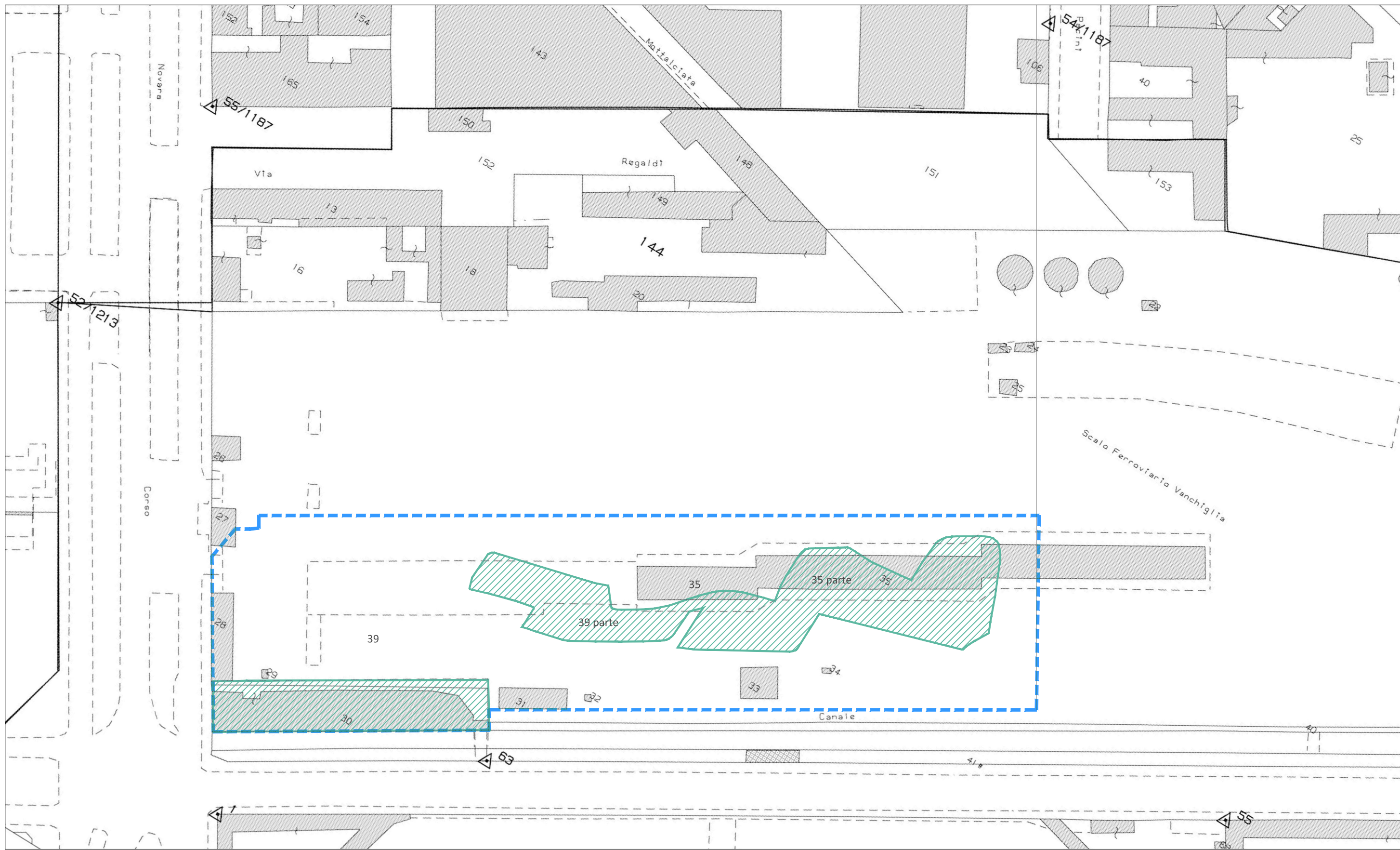
##### **ALLEGATI**

1. Planimetria individuazione aree in cessione a parco e aree in nuda proprietà su base catastale.
2. Planimetria di progetto aree a parco con sovrapposizione aree in nuda proprietà e individuazione terrazza panoramica.

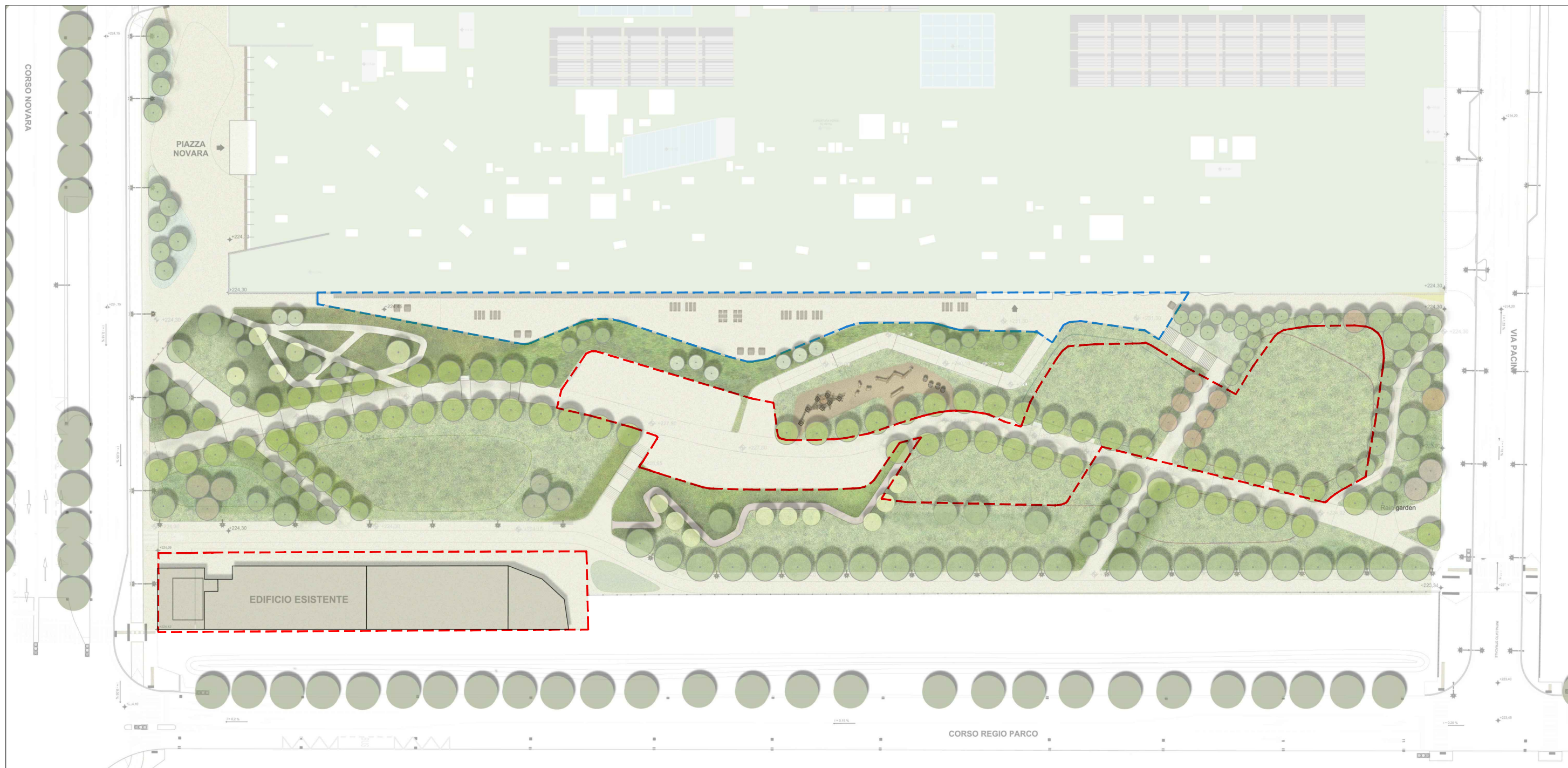
#### **ARTICOLO 14**

##### **CONTROVERSIE**

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.



 Area in cessione a Parco - 18.425 mq di cui:  Area in cessione in nuda proprietà - 4.976 mq



 Area in cessione in nuda proprietà       Area terrazza panoramica

**ALLEGATO 2 - Planimetria di progetto aree a parco con sovrapposizione aree in nuda proprietà e individuazione terrazza panoramica**