

BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO
ALLA VARIANTE N. 322 DI P.R.G.

Romania Uno S.r.l. con sede legale in Torino, Via Monte di Pietà n.1 numero di iscrizione nel registro delle imprese di.....e codice fiscale **08255700018**, con il capitale sociale versato di Euro, in persona dell'Amministratore delegato sig. Livio Piotto nato a Tezze sul Brenta (VI) il 26 febbraio 1945, **per la carica domiciliato presso la sede sociale**

PREMESSO CHE

- A) Romania Uno S.r.l. è proprietaria delle aree site nel Comune di Torino, Corso Romania n. 630 bis censite al Catasto Terreni al Foglio 1019, Particelle 9-33-35-46-47;
- B) in data 10 luglio 2017 Romania Uno S.r.l. ha presentato al Comune una proposta di variante di P.R.G., oggi classificata come Variante n. 322;
- C) la proposta di Variante n. 322 riguarda anche aree di proprietà di Michelin S.p.A., prospicienti Strada della Cebrosa, per le quali è prevista l'attuazione mediante un distinto strumento urbanistico esecutivo;
- D) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29 luglio 2019 (mecc. n. 03035/009) è stata approvata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i, la variante parziale n. 322 al P.R.G. concernente le aree lungo Corso Romania e strada della Cebrosa;
- E) la predetta Variante prevede, tra l'altro, l'apposizione e la reiterazione per la durata di 5 anni del vincolo preordinato all'espropriazione su aree private destinate alla realizzazione delle opere viabilistiche previste;
- F) in data 25 luglio 2019 Romania Uno S.r.l. ha stipulato, con atto a rogito notaio Alberto Vadalà rep. N. 23 registrato a Torino in data 29/07/2019 al numero 8210, atto unilaterale d'obbligo relativo alla variante parziale del Piano Regolatore n. 322 finalizzato, tra l'altro, alla corresponsione del contributo di valorizzazione derivante dalla Variante n. 322 nonché ad assumere impegni in merito all'eventuale procedura espropriativa relativa alla strada Cebrosa;
- G) in data 25 luglio 2019, con atto rogito Notaio Chiara Della Chà registrato a Milano il 25 luglio 2019 rep. N. 14616, Antea RE S.r.l., promissario acquirente da Michelin Italiana S.p.a,



ha sottoscritto atto unilaterale d'obbligo finalizzato, tra l'altro, alla corresponsione del contributo di valorizzazione derivante dalla Variante n. 322 nonché ad assumere impegni in merito all'eventuale procedura espropriativa relativa alla strada Cebrosa;

- H) Romania Uno s.r.l. ha versato il contributo di valorizzazione di cui alla lettera F) nonché rilasciato apposita polizza fideiussoria pari ad euro 1.800,00 a garanzia del pagamento dell'indennità da reitero vincoli;
- I) con nota prot. 5546 del 20 giugno 2019, i Proponenti della Variante n. 322 avevano, inoltre, condiviso e concordato una suddivisione degli impegni, anche economici, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione della Variante, con relativo cronoprogramma;
- J) precedentemente, in data 14 novembre 2016 Romania Uno s.r.l e Edera S.r.l. avevano sottoscritto un contratto preliminare di compravendita avanti notaio Umberto Romano di Chivasso Rep.58917/19259, registrato a Torino 4 in data 16 novembre 2016 al n. 13966 Serie 1T e trascritto a Torino 1 in data 17 novembre 2016 ai nn. 44071/31107 (“Contratto Preliminare Edera”) avente ad oggetto le aree di proprietà di Romania Uno s.r.l di cui alla premessa A);
- K) successivamente, in data 10 novembre 2020 Edera S.r.l. e Bricoman Italia S.r.l. hanno sottoscritto un contratto preliminare condizionato di compravendita avanti a notaio Giuseppe Trimarchi di Milano, rep. 24548, raccolta 10164 (“Contratto Preliminare Bricoman”) avente ad oggetto la compravendita di un immobile commerciale, da edificarsi sull'area promessa in vendita a Edera S.r.l. in virtù del Contratto Preliminare di cui al punto K) del presente atto, per ivi esercitarvi la propria attività commerciale;
- L) in virtù del Contratto Preliminare di cui al punto L) del presente atto, in data 27/05/2020 la società Bricoman Italia S.r.l. ai sensi dell'art 16 c.1 della D.C.R 563-13414 del 29.10.1999 da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 e della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., ha presentato richiesta di attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare, tipologia G-SE3 di mq. 5.950, da allocarsi nell'immobile realizzando, ed in data 22 ottobre 2020 la Conferenza dei Servizi regionale, con successiva delibera prot. Regione Piemonte /A2099A classificazione 9.30.30,1/2020A, SF3,13, ha espresso parere favorevole al rilascio dell' autorizzazione amministrativa condizionato, tra l'altro, alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale sia dettagliato l'impegno, da parte della Società Bricoman S.r.l. e degli altri Soggetti Proponenti la Variante n. 322, per la realizzazione delle opere su Corso Romania e Strada delle Cebrosa, sia dal punto di vista attuativo che di cronoprogramma.

I contenuti specifici dei suddetti impegni dovranno essere concordati con i competenti Uffici comunali;

M) in data 27/05/2020 la società Edera, ai sensi dell'art 16 c.1 della D.C.R 563-13414 del 29.10.1999 da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 e della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., ha presentato la richiesta di attivazione di centro commerciale sequenziale, tipologia GCC1 di mq 3.168 settore non alimentare, ed in data 22 ottobre 2020 la Conferenza dei Servizi regionale, con successiva delibera prot. Regione Piemonte /A2099A classificazione 9.30.30,1/2020A, SF3,12, ha espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa condizionato, tra l'altro, alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nel quale sia dettagliato l'impegno da parte della Società Edera S.r.l. e degli altri Soggetti Proponenti la Variante n. 322, per la realizzazione delle opere su Corso Romania e Strada della Cebrosa, sia dal punto di vista attuativo che di cronoprogramma. I contenuti specifici dei suddetti impegni dovranno essere concordati con i competenti Uffici comunali;

N) alle due istanze di autorizzazioni commerciali citate ai punti precedenti è stato allegato uno studio di impatto sulla viabilità redatto dello studio Samep Mondo Engineering s.r.l. a firma dell'ing. Ernesto Mondo, con l'obiettivo di determinare, in corrispondenza delle infrastrutture stradali comprese nell'area di studio, i flussi di traffico, i livelli di servizio, i ritardi e gli accodamenti, sia allo stato attuale sia nello scenario di attuazione dell'intervento. Lo scenario di futura attuazione esaminato nello studio di impatto sulla viabilità, prevede il potenziamento del tratto di strada Cebrosa dalla rotatoria esistente su Corso Romania fino a Strada Settimo. A conclusione delle verifiche effettuate, con l'attuazione dei previsti interventi viari, risulta dimostrata la buona qualità del livello di servizio dei flussi veicolari transitanti sui tronchi stradali compresi nell'area di studio, sulla viabilità perimetrale interna dell'ambito d'intervento, sugli accessi al parcheggio e sulle intersezioni stradali oggetto d'analisi. Tale studio è stato successivamente integrato in data 21 giugno prot. arr. 2029 a firma del professionista abilitato ing. Marco Dellasette dello studio TTA, con le conclusioni sottorichiamate;

O) con nota del 27 settembre 2020 inviata alla Città di Torino, Antea RE s.r.l. e Romania Uno s.r.l. hanno, inoltre, condiviso e concordato una suddivisione degli impegni, anche economici, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione della Variante, nonché predisposto il relativo cronoprogramma;

- P) a seguito di approfondimenti tecnico progettuali consistenti nell'analisi delle fasi attuative dei distinti comparti edificatori e considerato che la realizzazione di un'opera di urbanizzazione nella sua interezza costituisce oggettivamente una miglioria, Antea RE s.r.l. e Romania Uno s.r.l., da ultimo con note del 28 settembre 2021 prot. 3039 e 3040 , hanno proposto alla Città di Torino una suddivisione delle opere di urbanizzazione diversa rispetto agli impegni assunti nello stesso, considerato che si tratta di interventi riguardanti assi viabilistici ben distinti, stabilendosi in dettaglio che Antea RE s.r.l. realizzi o comunque si faccia integralmente carico del tratto, individuato nella Variante n. 322, di Corso Romania, compresa la demolizione del cavalcaferrovia, mentre gli interventi sull'asse di Strada Cebrosa con relative interconnessioni con strada delle Cascinette e SP 11 sono collegati all'attuazione delle previsioni relative all'area Romania Uno s.r.l.;
- Q) la revisione della suddivisione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto unilaterale, ed in particolare delle opere viabilistiche previste e degli interventi connessi, è stata condivisa con i competenti Uffici e sarà oggetto di apposita deliberazione della Giunta Comunale, con la quale si prenderà atto dei rispettivi impegni formalizzati a tal fine da Antea RE s.r.l e da Romania Uno S.r.l., rinviando l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica delle opere di urbanizzazione all'approvazione rispettivamente del primo Piano Esecutivo Convenzionato e del primo permesso di costruire convenzionato.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrale e sostanziale del presente atto, quest'ultimo, constatato l'avvenuto adempimento parziale delle obbligazioni di cui al citato Atto Unilaterale a rogito Alberto Vadalà rep. N. 23 registrato a Torino in data 29/07/2019 al numero 8210 soprarichiamate, lo sostituisce interamente per quanto concerne tutte le altre parti,

**ASSUME UNILATERALMENTE ED IRREVOCABILMENTE GLI IMPEGNI CHE
SEGUONO, CON LE SOTTOSTANTI MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) Romania Uno S.r.l., relativamente alla riqualificazione di Strada Cebrosa, si impegna a mettere a disposizione della Città le risorse economiche e finanziarie, nella misura determinata a norma di legge, necessarie per l'espletamento delle procedure espropriative,

comprehensive, altresì, degli adempimenti catastali nonché di eventuali ripristini, demolizioni, ricostruzioni e spostamenti di reti e sottoservizi, nonché al pagamento delle spese legali a seguito di eventuali contenziosi giudiziali, così come delle eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione giudiziale, garantendo l'adempimento di tale obbligazione mediante il rilascio, in fase di approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione e relativo piano particellare di esproprio, di polizza fideiussoria per l'importo complessivo delle indennità da corrispondere a qualunque titolo ai soggetti espropriandi incrementata del 10%, fermo restando che eventuali ulteriori maggiorazioni dovranno essere comunque corrisposte dai Proponenti;

- 2) Romania Uno S.r.l. assume l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione consistenti nella riqualificazione di Strada Cebrosa, come previste dalla Variante n. 322, ivi inclusa la cessione delle aree necessarie per l'ampliamento della sezione stradale, così come dettagliatamente elencate, descritte ed indicate nella Variante n. 322, quali opere della Fase 1a e della Fase 2, nonché di tutte le opere necessarie a garantire l'autonomia funzionale dell'intervento, in esito alla quale, unitamente alle altre opere all'interno del comparto di proprietà, potrà essere richiesta l'agibilità del primo dei fabbricati realizzati. Il tutto come individuato nell'allegato A al presente atto unilaterale d'obbligo, fatte salve indicazioni di maggior dettaglio in sede di progettazione esecutiva per quanto riguarda gli aspetti realizzativi. A tal fine, si impegna quindi a realizzarle integralmente, contestualmente all'attuazione del permesso di costruire convenzionato attivato sull'area di proprietà, ad avvenuta approvazione del Progetto Esecutivo a scomputo degli oneri o, laddove di importo superiore, a propria cura e spese anche per la parte eventualmente eccedente l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e senza costi per la Città, entro i termini che saranno indicati nel permesso stesso. A garanzia di tale impegno verranno rilasciate apposite polizze fideiussorie prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al Permesso di Costruire Convenzionato che sarà approvato in attuazione della Variante n. 322;
- 3) Nel caso in cui, Antea RE s.r.l. ottenesse i titoli autorizzativi ed iniziasse i lavori di riqualificazione di Corso Romania, prima che Romania Uno s.r.l. abbia ultimato l'allargamento di strada Cebrosa, al fine di non pregiudicare il corretto defluire del traffico su corso Romania, Romania Uno s.r.l. fin da ora si impegna a mettere gratuitamente a disposizione le aree di sua proprietà poste a sud ed in parallelo a Corso Romania, come evidenziate nelle planimetrie allegate sub C) e D) (cd. "Aree Provvisorie"), affinché le stesse

siano predisposte, a cura e spese di Antea RE S.r.l., quale viabilità provvisoria (la “Viabilità Provvisoria”) durante la demolizione del Cavalcaferrovia di Corso Romania da parte di Antea RE S.r.l. stessa, fermo restando l’obbligo di restituzione di dette Aree Provvisorie nello stato in cui si troveranno, senza obbligo di ripristino.

- 4) I costi per la rimozione delle opere provvisorie sopra richiamate sono da intendersi a cura e spese di Romania Uno, e non possono essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione sia nell’ambito delle proprie aree che nelle aree in cessione;
- 5) La cessione delle aree in oggetto, per la quota prevista dal progetto delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo a seguito di ultimazione e collaudo delle opere medesime;
- 6) Qualora l’attuazione dovesse avvenire per distinti Permessi di Costruire Convenzionati, Romania Uno S.r.l. si impegna fin d’ora a realizzare, nell’ambito del primo, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 2);
- 7) Romania Uno S.r.l. si impegna alla cessione gratuita, previa eventuale bonifica che si rendesse necessaria, delle aree da destinare a Viabilità e Servizi Pubblici; si impegna, altresì, alla bonifica, laddove necessaria, delle aree acquisite con procedura ablativa;
- 8) Romania Uno S.r.l. si è impegnata, in relazione all’Ambito “3.2. Cebrosa”, a farsi carico delle eventuali compensazioni per la perdita di suolo, attraverso interventi di recupero dello stesso su aree interne al perimetro della Variante n. 322 o, qualora ciò non fosse possibile, su aree esterne da concordare con la Città di Torino ovvero con compensazioni economiche nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 06078/126 del 10 dicembre 2019;
- 9) Romania Uno S.r.l. dà atto che, dall’analisi, a firma del professionista abilitato ing. Marco Dellasette dello studio TTA, trasmessa alla Città in data 21 giugno prot. arr. 2029 verificata dal competente Servizio Mobilità e Viabilità con nota in data 8 luglio 2021 prot. arr. 2243 , effettuata sui flussi di traffico determinati dai nuovi insediamenti previsti, le trasformazioni urbanistico-edilizie previste sul proprio Ambito richiedono la ridefinizione della sezione di strada Cebrosa con opere assunte a proprio carico e che, a fronte di tale dichiarazione, manleva conseguentemente la Città da ogni eventuale futura richiesta di operare in propria sostituzione in caso di necessità di modifica della citata sezione stradale;
- 10) I diritti e gli obblighi del presente atto sono assunti da Romania Uno S.r.l. per sé ed aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo. Nel caso in cui Romania Uno S.r.l. proceda

all'alienazione totale o parziale dei diritti oggetto del presente atto, dovrà farsi espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui allo stesso. In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, Romania Uno S.r.l. e gli eventuali aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune esclusivamente di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

La presente a valere quale assunzione di impegno disgiunto ed autonomo rispetto agli impegni assunti da Antea S.r.l. ma con questo coordinato anche per gli interventi sostitutivi rispetto agli obblighi previsti dal precedente atto d'obbligo rogito rep. N. 23 stipulato il 25 luglio 2019 e registrato a Torino in data 29 luglio 2019 al numero 8210.

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in base al presente Atto dovranno essere effettuate per iscritto, a mezzo e-mail certificata dovranno essere inviate agli indirizzi delle Parti di seguito indicati:

- Romania Uno s.r.l. – Via Monte di Pietà 1 – Torino PEC

- Comune di Torino – Direzione Territorio e Ambiente – Via Meucci, 4 – Torino.

Allegati:

A) Planimetria di individuazione delle opere relative a Strada Cebrosa

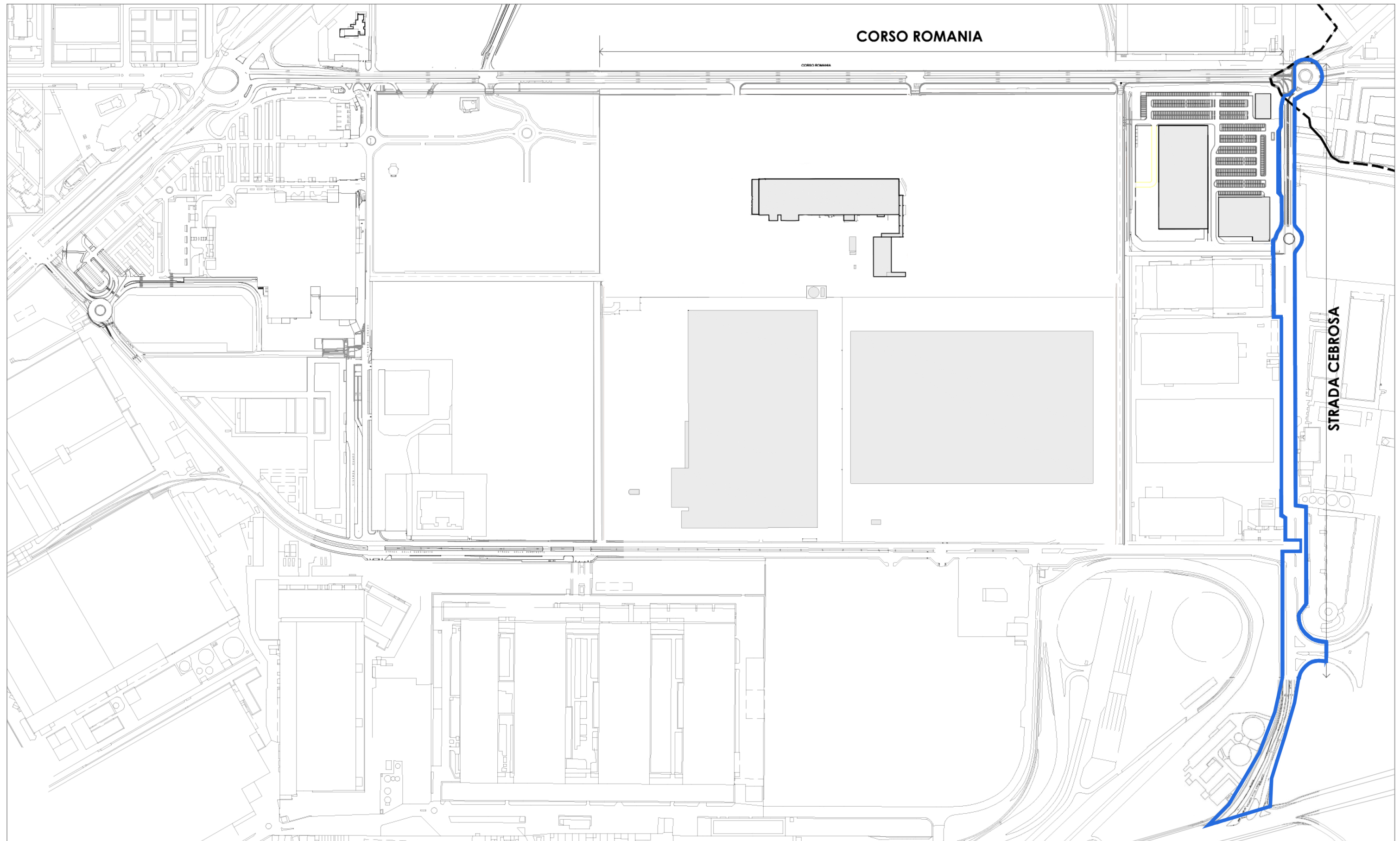
B) Cronoprogramma;

C) Planimetria con individuate Aree Provvisorie e Viabilità Provvisoria.

D) Planimetria con sovrapposizione Aree Provvisorie su catastale

E) Aree di proprietà private esterne all'ambito, da cedere gratuitamente al Città

F) Estratto catasto Terreni



Planimetria Strada Cebrosa. Opere a carico di Romania Uno srl

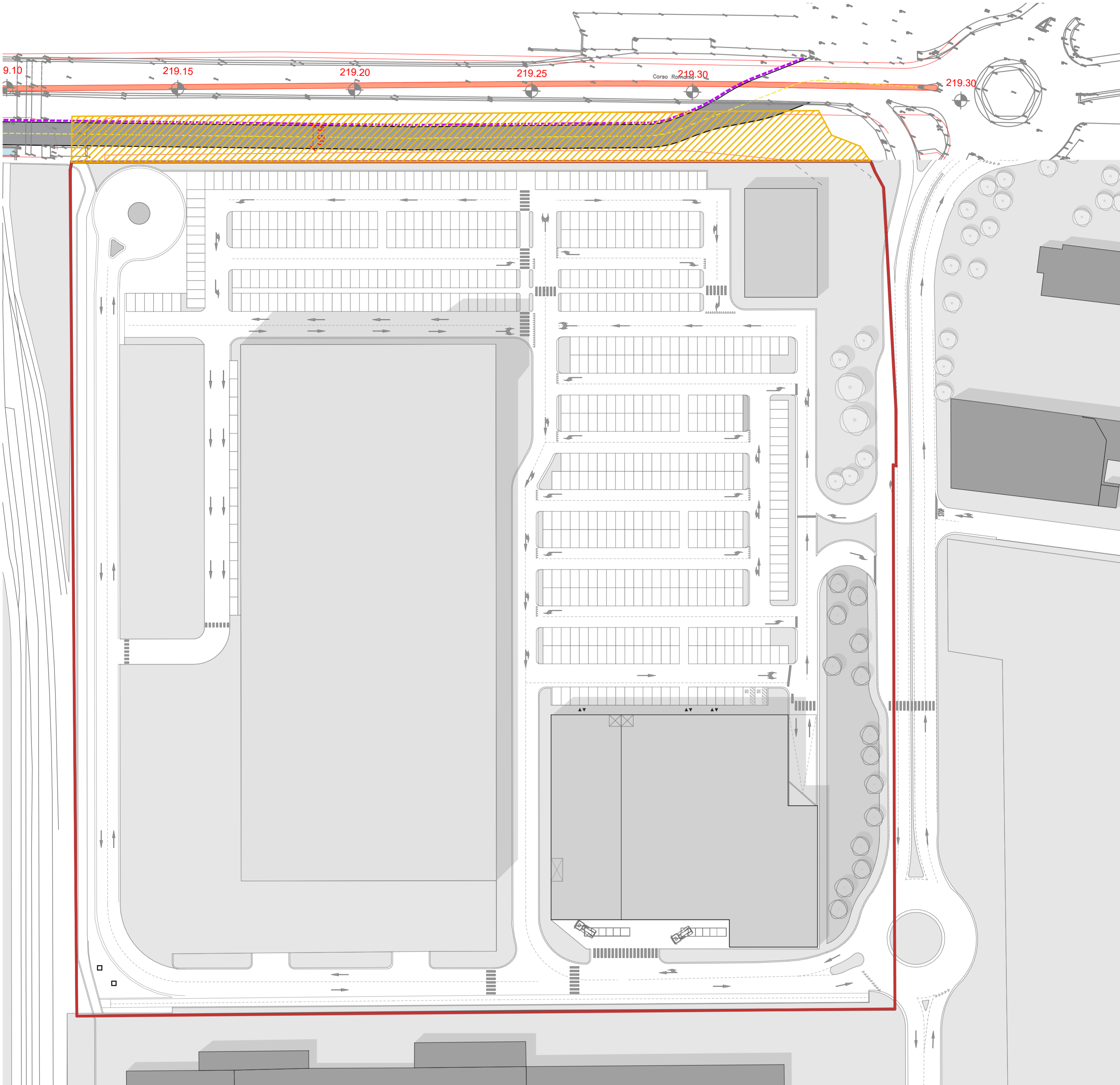
■ Fase 1A e Fase 2

ALLEGATO B

CRONOPROGRAMMA STRADA CEBROSA – INTERVENTO ROMANIA 1

	Mese 1	Mese 2	Mese 3	Mese 4	Mese 5	Mese 6	Mese 7	Mese 8	Mese 9	Mese 10	Mese 11	Mese 12	Mese 13	Mese 14	Mese 15
Categorie di lavorazioni															
TRATTO 1															
Ampliamento strada	■	■	■												
Fognatura			■	■											
Rotatoria					■	■	■								
Illuminazione pubblica					■	■	■	■							
Completamento viabilità							■	■							
TRATTO 2															
Ampliamento strada								■	■	■	■				
Modifica caditoie											■	■	■		
Impianto semaforico											■	■	■	■	
Illuminazione pubblica											■	■	■	■	
Completamento viabilità													■	■	■

- **TRATTO 1**, dalla rotatoria di corso Romania verso Settimo Torinese, sino alla rotatoria su strada della Cebrosa sulla quale s’inserisce l’asse viario interno di distribuzione delle aree commerciali di futura realizzazione, parallelo sia a corso Romania che a strada delle Cascinette.
- **TRATTO 2**, dalla rotatoria su strada della Cebrosa sino all’incrocio con la SS. 11, dove è previsto un unico impianto semaforico che gestisce il traffico veicolare su strada della Cebrosa, con gli incroci con la SS. 11 e con strada delle Cascinette.

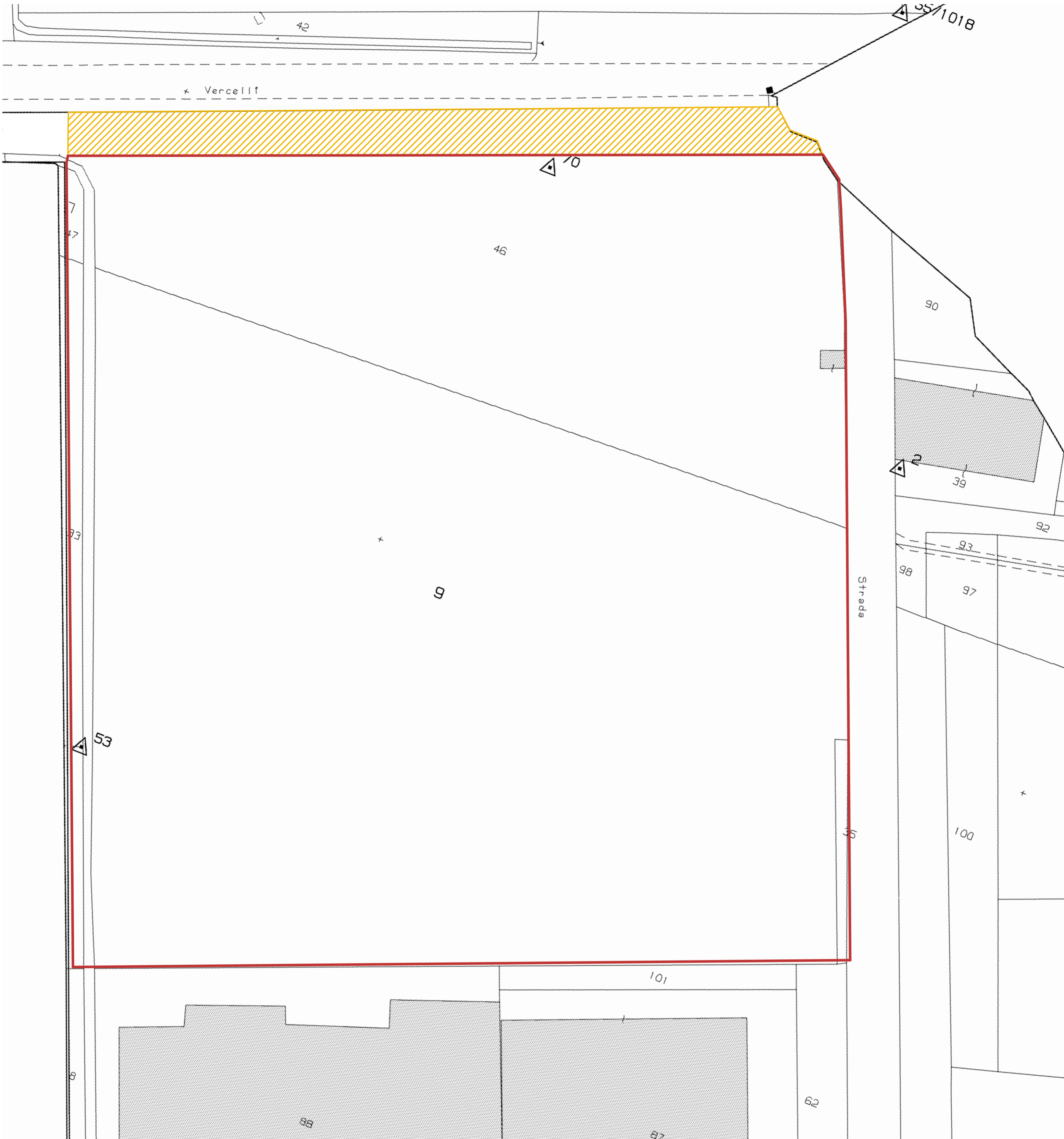


Planimetria con individuazione Aree Provisorie e viabilità provvisoria




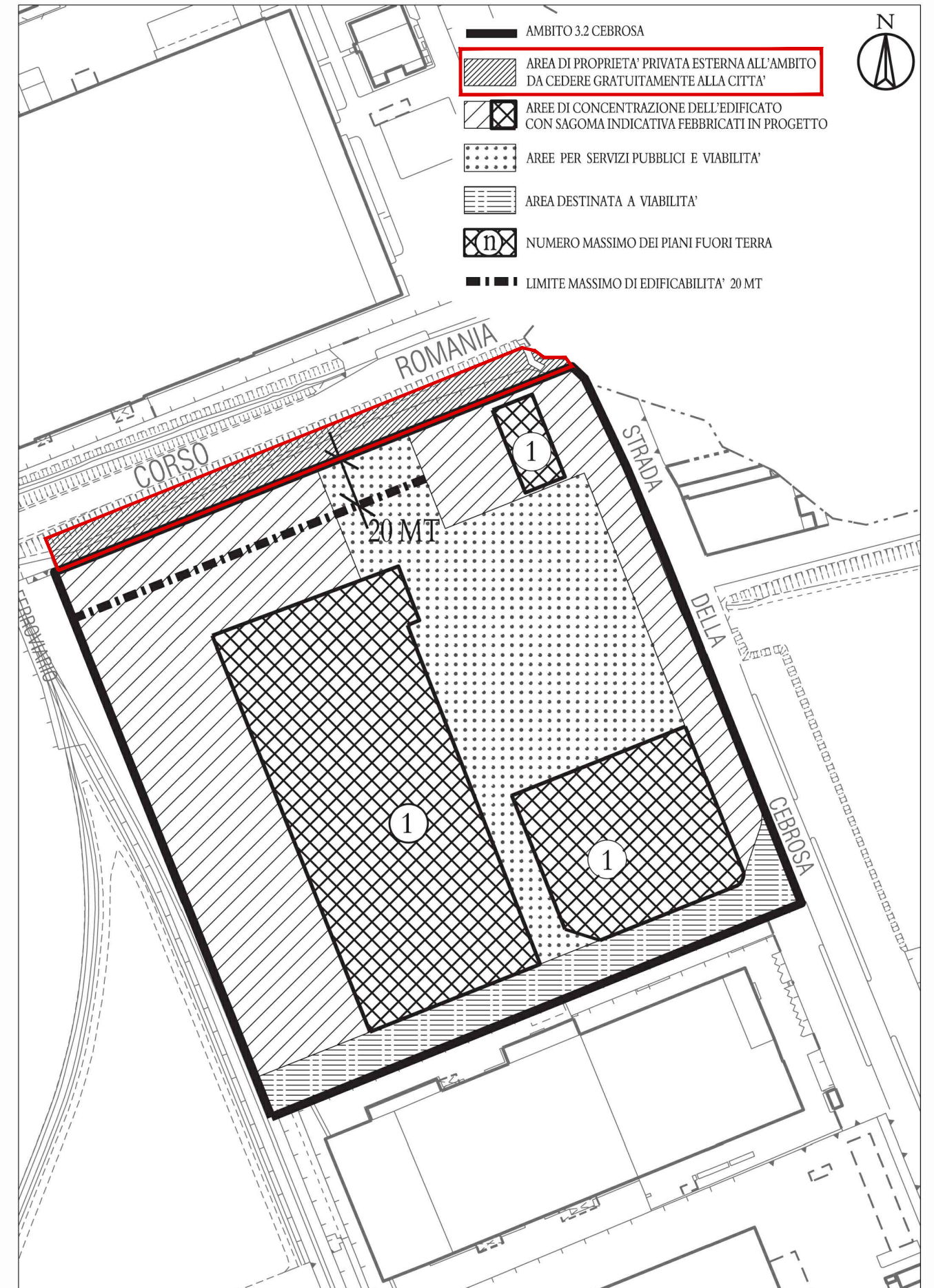
Aree Provisorie
riferimento catastale: foglio 1019 mappale 46 (parte)

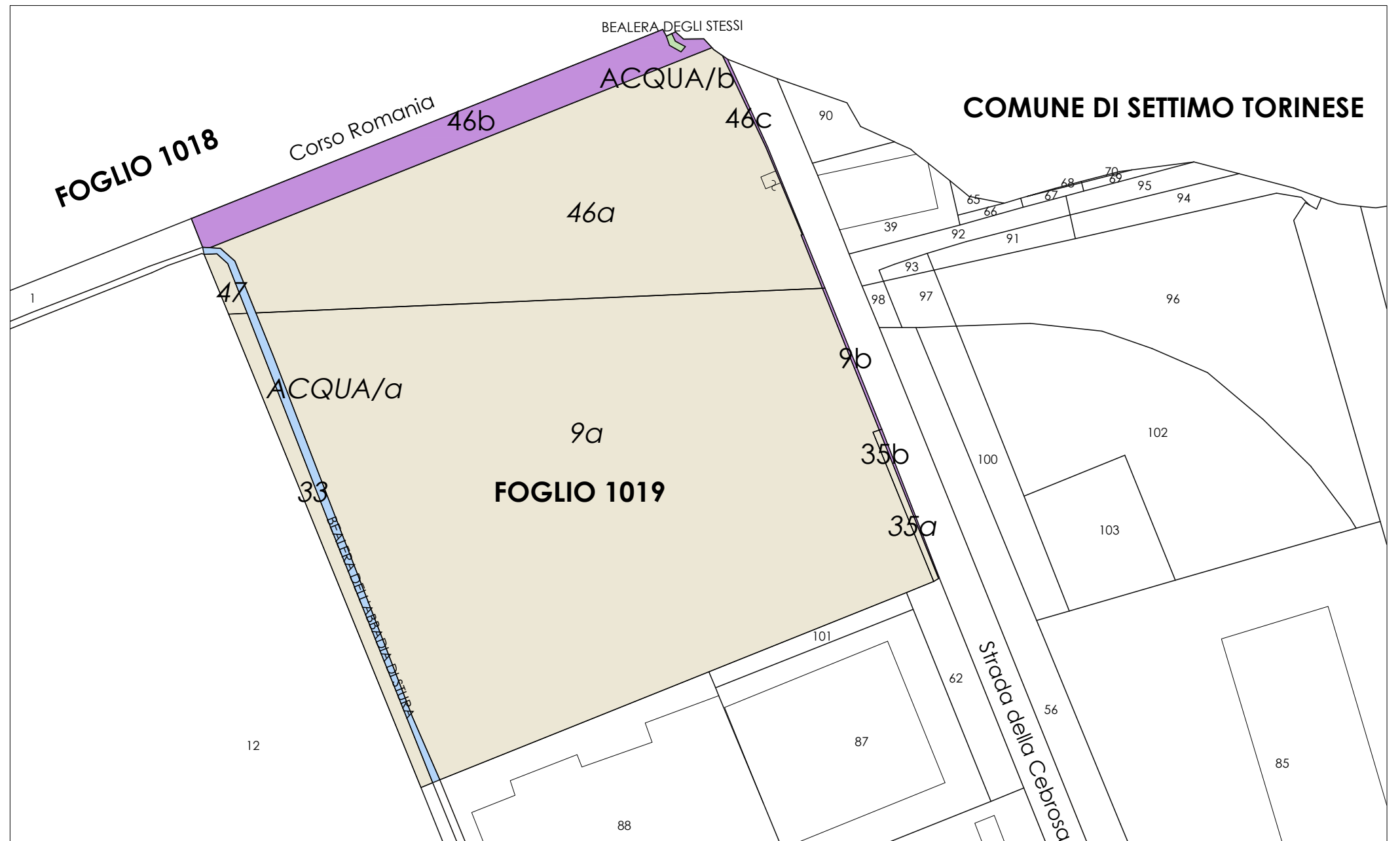
ALLEGATO D



Estratto mappa catastale con sovrapposizione Aree Provisorie

 Aree Provisorie
riferimento catastale: foglio 1019 mappale 46 (parte)





COMUNE DI SETTIMO TORINESE

FOGLIO 1018

FOGLIO 1019

ESTRATTO CATASTO TERRENI - SCALA 1:2000

LEGENDA

- Aree Extra Ambito da Cedere Gratuitamente alla Città per Viabilità e Servizi
- Area interna all'Ambito
- Alveo Bealera Extra Ambito
- Alveo Bealera interna all'Ambito