

DIREZIONE CENTRALE  
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO  
E LAVORO  
IL DIRETTORE CENTRALE  
~~Acc. Paola VIRANO~~

Repertorio n. 315149

Raccolta n. 39743

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno quindici del mese di maggio.

In TORINO, nel mio studio in Via Vespucci n. 23.

Avanti me dottor Pier Carlo CALIGARIS Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, è comparso il signor:

GHIBAUDI GUIDO nato a Torino il giorno 16 marzo 1936, residente a

Pino Torinese, via delle Rose n.ro 10, imprenditore,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale

a) Amministratore Unico e legale rappresentante della Società:

"GHIBAUDI MARIO S.P.A.", codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 03737970016, con sede legale in Torino (TO), Corso Vinzaglio n. 24, con capitale sociale di Euro 1.000.000,00 versato, con i poteri per quanto infra in forza dello Statuto Sociale;

b) socio accomandatario e legale rappresentante della Società:

"Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing. Guido e C.", codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 01905460018, con sede legale in Torino (TO), Corso Vinzaglio n. 24, con capitale sociale di Euro 60,00

a quanto infra facoltizzato dai vigenti patti sociali.

Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiede di dare atto di quanto segue:

C.F. e P.I. 07825450013



pre m e s s o

- a) che le società GHIBAUDI MARIO S.P.A. e Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing. Guido e C. sono proprietarie di un'area sita in Comune di TORINO, compresa nell'isolato tra le Vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, così identificata: al Catasto Fabbricati: Foglio 1168, particella n. 449, sub 5 - proprietà GHIBAUDI MARIO S.P.A. Foglio 1168, particella n. 1423 - proprietà Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing. Guido e C. (Catasto Terreni Foglio 1168, particelle numeri 218, 220, 221, 222);
- b) che l'area sopra descritta ricade in un'area destinata dal vigente P.R.G. ad Area Normativa "M2 - isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive";
- c) che, fino al 2009, negli immobili sopra descritti si è svolta l'attività di impresa della società GHIBAUDI MARIO S.P.A., ora trasferita presso il nuovo stabilimento di Alpignano;
- d) che, al fine di evitare il degrado derivante dal protratto inutilizzo e consentire la riqualificazione dell'area, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di pubblica utilità assegnare all'isolato di cui fa parte l'immobile in parola la destinazione urbanistica "M1 - isolati misti prevalentemente residenziali" ed è in corso presso la Città di Torino, l'iter di approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 194, ai sensi dell'art. 17, c. 7 della Legge Regionale n. 56/1977;
- e) che la SLP generata dalla trasformazione dell'area interessata dal suddetto provvedimento di variante viene distribuita per un indice corrispondente a 0,7 mqSLP/mqSF alla proprietà e per un indice di 0,3 mqSLP/mqSF in ca-

po alla Città.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le società GHI-  
BAUDI MARIO S.P.A. e Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing.  
Guido e C., in persona di chi sopra,

si impegnano a quanto segue

1) A cedere, ognuna per quanto di sua esclusiva proprietà, a titolo gratuito  
alla Città, che si riserva di accettare, l'area pari circa a mq. 3.300 (tremila-  
trecento) dell'area sita in Comune di TORINO, compresa nell'isolato tra le  
vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, così come  
identificata nella planimetria che, previa vidimazione ai sensi di legge ed  
omessane lettura di ogni dicitura e legenda ivi contenute per dispensa ri-  
cevuta dal comparente, si allega al presente atto sotto la lettera "A", entro  
18 (diciotto) mesi dall'approvazione definitiva della variante, salvo proroga  
concordata con la Città, di cui circa mq. 2.300 (duemilatrecento) a titolo di  
verde e standard urbanistici derivanti dall'attuazione dell'intervento con  
Strumento Urbanistico Esecutivo. La quota residua di standard urbanistici  
verrà monetizzata in sede di SUE.

In tal senso, le società si impegnano ad effettuare i frazionamenti sull'area  
stessa secondo le indicazioni di cui alla predetta planimetria.

2) La cessione dell'area di cui al precedente punto ed il conseguente rilascio  
dei titoli abilitativi edilizi sono subordinati all'avvenuta demolizione dei  
fabbricati insistenti sull'area nonché alla bonifica dell'area stessa, a certifi-  
cazione ottenuta o comunque previo nulla osta dell'Ente preposto alla certi-  
ficazione.



3) Attualmente sono state avviate le procedure di Bonifica dei siti contaminati ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06 ed è in fase di approvazione il Piano della caratterizzazione del sito.

4) A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti vengono rilasciate, le seguenti fideiussioni a favore della Città:

- polizza fideiussoria numero 00A0099120 di Euro 121.000,00 (centoventimila), rilasciata da ALLEANZA TORO S.P.A., pari al 10% del valore stimato dell'area da cedere, a garanzia dell'impegno di cui al punto 1), che verrà incamerato dalla Città in caso di mancata cessione dell'area;

- polizza fideiussoria numero 00A0099122 di Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila) rilasciata da ALLEANZA TORO S.P.A., a garanzia delle demolizioni da effettuare sull'area, che verrà svincolata dalla Città al rilascio della dichiarazione di fine lavori da parte dei Proponenti;

- polizza fideiussoria numero 00A0099104 di Euro 320.000,00 (trecentoventimila), rilasciata da ALLEANZA TORO S.P.A., pari al valore stimato degli interventi di ripristino ambientale necessari per rendere l'area fruibile secondo le destinazioni d'uso previste, che verrà svincolata dalla Città all'accettazione delle fideiussioni prestate a favore della Regione Piemonte sulla base del computo degli interventi di bonifica come da progetto operativo di bonifica ex D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Le suddette fideiussioni contengono l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.; le

polizze prevedono inoltre la clausola di rinnovo automatico dell'obbligazione fino al nulla osta allo svincolo da parte della Città.

5) Le Società proponenti si impegnano altresì al pieno rispetto delle previsioni di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio, cron. n. 365 del 26 novembre 2010 ed alla nota prot. 3564, 25 marzo 2011, del medesimo Settore.

Le società GHIBAUDI MARIO S.P.A. e Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing. Guido e C. assumono tutti i diritti e gli obblighi del presente atto per sé ed aventi causa, anche parziali, per qualsiasi titolo.

I comparenti autorizzano espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino I alla trascrizione del presente atto a favore del Comune di Torino (codice fiscale 00514490010) con esonero per lo stesso da ogni qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico delle società GHIBAUDI MARIO S.P.A. e Immobiliare MAGUSA s.a.s. di Ghibaudi Ing. Guido e C.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, in parte manoscritto ed in parte dattiloscritto da me e da persone di mia fiducia sopra due fogli per facciate cinque e parte della sesta, da me letto al comparente che lo approva ed in conferma meco lo sottoscrive alle ore diciotto e minuti venticinque.

In originale firmato:

GUIDO GHIBAUDI

DOTTOR PIER CARLO CALIGARIS NOTAIO

Allegato "A" al n. 38743 di Zaccaria.



*visto per concessione - Torino, 15 maggio 2019*

*Guido Bellardi*  
*vicario delegato*

ALLEGATO 1

PLANIMETRIA (CONTORNATA IN ROSSO) DEL LOTTO PROPRIETÀ  
SOC. GHIBAUDI S.p.A. e SOCIETÀ IMMOBILIARE MAGUSA S.A.S. DI  
GHIBAUDI GUIDO & C., PER QUANTO DI LORO SPETTANZA



Registrazione TRIBUNO - 5° Ufficio della Circa

in data 21.5.2012

al n. 6588 AT con Euro 168,00

Copie in 3 esemplari - il primo a mente di legge, composta  
di tre copie dei

in un fascicolo per gli atti - zoccola con la firma

Primo in 23 maggio 2012

*Veronica Colucci*



Ufficio provinciale di TORINO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circoscrizione di TORINO 1

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 16366  
Registro particolare n. 12373  
Presentazione n. 57 del 22/05/2012

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 203,00  
Imposta ipotecaria € 168,00  
Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo -  
Sanzioni amministrative -

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 203,00 (Duecentotre/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 17388  
Protocollo di richiesta TO 213805/1 del 2012



Il Conservatore  
Conservatore MONTISANO ROSANNA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 15/05/2012  
Notaio PIER CARLO CALIGARIS  
Sede TORINO (TO)

Numero di repertorio 315149/39743  
Codice fiscale CLG PCR 40T06 L219 O

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune L219 - TORINO (TO)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1168                      Particella 449                      Subalterno 5  
Natura EU - ENTE URBANO                      Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	L219 - TORINO (TO)	Particella	1423	Subalterno	-
Catasto	FABBRICATI	Consistenza	-		
Sezione urbana	- Foglio 1168				
Natura	EU - ENTE URBANO				

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI TORINO  
Sede TORINO (TO)  
Codice fiscale 00511449001  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale GHIBAUDI MARIO S.P.A.  
Sede TORINO (TO)  
Codice fiscale 03737970016  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE MAGUSA S.A.S. DI GHIBAUDI ING. GUIDO E C.  
Sede TORINO (TO)  
Codice fiscale 01905460018  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE P R E M E S S O A) CHE LE SOCIETA' GHIBAUDI MARIO S.P.A. E IMMOBILIARE MAGUSA S.A.S. DI GHIBAUDI ING. GUIDO E C. SONO PROPRIETARIE DI UN'AREA SITA IN COMUNE DI TORINO, COMPRESA NELL'ISOLATO TRA LE VIE CARRERA, BELLARDI, PACCHIOTTI E STRADA VICINALE BASSE DI DORA, COSI' IDENTIFICATA: AL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1168, PARTICELLA N. 449, SUB 5 - PROPRIETA' GHIBAUDI MARIO S.P. A FOGLIO 1168, PARTICELLA N. 1423 - PROPRIETA' IMMOBILIARE MAGUSA S.A.S. DI GHIBAUDI ING. GUIDO E C. (CATASTO TERRENI FOGLIO 1168, PARTICELLE NUMERI 218, 220, 221, 222); B) CHE L'AREA SOPRA DESCRITTA RICADE IN UN'AREA DESTINATA DAL VIGENTE P.R.G. AD AREA NORMATIVA "M2 - ISOLATI O COMPLESSI DI EDIFICI A FUNZIONE MISTA CON FORTE PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE"; C) CHE, FINO AL 2009, NEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI SI E' SVOLTA L'ATTIVITA' DI IMPRESA DELLA SOCIETA' GHIBAUDI MARIO S.P.A., ALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO TRASFERITA PRESSO IL NUOVO STABILIMENTO DI ALPIGNANO; D) CHE, AL FINE DI EVITARE IL DEGRADO DERIVANTE DAL PROTRATTO INUTILIZZO E CONSENTIRE LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA RITENUTO DI PUBBLICA UTILITA' ASSEGNARE ALL'ISOLATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE IN PAROLA LA DESTINAZIONE URBANISTICA "M1 - ISOLATI MISTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" ED E' IN CORS PRESSO LA CITTA' DI TORINO, L'ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 194,

SENSI DELL'ART. 17, C. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/1977; E) CHE LA SLP GENERATA DALLA TRASFORMAZIONE DELL'AREA INTERESSATA DAL SUDDETTO PROVVEDIMENTO DI VARIANTE VIENE DISTRIBUITA PER UN INDICE CORRISPONDENTE A 0,7 MQSLP/MQSF ALLA PROPRIETA' E PER UN INDICE DI 0,3 MQSLP/MQSF IN CAPO ALLA CITTA'. TUTTO CIO' PREMESSO LE SOCIETA' GHIBAUDI MARIO S.P.A. E IMMOBILIARE MAGUSA S.A.S. DI GHIBAUDI ING. GUIDO E C. SI SONO IMPEGNATE A QUANTO SEGUE 1) A CEDERE, OGNUNA PER QUANTO DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA', A TITOLO GRATUITO ALLA CITTA', CHE SI E' RISERVATA DI ACCETTARE, L'AREA PARI CIRCA A MQ. 3.300 (TREMILATRECENTO) DELL'AREA SITA IN COMUNE DI TORINO, COMPRESA NELL'ISOLATO TRA LE VIE CARRERA, BELLARDI, PACCHIOTTI E STRADA VICINALE BASSE DI DORA, COSI' COME IDENTIFICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A", ENTRO 18 (DICIOOTTO) MESI DALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE, SALVO PROROGA CONCORDATA CON LA CITTA', DI CUI CIRCA MQ. 2.300 (DUEMILATRECENTO) A TITOLO DI VERDE E STANDARD URBANISTICI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO. LA QUOTA RESIDUA DI STANDARD URBANISTICI VERRA' MONETIZZATA IN SEDE DI SUE. IN TAL SENSO, LE SOCIETA' SI SONO IMPEGNATE AD EFFETTUARE I FRAZIONAMENTI SULL'AREA STESSA SECONDO LE INDICAZIONI DI CUI ALLA PREDETTA PLANIMETRIA. 2) LA CESSIONE DELL'AREA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO ED IL CONSEGUENTE RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI SONO SUBORDINATI ALL'AVVENUTA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI INSISTENTI SULL'AREA NONCHE' ALLA BONIFICA DELL'AREA STESSA, A CERTIFICAZIONE OTTENUTA O COMUNQUE PREVIO NULLA OSTA DELL'ENTE PREPOSTO ALLA CERTIFICAZIONE. 3) AL 15 MAGGIO 2012 SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE DI BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI AI SENSI DELL'ART. 242 DEL D. LGS. 152/06 ED E' IN FASE DI APPROVAZIONE IL PIANO DELLA CARATTERIZZAZIONE DEL SITO. 4) A GARANZIA DEL PUNTUALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI SONO STATE RILASCIATE, LE SEGUENTI FIDEIUSSIONI A FAVORE DELLA CITTA': - POLIZZA FIDEIUSSORIA NUMERO 00A0099120 DI EURO 121.000,00 (CENTOVENTUNMILA), RILASCIATA DA ALLEANZA TORO S.P.A., PARI AL 10% DEL VALORE STIMATO DELL'AREA DA CEDERE, A GARANZIA DELL'IMPEGNO DI CUI AL PUNTO 1), CHE VERRA' INCAMERATO DALLA CITTA' IN CASO DI MANCATA CESSIONE DELL'AREA; - POLIZZA FIDEIUSSORIA NUMERO 00A0099122 DI EURO 258.000,00 (DUECENTOCINQUANTOTTOMILA) RILASCIATA DA ALLEANZA TORO S.P.A., A GARANZIA DELLE DEMOLIZIONI DA EFFETTUARE SULL'AREA, CHE VERRA' SVINCOLATA DALLA CITTA' AL RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DA PARTE DEI PROPONENTI; - POLIZZA FIDEIUSSORIA NUMERO 00A0099104 DI EURO 320.000,00 (TRECENTOVENTIMILA), RILASCIATA DA ALLEANZA TORO S.P.A., PARI AL VALORE STIMATO DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO AMBIENTALE NECESSARI PER RENDERE L'AREA FRUIBILE SECONDO LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE, CHE VERRA' SVINCOLATA DALLA CITTA' ALL'ACCETTAZIONE DELLE FIDEIUSSIONI PRESTATE A FAVORE DELLA REGIONE PIEMONTE SULLA BASE DEL COMPUTO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA COME DA PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA EX D. LGS. 152/2006 E S.M.I.. LE SUDDETTE FIDEIUSSIONI CONTENGONO L'ESPRESSA CONDIZIONE CHE IL FIDEIUSSORE E' TENUTO A SODDISFARE L'OBBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DELLA CITTA', SENZA FACOLTA' DI OPPORRE ALCUNA ECCEZIONE RELATIVA AL RAPPORTO DI PROVVISATA E/O DI VALUTA, INCLUSE QUELLE INDICATE ALL'ART. 1945 COD. CIV., CON ESCLUSIONE, ALTRESI', DEL BENEFICIO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DI CUI ALL'ART. 1944 COD. CIV.; LE POLIZZE PREVEDONO INOLTRE LA CLAUSOLA DI RINNOVO AUTOMATICO DELL'OBBLIGAZIONE FINO AL NULLA OSTA ALLO SVINCOLO DA PARTE DELLA CITTA'. 5) LE SOCIETA' PROPONENTI SI SONO IMPEGNATE ALTRESI' AL PIENO RISPETTO DELLE PREVISIONI DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO, CRON. N. 365 DEL 26 NOVEMBRE 2010 ED ALLA NOTA PROT. 3564, 25 MARZO 2011, DEL MEDESIMO SETTORE.

2012

g. 2 - segue

E.C.

A SITA IN  
PIE  
168,  
N. 1423 -  
I FOGLIO  
IN'AREA  
CIA  
NEGLI  
DI MARIO  
DI  
ZZO E  
MUTO DI

IN CORSO  
G. N. 194, AI