

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI TORINO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

**AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 4 DELLA L. R. N.56/77 E
S.M.I. E DELL'ARTICOLO 5, COMMI 9-14, DELLA L. N.106/2011**

L'anno, il

In, nel mio studio.....

Davanti a me, notaio..... sono comparsi:

- Il Signor nato a ilin qualità di legale rappresentante della Società “ DIMAR S.p.a.”, con sede in Cherasco (CN), frazione Roreto, Via Cuneo n. 34 P.IVA 00294760046 domiciliato per la carica presso la sede sociale;

- Il Signor, nato a il in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società “ EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l.”, con sede in Roma, via Bruno Buozzi n. 99, P.IVA09518380010, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

di seguito nominati anche “Proponenti”

PREMESSO

1- che la società "EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l.", in qualità di promissaria acquirente, ha ottenuto procura speciale dalla Proprietà, (allegato A,) in data 2 novembre 2015 (Notaio Umberto Romano rep. 57699), a presentare istanza per l'edificazione di un fabbricato commerciale di tipologia M-SAM4, sull'area libera da fabbricati sita nel Comune di Torino in Corso Brunelleschi angolo Via Bardonecchia, censita al N.C.E.U. al Foglio 1229, numeri 212, 222 e 464, per una superficie catastale di metri quadrati 6.640,00, che il vigente P.R.G.C. destina ad “Area da Trasformare per Servizi Ambito 8.e “Trecate Ovest”;

2- che in data 30 dicembre 2015 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Torino e la Soc. "EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l." relativa al Permesso di Costruire 13/C/2016, del 3 marzo 2016, riguardante la realizzazione di un fabbricato commerciale sull'area compresa tra via S. Ambrogio, via S. Antonino, via S.

Antonino interno e via Filippa. La convenzione, in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 07/09/2015 n. mecc. 2015 03090/020, prevede all'art. 19 la delocalizzazione della quota di S.L.P. residuale, generatasi a seguito dell'intervento di riqualificazione di cui al Permesso di Costruire n. 13/C/2016, in altra area sita in Corso Brunelleschi angolo Via Bardonecchia, per una quantità pari a metri quadrati 4.034,84; in data 24 agosto 2018 è stato successivamente rilasciato Permesso di Costruire n.14/C/2018, in variante al Permesso di Costruire 13/C/2016, che incrementava la S.L.P. riutilizzata nell'ambito di metri quadrati 85, riducendo la S.L.P. trasferibile a metri quadrati 3.949,84;

3- che in data 1 luglio 2014 è stata presentata istanza di parere di massima, registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2014-5-10690, per l'intervento di delocalizzazione della S.L.P. residuale. Tale documento è stato allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 mecc. 2015 03090/020 del 7 settembre 2015 e, in data 4 aprile 2016, l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato parere di massima favorevole con la precisazione che: *"Si ritiene necessario, infine, che i Proponenti valutino la possibilità di progettare la realizzazione sia di interventi strutturali che di misure commerciali condivise con gli operatori dell'area mercatale, al fine di generare una sinergia fra l'offerta commerciale del mercato con quella della struttura commerciale che si intende realizzare"*;

4- che la società "DIMAR S.p.a." interviene in qualità di soggetto utilizzatore e titolare della domanda di Autorizzazione Commerciale, presentata in data 15 aprile 2019, per l'apertura della Media Struttura di vendita Tipologia M-SAM4, subordinata alla richiesta di riconoscimento di Localizzazione Commerciale urbana non addensata L1, da verificarsi a cura dei competenti Uffici della Città, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 563-13414/1999 e s.m.i., e nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 14 della citata deliberazione del Consiglio Regionale e dell'articolo 12 dell'allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 9 marzo 2015 (mecc. 2014 05623/016);

5- che la Soc "EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l." ha presentato, in data 12 aprile 2019, istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2019-15-8119, volta ad ottenere Permesso di Costruire in Deroga per i parametri della " densità edilizia" e " destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, di tipologia M-SAM4 di metri quadrati 3.648,22 di S.L.P. e metri quadrati 1.948,96 di superficie di vendita. Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a pianta rettangolare prospettante, con il fronte di maggior lunghezza, il corso Brunelleschi e, con la porzione laterale, la via Bardonecchia, generando, quindi, un'area libera lungo corso Brunelleschi destinata interamente a parcheggio, di metri quadrati 1.710,26, assoggettato all'uso pubblico.

Il nuovo fabbricato avrà altezza variabile lungo via Bardonecchia da metri 7,05 fino a metri 9,60, sullo spigolo con corso Brunelleschi, mentre su corso Brunelleschi i due spigoli opposti avranno altezza rispettivamente metri 9,60, lato via Bardonecchia, metri 9,30, lato parcheggio, e metri 7,30 nella porzione intermedia.

Dall'area a parcheggio è previsto l'accesso all'autorimessa interrata con superficie pari a metri quadrati 5.114,27 di cui, metri quadrati 2.469,32, assoggettati all'uso pubblico, e metri quadrati 2.644,95 destinati all'uso privato;

6- che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia della Città che, nella seduta del 12 settembre 2019, ha espresso parere favorevole;

7 - che il Consiglio Comunale con deliberazione in datan. mecc ha approvato la deroga finalizzata alla realizzazione dell'intervento per i parametri della "densità edilizia" e "destinazione d'uso", ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, della legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001;

8 - che con la deliberazione sopra citata è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, esaminato favorevolmente dal competente Servizio Urbanizzazioni con parere prot. 23698 del 23 ottobre 2019. Tali opere contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano e consistono in:

Opere su aree assoggettate:

- attrezzaggio dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico in superficie e in struttura.

Opere su suolo pubblico:

- messa a norma degli attraversamenti pedonali di contorno, in continuità con i lavori già realizzati dalla Città, sul lato opposto di corso Brunelleschi all'angolo con via Vandalino;

- realizzazione del marciapiede, ora inesistente, sul lato sud di via Bardonecchia, in conformità con le dimensioni di legge richieste dalla carreggiata stradale esistente;

- realizzazione, con stratigrafia drenante, del marciapiede lungo il perimetro dell'intervento;

- allargamento del passaggio pedonale con il giardino affacciato su via Trecate.

L'area di intervento è individuata con tratteggi arancione e blu nell'elaborato 4A Planimetria generale e 4B Parcheggio interrato che vengono allegati al presente atto quali Allegato B;

Tali opere, d'importo complessivo pari ad Euro 482.231,30 (quattrocentoottantadue miladuecentotrentuno/30) saranno interamente realizzate a cura e spese del Proponente, sia per la parte assoggettata all'uso pubblico (stimabili in Euro 403.616,80), sia per la parte relativa alle aree pubbliche (stimabili in Euro 78.614,50);

9- Il Proponente dovrà corrispondere prima del rilascio del Permesso di Costruire Euro 1.169.235,67 (unmilione centosessantannovemiladuecentotrentacinque/67) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal

Civico Ufficio Tecnico, di cui Euro 737.998,42 (settecentotrentasettemilanovecentonovantotto/42) per oneri di urbanizzazione ed Euro 431.237,25 (quattrocentotrentunoduecentotrentasettemila/25) per costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014, (mecc. 2014 01399/009) è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione pari ad Euro 309.959,33 (trecentonovemilanovecentocinquantanove/33), nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per gli interventi da realizzare in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), come nel caso di specie, consistente in una maggiorazione – sostitutiva della monetizzazione- in misura corrispondente al predetto contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell’importo di Euro 309.959,33 (trecentonovemilanovecentocinquantanove/33);

10 - che in data 23 settembre 2019 il Sig. in qualità di Amministratore Unico della Società "EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l." ed il Sig., in qualità di Responsabile Patrimonio e Sviluppo della Società “ DIMAR S.p.a.” ,alla presenza del Dirigente dell’Area Commercio della Città di Torino, hanno siglato un Accordo (allegato alla presente quale “Allegato C”) con gli Operatori Commerciali su Aree Pubbliche, concessionari di “posteggio” sul mercato “Brunelleschi” rappresentati da appartenenti alla Commissione di Mercato “Brunelleschi”, proclamati con Determinazione Dirigenziale n. cronologico 343 del 16 ottobre 2014, avente per oggetto la corresponsione, entro 90 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alla nuova struttura commerciale, del Canone COSAP dovuto per un anno solare da tutti gli operatori concessionari del Mercato Brunelleschi pari a circa Euro 300.000,00 (trecentomila/00) e un contributo “Una tantum” dell’importo di Euro 15.000,00 (quindicimila/00) a favore della “Associazione Commercianti Brunelleschi”, per gli addobbi e le illuminazioni natalizie;

11- Eventuali varianti al Permesso di Costruire potranno essere richieste, in fase realizzativa, purché le stesse non incidano sulle deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale né sugli aspetti progettuali inerenti la riqualificazione e, comunque, non si configurino come varianti essenziali, così come definite dall’art. 6 della L.R. 19/1999.

Tutto ciò premesso, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

I

La società “ DIMAR S.p.a.”, in persona del proprio legale rappresentante, con il consenso della società promissaria acquirente "EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE

S.r.l." , per sé, successori o aventi causa si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, a favore della Città di Torino, le seguenti aree dettagliate nella tavola AR 7.1 del Permesso di Costruire, che viene allegata al presente atto sub "Allegato D": area a piano interrato, pari a metri quadrati 2.469,32, corrispondenti a 88 posti auto, ed area al piano terra, pari a metri quadrati 1.710,26, corrispondenti a 62 posti auto, destinate a parcheggio pubblico, distinte con il retino viola. Le aree saranno assoggettate all'uso pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, come modificato dall'Allegato A della DCR 347-42514 del 23/12/2003 e dall'Allegato A della DCR 59-10831 del 24/03/2006, nonché dall'Allegato A della DCR 191- 43016 del 20.11.2012.

L'assoggettamento sarà effettuato, previo frazionamento catastale, entro sessanta giorni dalla Determinazione di approvazione, da parte del Servizio Urbanizzazioni, del Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore Lavori e, comunque, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del fabbricato commerciale.

Le aree dovranno essere assoggettate all'uso pubblico, libere da debiti, vincoli, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, locazioni, liti in corso, privilegi ed ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per l'evizione e le molestie nel possesso, salvo quelli derivanti dal presente atto d'obbligo. In sede di assoggettamento delle citate aree verranno individuate e disciplinate le servitù funzionali agli impianti realizzati nell'edificio nonché agli accessi carrai e pedonali.

La sottoscrizione del presente atto d'obbligo costituisce, pertanto, contratto preliminare di assoggettamento all'uso pubblico e dovrà essere, a tale fine, trascritto nei pubblici registri immobiliari.

L'esatta conformazione e consistenza delle aree assoggettate sarà definita a seguito del frazionamento catastale delle opere realizzate.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione ad area pedonale urbana ed a parcheggio pubblico saranno trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate.

Il regime giuridico-patrimoniale sarà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata all'uso pubblico. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporterà, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione del presente atto d'impegno e darà luogo al conseguente obbligo di ripristino dell'uso pubblico a parcheggio e ad area pedonale urbana.

L'effettiva messa a disposizione alla Città delle opere avverrà a seguito della Determinazione di approvazione, da parte del Servizio Urbanizzazioni, del Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato, per le opere di urbanizzazione, dal Direttore Lavori, salvo diversa richiesta della Città.

Le aree potranno essere contabilizzate dai Proponenti come bene di proprietà, fermo restando che non potrà, in alcun modo, essere limitata o pregiudicata la loro destinazione a servizio pubblico.

I Proponenti si obbligano per sé e aventi causa ad effettuare o a far effettuare, a proprie cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, con le conseguenti responsabilità, e la pulizia dell'Area assoggettata all'uso pubblico secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

Inoltre, gli stessi si obbligano a sostenere i costi dell'illuminazione e quanto altro occorra per l'ordinaria fruibilità.

La gestione e manutenzione delle opere decorrerà a seguito della Determinazione di approvazione, da parte del Servizio Urbanizzazioni, del Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato per le opere di urbanizzazione dal Direttore Lavori. La mancata osservanza di tali impegni sarà sanzionata con le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

L'orario di apertura del parcheggio interrato corrisponderà, per ragioni di sicurezza, all'orario di apertura al pubblico della struttura commerciale.

L'utilizzo del parcheggio sarà gratuito.

Ai Proponenti ed ai loro aventi causa è consentito, per motivi di sicurezza pubblica, durante l'orario di chiusura dell'edificio commerciale, interdire l'accesso al parcheggio interrato, garantendo l'accesso nelle ore di apertura dell'immobile. Il parcheggio assoggettato all'uso pubblico in superficie, viceversa, dovrà risultare accessibile in modo permanente, 24 ore su 24 e 7 giorni su 7.

Qualora nel tempo si manifestassero gravi problemi di sicurezza pubblica, sulla porzione di parcheggio assoggettato all'uso pubblico in superficie, l'Amministrazione Comunale potrà valutare di impedire l'accesso a tale spazio durante l'orario di chiusura dell'attività commerciale.

Con il presente atto, i Proponenti si impegnano ed obbligano a proprie totali cure e spese, per l'area assoggettata all'uso pubblico a:

1- garantire l'apertura gratuita al pubblico dell'intero parcheggio interrato 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 da parte della Città di Torino che dovrà pervenire con congruo preavviso, comunque non inferiore a sette giorni; resta inteso che in tali occasioni, se non concomitanti con l'apertura del punto vendita, dovranno essere concordate con la Città le modalità di gestione e la responsabilità della custodia della parte ad uso pubblico;

2- effettuare servizi di pulizia periodica dei locali a parcheggio;

3- dotare di arredo urbano, conforme al "manuale dell'arredo urbano" della Città di Torino, apporre segnaletica e mantenerla aggiornata ed in efficienza, con facoltà di posizionare segnaletica di viabilità e accesso alla struttura.

I Proponenti assumono, con la sottoscrizione del presente atto d'obbligo, nei confronti della Città, l'impegno di procedere alla realizzazione, a propria esclusiva cura e spese, delle opere di sistemazione delle aree assoggettate secondo quanto previsto nei relativi elaborati di progetto allegati. Le opere dovranno essere realizzate e completate

entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio commerciale.

Nel caso di rilevazione di criticità viabili generate dall'impatto degli esercizi commerciali nella circolazione della zona, i Proponenti si impegnano a realizzare eventuali opere di mitigazione richieste da parte della competente Direzione Infrastrutture e Mobilità.

II

I Proponenti si obbligano ad eseguire i lavori, di cui al punto 8 delle Premesse, secondo i relativi elaborati tecnici di cui all'allegato progetto delle Opere di Urbanizzazione "Allegato E".

I Proponenti e/o successori e aventi causa, si impegnano comunque ad eseguire a propria cura e spese entro i termini previsti dal Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio commerciale e senza ulteriori oneri per la Città le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, che sarà approvato con deliberazione della Giunta Comunale, e che costituirà il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette Opere.

Tale progetto sarà redatto secondo le modalità di cui al Decreto Legislativo 50/2016 (ed eventuali modificazioni) ed alle relative disposizioni comunali di regolamentazione delle Opere di Urbanizzazione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprende stima dei costi delle stesse, eseguito con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della presentazione del medesimo.

Il valore delle opere da realizzarsi a cure e spese dei Proponenti ammonta complessivamente ad Euro 482.231,30 (quattrocentottantadue miladuecentotrentuno/30) di cui Euro 403.616,80 (quattrocentotremilaseicentosedici/80) relativi alle opere da realizzarsi su area assoggettata all'uso pubblico ed Euro 78.614,50 (settantottomilaseicentoquattordici/50) relativi ad opere da realizzarsi su sedime pubblico.

I Proponenti si obbligano a consegnare al Comune il progetto esecutivo entro novanta giorni dal rilascio del Permesso di Costruire.

Il valore delle opere da realizzarsi a cura e spese dei Proponenti verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi. I lavori saranno eseguiti a misura con specifica contabilizzazione del Direttore dei Lavori. Nel caso in cui in fase esecutiva si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione, tali maggiori opere, prima della loro esecuzione, dovranno essere approvate dalla Amministrazione Comunale. Qualora in sede di rilascio di Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) si verificasse una eccedenza di costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il Progetto, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti.

Gli Oneri relativi alla predisposizione del progetto esecutivo, alla Direzione Lavori e della Certificazione della Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione sono a totale carico dei Proponenti.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati.

A garanzia dell'osservanza degli obblighi del presente atto e della realizzazione delle opere di urbanizzazione i Proponenti presenteranno, prima del rilascio del Permesso di Costruire le seguenti polizze fideiussorie a favore della Città di Torino, da incrementare del 10% , da incamerarsi in caso d'inadempimento:

- Polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura e spese dei Proponenti sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico d'importo pari ad Euro 403.616,80 (quattrocentotremilaseicentosedici/80) incrementato del 10%, per un totale pari ad Euro 443.978,48 (quattrocentoquarantatremilanovecentosettantotto/48);

- Polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura e spese dei Proponenti sulle Aree per la Viabilità pubblica (marciapiedi) d'importo pari a Euro 78.614,50 (settantottomilaseicentoquattordici/50), incrementato del 10%, per un totale pari a Euro 86.475,95 (ottantaseimilaquattrocentosettantacinque/95).

Le polizze fideiussorie bancarie o assicurative dovranno contenere la 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 valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945, 1952, 1955, 1957 Cod. Civ., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. Le polizze fideiussorie saranno svincolate entro 60 giorni dalla data della determinazione dirigenziale di approvazione del certificato di regolare esecuzione delle singole opere e ad avvenuto assoggettamento delle aree. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione lavori di un tecnico, iscritto al competente Collegio o Ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dai Proponenti. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico dei Proponenti. Il professionista incaricato della Direzione Lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di Opere pubbliche secondo quanto previsto dalla normativa in materia. (Inizio lavori, fine lavori, ecc.). terminate le Opere di Urbanizzazione concordate, il direttore dei lavori nominato redigerà apposito Certificato di Regolare Esecuzione delle Opere, previa accettazione con visita e sopralluogo da concordare preventivamente con gli Uffici del Servizio Urbanizzazioni, e gli oneri relativi sono a carico dei Proponenti. Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere dovrà essere presentato non oltre due mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'art. 102 comma 3 del Codice dei Contratti. Il suddetto Certificato dovrà altresì dare atto delle avvenute comunicazioni di legge effettuate nei confronti dell'Autorità di Vigilanza e dell'Osservatorio Regionale sui contratti pubblici.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, come avviene per i lavori appaltati dalla Città di Torino, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive delle opere di urbanizzazione da eseguire e, nel caso siano rilevate inadempienze o errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione ai Proponenti ed al Direttore Lavori per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione della Città di Torino per conoscenza. La data di ultimazione dei lavori è quella in cui i Proponenti depositano presso il Comune la Dichiarazione di fine lavori, sempre che il Comune non sollevi obiezioni in merito nei quindici giorni successivi. I Proponenti sollevano il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere. I soggetti attuatori assumono l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essi realizzate sulle aree pubbliche fino alla Determinazione dirigenziale dell'avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione. All'ultimazione dei lavori, i Proponenti potranno, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accordo tra i Proponenti/ Direttore Lavori e la Città di Torino. Le opere eseguite su aree di proprietà pubblica vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Copia autentica del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere dovrà essere depositata presso il Servizio Urbanizzazioni della Città di Torino. Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agilità è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

III

L'Utilizzo temporaneo da parte dei Proponenti delle aree della Città, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera q) del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257, fermo restando la necessità di acquisizione di apposita Concessione, è escluso dal canone C.O.S.A.P. "le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città e di strutture di proprietà del Comune. Qualora tale realizzazione avvenga contestualmente alla costruzione di edifici privati, l'esenzione è parziale e limitata alla quota di occupazione del suolo pubblico relativa alle opere comunali; l'esenzione, inoltre, è concessa per il periodo convenuto, ovvero fino al termine ultimo coincidente con la fine dei lavori. Il beneficio dell'esenzione dal canone non si estende alle proroghe eventualmente richieste ed accordate dalla Città per l'ultimazione delle opere. In tal caso i Proponenti saranno tenuti a corrispondere integralmente il canone C.O.S.A.P. sulle predette aree per l'intero periodo oggetto di proroga." I Proponenti sollevano la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

IV

I Proponenti si impegnano a corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire Euro 1.169.235,67 (unmilionecentosessantannovemiladuecentotrentacinque/67) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal Civico Ufficio Tecnico, di cui Euro 737.998,42 (settecentotrentasettemilanovecentonovantotto/42) per oneri di urbanizzazione ed Euro 431.237,25 (quattrocentotrentunomiladuecentotrentasette/25) per costo di costruzione, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014, (mecc. 2014 01399/009) è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione pari ad Euro 309.959,33 (trecentonovemilanovecentocinquantanove/33), nonché il valore del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009), per gli interventi da realizzare in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), come nel caso di specie, consistente in una maggiorazione – sostitutiva della monetizzazione- in misura corrispondente al predetto contributo economico finalizzato alla riqualificazione, dell'importo di Euro 309.959,33 (trecentonovemilanovecentocinquantanove/33).

V

La società “ DIMAR S.p.a.” e la società promissaria acquirente “ EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l.) si impegnano a corrispondere alla Città di Torino in unica soluzione ed entro novanta giorni dal rilascio del Permesso di Costruire e dell'Autorizzazione Commerciale la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila/00), quale corresponsione del Canone COSAP dovuto per un anno solare da tutti gli Operatori concessionari del Mercato Brunelleschi .La società “ DIMAR S.p.a.” e la società promessa acquirente “ EFFEEMME GRUPPO IMMOBILIARE S.r.l.”, ottenuto il Permesso di Costruire, si impegnano a corrispondere alla “Associazione Commercianti Brunelleschi” -una tantum- la somma di Euro 15.000,00 (quindicimila/00) quale contributo alla realizzazione degli addobbi e delle illuminazioni natalizie.

VI

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale di metri quadrati 3.648,22 di S.L.P., inferiore, pertanto, alla S.L.P. di cui era prevista la delocalizzazione pari a metri quadrati 3.949,84 (vedasi punto 2 delle premesse). Con il presente atto il Proponente rinuncia per sé, successori e aventi causa a tale S.L.P. residua di metri quadrati 301,62 , non utilizzata con il presente intervento, la quale, di conseguenza, non potrà più essere utilizzata, né delocalizzata in altra area.

VII

Tutti gli obblighi di cui al presente atto sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora Il Proponente proceda all'alienazione delle aree oggetto dell'intervento e alla cessione dell'attività commerciale a terzi, dovrà fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento dei diritti e degli obblighi assunti con il presente atto.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, lo stesso ed i suoi successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli impegni sopra indicati sono assunti nel rispetto dei disposti delle leggi vigenti in materia. Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico del Proponente, che si impegna ed obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare il presente atto né permettere che da alcuno venga modificato senza l'esplicita autorizzazione della Città di Torino e ne richiede la trascrizione a favore della Città di Torino con sede in piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale 00514490010.

Allegati :

Allegato A - Procura Speciale alla Soc. Effeemme Gruppo Immobiliare Srl;

Allegato B - 4A Plan. generale e 4B Parch. Interrato;

Allegato C - Verbale di accordo;

Allegato D - Ar. 7.1 Schemi di conteggio e conteggi urbanistici;

Allegato E - Studio fattibilità tecnica ed economica OO.UU.