

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**CITTA' DI TORINO**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**AI SENSI DELL'ART. 49 CO. 4 DELLA L. R. N.56/77 E S.M.I. E**  
**DELL'ART. 5 CO. 9-14 DELLA L. N.106/2011**

L'anno ....., il .....

In ....., nel mio studio.....

davanti a me, notaio.....è comparso

il Sig....., nato a ..... il ....., C.F. ....,

....., nella propria qualità di Proprietario/Legale Rappresentante della Società Carrera s.r.l. con sede in Torino, Via Della Rocca 45, P. IVA 03376140046, con i poteri risultanti dal mandato con procura atto rogito Notaio Dott. .... in data ....., Rep. n. ....., Racc. n. .... (qui di seguito **“Proponente”**),

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale,

**PREMETTE**

1- che il Proponente è proprietario delle aree aventi superficie di metri quadrati 5.914,46 (in giusta misura), site in Torino, Via Fratelli Garrone, angolo via Somalia, corrispondenti a porzione dell' Area da Trasformare per Servizi – A.T.S. - AMBITO 16.f “De Maistre”, censite al N.C.E.U. al Foglio 1488, particelle n. 59-90. L'area di intervento è individuata con tratteggio rosso nell'elaborato 1.A che viene allegato al presente atto nominato TAV 1.A – Planimetria generale di progetto, quale “ Allegato A”;

2 - che il Proponente ha presentato, in data 29 novembre 2018, istanza registrata al protocollo edilizio dell'Area Edilizia Privata, con il n. 2018-15-24558, 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 demolizione di fabbricati esistenti a destinazione produttiva e la successiva realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, di tipologia M-SAM2, di metri quadrati 2.290,00 di S.L.P. e metri quadrati 900,00 di superficie di vendita (S.V.) .

3- che Il Proponente ha presentato, altresì, istanza, registrata in data 15 gennaio 2019 al Protocollo del S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), per ottenere l'autorizzazione amministrativa all'apertura della nuova struttura commerciale;

4 - che la Commissione Edilizia, nella seduta del 16 maggio 2019, ha espresso parere favorevole al progetto edilizio ;

5 - che il Consiglio Comunale con deliberazione in data .....n. mecc.....  
..... ha approvato la deroga finalizzata alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, della Legge n. 106/2011 e dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001;

6 - 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. 24786 del 6 novembre 2019. Tali opere contribuiscono alla riqualificazione del contesto urbano e consistono in:

Opere su aree assoggettate:

- attrezzaggio del parcheggio assoggettato all'uso pubblico.

Opere su suolo pubblico:

- risagomatura dei marciapiedi in corrispondenza degli incroci tra via Somalia e i due interni di via Fratelli Garrone con contestuale realizzazione degli scivoli per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- ripristino e rifacimento pavimentazioni dell'area " Skate" e del campo di calcetto siti sull'adiacente area verde destinata a giardino pubblico;

- manutenzione straordinaria degli spazi esistenti, a contorno delle vie Artom, Fratelli Garrone e Somalia, destinati a verde pubblico.

Le aree di intervento sono individuate nell'elaborato.....allegato al presente atto quale " Allegato B";

Tali opere d'importo complessivo pari ad Euro 367.202,60 (trecentosessantasettemiladuecentodieci/60) saranno interamente realizzate a cura e spese del Proponente, sia per la parte assoggettata all'uso pubblico, stimabile in Euro 176.989,69 (centosettantaseimilanovecentoottantanove/69), sia per la parte relativa alle aree pubbliche, stimabile in Euro 190.212,91 (centonovantamiladuecentododici/91);

7 - Il Proponente dovrà corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire Euro 702.710,25 (settecentoduemilasettecentodieci/25) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal Civico Ufficio Tecnico, di cui Euro 463.244,10 (quattrocentosessantatremiladuecentoquarantaquattro/10) per oneri di urbanizzazione ed Euro 239.466,15 (duecentotrentanovemilaquattrocentosessantasei/15) 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 199.194,96 (centonovantanovemilacentonovantaquattro/96), 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 199.194,96 (centonovantanovemilacentonovantaquattro/96);

8 - 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

Il Proponente per sé, successori o aventi causa, si impegna ad assoggettare all'uso pubblico a favore della città di Torino l'area destinata a parcheggio pari a metri quadrati 1.862,60, corrispondenti a n. 48 posti auto, distinta con il retino color arancione nella Tavola 6B – Schemi di conteggio e conteggi urbanistici - del Permesso di Costruire che viene allegata al presente atto quale Allegato "C".

L'area sarà assoggettata 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 (C.R.E.) rilasciato dal Direttore Lavori e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per il fabbricato commerciale.

L'area dovrà essere assoggettata all'uso pubblico libera 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 della citata area 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 tal fine trascritto nei pubblici registri immobiliari.

L'esatta conformazione e consistenza dell'area assoggettata sarà definita a seguito del frazionamento catastale dell'opera realizzata.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione 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 comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione del presente atto d'impegno e dà 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 dal Direttore Lavori, salvo diversa richiesta della Città.

L'area potrà essere contabilizzata dal Proponente come bene di proprietà, fermo restando che non potrà, in alcun modo, essere limitata o pregiudicata la sua destinazione a servizio pubblico.

Il Proponente si obbliga 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, lo stesso si obbliga a sostenere i costi dell'illuminazione e quanto altro occorra per l'ordinaria fruibilità.

Il parcheggio assoggettato all'uso pubblico dovrà essere accessibile in modo permanente, 24h/24h, per l'intera settimana.

Qualora, nel tempo, si manifestassero gravi problemi di sicurezza nell'area a parcheggio assoggettato, l'Amministrazione Comunale potrà valutare di impedire l'accesso a tale spazio durante l'ora di chiusura dell'attività commerciale.

L'utilizzo del parcheggio sarà gratuito.

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

Con il presente atto, il Proponente si impegna ed obbliga, per sé e suoi aventi causa, a proprie totali cure e spese, per l'area assoggettata all'uso pubblico a:

1 -garantire l'apertura gratuita al pubblico dell'intero parcheggio 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 del parcheggio;

3- dotare il parcheggio 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.

Il Proponente assume, per sé e suoi aventi causa, con la sottoscrizione del presente atto d’obbligo, nei confronti della Città, l’impegno a procedere nella realizzazione, a propria esclusiva cura e spese, delle opere di sistemazione dell’area assoggettata secondo quanto previsto nei relativi elaborati di progetto. 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, il Proponente si impegna a realizzare eventuali opere di mitigazione richieste da parte della competente Direzione Infrastrutture e Mobilità.

## II

Il Proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, ad eseguire i lavori descritti al punto 6) delle premesse, secondo i relativi elaborati tecnici di cui all’allegato progetto delle opere di urbanizzazione, quali descritte nell’Allegato “D”.

Il Proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa, comunque ad eseguire a propria cura e spese, entro i termini previsti dal Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato 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 cura e spese del Proponente ammonta complessivamente ad Euro 367.202,60 (trecentosessantasettemiladuecentodieci/60) di cui Euro 176.989,69 (centosettantaseimilanovecentoottantanove/69) relativi alle opere da realizzarsi su area assoggettata all’uso pubblico ed Euro 190.212,91 (centonovantamiladuecentododici/91) relativi ad opere da realizzarsi su spazi pubblici.

Il Proponente si obbliga 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 del Proponente 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 del Certificato di Regolare Esecuzione 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 del Proponente. 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 del Proponente. 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 il Proponente presenterà, prima del rilascio del permesso di costruire, 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 del Proponente sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico d'importo pari ad Euro 176.989,69 (euro centonovantaseimilanovecentoottantanove/69) incrementato del 10% per un totale pari ad Euro 194.688,66 (euro centonovantaquattromilaseicentoottantotto/66);

- Polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura e spese del Proponente sulle aree pubbliche d'importo pari a Euro 190.212,91 (centonovantamiladuecentododici/91) incrementato del 10% per un totale pari ad Euro 209.234,20 (duecentonovemiladuecentotrentaquattro /20). 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 dal Proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente. Al momento della consegna dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico. 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 del Proponente. Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere dovrà essere effettuato non oltre i tre mesi dalla data di

ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'art. 102 co. 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 al Proponente 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 il Proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori sempre che il Comune non sollevi obiezioni in merito nei quindici giorni successivi. Il Proponente solleva 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, il Proponente potrà, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accordo tra il Proponente/ 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 Utilizzo temporaneo da parte del Proponente 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, sono escluse 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.

IVII Proponente si impegna a corrispondere prima del rilascio del permesso di costruire Euro 702.710,25 (settecentoduemilasettecentodieci/25) a titolo di contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto, come determinato dal Civico Ufficio Tecnico, di cui Euro 463.244,10 (quattrocentosessantatremiladuecentoquarantaquattro/10) per oneri di urbanizzazione ed Euro 239.466,15 (duecentotrentanovemilaquattrocentosessantasei/15) 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 199.194,96 (centonovantanovemilacentonovantaquattro/96), 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 199.194,96 (centonovantanovemilacentonovantaquattro/96).

VTutti 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