

Concorso internazionale di progettazione

Cavallerizza Reale di Torino.

2.4. Allegato B - Schema di Convenzione Quadro in materia urbanistica



Fondazione
Compagnia
di San Paolo



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TORINO



CITTA' DI TORINO

cdp''

CITTÀ DI TORINO

Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n. 29 "Complesso della Cavallerizza Reale"

Schema di Convenzione Quadro

TRA

Città di Torino (di seguito anche denominato **Città** o **Comune**) con sede in Piazza Palazzo di Città, C.F. 0051449010, rappresentata da, che interviene nel presente atto in virtù dei poteri a esso conferiti con

e

Cartolarizzazione Città di Torino srl a socio unico (di seguito anche **CCT**) con sede in Torino, Via Carlo Alberto n. 65, C.F. 09369581005, rappresentata da, in virtù dei poteri a esso conferiti con; (di seguito anche denominato **Soggetto Attuatore**);

e

CDP Investimenti Sgr Spa, (di seguito anche **CDPI Sgr**) con sede in Roma, Via Versilia n. 2 - società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa Depositi e Prestiti Spa - che interviene nel presente atto in qualità di soggetto gestore del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra, rappresentata da, in qualità di, che interviene nel presente atto in virtù dei poteri a esso conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione del; (di seguito anche denominato **Soggetto Attuatore**);

di seguito anche denominati **Soggetti Attuatori**.

Premesso

- a) che il Comune di Torino è proprietario delle porzioni della Cavallerizza Reale denominate Cavallerizza Alfieriana e Maneggio Chiabrese, della superficie lorda fuori terra complessiva di 3.065 mq, nonché della Piazzetta Accademia Militare della superficie di 700 mq, individuate con velatura di colore rosso nella mappa catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega **sub 1** per farne parte integrante e sostanziale, e descritte al Catasto Terreni, foglio 1247, particelle 111 parte, 113 e 189 e, limitatamente ai fabbricati, al Catasto Fabbricati, foglio 1247, mappali ...;
- b) che il Comune di Torino è altresì proprietario della piazzetta Rossaro della superficie di 1.520 mq, individuata con campitura di colore rosso nella mappa catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega **sub 1** per farne parte integrante e sostanziale, descritta al Catasto Terreni, foglio 1247, particella 124;
- c) che CCT è proprietaria delle porzioni della Cavallerizza Reale denominate Corte delle Guardie, Manica del Mosca, Pagliere, Zecca, della superficie lorda fuori terra complessiva di 19.215 mq, nonché della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiabrese, della superficie di 2.920 mq, individuate con campitura di colore grigio nella mappa catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega **sub 1** per farne parte integrante e sostanziale, e descritte al Catasto Terreni, foglio 1247, particelle 111 parte, 112, 113 e 114 e, limitatamente ai fabbricati, al Catasto Fabbricati, foglio 1247, mappali ...;
- d) che il Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra gestito da CDPI Investimenti SRG S.p.A. (di seguito anche denominato **FIV**) è proprietario delle porzioni della Cavallerizza Reale denominate Rotonda Castellamontiana, Accademia Militare e Corpi di Fabbrica di Via Verdi, della superficie lorda fuori terra complessiva di 14.401 mq, individuate con campitura di colore azzurro nella mappa catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega **sub 1** per farne parte integrante e sostanziale, e descritte al Catasto Terreni, foglio 1247, particella 111 parte e al Catasto Fabbricati, al foglio 1247, mappale 111, subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 217, 219, 55 e BCNC subalterni 212, 213 e 220;
- e) che il Complesso della Cavallerizza Reale è sottoposto al regime di tutela di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (Decreto del 1° agosto 2005 n. 9603) in considerazione della sua valenza

storica e artistica e parte largamente prevalente di esso è ricompreso nel patrimonio mondiale dell'Unesco;

- f) che, pertanto, i progetti di trasformazione del Complesso della Cavallerizza Reale dovranno essere sottoposti ai preventivi pareri vincolanti del Ministero per i Beni Culturali e il Turismo (Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino) e della Commissione Locale per il Paesaggio della Città di Torino, secondo le rispettive competenze;
- g) che il Piano Regolatore Generale (**PRG**) di Torino classifica il Complesso della Cavallerizza Reale quale "Area da trasformare" del centro storico e, nella specifica scheda normativa n. 29, ne detta la relativa disciplina, prescrivendo, tra l'altro, la redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (**PUR**), da assumere con deliberazione del Consiglio Comunale;
- h) che il PUR è chiamato a definire l'assetto generale del complesso immobiliare, i tipi di intervento previsti sui fabbricati, le Unità Minime di Intervento, le destinazioni d'uso e ogni altra specificazione necessaria;
- i) che il PUR si attua mediante Permessi di Costruire Convenzionati, corredati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (**UMI**), intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a progetti unitari di intervento;
- j) che, ai sensi del comma 4 dell'articolo 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., la presente Convenzione Quadro ha i seguenti contenuti essenziali:
 - impegno alla cessione gratuita e/o all'assoggettamento ad uso pubblico, da parte dei Soggetti Attuatori a favore della Città, delle aree e delle porzioni dei fabbricati destinate a funzioni pubbliche;
 - impegno da parte dei Soggetti Attuatori alla realizzazione di opere di urbanizzazione su aree e/o porzioni di fabbricati pubblici o destinati a funzioni pubbliche, in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti e in parte a cura e spese dei Soggetti Attuatori stessi;
 - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- k) che, ai sensi del Documento d'Intesa sottoscritto il 15 marzo 2019 tra Comune, CCT e CDPI Investimenti SGR S.p.A. quale gestore del Fondo FIV e sulla base dell'attività svolta dal Gruppo di Lavoro costituito con il suddetto Documento d'Intesa, CDPI Investimenti SGR S.p.A., in data 30 ottobre 2019, integrato il 19 dicembre 2019, ha presentato proposta di PUR;
- l) che, con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2019 06671/009 del 30 dicembre 2019, la Città ha preso atto della proposta di PUR relativo al Complesso della Cavallerizza Reale;
- m) che, in data 30 settembre 2020, protocollo, CDPI Investimenti SGR S.p.A. ha integrato la proposta di PUR;
- n) che con deliberazione del CDA di CDPI e con atto di CCT è stato approvato lo schema della presente Convenzione Quadro;
- o) che, con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. del, la Città ha approvato il PUR comprensivo dello schema della presente Convenzione Quadro.

**Ciò premesso
le Parti come sopra costituite in atto
convengono e stipulano quanto segue**

Articolo 1 - Premesse

1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Quadro.

Articolo 2 – Aree e immobili oggetto della presente Convenzione Quadro – Proprietà

1. Gli immobili oggetto della presente Convenzione Quadro sono:

- Cavallerizza Alfieriana, Maneggio Chiabrese, piazzetta Accademia Militare e piazzetta Rossaro, di proprietà del Comune di Torino;
 - Corte delle Guardie, Manica del Mosca, Pagliere, Zecca, Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese, di proprietà di CCT;
 - Accademia Militare, Corpi di Fabbrica di Via Verdi e Rotonda Castellamontiana, di proprietà del FIV;
- così come più analiticamente individuati nelle Premesse.

Articolo 3 - Elaborati costituenti il PUR

1. Forma parte integrante e sostanziale del PUR approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del, mecc. n. lo schema della presente "Convenzione Quadro".

2. La documentazione del PUR ha già acquisito natura di atto pubblico e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando i Soggetti Attuatori di conoscerla in ogni suo aspetto.
3. Il PUR è depositato agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione e il rilascio di eventuali copie.

Articolo 4 - Utilizzazioni edilizie

1. Il PUR si attua mediante Permessi di Costruire Convenzionati, corredati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (**UMI**), intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a progetti unitari di intervento e così come individuati e nell'allegato 1
2. In sede di richiesta dei Permessi di Costruire, sulla base di specifico rilievo, la SIp esistente di ciascuna UMI sarà oggetto di esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro in caso di difformità con la SIp indicata nel PUR e nel presente articolo.
3. Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.U.R., ferma restando la SIp complessiva di ciascuna destinazione d'uso prevista dal PUR, è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 previa stipula di Atto d'Obbligo sottoscritto tra i rispettivi Soggetti Attuatori.
4. I Soggetti Attuatori e i loro aventi causa si impegnano all'attuazione degli interventi edilizi secondo le seguenti disposizioni.

UMI 1 - Accademia Militare

5. La Superficie lorda di pavimento (**Slp**) della UMI 1 - Accademia Militare è pari a 9.858¹ mq, oltre i piani interrati, di cui 8.263 mq a destinazione 2A-Attività Turistico Ricettive e 1.595 mq a destinazione 20-ASPI; è inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.
6. L'insediamento nella UMI 1 delle destinazioni d'uso di PRG 2A-Attività Turistico Ricettive e 20-ASPI è connesso al reperimento di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo. Al riguardo, si dà atto che è in corso una variante al PRG volta ad eliminare l'obbligo del reperimento di parcheggi in sottosuolo nel caso di cambi di destinazione d'uso. Qualora l'approvazione di tale variante avvenga prima dell'ottenimento del Permesso di Costruire relativo alla UMI 1, si dà atto sin d'ora che l'obbligo sopracitato si intende automaticamente decaduto.
7. Nell'ambito delle destinazioni d'uso 2A e 20 sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.
8. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogno di parcheggi pubblici e pertinenziali.

UMI 2 - Corpi di Fabbrica di Via Verdi

9. La SIp della UMI 2-Corpi di Fabbrica di Via Verdi è pari a 3.199² mq, oltre i piani interrati, di cui 2.546 mq a destinazione 1A-Residenza e 653 mq a destinazione 20-ASPI; è inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.
10. L'insediamento nella UMI 2 della destinazione d'uso 20-ASPI è connesso al reperimento di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo. Al riguardo, si dà atto che è in corso una variante del PRG volta ad eliminare l'obbligo del reperimento di parcheggi in sottosuolo nel caso di cambi di destinazione d'uso. Qualora l'approvazione di tale variante avvenga prima dell'ottenimento del Permesso di Costruire relativo alla UMI 2, si dà atto sin d'ora che l'obbligo sopracitato si intende automaticamente decaduto.
11. La destinazione d'uso 1A-Residenza deve essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. In particolare, dovrà essere prevista la possibilità di destinare parte delle residenze a utenti che svolgono attività, anche formative, in ambito culturale e artistico (c.d. "residenze d'artista"), con modalità da disciplinare mediante

¹ Tale SIp è pari alla SIp esistente e ricomprende anche le superfici derivanti da eventuali demolizioni (es. Ft, Dt) e/o dal trasferimento di SIp dalla UMI2 (demolizioni Ap) da recuperarsi in sede di progettazione edilizia all'interno del volume esistente (i.e. sottotetti, soppalchi, nuovi orizzontamenti), ove ammesso dall'allegato A delle N.U.E.A. o qualora assentiti dal Consiglio Comunale in sede di attuazione delle singole UMI, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, quali interventi in aggiunta a quelli consentiti dalle N.U.E.A. di P.R.G.

² Tale SIp è pari alla SIp esistente e ricomprende anche le superfici derivanti da eventuali demolizioni (es. Ap) da recuperarsi in sede di progettazione edilizia all'interno del volume esistente (i.e. sottotetti, soppalchi, nuovi orizzontamenti), ove ammesso dall'allegato A delle N.U.E.A. o qualora assentiti dal Consiglio Comunale in sede di attuazione delle singole UMI, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio, quali interventi in aggiunta a quelli consentiti dalle N.U.E.A. di P.R.G.

accordi con la Città relativi alla singola UMI, allo scopo di favorire la riqualificazione della Cavallerizza quale polo culturale.

12. Nell'ambito delle destinazioni d'uso 1A e 20 sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

13. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogno di parcheggi pubblici e pertinenziali.

14. In relazione alla possibilità di insediare Attività Terziarie della categoria 5A fino a un massimo di 935 mq nelle UMI 2 e 7, oltre alle destinazioni 1A e 20, con Atto d'Obbligo sottoscritto il ..., registrato ..., i proprietari delle UMI 2 e 7 hanno dato atto che una quota di ... mq a destinazione 5A è stata allocata nella UMI

UMI 3 – Rotonda Castellamontiana

15. Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 7, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente alla Città la Rotonda Castellamontiana al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 1 o alla UMI 2.

UMI 4 Piazzetta Accademia Militare

16. La Città assente alla realizzazione degli interventi di completamento della facciata da effettuare a cura e spese della proprietà della UMI 1, prevedendo la cessione gratuita della porzione di sedime a tal fine occorrente.

UMI 5 - Manica del Mosca

17. La Slp della UMI 5-Manica del Mosca è pari a 5.289 mq, oltre i piani interrati, a destinazione 5B-Attività Direzionale. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 5B-Attività Direzionale nella UMI 5 non costituisce mutamento della destinazione d'uso della UMI 5 fatto salvo il rispetto della Slp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR (in **allegato 2**). È inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

18. Nell'ambito della destinazione d'uso 5B sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

19. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

UMI 6 – Cavallerizza Alfieriana

20. Si tratta di immobili di proprietà del Comune di Torino adibiti a funzioni pubbliche, in uso a Università degli Studi di Torino.

UMI 7 - Corpo delle Guardie

21. La Slp della UMI 7-Corpo delle Guardie è pari a 4.423 mq oltre i piani interrati, a destinazione 1A-Residenza. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 1A-Residenza nella UMI 7 non costituisce mutamento della destinazione d'uso della UMI 7 fatto salvo il rispetto della Slp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR (in **allegato 2**). È inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

22. La destinazione d'uso 1A-Residenza insediabile deve essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. In particolare, dovrà essere prevista la possibilità di destinare parte delle residenze a utenti che svolgono attività, anche formative, in ambito culturale e artistico (c.d. "residenze d'artista"), con modalità da disciplinare mediante accordi con la Città relativi alla singola UMI, allo scopo di favorire la riqualificazione della Cavallerizza quale polo culturale.

23. Nell'ambito della destinazione d'uso 1A sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

24. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

25. In relazione alla possibilità di insediare Attività Terziarie della categoria 5A fino a un massimo di 935 mq nelle UMI 2 e 7, oltre alle destinazioni 1A e 20, con Atto d'Obbligo sottoscritto il ..., registrato ..., il proprietario della UMI 2

UMI 8 – Maneggio Chiabrese

26. Si tratta di immobili di proprietà del Comune di Torino, adibiti a funzioni pubbliche.

UMI 9 - Zecca

27. La Slp della UMI 9-Zecca è pari a 4.173 mq, oltre i piani interrati, di cui 2.823 mq a destinazione 1A-Residenza e 1.350 mq a destinazione 5A-Attività Terziarie. L'inserimento delle destinazioni d'uso 1A-Residenza e 5A-Attività Terziarie nella UMI 9 non costituisce mutamento della destinazione d'uso della UMI 9 fatto salvo il rispetto della Slp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR (in **allegato 2**). È inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

28. La destinazione d'uso 1A-Residenza deve essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo e preferenzialmente destinata a residenze d'artista. In particolare, dovrà essere prevista la possibilità di destinare parte delle residenze a utenti che svolgono attività, anche formative, in ambito culturale e artistico (c.d. "residenze d'artista"), con modalità da disciplinare mediante accordi con la Città relativi alla singola UMI, allo scopo di favorire la riqualificazione della Cavallerizza quale polo culturale.

29. Nell'ambito delle destinazioni d'uso 1A e 5A sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

30. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

UMI 10 - Pagliere

31. La Slp della UMI 10-Pagliere è pari a 4.425 mq, oltre ai piani interrati, a destinazione 5A-Attività Terziarie. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 5A-Attività Terziarie nella UMI 10 non costituisce mutamento della destinazione d'uso della UMI 10 fatto salvo il rispetto della Slp complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR (in **allegato 2**). È comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

32. Nell'ambito della destinazione d'uso 5A sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

33. È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

Articolo 4 bis - Fruizione pubblica

La fruizione pubblica dei locali di proprietà privata al piano terra delle UMI 1, 2, 5, 9 e 10 sarà assicurata con l'insediamento di attività aperte al pubblico (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, bar, ristorante, coworking, attività culturali e sociali) e/o con la realizzazione di spazi polivalenti (quale, a titolo esemplificativo, non esaustivo, sala conferenze), il tutto coerentemente con i progetti edilizi e con le specifiche esigenze organizzative dei soggetti proprietari. La predetta fruizione pubblica verrà puntualmente disciplinata nelle Convenzioni Attuative delle rispettive U.M.I.

Articolo 5 - Parcheggi

1 - L'insediamento nella UMI 1 e 2 della destinazione d'uso di PRG 2A-Attività Turistico Ricettive e 20-ASPI è connesso al reperimento di aree per parcheggi per una superficie complessiva di 1.258 mq.

2 - Dato atto che il Comune di Torino è proprietario della piazzetta Rossaro, della superficie di 1.520 mq, la Città, entro 6 mesi dalla richiesta del/i Soggetti Attuatori delle UMI 1 e/o 2, e previo accordo tra i suddetti Soggetti Attuatori delle UMI 1 e 2, si impegna a concedere a titolo oneroso a questi ultimi o ai loro aventi causa il diritto di superficie nel sottosuolo di piazzetta Rossaro, per un periodo novantanovenale, al fine di consentire ai richiedenti la realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato, in conformità a quanto previsto dal PUR.

3. La valutazione del diritto di superficie verrà effettuata con apposita stima da parte della Città.

4. I proprietari superficiali garantiranno la manutenzione ordinaria e straordinaria della Piazzetta Rossaro, con oneri a loro carico, manlevando la Città da ogni responsabilità per infiltrazioni, cedimenti o qualsivoglia danno anche strutturale al parcheggio in sottosuolo.

5. La Città dà altresì atto che è in corso una variante al PRG per rimuovere la prescrizione della realizzazione di tale parcheggio. Qualora l'approvazione di tale variante avvenga prima dell'ottenimento del/i Permesso/i di Costruire riguardanti le UMI 1 e/o 2, gli obblighi di cui al presente articolo si intendono automaticamente decaduti.

Articolo 6 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico

1. I Soggetti Attuatori e i loro aventi causa si impegnano a garantire a favore della Città, in sede di attuazione delle rispettive UMI, le seguenti cessioni e assoggettamenti ad uso pubblico impegnandosi a trasferire le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione, ivi comprese quelle afferenti gli impegni di cessione gratuita alla Città, ai loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, così come indicato al successivo art. 13.

UMI 1 - Accademia Militare

2. Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo **articolo 7**, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si impegna ad accettare, immediatamente dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 1, la proprietà delle porzioni ubicate al piano terra dei fabbricati O e N, individuate con le sigle Ot e N/UMI 3 nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici" del PUR destinate a funzioni pubbliche, di complessivi 839 mq, come individuate con velatura di colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto **sub 3** per farne parte integrante e sostanziale.

3. In sede di frazionamento e di cessione, le superfici da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro.

4. Gli immobili dovranno essere ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 1), ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le porzioni di fabbricati dovranno altresì essere cedute bonificate o messe in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto.

UMI 2 - Corpi di Fabbrica di Via Verdi

5. Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo **articolo 7**, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si impegna ad accettare, immediatamente dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 2, la proprietà delle porzioni ubicate al piano terra dei fabbricati M e N, individuate con le sigle Mt e N/UMI 3 nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici" destinate a funzioni pubbliche, di complessivi 866 mq, come individuate con velatura di colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto **sub 3** per farne parte integrante e sostanziale.

6. In sede di frazionamento e di cessione, le superfici da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro.

7. Gli immobili dovranno essere ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 2), ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le porzioni di fabbricati dovranno altresì essere cedute bonificate o messe in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto.

UMI 5 - Manica del Mosca

8. Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 7, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere, a titolo gratuito, al Comune di Torino, che si impegna ad accettare, immediatamente dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 5, le aree scoperte della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiabrese (UMI 11), nonché a cedere la corte ed assoggettare all'uso pubblico il porticato, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, come meglio individuate nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici" di complessivi 2.920 mq, come individuate con velature di colore rosso e rosso chiaro nella planimetria catastale che si allega al presente atto **sub 3** per farne parte integrante e sostanziale.

9. In sede di frazionamento e di cessione, le aree da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro.

10. In caso di cessione, il diritto di superficie/proprietà superficaria nel sottosuolo dei locali interrati afferenti i fabbricati della Manica del Mosca (UMI 5) ubicati nel sottosuolo della Piazzetta Vasco resterà in capo al Soggetto Attuatore della UMI 5 o suo avente causa, che effettuerà la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali stessi come pure della soletta di copertura e delle relative strutture portanti. La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione che non sia determinata da cause imputabili alla Città, sarà a totale carico del superficiario, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti.

11. Tali aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 5), ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono

il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le aree dovranno altresì essere cedute bonificate o messe in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto.

UMI 7 - Corte delle Guardie

12. Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 7, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si impegna ad accettare, immediatamente dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 7, la proprietà delle porzioni ubicate al piano terra dei fabbricati V, L, I, individuate con le sigle Vt, Lt, It nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici", nonché i due locali Vmezzanino posti al piano mezzanino in corrispondenza dell'angolo tra via Verdi e Piazzetta Vasco e facenti parti del volume interno del Salone delle Guardie, destinate a funzioni pubbliche, di complessivi 905 mq, nonché a cedere la corte ed assoggettare all'uso pubblico il porticato, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, come individuate con velature di colore rosso e rosso chiaro nella planimetria catastale che si allega al presente atto **sub 3** per farne parte integrante e sostanziale.

13. In sede di frazionamento e di cessione, le superfici da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro.

14. Gli immobili dovranno essere ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 7), ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le aree dovranno altresì essere cedute bonificate o messe in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto.

UMI 9 – Zecca

15. Non è prevista alcuna cessione o assoggettamento a uso pubblico.

UMI 10 – Pagliere

16. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, immediatamente dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla UMI 10, le aree scoperte ubicate tra il Corpo S e il Corpo T (area denominata Sc), fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, come meglio individuata nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici", con velatura di colore rosso chiaro nella planimetria catastale che si allega al presente atto **sub 3** per farne parte integrante e sostanziale.

17. In sede di frazionamento e di cessione, le aree da assoggettare saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la presente Convenzione Quadro.

18. Essendo ammesso il passaggio in interrato della Linea Metropolitana e la realizzazione di limitate opere tecniche ove indispensabili per la realizzazione della Linea stessa e per la relativa funzionalità, sugli spazi aperti non costruiti, in relazione alle previsioni progettuali, i relativi proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie o costituire apposite servitù gratuite, fatta comunque salva la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie al cantiere.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a cura e spese dei Soggetti Attuatori

1. In sede di attuazione delle singole UMI verranno approvati dalla Città i Progetti di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere a cura e spese dei Soggetti Attuatori, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

2. Al riguardo, i Soggetti Attuatori, ciascuno per la UMI di competenza e senza vincoli di solidarietà, si impegnano a eseguire le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, a propria cura e spese laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti, e ad effettuarne o a farne effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune:

- UMI 1 - Accademia Militare e/o UMI 2 - Corpi di Fabbrica di Via Verdi: (i) riqualificazione della piazzetta dell'Accademia Militare (UMI 4, urbanizzazione primaria) e (ii) almeno demolizione delle superfetazioni, realizzazione degli impianti di base e serramenti esterni delle ex scuderie e della Rotonda Castellamontiana (porzioni Ot del Corpo O-Accademia Militare, Mt del Corpo M-Corpi di Fabbrica di Via Verdi e Corpo N-Rotonda-UMI 3), ubicate al piano terra delle UMI 1, 2 e 3 (urbanizzazione secondaria). Si specifica che la sistemazione edilizia definitiva e gli allestimenti delle ex scuderie e della Rotonda Castellamontiana saranno realizzati a cura e spese del Comune e/o suo avente causa. In caso di attuazione differita delle UMI 1 e 2, le opere riguardanti la piazzetta dell'Accademia Militare-UMI 4 e il Corpo N-Rotonda-UMI 3 saranno realizzate dal Soggetto che attuerà per primo la UMI 1 o 2 mentre le opere riguardanti la porzione Ot del Corpo O-Accademia

- Militare saranno realizzate dal Soggetto Attuatore della UMI 1 e quelle riguardanti la porzione Mt del Corpo M-Corpi di Fabbrica di Via Verdi saranno realizzate dal Soggetto Attuatore della UMI 2;
- UMI 5 - Manica del Mosca: riqualificazione della Corte 3, della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiabrese (UMI 11, urbanizzazione primaria);
 - UMI 7 - Corte delle Guardie: (i) riqualificazione del cortile della Corte delle Guardie (urbanizzazione primaria) e (ii) demolizione delle superfetazioni, realizzazione degli impianti di base e serramenti esterni dei locali It del Corpo I, Lt del Corpo L, Vt e Vmezzanino del Corpo V, ubicati al piano terra e al mezzanino della UMI 7 (urbanizzazione secondaria). Si specifica che la sistemazione edilizia definitiva e gli allestimenti dei suddetti locali It, Lt e Vt e Vmezzanino saranno realizzati a cura e spese del Comune e/o suo avente causa.
3. Le aree cedute alla Città vengono conservate nella disponibilità giuridica del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città, nel rispetto del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P. n. 257.
4. Il Soggetto Attuatore solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

Articolo 8 - Accessibilità delle corti e dei passaggi privati

1. Non è consentita la realizzazione di parcheggi e il transito di automezzi all'interno delle corti, salvo che per necessità di servizi di pubblica sicurezza, dei Vigili del Fuoco, mezzi per disabili e mezzi di soccorso, con deroga per la sosta temporanea dei mezzi di rifornimento, allestimento e servizi (carico/scarico delle merci).
2. I Soggetti Attuatori si impegnano a garantire l'accesso al pubblico ai cortili e ai passaggi delle UMI 1, 2, 9 e 10, compatibilmente con gli orari di apertura delle attività private ivi esercitate, secondo modalità da definire nelle specifiche convenzioni attuative delle rispettive UMI, e comunque conciliando gli interessi privati e pubblici riconducibili alla peculiarità del contesto monumentale e storico-culturale.
3. I Soggetti Attuatori si impegnano a costituire servitù di passaggio attraverso i cortili e i passaggi per eventuali uscite di sicurezza a favore dei corpi di fabbrica afferenti altre UMI.
4. I Soggetti Attuatori si impegnano alla pulizia e al mantenimento del decoro dei cortili e dei passaggi.

Articolo 9 - Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere, al netto delle opere a scomputo, i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti:
 - per le UMI 1 e 2 sia per i mutamenti di destinazione d'uso (per tale fattispecie saranno calcolati in modo differenziale tra la destinazione d'uso attuale e quella di progetto, con le modalità previste dal Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione), sia per il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.;
 - per le UMI 5, 7, 9 e 10 unicamente per l'eventuale recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., non configurandosi le destinazioni d'uso previste dal PUR quali mutamenti di destinazione d'uso.
2. L'importo del contributo di costruzione eventualmente dovuto verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.
3. L'eventuale differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto in base alla normativa e ai regolamenti vigenti.

Articolo 10 - Durata del PUR e tempi di realizzazione degli interventi edilizi

1. L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione Quadro.
2. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, degli interventi edilizi di ciascuna UMI è subordinata all'avvenuta cessione delle rispettive aree e/o porzioni di fabbricati di cui all'**articolo 6** e all'ultimazione e collaudo positivo delle rispettive opere di cui all'**articolo 7**, con eccezione delle opere di urbanizzazione relative alla Piazzetta Vasco e al Passaggio Chiabrese per le quali saranno accettati collaudi anche parziali.
3. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Articolo 11 - Usi Temporanei

1. In considerazione della complessità della trasformazione della Cavallerizza Reale e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, i Soggetti Attuatori e i loro aventi causa, anche su richiesta della Città, potranno accordare l'uso temporaneo (*temporary use*) per attività culturali, anche svolte da parte di soggetti privati, di porzioni del Complesso.

2. L'insediamento temporaneo delle attività dovrà avvenire previa stipula con il competente Assessorato della Città di apposita e separata Convenzione che ne determinerà la durata e ne regolerà le modalità di utilizzo, secondo una proposta progettuale e gestionale valutata dall'Amministrazione Comunale stessa, nel rispetto delle norme di settore e di sicurezza.

Articolo 12— Gestione culturale della Cavallerizza Reale

1. I Soggetti Attuatori dovranno costituire con il Comune di Torino un "Tavolo Tecnico" con il compito di individuare le modalità con le quali programmare e coordinare lo svolgimento delle attività culturali sulle aree di proprietà pubblica e destinate a funzioni pubbliche e, compatibilmente con le specifiche esigenze organizzative, in alcune parti degli spazi di proprietà privata. A tale Tavolo Tecnico saranno invitati a partecipare attivamente i soggetti individuati quali gestori di porzioni pubbliche, anche nel rispetto del vigente Regolamento n. 391 per il Governo dei Beni Comuni Urbani della Città di Torino nonché in riferimento alla natura di centro culturale pubblico. Sede di sperimentazione di tale Regolamento saranno tutti gli spazi di proprietà pubblica del Complesso della Cavallerizza.

Articolo 13 - Trasferimento degli obblighi

1. Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione Quadro riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione sono assunti dai Soggetti Attuatori per sé stessi, loro successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Qualora i Soggetti Attuatori procedano all'alienazione totale o parziale degli immobili oggetto della presente Convenzione Quadro, gli stessi dovranno fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione Quadro stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

3. Gli aventi causa dei Soggetti Attuatori dovranno inoltre fornire e/o volturare idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione Quadro.

4. In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, i Soggetti Attuatori e i loro successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Articolo 14 - Spese

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione Quadro, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.

Articolo 15 - Controversie

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

Allegati

Sono allegati alla presente Convenzione Quadro i seguenti elaborati:

Allegato 1 - Planimetria catastale con individuazione delle proprietà e delle UMI (vedi elaborati 04.03c del PUR);

Allegato 2 - Destinazioni d'uso (elaborati 04.06b del PUR);

Allegato 3 - Planimetria catastale con individuazione delle aree in cessione per usi pubblici (vedi elaborato 04.03b del PUR).

Verifica effettuata in data 2020-12-21 09:41:45 (UTC)

File verificato: D:\Profili\u253933\Downloads\all_2bis_convenzione_quadro_e_allegati19.12.2020.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: GILARDI ROSA ADALGISA
Firma verificata: OK
Verifica di validita' online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 21/12/2020 09:36:34

Dati del certificato del firmatario **GILARDI ROSA ADALGISA:**

Nome, Cognome:	ROSA ADALGISA GILARDI
Organizzazione:	COMUNE DI TORINO
Numero identificativo:	WSREF-33367324671247
Data di scadenza:	01/12/2022 15:01:09
Autorita' di certificazione:	ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1, ArubaPEC S.p.A., Qualified Trust Service Provider, , IT
Documentazione del certificato (CPS):	https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf
Identificativo del CPS:	OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS:	OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.7.2
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.16.6

Fine rapporto di verifica