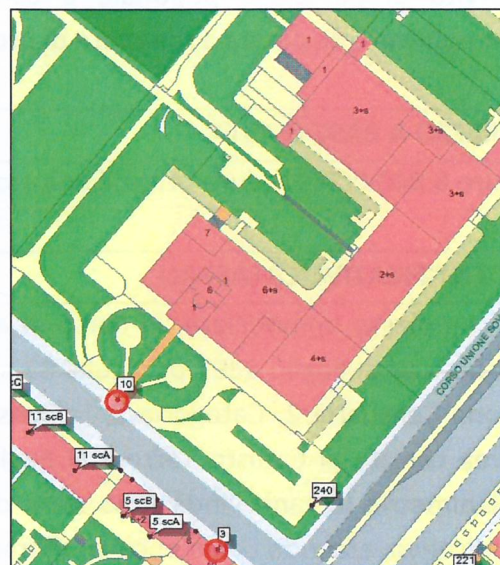


LOTTO UNICO - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

Il Dirigente di Area
Dott. Giuseppe NOTA

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN TORINO, VIA SAN MARINO 10 - COSTITUZIONE
DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 50ENNALE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE**

**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Il Lotto, costituito da un fabbricato a sei piani fuori terra, comprensivo di piano interrato e piano sottotetto, oltre ad area esterna riservata, è collocato nel territorio della Circostrizione 2 (Santa Rita - Mirafiori) e, precisamente, in via San Marino 10. Del lotto fa altresì parte un basso fabbricato ubicato all'interno del cortile, ospitante alcuni locali tecnici del complesso immobiliare e la cabina elettrica in uso alla società AEM Torino Distribuzione S.p.A. di cui si dirà meglio *infra*, immobile attualmente sprovvisto di identificativo catastale autonomo. La palazzina principale è parte del padiglione 1 del complesso architettonico noto come ex "Istituto di Riposo per la Vecchiaia" di corso Unione Sovietica. La costruzione dell'intero compendio immobiliare risale alla seconda metà dell'Ottocento ad opera dell'arch. Crescentino Caselli, allievo di Alessandro Antonelli, mentre la porzione oggetto di asta è stata ultimata negli anni ottanta del Novecento secondo criteri allora idonei alla tipologia di utenza da ospitare.

La zona, connotata da isolati di tipo residenziale, è inserita in un ambito con destinazione a servizi tra i quali spiccano la scuola di Management ed Economia dell'Università di Torino, il circolo della Stampa – Sporting, il palazzo del nuoto e lo stadio Olimpico Grande Torino.

Parzialmente distrutto dai bombardamenti il primo padiglione è stato ricostruito, su disposizioni sensibilmente diverse, intorno agli anni sessanta del Novecento andando a completare la volumetria perduta durante il periodo bellico. L'immobile, dal disegno regolare, si sviluppa in modo omogeneo ai vari piani con una planimetria a forma di F tagliata da corridoi longitudinali sui quali si affacciano le stanze dalla forma regolare.

Il collegamento verticale tra i vari livelli è garantito da due strutture: una interna, posta sull'angolo nord-ovest del fabbricato ed una esterna centrale in prossimità dell'accesso principale.

La superficie territoriale è pari a mq. 7.000 circa, mentre la superficie lorda dell'immobile è pari a circa 10.700 mq., per una volumetria totale di circa 37.900 mc. L'area sarà parzialmente gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio in favore della restante porzione del compendio immobiliare, destinata a rimanere di proprietà della Città, come meglio infra precisato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 8.840.000,00 (euro ottomilionioctocentoquarantamila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il complesso immobiliare, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1397 particella 83 subalterno 1 parte (corso Unione Sovietica n. 220, piano: S; Zona Censuaria 2; Categoria B/1; Consistenza: 51180 mc; Rendita euro 73.653,82) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1397 mappali 103 e 105 parte, quale raffigurato nelle planimetrie (recanti l'indicativo stato di fatto dell'immobile) e nell'estratto di mappa (anch'esso indicativo, essendo i beni in corso di frazionamento) sotto riportati.

COERENZE

Nord: area identificata al C.T. al foglio 1397 mappali 83 e 104;

Est: area identificata al C.T. al foglio 1397 mappali 83, 105 parte, 99;

Sud: via San Marino;

Ovest: area identificata al C.T. al foglio 1397 mappale 83.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5801 in data 27 giugno 1980, per l'estinzione dell'IPAB Istituto di Riposo per la Vecchiaia di Torino, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Torino il 12 marzo 1984 ai numeri 7931/6418 (le successive note in rettifica non hanno ad oggetto il presente Lotto). Tale devoluzione è stata recepita con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 8110200/03 del 12 novembre 1981 e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 8201275/08 in data 1 marzo 1982.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con decreto n. 685 del 16 dicembre 2013 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 al n. 4612/3591 il 12 febbraio 2014) il bene "Ex Regio Istituto di Riposo per la Vecchiaia (già ospizio di Carità)" è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con nota prot. n. 2783 del 24 maggio 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria ai sensi dell'art. 55 del predetto D.Lgs 42/2004. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi - in caso di revisione del decreto di vincolo summenzionato, di conferma dell'interesse culturale del Lotto - a rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria nel decreto di autorizzazione. L'atto definitivo sarà in tal caso sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto Legislativo.

STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dall'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino - A.O.U. San Giovanni Battista in forza di contratto di comodato d'uso stipulato con atto in data 13 luglio 2009 rep. A.P. 3619 e, in minima parte, dalla Città, che vi gestisce una Comunità alloggio per persone con disabilità fisico-motoria. La costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria è assoggettata al vincolo di destinare il Lotto in prevalenza a residenza per persone anziane non autosufficienti e/o a posti letto in Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria e, in minor parte, a presidio residenziale a carattere comunitario per persone con disabilità fisico-motoria, di superficie e caratteristiche strutturali adeguate, secondo normativa, al numero di posti letto previsti, nonché a servizi al territorio.

Con comunicazione in data 20 ottobre 2015, prot. 102563 l'Azienda ha reso noto alla Civica Amministrazione la propria volontà di addivenire al rilascio dei locali utilizzati a titolo di comodato. Con successiva nota in data 21 maggio 2018, prot. n. 52640, l'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino San Giovanni Battista ha confermato il rilascio a far data dal 1° ottobre 2018.

Il Lotto sarà pertanto consegnato libero al rogito definitivo di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria, ad ultimazione delle opere di separazione impiantistica di cui infra.

SEPARAZIONE IMPIANTI

La Città, entro la data del rogito definitivo, provvederà alla separazione fisica ed impiantistica dal Lotto (con esclusione di quanto infra riportato) della porzione immobiliare che rimane nella sua titolarità con oneri a proprio carico. Il superficiario avrà, viceversa, l'onere di addivenire alla realizzazione di tutte le opere occorrenti per l'autonomia impiantistica del Lotto sostenendo direttamente il costo delle relative opere.

UTENZE

Dalla data dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria/diritto di superficie sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdettati.

Tipo Utenza	Identificativo
Acqua	Matricola: 800153
	Utenza n. 0010038167
	Contatore n. 06-300655
Energia Elettrica	Codice POD: IT020E00120251
	Codice utente 1050061129
	Matricola: 800160

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 - Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico – lettera “a”, Attrezzature di interesse comune, lettera “u”, Università, lettera “cr” centri di ricerca, lettera “z” Attrezzature di interesse generale e lettera “t”, impianti tecnologici.

L'immobile è inserito tra gli edifici di rilevante valore storico.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P). L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – III – Aree di tipo misto; Fase III – III – Aree di tipo misto; Fase IV – III – Aree di tipo misto. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In relazione ai possibili usi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo del Lotto, con contestuale trasferimento della proprietà dei fabbricati sullo stesso insistenti, a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), libero da ipoteche e pignoramenti, da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino di esecuzione di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche (fatto salvo quanto sopra indicato in merito alla separazione impiantistica), di ultimazione, miglioria, manutenzione, di bonifica, di sgombero e/o smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

Durante l'intera durata contrattuale il superficiario, o suoi aventi causa, in quanto titolare/i del

Lotto, dovrà/dovranno eseguire a sua/loro cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti, nonché realizzare le opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura.

Al superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi il diritto di superficie/proprietà superficiaria sull'area e sui fabbricati facendo espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui alla presente Scheda, al Disciplinare e all'atto di vincolo che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Il compendio dovrà essere ceduto solo in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico nonché congiuntamente alla titolarità delle autorizzazioni al funzionamento e degli accreditamenti nel rispetto della normativa vigente o comunque con l'impegno dell'avente causa all'individuazione di soggetto/i gestore/i in possesso dei requisiti, nonché a richiedere dette autorizzazioni e accreditamenti. Si intende che il trasferimento del diritto non potrà eccedere la durata temporale del diritto reale. Sarà consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto di superficie/proprietà superficiaria il vincolo all'utilizzo dell'area e del fabbricato per le destinazioni previste dal Disciplinare di gara e dalla presente Scheda. In tutti i casi, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso, ivi compresi quelli attinenti alla gestione.

La durata del diritto, determinata in anni 50 con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile definitivo, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficiario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. Al termine il diritto si estinguerà; l'area ed i fabbricati sulla stessa insistenti torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Al termine del diritto di superficie/proprietà superficiaria o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, l'area ed il fabbricato dovranno essere riconsegnati alla Città liberi e sgomberi da cose ed arredi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia all'atto della riconsegna, nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. Il superficiario dovrà garantire in ogni caso la continuità assistenziale degli ospiti, agevolando il passaggio gestionale.

Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO

Contestualmente al rogito costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiaria, la Città si riserverà servitù di passaggio pedonale e carraio (con possibilità di sosta dei veicoli) senza corrispettivo in denaro per accedere ai locali tecnici e ai magazzini di propria afferenza siti al piano interrato, nonché alla porzione storica del fabbricato ex I.R.V. che si affaccia sul corso Unione Sovietica, così come indicati in tinta gialla nella planimetria generale del lotto sotto riportata, sostanzialmente riprodottriva di quella costituente allegato 3 alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio 2018, di durata pari a quella del diritto di superficie/proprietà superficiaria. Dalla stessa si discosta per le ragioni indicate nella determina d'indizione dell'asta di cui la presente Scheda costituisce allegato.

Con la stipulazione dell'atto notarile si intenderà altresì costituito in favore del superficiario – per tutta la durata del diritto di superficie - comodato gratuito ai sensi dell'art. 1803 e ss. cod. civ., su una piccola porzione di terrazzo avente accesso dal piano rialzato del fabbricato oggetto di proprietà superficiaria, ma impingente sull'area identificata a Catasto Terreni al Fg. 1397, particella 104 parte, di proprietà della Città (quale rappresentata con campitura ciclamino nella planimetria generale di cui si è detto). Il superficiario, durante l'intera vigenza del contratto principale, dovrà provvedere a proprie cura e spese alla relativa pulizia ed all'esecuzione di tutti gli interventi di riqualificazione e manutenzione anche straordinaria del predetto terrazzo, della ringhiera e del basamento di fondazione. Particolare cura dovrà essere riposta all'impermeabilizzazione, rispondendo il superficiario di eventuali danni che dovessero essere cagionati al tunnel realizzato sotto il suddetto terrazzo. La Città rinuncia sin d'ora (fatti salvi i casi di risoluzione anticipata del contratto principale) a pretendere la restituzione anticipata del bene, in deroga a quanto previsto dall'art. 1809, 2° comma cod. civ. Con la cessione del diritto di superficie / proprietà superficiaria dovrà altresì essere ceduto il comodato ed il cessionario dovrà intendersi subentrato nei diritti e nelle obbligazioni discendenti dallo stesso nei confronti della Città. Il comodatario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente.

Con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto stesso e le aree ed i fabbricati con lo stesso contigui, beni destinati a rimanere di proprietà della Città ed insistenti sulle aree individuate a C.T. al Foglio 1397, nn. 83, 91, 104, 105 parte e 99. In tal modo, in particolare, si intenderanno costituite, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

Con la stipulazione del suddetto atto il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nel cortile interno, ospitante la cabina elettrica inventario n. RA-33 (quale rappresentata con campitura blu nella planimetria generale più volte citata), in favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A. (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino al 27 novembre 2036, intendendosi

automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

Il superficiario avrà l'onere – dotandosi di tutte le autorizzazioni edilizie richieste dalla normativa vigente - di recintare (a proprie cura e spese) il lotto rispetto alle aree destinate a rimanere in proprietà alla Pubblica Amministrazione. Detta recinzione, in prossimità delle aree che, di fatto, dalla posa della medesima rischierebbero di rimanere intercluse o difficilmente accessibili per la Città, dovrà essere dotata di varco di accesso presidiato da cancello pedonale, la cui chiave dovrà essere consegnata alla Civica Amministrazione.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire necessario per la ristrutturazione della R.S.A/C.A.V.S./Comunità alloggio/servizi al territorio, saranno corrisposti – ove dovuti - gli oneri concessori per attività produttive così come previsto dall'articolo 12 del Regolamento Comunale in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione. Le modificazioni successive che possano legittimamente determinare diverso cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico del superficiario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente al momento, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PRESCRIZIONI RELATIVE AL VINCOLO DI DESTINAZIONE

Contestualmente all'atto costitutivo (definitivo) del diritto di superficie/proprietà superficaria il superficiario dovrà vincolare la struttura, per una durata di anni cinquanta, in prevalenza a residenza per persone anziane non autosufficienti e/o di posti letto in Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria e in minor parte a presidio residenziale a carattere comunitario per persone con disabilità fisico-motoria e a servizi al territorio. Tale atto di vincolo sarà oggetto di trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso, a conferma della trascrizione del vincolo già effettuata in data 12 marzo 1984 ai numeri 7931/6418. I rapporti tra il superficiario e l'eventuale soggetto terzo gestore o soggetti terzi gestori della residenza e dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti, nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel Disciplinare, nella presente Scheda e nell'atto di vincolo, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento indicate nel Disciplinare stesso, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficaria, nel quale dovranno essere riportati gli impegni tutti di cui alla presente gara.

Il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 2 e speciali di cui all'art. 3 del Disciplinare di gara dovrà essere mantenuto dal/i soggetto/i individuato/i come gestore/i dal superficiario (laddove quest'ultimo non sia direttamente gestore) per tutta la durata cinquantennale del diritto di superficie/proprietà superficaria e valutato dalla Civica Amministrazione. Pertanto la sostituzione del soggetto gestore o dei soggetti gestori durante la vigenza contrattuale, potrà realizzarsi solo previa verifica del possesso dei descritti requisiti, opportunamente aggiornati, nonché autorizzazione da parte della Città. Nell'ipotesi di eventuali passaggi gestionali, allo scopo di assicurare la continuità assistenziale degli ospiti e di costituire una garanzia occupazionale nelle modalità consentite dalla legge e regolamentate dai contratti collettivi di lavoro, il superficiario, ai fini dell'individuazione del personale da assumere, s'impegnerà a verificare preventivamente la disponibilità e garantire priorità al personale già operante nella struttura nel corso della gestione pregressa.

Si riportano di seguito le obbligazioni da inserirsi nell'atto di vincolo, cui il superficiario è tenuto ad adempiere, fermo restando che il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici della Città. A tal fine il superficiario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione e le modalità di erogazione di ciascun servizio.

COMUNITA' ALLOGGIO

In una porzione del primo piano è attualmente collocata una Comunità alloggio per persone con disabilità fisico-motoria. Tale presidio, istituito con D.G.C. n. 9103988/19 del 3 aprile 1991, ha avuto sin da allora una capienza di n. 6 posti letto (già conteggiati in sede di programmazione regionale di fabbisogno di posti letto per persone con disabilità, ancor prima della successiva D.G.R. 46-528 del 4 agosto 2010 che regola il rilascio del parere rispetto alla compatibilità con la programmazione sanitaria regionale ai sensi dell'art. 8 ter D.Lgs. 502/1992 così come modificato dal D.Lgs. 229/1999). Lo stesso presidio, gestito direttamente dalla Città di Torino, è stato autorizzato al funzionamento per il medesimo numero di posti letto con determinazione dirigenziale n. 21 del 30.09.2010.

Entro il 1° ottobre 2018 la Città provvederà al temporaneo trasferimento in altre strutture idonee delle persone con disabilità attualmente ospitate nella predetta Comunità alloggio. L'aggiudicatario ha l'obbligo di destinare una porzione del Lotto a presidio residenziale a carattere comunitario, ai sensi della normativa regionale vigente, destinato a persone con disabilità fisico-motoria, che dovrà configurarsi come presidio residenziale a sé stante e distinto dalla R.S.A. e con ingresso dedicato e separato. Il proprietario superficiario potrà inoltre prevedere un ampliamento dei posti sino ad un massimo di 10 previo ottenimento della verifica di compatibilità del combinato disposto dell'art. 8 ter D.Lgs. 502/1992 così come modificato dal D.Lgs. 229/1999 e dell'art. 3 del D.P.R. 14/01/1997.

Il nuovo presidio dovrà inoltre ospitare nuovamente le persone attualmente presenti e temporaneamente ricollocate.

Ultimato il presidio residenziale e predisposto il relativo progetto gestionale, sarà cura del superficiario richiedere la relativa autorizzazione ai sensi della normativa regionale vigente. Resta fermo che il superficiario dovrà attenersi alla normativa eventualmente sopravvenuta, avendo facoltà di articolare il servizio nell'ambito e nel rispetto delle normative regionali vigenti.

La regolamentazione dei rapporti con la Città (in qualità di Ente gestore dei servizi sociali) e con l'ASL "Città di Torino", relativamente agli inserimenti ed al riconoscimento delle rette spettanti, troverà applicazione mediante accreditamento e sua iscrizione all'Albo cittadino dei prestatori di servizi, e con sottoscrizione della relativa convenzione.

La struttura sarà in ogni caso vincolata ad aderire ai percorsi di qualità definiti dalla Regione e/o dalla Città e dall'ASL "Città di Torino" per l'espletamento di tali servizi.

RSA E/O POSTI LETTO C.A.V.S.

Relativamente alle modalità di svolgimento dei servizi di R.S.A. e C.A.V.S., come pure alle relative tariffe, si dà atto che esse sono disciplinate da apposite disposizioni legislative nazionali e regionali, cui il superficiario dovrà attenersi.

La struttura sarà in ogni caso vincolata ad aderire ai percorsi di qualità definiti dalla Regione e/o ASL "Città di Torino" per l'espletamento di tali servizi.

Il superficiario dovrà garantire l'assistenza religiosa agli ospiti della Residenza, indipendentemente dalla confessione di appartenenza.

Allo stato attuale il presidio risulta avere una capienza di 144 posti letto (già conteggiati in sede di programmazione regionale di fabbisogno di posti letto per anziani, ancor prima della più recente D.G.R. 46-528 del 4 agosto 2010 che regola il rilascio del parere rispetto alla compatibilità con la programmazione sanitaria regionale ai sensi dell'art. 8 ter D.Lgs. 502/1992 così come modificato dal D.Lgs. 229/1999); lo stesso è stato poi autorizzato come R.S.A. con deliberazione del Direttore Generale ASL TO 1 n. 417/H1.05/09 del 23 aprile 2009 intestata alla Città di Torino, autorizzazione successivamente volturata all'A.O.U. San Giovanni Battista di Torino con deliberazione del Commissario ASL TO 1 n. 246/H105/2011 del 14 aprile 2011.

SERVIZI AL TERRITORIO

Allo scopo di favorire progettualità che attengano a servizi aperti al territorio o agli ospiti negli spazi extra standard autorizzativi, il superficiario dovrà garantire, previo accordo e autorizzazione da parte della Città, attività rivolte al territorio con il coinvolgimento delle organizzazioni del Terzo Settore ivi operanti. Le attività dovranno essere comunque finalizzate a far sì che la struttura costituisca un centro-risorsa per la comunità locale in risposta alle domande emergenti poste dalla stessa e al contempo a garantire opportunità di frequentazione/contatto tra il territorio circostante e gli ospiti della struttura.

Per tutta la durata contrattuale tutti i locali di cui si è detto nel presente paragrafo, nessuno escluso, dovranno essere completamente arredati ed attrezzati a cura e spese del superficiario in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

- voto n. 931 del 20 luglio 1959 del Consiglio Superiore di LL.PP, autorizzazione 3 marzo 1962 n. 4954 Div. I del Provveditorato alle OO.PP. per il Piemonte.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 1803 (prot. n. 1978-1-70093, prot. n. 1978-1-80093) del 5 ottobre 1979 per la realizzazione di "opere consistenti nella ristrutturazione, completamento e recupero funzionale di centro geriatrico";

- Concessione edilizia n. 1281 (prot. n. 1980-1-100110) del 28 ottobre 1980 per la realizzazione di “opere in variante a progetto, di cui alla concessione edilizia n. 1803 del 5/10/79, consistenti in una diversa distribuzione interna dei locali”;

Ad ultimazione delle opere di separazione che verranno effettuate dalla Città, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d’atto dello stato di fatto dell’immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione. Nel periodo compreso tra il 2002 ed il 2007 è stato oggetto di interventi di adeguamento normativo. Si rappresenta che la porzione immobiliare già utilizzata dalla A.O.U. San Giovanni Battista di Torino come R.S.A., era dotata di un ulteriore vano di collegamento verticale, posizionato nella porzione storica del padiglione 1, escluso dalla presente procedura di alienazione. E’ fatto pertanto obbligo al superficiario di dotarsi di collegamento sostitutivo, qualora necessario nell’ambito del proprio progetto di ristrutturazione.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l’indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Sarà obbligo dell’aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima dell’atto definitivo di costituzione del diritto.

CERTIFICATO AGIBILITA’

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’immobile.

AMIANTO

Il Lotto risulta presente tra quelli ricompresi nel catasto amianto della Città di Torino al numero 504. Gli elementi di cui si sospetta la presenza di amianto non risultano bonificati.

Non si esclude altresì la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso. Qualora ne fosse accertata la presenza, occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 “Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e dell’art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto”.

BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE

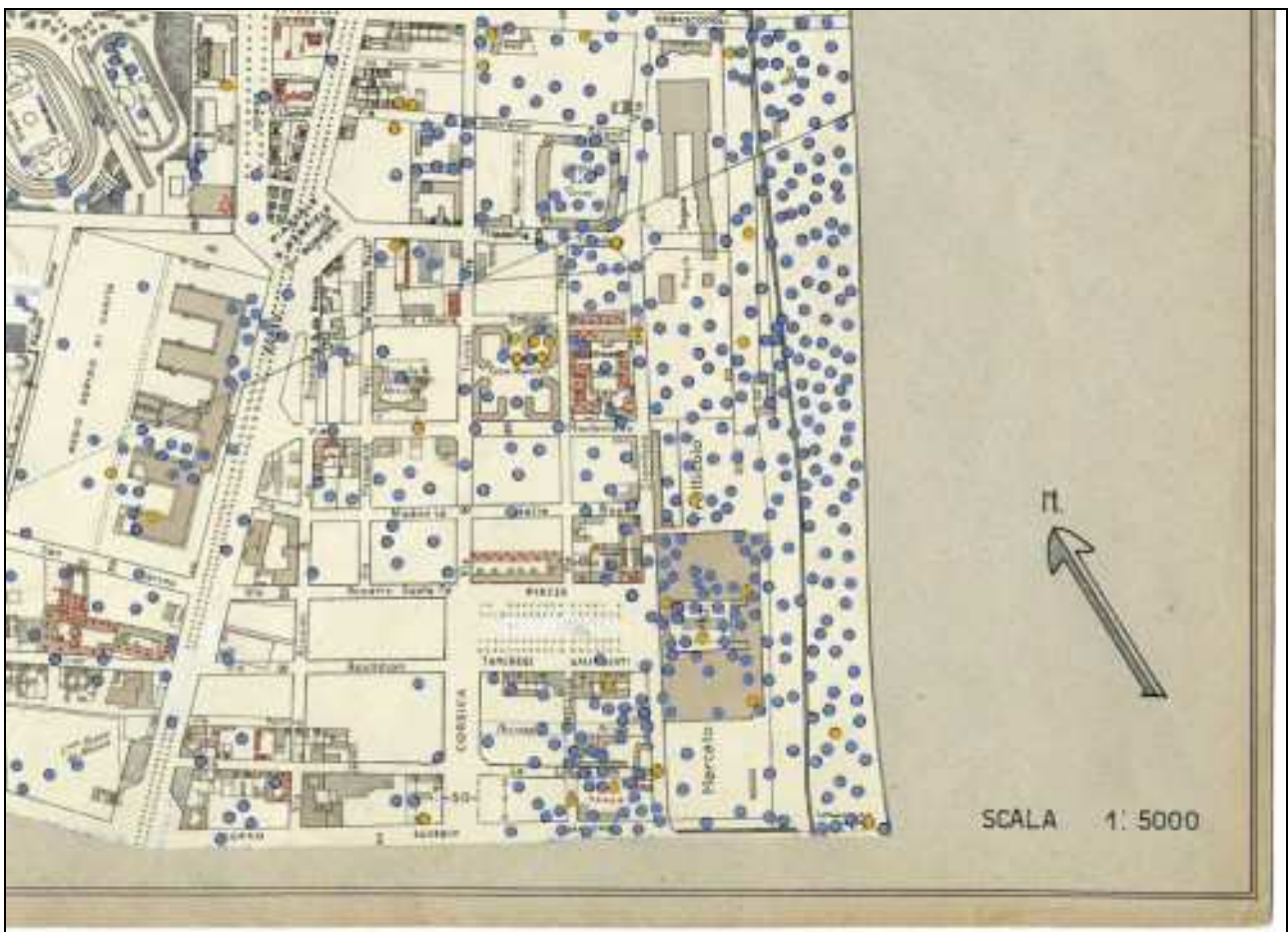
In considerazione del fatto che l’ex Istituto di Riposo della Vecchiaia, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di gara, è stato oggetto di tre bombardamenti da parte dell’aviazione inglese (RAF) con bombe di grosso e grossissimo calibro, il 13 luglio 1943, il 13 agosto 1943 e l’8 novembre 1943 e di un bombardamento da parte dell’aviazione americana (USAAF) con la tecnica del tappeto di bombe (centinaia di bombe dirompenti di medio calibro) il 29 marzo 1944, non si può del tutto escludere la presenza di ordigni bellici inesplosi tali da necessitare l’effettuazione della

specifica valutazione dei rischi e degli interventi di bonifica eventualmente necessari, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della legge 177/2012.

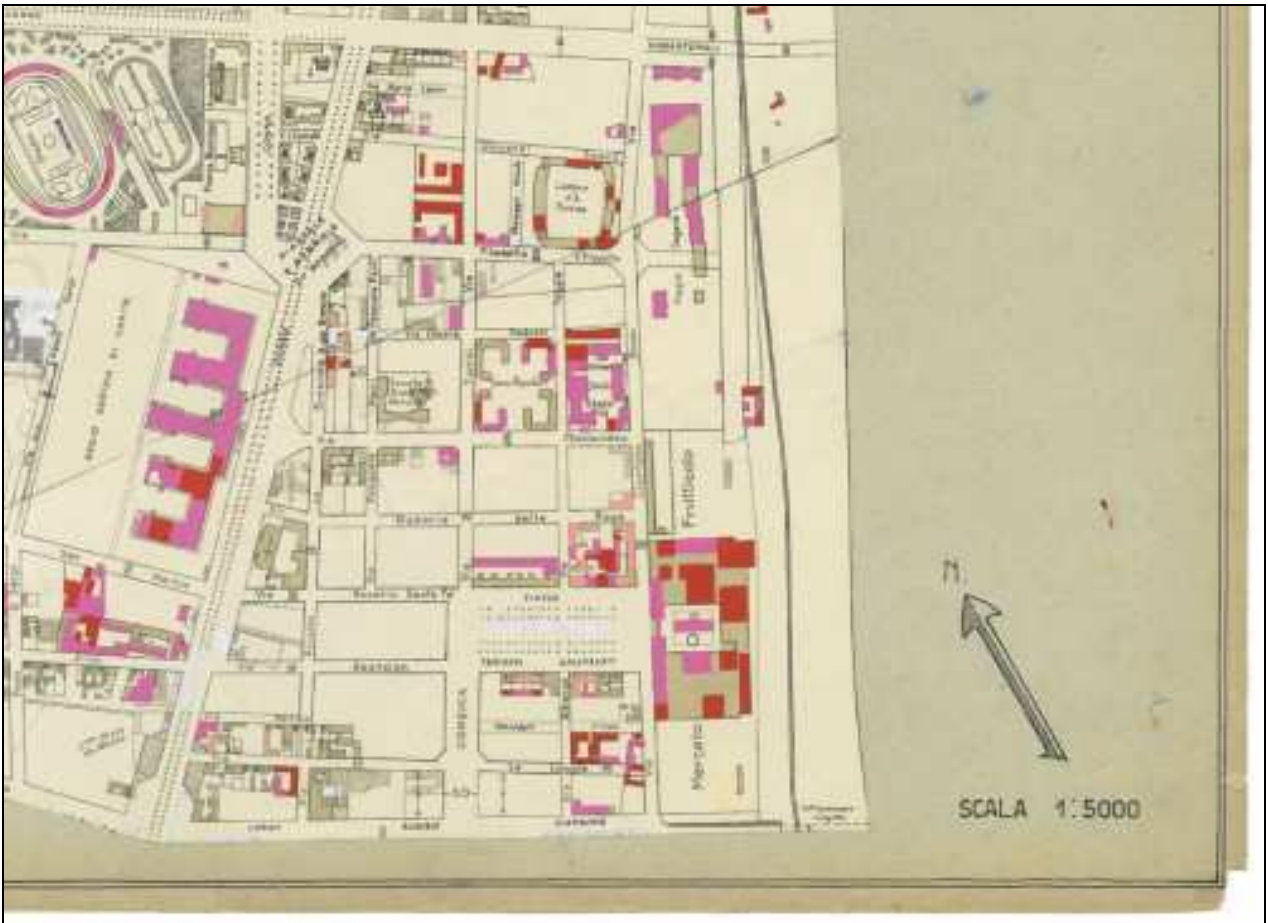
Non si può escludere, inoltre, la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Il superficiario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendano necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, di rimozione e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendano necessarie in ordine all'area o ai fabbricati oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

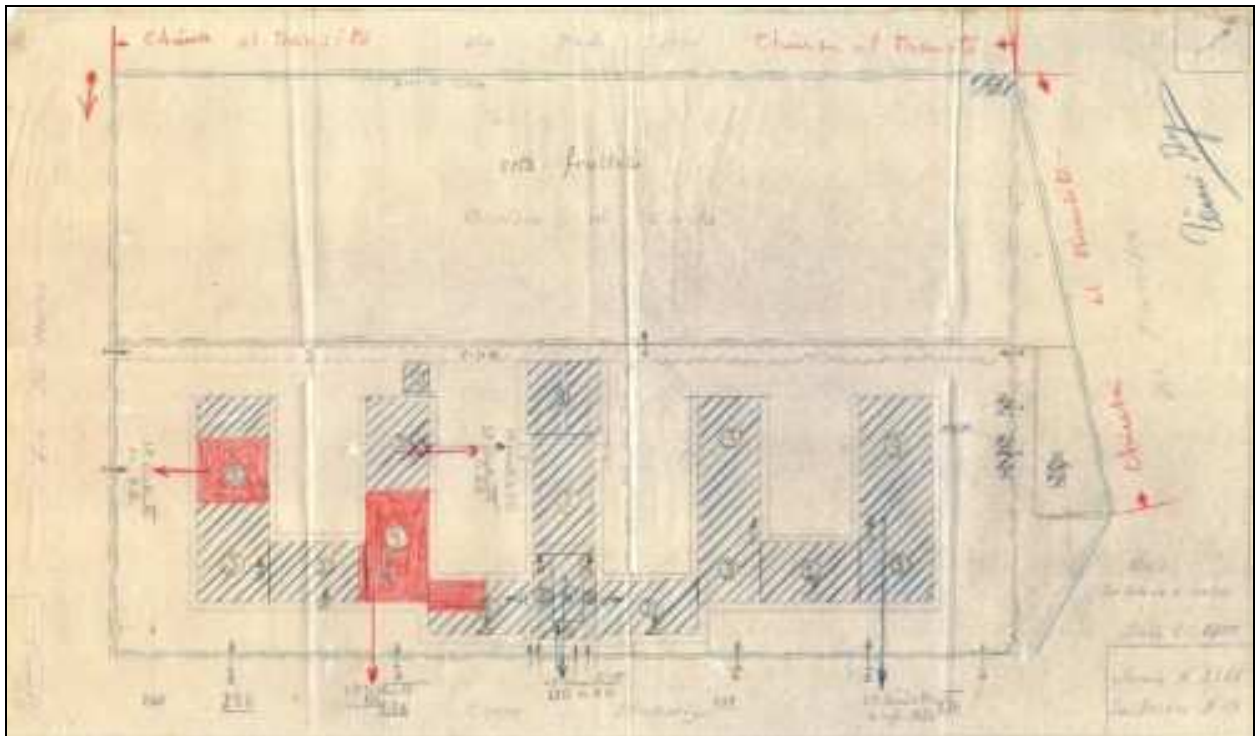
PLANIMETRIE BOMBARDAMENTI AEREI



Bombe e mezzi incendiari lanciati 1:5000, 1942-1945. Zona 10: S.Rita da Cascia - Stadio Comunale - Ospizio di Carita'- Nuovi Mercati. ASCT, Tipi e disegni, cart. 68, fasc. 1 disegno 10, quadrante 2. In blu: bombe dirompenti esplose; in giallo: bombe dirompenti inesplose; in rosso: Incendi provocati.



Danni arrecati agli stabili 1:5000, 1942-1945. Zona 10: Santa Rita da Cascia, Stadio Comunale, Ospizio di Carità nuovi mercati. ASCT, Tipi e disegni, cart. 68, fasc. 2 disegno 10 – quadrante 2.



Bombardamenti aerei. Censimento edifici danneggiati o distrutti. ASCT Fondo danni di guerra inv. 2166 cart. 44 fasc. 6.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Si ritiene opportuno che l'acquirente proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Si fornisce di seguito indicazione degli impianti esistenti e della documentazione nella disponibilità della Città di Torino relativa agli impianti, quale depositata presso gli archivi comunali. Sarà obbligo dell'acquirente, prima dell'utilizzo del Lotto, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

IMPIANTO ELETTRICO

La cabina elettrica posizionata nel cortile del piano seminterrato, con accesso tramite rampa dedicata, oltre a servire l'intero corpo di fabbrica oggetto della gara, alimenta anche parte del fabbricato storico posizionato all'angolo tra la via San Marino ed il corso Unione Sovietica. La Città, come sopra indicato, provvederà alla separazione impiantistica della porzione che rimane di sua titolarità, facente parte del complesso ex I.R.V., al fine di renderla autonoma rispetto al Lotto oggetto di costituzione della proprietà superficaria / diritto di superficie. Il superficiario avrà, viceversa, l'onere di addvenire alla realizzazione di tutte le opere occorrenti per rendere l'impianto del Lotto autonomo, coerentemente con le proprie esigenze funzionali, provvedendo altresì alla certificazione dello stesso.

IMPIANTI MECCANICI

L'impianto di riscaldamento dell'intero compendio immobiliare ex IRV è alimentato dalla rete di teleriscaldamento (rete BCT 035 di via Filadelfia). La centrale termica, posizionata nel seminterrato in corrispondenza del padiglione identificato con il numero 5, è composta da quattro scambiatori uguali della potenza pari a 4 MW ognuno e da un gruppo di soccorso costituito da due caldaie alimentate da gas metano della potenza di 4.586 kW ciascuna. L'impianto di distribuzione del calore è costituito da un anello principale – termodotto realizzato ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna ed il cui sviluppo interessa i sotterranei del vicino istituto "Buon Riposo" di via San Marino 30 e della porzione immobiliare occupata dal Consorzio Sistemi Informativi del Piemonte (CSI) collocata tra i padiglioni 7 e 9. L'anello termico è collegato alle varie Sottostazioni di Scambio Termico (SST) che alimentano a loro volta le varie volumetrie interessate. La circolazione dell'acqua dell'impianto è assicurata da una stazione di pompaggio limitrofa alla centrale di riscaldamento. Attualmente risultano collegate al circuito primario sette sotto-centrali. La porzione immobiliare oggetto di proprietà superficaria è servita da una propria ed esclusiva

sotto centrale (SST5), posizionata nei locali del piano seminterrato, costituita da un sistema di pompe di rilancio del fluido proveniente dal termodotto principale, verso i circuiti dei radiatori, per il riscaldamento dei locali di degenza, dell'acqua calda uso sanitario e dell'unità di trattamento aria ad uso dei locali lavanderia e per gli spogliatoi del personale posizionati al piano seminterrato. La gestione dell'impianto è unica e centralizzata, i consumi sono intestati alla Città di Torino che li ripete ai relativi utilizzatori pro-quota in funzione delle rispettive volumetrie servite. In considerazione delle caratteristiche unitarie dell'impianto è stato ritenuto che non fosse tecnicamente possibile eseguire dei sezionamenti dello stesso in modo da consentire una contabilizzazione separata dei consumi. La Città di Torino addebita pertanto i consumi in base alle volumetrie indicate in tabella:

Utente	Volumetria	Rapporto Percentuale
Città di Torino - Associazioni	121.306 mc	28,5%
Immobile da alienare	37.900 mc	12,5%
Università degli Studi	159.206 mc	37,5%
CSI Piemonte	106.137 mc	25%

La Città provvederà alla separazione impiantistica della porzione del complesso immobiliare che resta di sua titolarità attualmente asservita dalla sotto centrale denominata SST5 con oneri a proprio carico, rendendo indipendente la porzione oggetto di proprietà superficiaria.

Il superficiario dovrà realizzare, in funzione delle proprie esigenze funzionali, un nuovo impianto termico per la produzione e gestione del calore, per la produzione di acqua calda sanitaria, per il trattamento dell'aria e per qualsiasi ulteriore esigenza necessaria al corretto ed autonomo funzionamento della struttura. La scelta progettuale è indipendente, nel rispetto delle normative esistenti. Si rende evidente che, come da indicazioni della società Iren Energia S.p.A. l'attuale rete del teleriscaldamento presente lungo la via San Marino non è sufficiente per alimentare la volumetria esistente oggetto di trasferimento. Per realizzare una nuova sottostazione di scambio termico sarebbe necessario pertanto effettuare la posa di una nuova rete teleriscaldamento con stacco derivato dalla fornitura esistente in prossimità della centrale termica per una lunghezza di circa 230 metri che consentirebbe di chiudere il circuito tra via Filadelfia e via San Marino. Nel caso in cui l'aggiudicatario valutasse l'opportunità progettuale delineata dovrà considerare, oltre agli oneri di adeguamento della sotto centrale esistente, anche i costi per la realizzazione del nuovo circuito che saranno a suo esclusivo carico, si invita fin d'ora ad eseguire un'analisi tecnica dell'impianto secondario considerando che la perdita di carico della eventuale nuova sottostazione è stimata in circa 25kPa riferita $DT=10^{\circ}C$ ed alla potenza nominale. La Città di Torino si impegna in tal senso – senza costo alcuno ed al solo fine di garantire l'autonomia impiantistica del Lotto - a consentire il passaggio del sotto servizio eventualmente necessario nel sottosuolo delle aree di sua proprietà, previo necessario provvedimento deliberativo di costituzione della relativa servitù. Per quanto attiene alle tempistiche ed alle modalità dell'intervento delineato occorre coinvolgere la società Iren Energia S.p.A. in qualità di ente gestore della rete di teleriscaldamento cittadino. Nel periodo transitorio strettamente necessario per l'approvazione dei progetti e per l'effettuazione delle opere che si rendessero necessarie è ammesso l'utilizzo dell'impianto esistente secondo le

condizioni riportate in precedenza. La gestione e la manutenzione della sotto centrale SST5 e degli impianti secondari di distribuzione saranno a carico dell'acquirente mentre le lavorazioni, le operazioni di gestione e di contabilizzazione, a monte della stessa, saranno a carico di Iride Servizi S.p.A.. Il costo relativo sia in termini di consumo di energia (gas naturale, energia teleriscaldamento e forza motrice) che per le operazioni di gestione, manutenzione e contabilizzazione sarà addebitato pro-quota in base alle volumetrie sopra indicate. In tal caso l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere apposito verbale di accettazione delle condizioni.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da due bollitori da 2000 litri ciascuno collocati nella sotto centrale SST5. In considerazione della tipologia dell'impianto il sistema di prevenzione del rischio di colonizzazione –moltiplicazione degli impianti da legionella è basato sul trattamento termico in continuo ovvero sull'erogazione dell'acqua calda sanitaria in rete a temperature comprese tra 50-53 °C e su un trattamento di disinfezione chimica con cloro libero attivo. Per la prevenzione del rischio le temperature non devono scendere sotto i 50°C (con il mantenimento della temperatura negli accumuli di acqua calda su valori stabilmente superiori a 60°C, indicativamente tra 63-65°C). La sotto centrale SST5 è inoltre munita dei necessari punti di campionamento indicati nelle "raccomandazioni per la sorveglianza, la prevenzione e il controllo delle polmoniti da legionella nelle strutture sanitarie piemontesi pubbliche e private – determinazione Regione Piemonte n. 109 del 4 marzo 2008" attraverso un punto di campionamento alla base di entrambi i bollitori presenti, punto di campionamento sul collettore di ritorno dell'acqua calda sanitaria e punto di campionamento sul collettore in uscita dell'acqua calda sanitaria.

Qualora l'acquirente volesse utilizzare gli impianti esistenti o parte di essi dovrà verificare la corretta funzionalità degli stessi prevedendo, nell'eventualità, la redazione delle dichiarazioni di rispondenza necessarie da parte di tecnico abilitato .

IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio esistente prevede l'utilizzo di una centrale di accumulo e rilancio acqua che alimenta il sistema di idranti e naspi a servizio della struttura oggetto di alienazione. La vasca di accumulo, con funzione di riserva idrica, è alimentata tramite fornitura Smat - codice utente 0010038168 attualmente intestata all'AOU San Giovanni Battista che la Città di Torino provvederà a volturare a proprio nome. Il funzionamento è garantito dalla presenza di una centrale di pressurizzazione elettrica tipo "Wilo" con aggiunta di motopompa diesel di sicurezza. La centrale e la vasca di accumulo descritte sono collocate in una zona esterna all'area oggetto di diritto di superficie/proprietà superficiale e non sono oggetto di alienazione e rimarranno di proprietà esclusiva della Città di Torino. La tubazione che alimenta la riserva idrica descritta, comprensiva dei relativi chiusini di ispezione, transita nella porzione oggetto di diritto di superficie costituendo una servitù che l'acquirente si impegna a mantenere. Qualora per esigenze funzionali occorresse prevederne lo spostamento l'aggiudicatario dovrà prendere accordi con i servizi tecnici della Città di Torino che si occupano della relativa gestione. Sarà onere dell'acquirente provvedere al distacco della rete dell'impianto idrico antincendio di competenza dalla centrale attualmente esistente. La restante parte dell'impianto è costituita attualmente da idranti sopra suolo UNI 70, idranti a cassetta UNI 45, naspi antincendio, estintori a polvere e a CO2 ed impianto di rilevazione acustico

e ottico collegato con dispositivo di auto chiusura porte, alimentati direttamente dalla cabina elettrica posizionata nel cortile del piano seminterrato.

Nel caso in cui l'acquirente intendesse utilizzare l'impianto esistente avrà l'onere di completare l'impianto con le porzioni non più utilizzabili e mancanti o rimosse dall'attuale utilizzatore nel rispetto delle normative specifiche e del regolamento del servizio idrico integrato. A titolo meramente indicativo dovrà, a proprie cure e spese, richiedere una nuova fornitura idrica dedicata, predisporre le valvole di sezionamento necessarie, realizzare una riserva idrica riservata con il necessario gruppo pompe per il corretto utilizzo.

In merito all'impianto sono disponibili il registro manutenzioni di estintori ed idranti del 05 gennaio 2018, il registro antincendio delle porte taglia fuoco del 03 aprile 2018, verifica periodica delle lampade di sicurezza del settembre 2017 e la verifica periodica dell'impianto antincendio con elenco delle anomalie di gennaio 2018.

RETE DATI

L'immobile è attualmente servito da una sola linea di connessione alla rete dell'Amministrazione comunale, tramite la quale, in tecnologia Voip, vengono erogati il servizio dati e quello di fonìa; per tale motivo non sono presenti centrali telefoniche dedicate. L'impianto di cablaggio passivo è costituito da un locale tecnico principale, collocato al piano terra della struttura, connesso agli armadi tecnologici di piano nonché dalle varie canaline, cavi e prese necessarie. I servizi di fonìa e dati della porzione dell'immobile prospiciente il corso Unione Sovietica, non oggetto di alienazione, sono garantiti da due armadi collocati nel succitato vano tecnico comune – centro stella. Il superficiario dovrà garantire il mantenimento del servizio a favore della porzione immobiliare che rimane di titolarità comunale, anche mediante eventuale ricollocazione dello spazio dedicato in altro locale idoneo interno al Lotto, senza corrispettivo alcuno per le eventuali servitù che venissero a crearsi.

GRUPPO ELETTROGENO

In prossimità della cabina elettrica posizionata nel cortile del piano seminterrato esiste un locale tecnico con gruppo elettrogeno dedicato collegato al gruppo di continuità, agli impianti di sollevamento, agli impianti speciali ed all'elettropompa della centrale antincendio. Si rappresenta che il gruppo in oggetto usufruisce di un camino direttamente collegato con l'esterno attraverso la copertura del locale tecnico; non si esclude che il manufatto in questione possa contenere amianto. Qualora ne fosse accertata la presenza, occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

IMPIANTI SPECIALI

Nella struttura oggetto di alienazione sono presenti: impianto di telecamere; impianto citofonico esterno ed interno; elettrificazione cancelli; impianto di chiamata nelle camere; sistema di allarme controllo uscite di sicurezza.

IMPIANTI ELEVATORI

La struttura oggetto di alienazione è servita da cinque impianti: ascensore matricola n. TO5174/85 con rapporto di verifica periodica del 24 giugno 2016 con esito positivo ma riportante le seguenti prescrizioni: il complesso argano/motore presenta perdite di olio non trascurabili, la bottoniera di manutenzione sul tetto di cabina è obsoleta e non perfettamente funzionante, esiste pericolo di caduta del manutentore dal tetto di cabina, la plafoniera in fossa non è funzionante, ascensore matricola TO5175/85 con rapporto di verifica periodica del 24 giugno 2016 con esito positivo ma riportante le seguenti prescrizioni: il complesso argano/motore presenta perdite di olio non trascurabili, la bottoniera di manutenzione sul tetto di cabina è obsoleta e non perfettamente funzionante, esiste pericolo di caduta del manutentore dal tetto di cabina, ascensore matricola TO1349/85 con rapporto di verifica periodica del 24 giugno 2016 con esito positivo ma riportante le seguenti prescrizioni: la cabina è sprovvista di targa di matricola, il manometro della centralina è sprovvisto di vetro di protezione, montacarichi matricola TO5172/85 con rapporto di verifica periodica del 24 giugno 2016 con esito positivo ma riportante le seguenti prescrizioni: l'illuminazione del vano corsa è insufficiente, il gruppo valvole della centralina oleodinamica perde olio in quantità non trascurabile, il manometro della centralina non è funzionante e montacarichi matricola TO5173/85 con rapporto di verifica periodica del 24 giugno 2016 con esito positivo ma riportante le seguenti prescrizioni: l'illuminazione del vano corsa è insufficiente, il gruppo valvole della centralina oleodinamica perde olio in quantità non trascurabile.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

legenda

Perimetrazione area oggetto di diritto di superficie - proprietà superficaria

Fabbricato principale oggetto di diritto di superficie - proprietà superficaria

Spazi esterni di pertinenza Casa Protetta al piano interrato (quota -3.30)

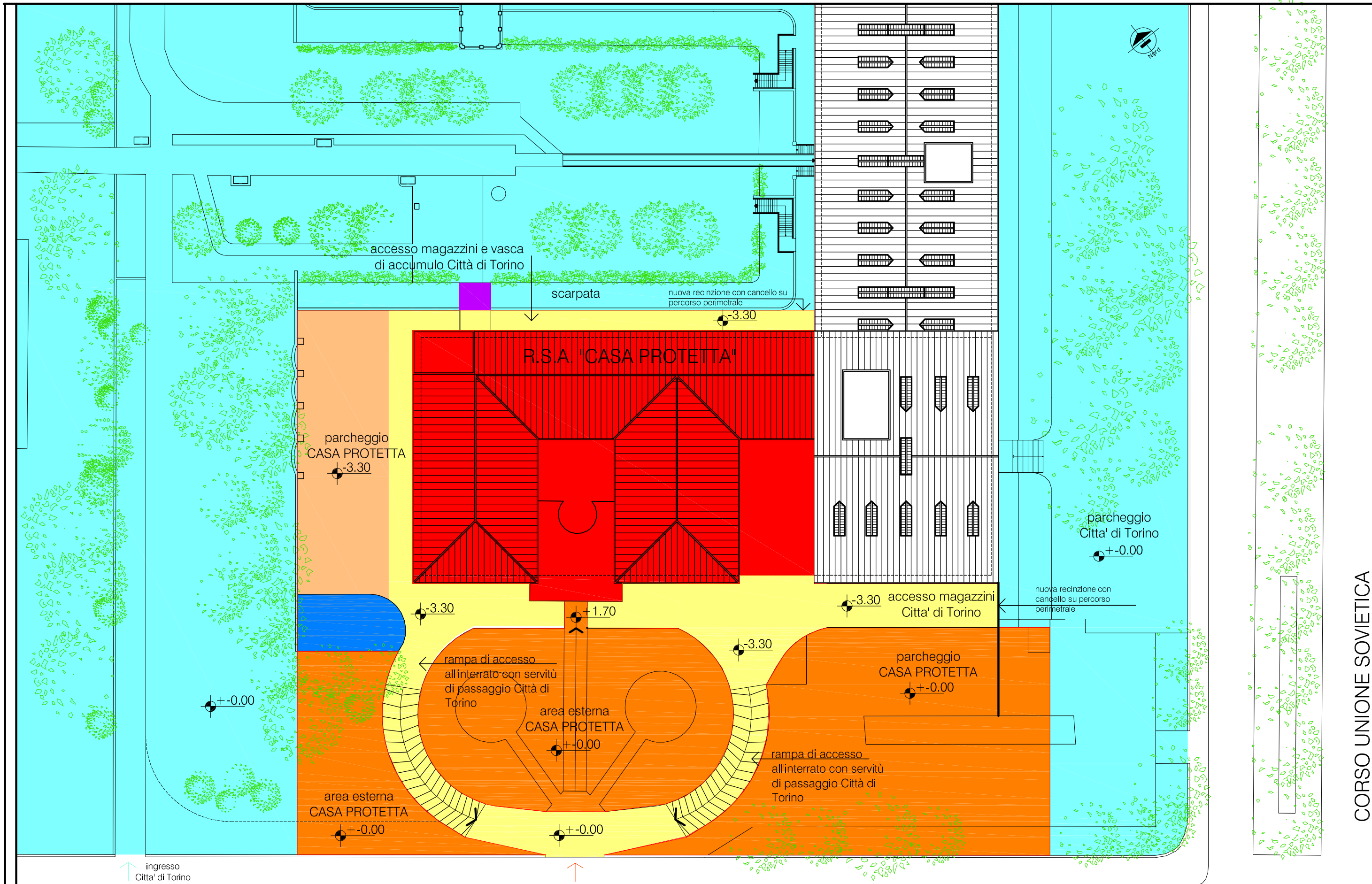
Spazi esterni di pertinenza Casa Protetta al piano terreno (quota ±0.00)

Fabbricato oggetto di diritto di superficie - proprietà superficaria ospitante locali tecnici e cabina AEM distribuzione

Aree gravate da servitù di passaggio in favore della Città di Torino

Spazi esterni di proprietà Città di Torino

porzione di terrazzo in comodato



planimetria generale

ingresso pedonale e parcheggio CASA PROTETTA ingresso

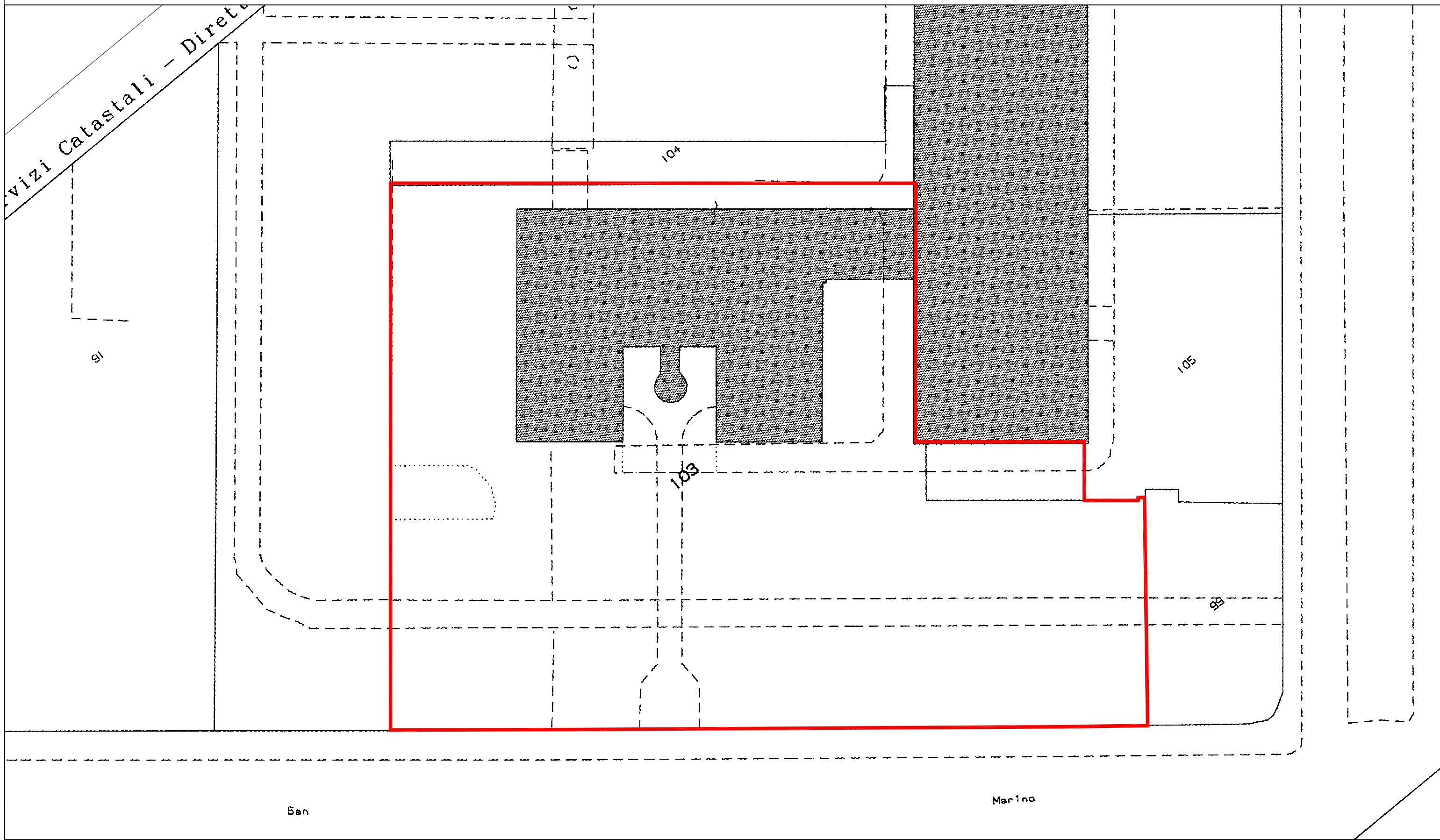
VIA SAN MARINO

CORSO UNIONE SOVIETICA

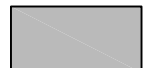
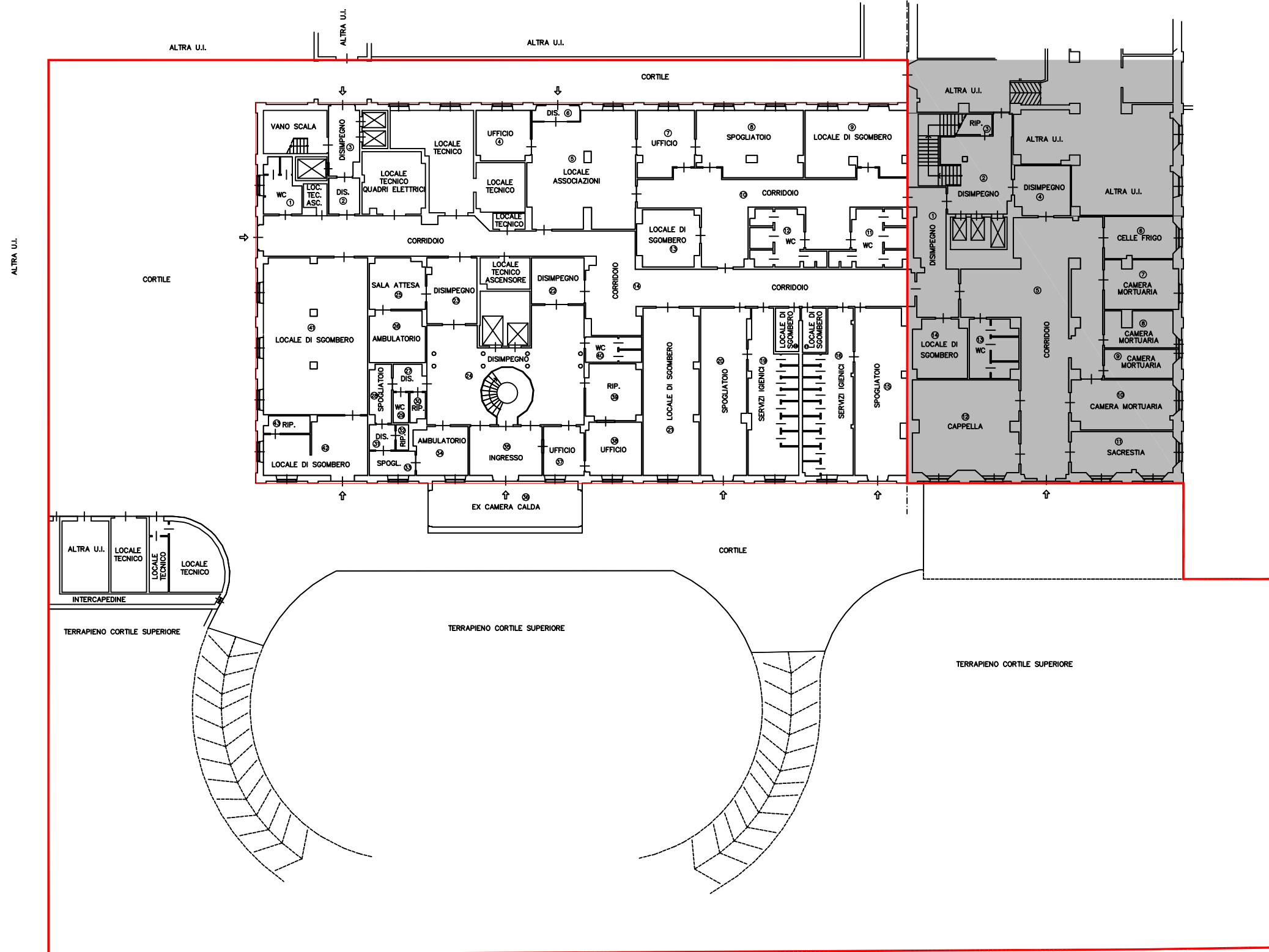
R.S.A. Casa Protetta via San Marino 10

CITTA DI TORINO Divisione Servizi Sociali - Area Politiche Sociali - Servizio Edilizia Abitativa Pubblica e per il Sociale

vizi Catastali - Diretta



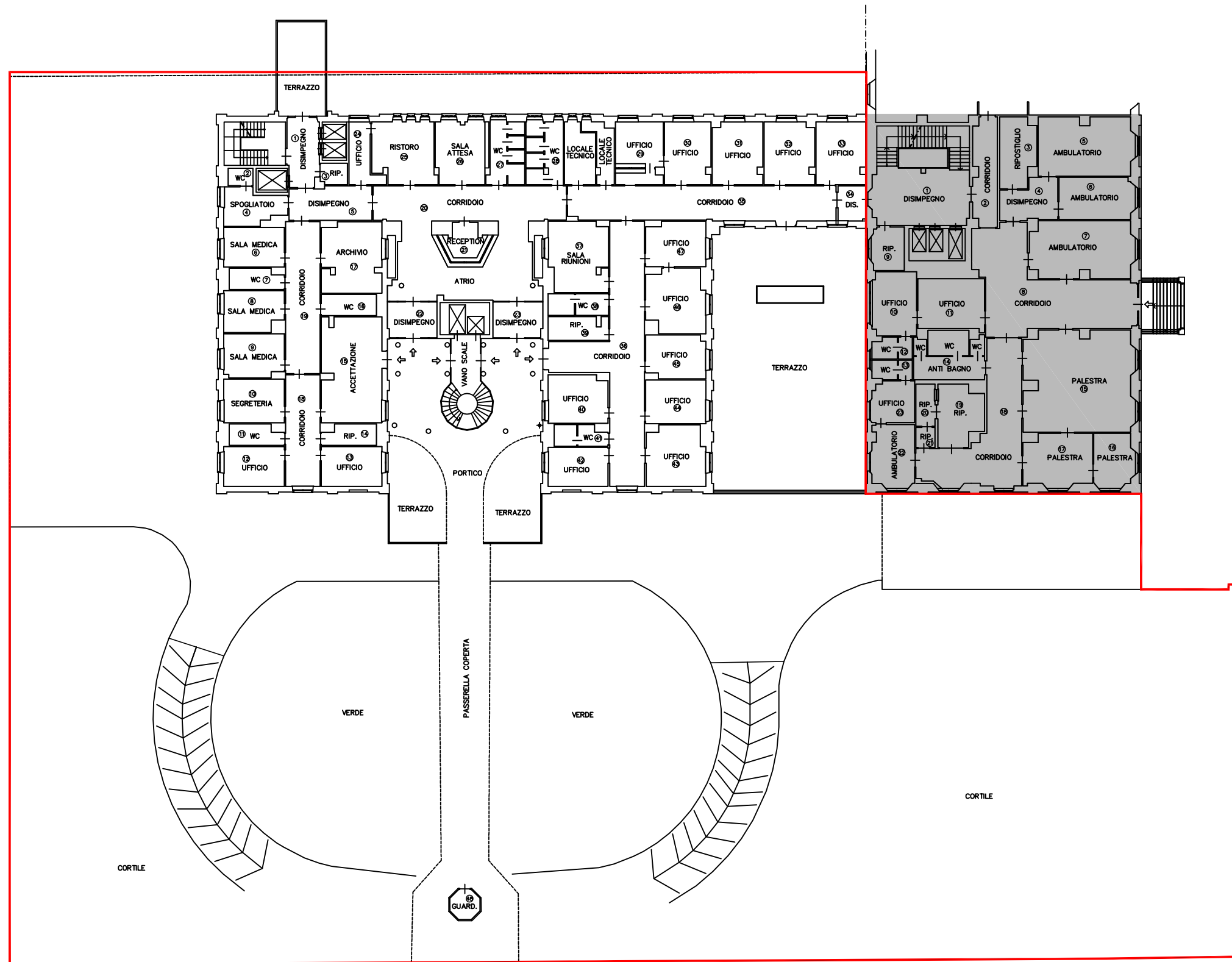
 PARTE OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

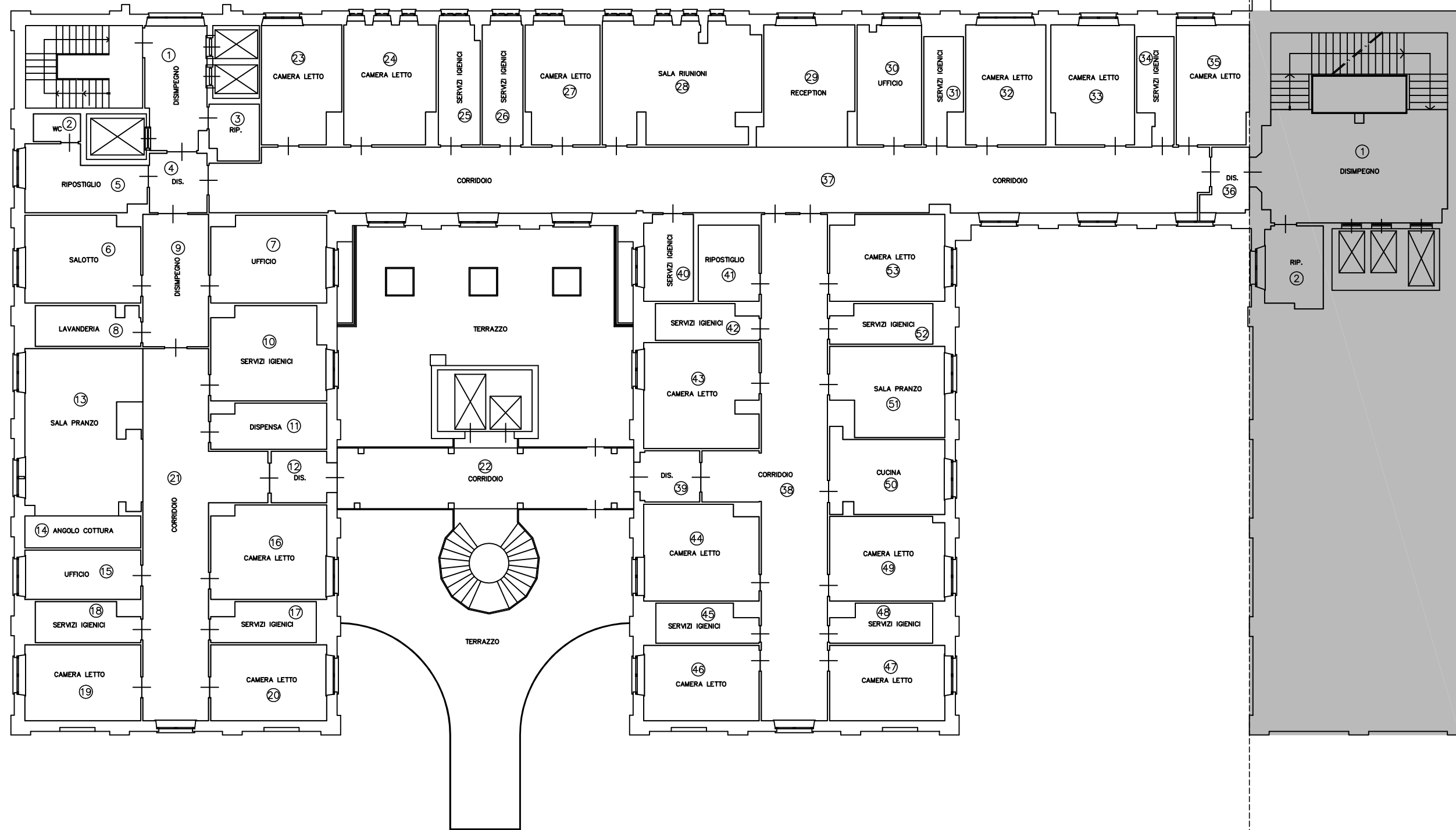


PARTE OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

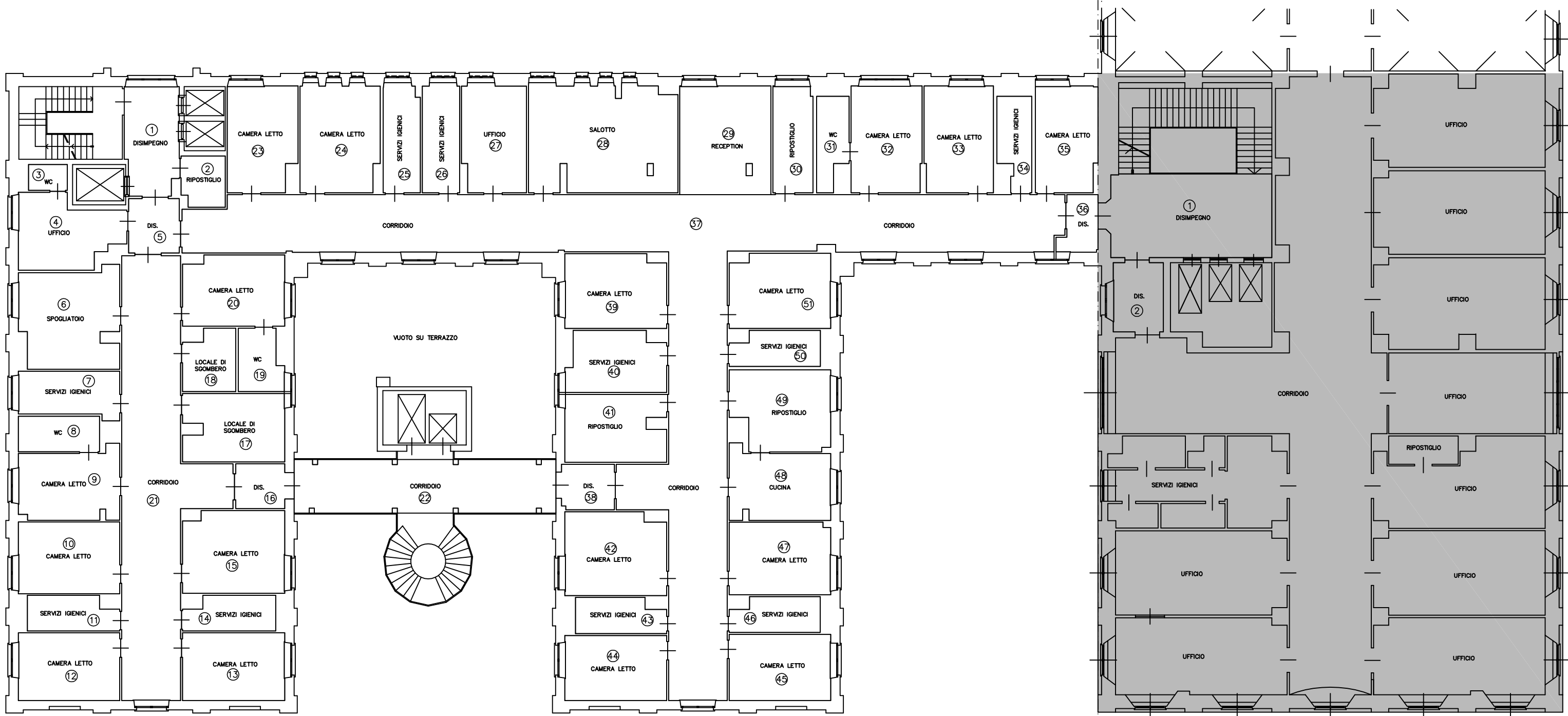


PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

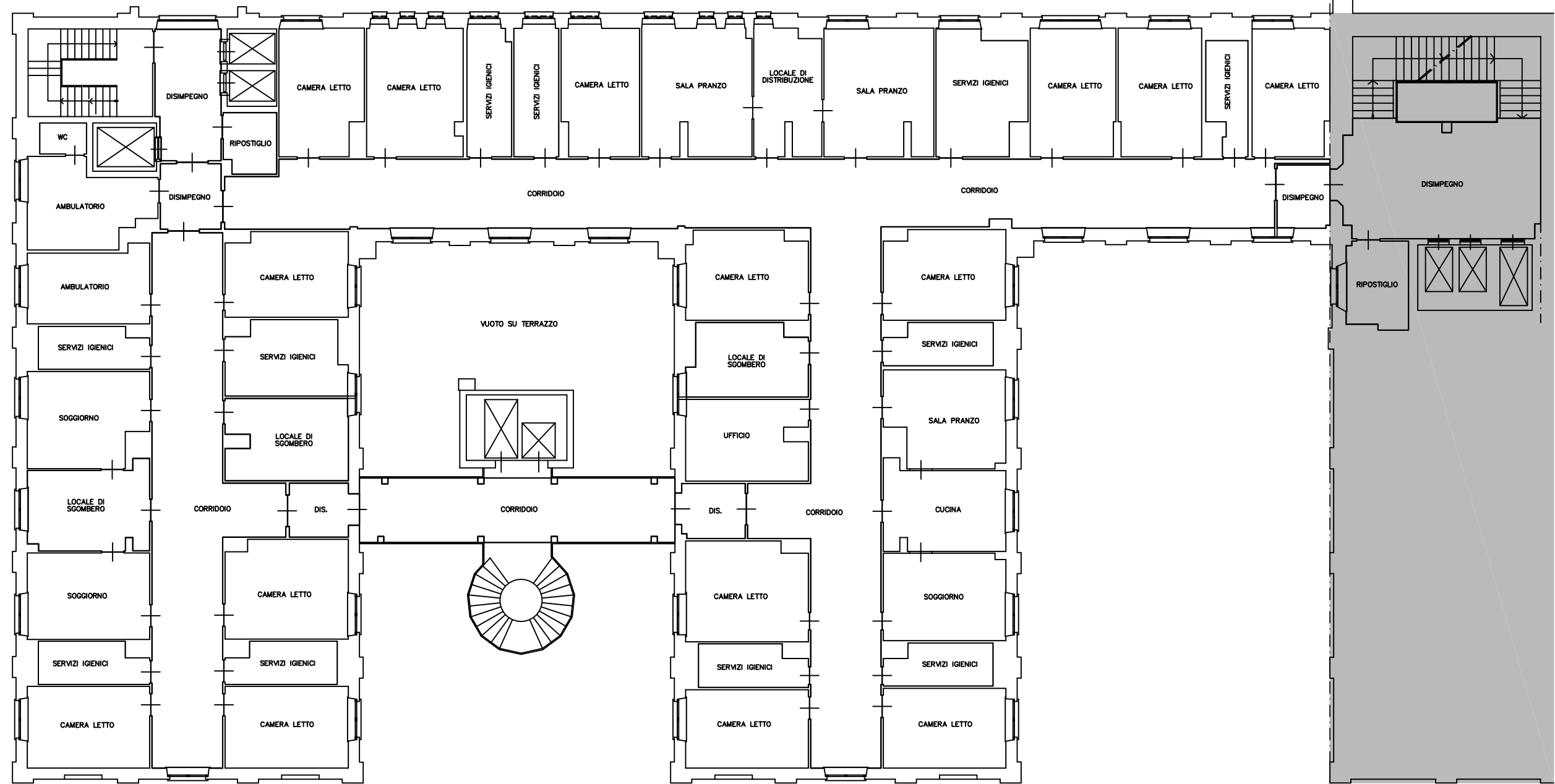
PARTE OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



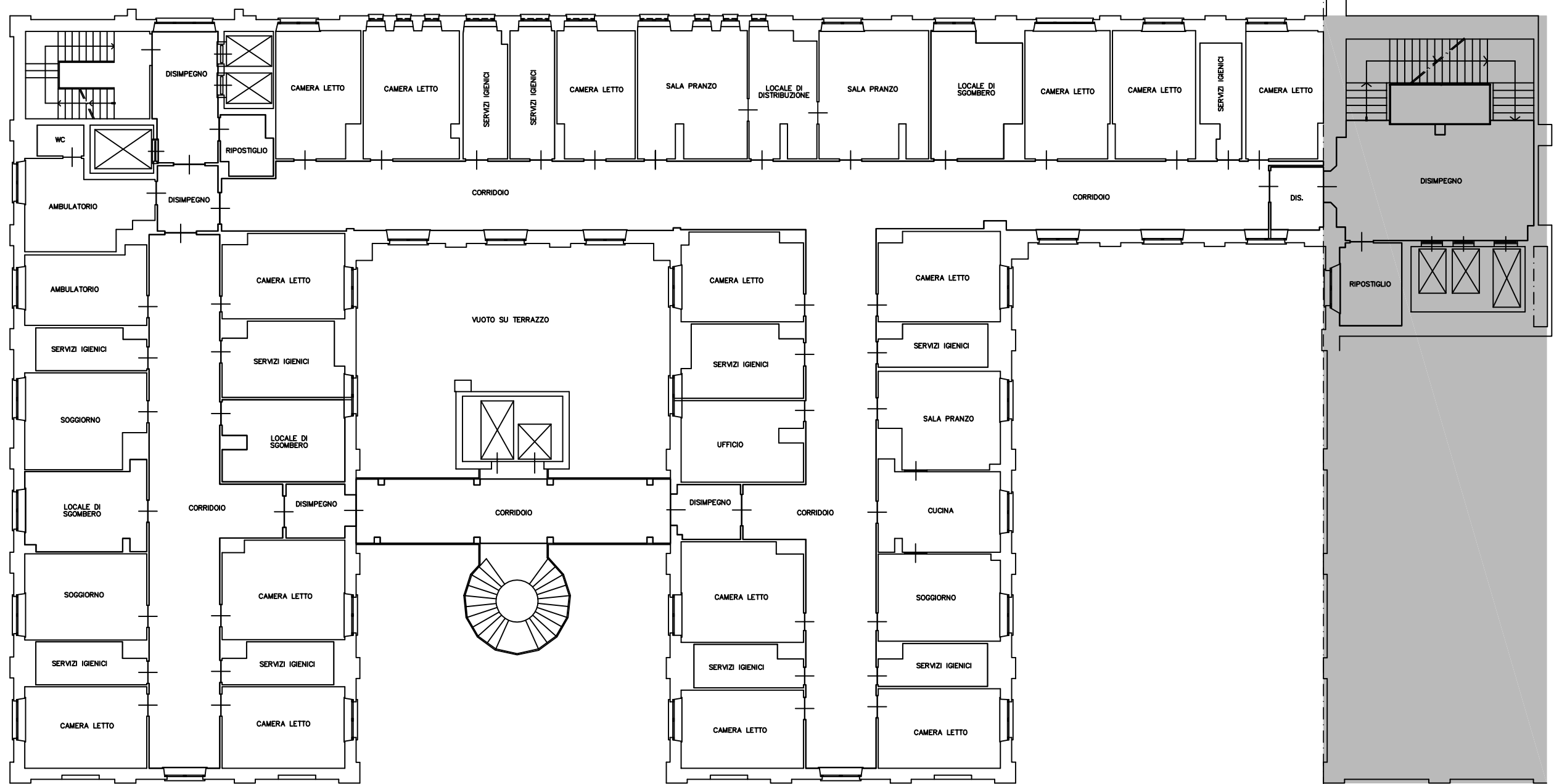
PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



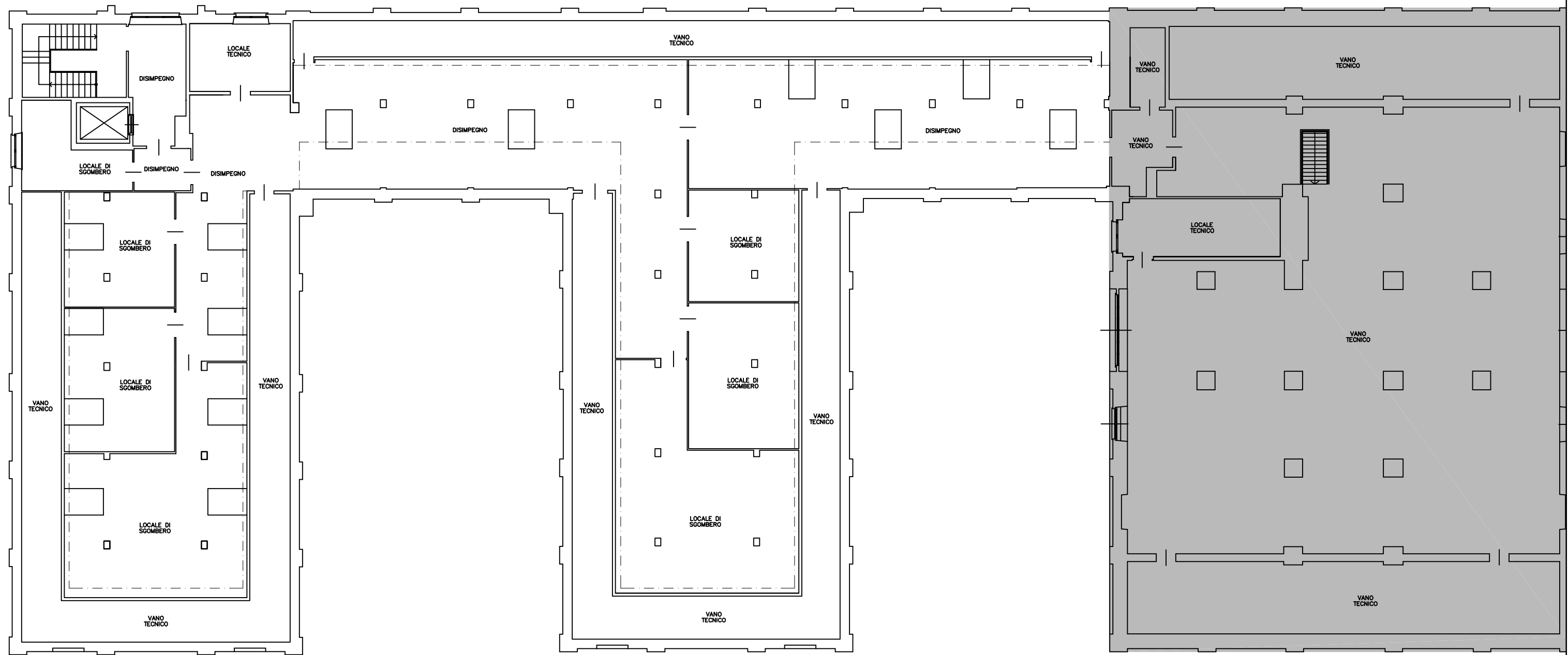
PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



 PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA



 PARTE NON OGGETTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA