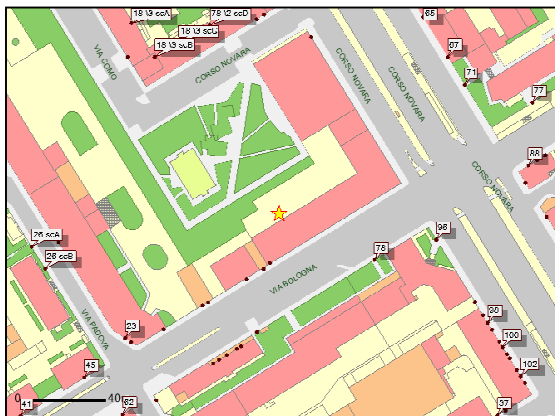


LOTTO N. 2
COMPENDIO EX NEBIOLO, VIA BOLOGNA 55/A – CORSO NOVARA 80/A
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio oggetto della cessione della proprietà superficiaria ex art. 952, Il comma, c.c. è la porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, quella che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara per una superficie complessiva pari a metri quadrati 4.340 mq circa, calcolata sulla cartografia (corpo di fabbrica a 2 p.f.t. di via Bologna 2.750 mq circa, corpo di fabbrica di corso Novara 195 mq circa, volume di corso Novara 1.395 mq circa), oltre ad area esterna pertinenziale della superficie di 1.085 mq circa. Si trova in aderenza alla palazzina a tre p.f.t., storicamente adibita ad alloggi per il personale e ad uffici direzionali, non oggetto del presente bando e si svolge coprendo l'intero tratto rimasto di via Bologna. Il fabbricato industriale, un tempo adibito ad officina meccanica si presenta a due p.f.t ed è completamente vuoto (con esclusione della porzione in cui è stato inserito il modulo di "Casa Zera", di cui *infra*). La struttura è il tipico esempio di fabbricato industriale di inizio secolo: modulare, razionale, ripartito dalla scansione strutturale che lo sostiene. Emergono in facciata, come motivo architettonico, le strutture portanti, tra le quali si posizionano i tamponamenti che sono tagliati, sia sopra che sotto, da ampie finestre accoppiate. Affiora in mezz'opera in corrispondenza della copertura, senza troppe pretese, a forma di timpano rettangolare, l'elemento che una volta riportava il marchio di fabbrica, oggi non più leggibile.

La porzione immobiliare continua, con le medesime ripartizioni e finiture, anche sul primo tratto di corso Novara; subito dopo emerge, concluso dalla nuova viabilità interna, un volume più alto, frammento dei vecchi locali della fonderia; tra i due edifici trova spazio un'ulteriore superfetazione, interconnessione "semicircolare" tra i due spazi distinti (prolungamento meccanica del 1917). Dei due locali rimane ben poco: solo gli scheletri strutturali rimasti identificano i volumi storici.

La storia della ditta Nebiolo e dello stabilimento di via Bologna è una storia complessa ed articolata, scandita dal tempo, dagli eventi storici e dal continuo avvicinarsi, ai suoi vertici, di

svariati proprietari e finanziatori, cosa che contribuì, sin da subito, a rendere l'azienda unica nel panorama industriale cittadino e nazionale.

L'edificazione dell'immobile iniziò nel 1907 per conto della Società Anonima Fonderie Subalpine e per volontà dell'ing. Ugo Fano che progettò l'intervento su di un terreno presso l'antica cinta daziaria. Il primo stabilimento comprendeva, in corrispondenza dell'angolo tra le "vie Como, Padova, Bologna, e Circonvallazione", un fabbricato uso fonderia di ghisa e metalli ed uno, adiacente, per le costruzioni meccaniche.

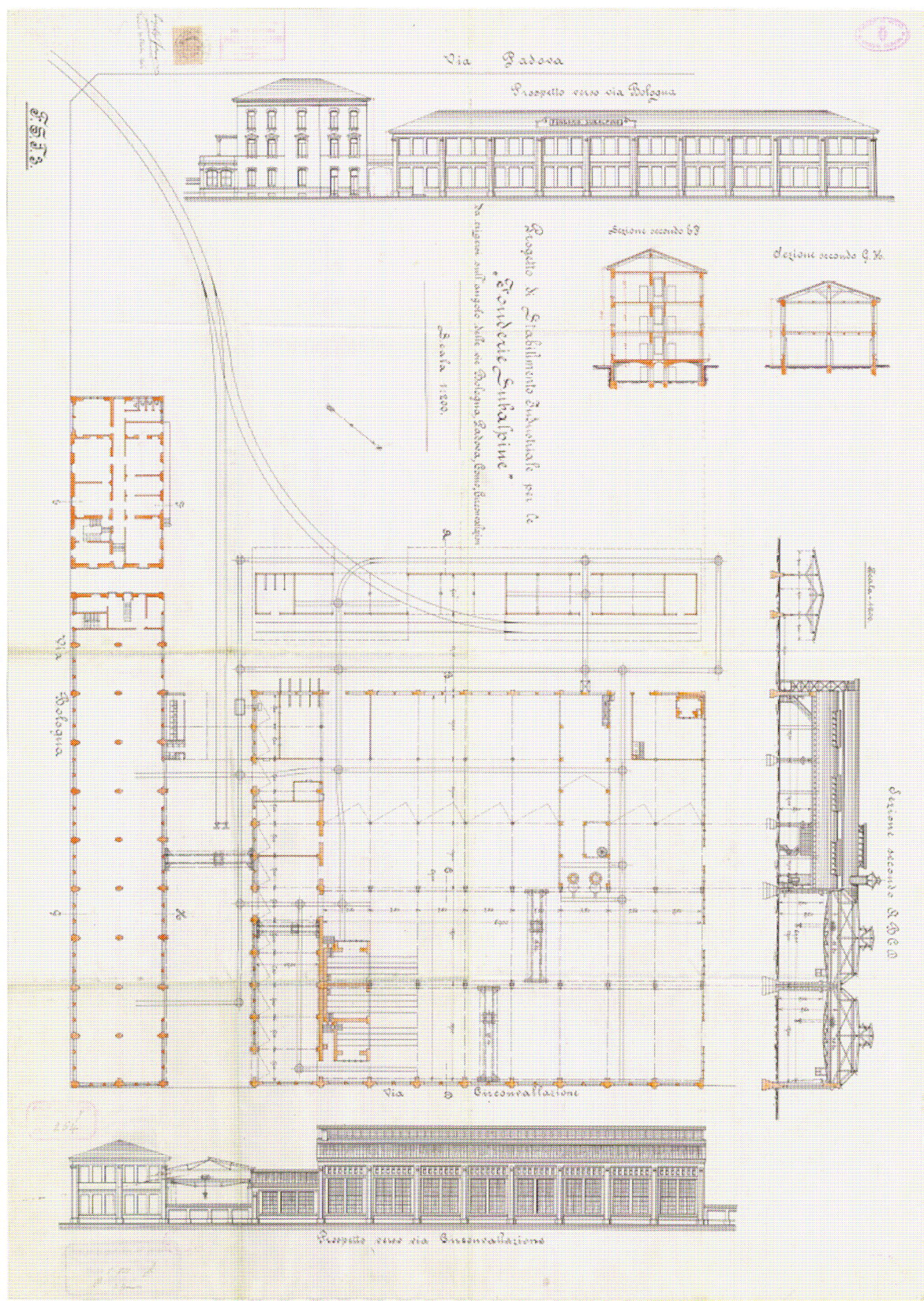


Figura 1 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_01

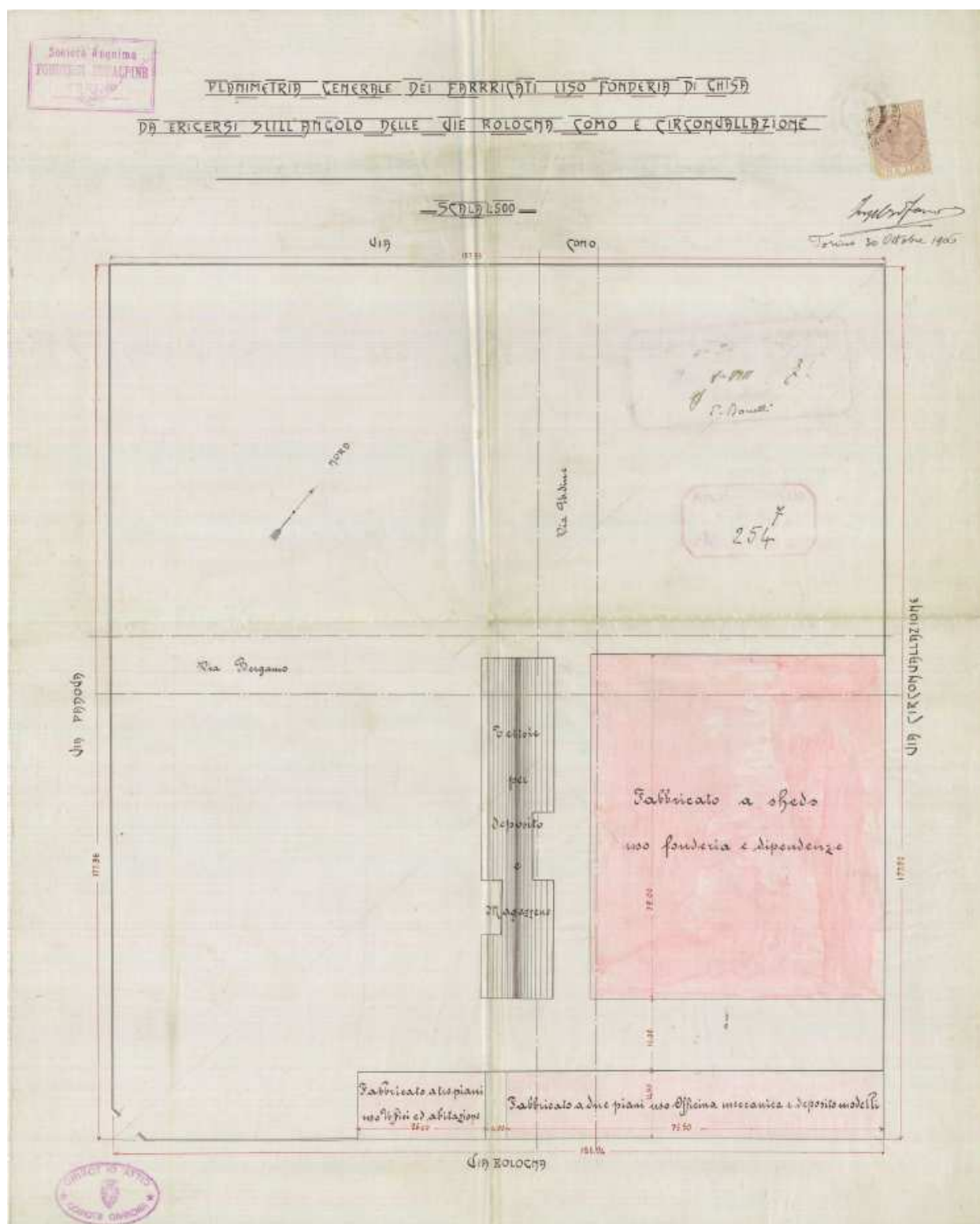


Figura 2 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_02

Nel corso del tempo le attività della Nebiolo mutarono; cambiarono gli orientamenti sia degli aspetti societari sia dell'attività produttiva. Il complesso industriale si espanse, tanto che arrivò ad occupare - nel pieno della propria attività - l'intero isolato delimitato dalle attuali vie Bologna, Padova, Como e dal corso Novara.

Negli anni Settanta del Novecento, tuttavia, il volume di attività della Nebiolo iniziò a calare; nel successivo decennio il declino divenne inesorabile, tanto che nel 1982 venne definita la chiusura dello stabilimento di via Bologna.

Con atto del 16 novembre 1982 la Città di Torino divenne, quindi, proprietaria dell'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di recuperarlo, tramite un progetto di ristrutturazione urbana, per trasformarlo ad "industrie innocue in zona mista nell'ambito del programma di rilocalizzazione industriale" previsto dall'art. 53 della Legge Regionale Urbanistica.

Risultò fin da subito complicato, però, attuare quanto previsto dallo strumento urbanistico, tanto che l'impellente necessità di spazi da destinare alle attività giudiziarie consigliò di trasformare la porzione denominata "ex fabbricato fonderia caratteri", all'angolo tra via Bologna e via Padova, con progetto da parte della Civica Amministrazione, in spazi per uffici.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 1.025.000,00= (euro unmilioneventicinquemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1185, particella 643 subalterno 1 – Bene comune non censibile (corso Novara n. 80/A, piano T), al Foglio 1185, particella 643 subalterno 2 (corso Novara n. 80/A, piano T, Categoria in corso di definizione) e al Foglio 1185, particella 643 subalterno 3 (via Bologna n. 55 n.A, corso Novara n. 80 n.A, piano T, Categoria unità collabenti) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1185, Particella 643 (Qualità Ente Urbano, Superficie 3.968 mq.).

COERENZE

Nord: in parte, sedime stradale (costituente interno di Corso Novara) incluso in area descritta al C.T. al Foglio 1185 particella 642; per la porzione residua, area descritta al C.T. al Foglio 1185, particella 641;

Est: sedime stradale di Corso Novara;

Ovest: porzione di area descritta al Foglio 1185, particella 256; Foglio 1185, particelle 641 e 646;

Sud: sedime stradale di via Bologna.

PROVENIENZA

Il compendio ex Nebiolo è pervenuto alla Città a seguito di cessione da parte di FIAT Auto spa con atto a rogito dottor Albino Favetto rep. n. 710 del 16 novembre 1982, trascritto a Torino I in data 14 dicembre 1982 ai numeri 26913/20605.

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

Con decreto n. 20 del 12 febbraio 2016, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato

Regionale per il Piemonte – Commissione regionale per il Patrimonio Culturale per il Piemonte, ha dichiarato che il bene denominato “Edifici facenti parte dell’ex Nebiolo- ex Fonderie Subalpine” riveste l’interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.Lsg. 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 delibera del Segretariato Regionale per il Piemonte n°3/2017 del 3 luglio 2017 è stata autorizzata la costituzione della proprietà superficiaria sull’immobile. In conformità alla nuova e particolare destinazione a Servizi Pubblici, con nota prot. n. 6109 del 13 settembre 2018 è stata coerentemente richiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi 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 della 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 la tettoia è utilizzata come parcheggio per i mezzi dei dipendenti della Città di Torino con sede in via Bologna, che saranno rilocalizzati. Nelle more della rilocalizzazione, la Città si riserva l’uso gratuito a titolo di comodato sulla tettoia medesima, come meglio *infra* indicato. Il modulo abitativo denominato “Casa Zera” verrà rimosso in tempo utile per il rogito.

UTENZE

Il Lotto non risulta dotato di utenze attive, fatta eccezione per i collegamenti di Casa Zera che verranno disattivati.

DATI URBANISTICI

Il sito in esame ricade all’interno della Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 9.31 NEBIOLO” già interessata dal Piano Particolareggiato “Nebiolo”, che destina l’immobile in oggetto a Servizi pubblici, lotto III Attrezzature di interesse comune e lotto IV verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport.

Ad oggi sono stati realizzati il lotto di edilizia residenziale pubblica (SLP mq. 13.500), alcuni servizi, una porzione di viabilità e parte delle demolizioni previste.

Coerentemente con i disposti dell’art 33 comma 13 delle N.U.E.A. di P.R.G., poiché i termini di validità del PP sono scaduti, ai fini del presente bando (fatto salvo il parere della competente Soprintendenza per la porzione oggetto di vincolo monumentale), sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite della SLP prevista, ed è consentito il cambio di destinazione d’uso all’interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito. In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l’impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

Coerentemente con i disposti di cui all’art.8 comma 65 bis, fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e con la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n° 300 del 31 agosto 1907 (prot. n° 1907-1-254) per costruzione di fabbricato industriale in Via Bologna ang. Via Circonvallazione (poi C.so Novara);
- Permesso di Costruire n° 648 del 25 settembre 1911 (prot. n° 1911-1-613) per ampliamento fabbricato lato C.so Novara;
- Permesso di Costruire n° 229 del 24 settembre 1917 (prot. n° 1917-1-156) per costruzione vari edifici industriali in Via Bologna ang. Via Circonvallazione (poi C.so Novara);
- Permesso di Costruire n° 149 del 03 febbraio 1949 (prot. n° 1948-1-10743) per apertura 5 finestre su C.so Novara;
- Licenza n° 944 del 16 maggio 1956 (prot. n° 1956-1-110126) per costruzione di capannone industriale interno verso Via Bologna;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza n° 398 del 18 giugno 1979 (prot. n° 1979-1-10421) per modifiche interne al capannone “A” di Via Bologna 47;
- Licenza n° 1324 del 05 novembre 1979 (prot. n° 1979-1-10819) per apertura 2 ingressi carrai su C.so Novara per il fabbricato di Via Bologna 55;
- Licenza n° 158 del 20 febbraio 1980 (prot. n° 1979-1-11125) per modifiche interne in Via Bologna 47;
- Concessione Edilizia n° 807 del 07 luglio 1980 (prot. n° 1980-1-70210) per modifiche interne e realizzazione strutture di rinforzo per coperture in Via Bologna 47;
- Permesso Convenzionato n° 62/C del 25 novembre 2004 (prot. n° 2004-15-8982) per demolizione e bonifica nuovo insediamento edilizia residenziale in Via Bologna ang. C.so Novara;
- Permesso Convenzionato n° 23/C del 06 aprile 2006 (prot. n° 2006-15-5500) per demolizione e bonifica nuovo insediamento edilizia residenziale in Via Bologna ang. C.so Novara;
- Permesso Convenzionato n° 2/C del 17 gennaio 2011 (prot. n° 2010-15-16862) per opere di urbanizzazione primaria piano esecutivo convenzionato Nebiolo.

Sarà cura del Comune di Torino predisporre apposito 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

L'immobile, parzialmente utilizzato, sarà libero all'atto. La struttura dal carattere industriale dall'alto potenziale di valorizzazione, necessita di interventi di ristrutturazione.

CLASSE ENERGETICA/APE

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

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l'edificio è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto ceduto "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell'atto notarile di costituzione della proprietà superficiaria. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, si dichiara in tale senso che l'immobile è stato costruito prima del 1934.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare l'immobile alle nuove destinazioni d'uso ipotizzate il superficiario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

Il Lotto risulta presente tra quelli ricompresi nel catasto amianto della Città di Torino al numero 357. 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

Il Lotto, in considerazione della storica destinazione d'uso industriale, si presenta potenzialmente inquinato ed è stato pertanto oggetto di un Piano della Caratterizzazione (ex art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), a seguito delle pregresse indagini ambientali effettuate sul sito e del cambio di destinazione d'uso delineato: l'aggiudicatario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le opere di bonifica 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.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino ha predisposto per l'area oggetto della concessione il Piano della Caratterizzazione così come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., a seguito delle pregresse indagini ambientali effettuate sul sito e del cambio di destinazione d'uso. Con determinazione dirigenziale n. 2016 40738/126, approvata il 25 febbraio 2016, il Piano della Caratterizzazione è stato integrato ed approvato nell'ambito della Conferenza dei Servizi costituita dagli Enti competenti in materia. Sarà onere del Superficiario effettuare tutte le indagini previste dal Piano di Caratterizzazione come approvato in Conferenza e, sulla base delle risultanze, applicare la procedura di Analisi del Rischio Sito-Specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) e predisporre, se necessario, il Progetto Operativo di Bonifica o Messa in Sicurezza Permanente (MISP). Tutte le attività previste di cui al succitato D. Lgs. dovranno essere condivise e concordate con il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino. Sia l'Analisi di Rischio Sito-Specifica che il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente saranno approvati in sede di ulteriori Conferenze dei Servizi come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Si precisa che le attività in capo alla Regione previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono, per espressa delega della Regione (L.R. n. 42 del 7 aprile 2000, L.R. n. 9 del 23 aprile 2007 art. 43), attribuite al Comune competente ovvero nel caso specifico al Comune di Torino - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che quindi convocherà le diverse Conferenze dei Servizi. Si specifica inoltre che gli Enti partecipanti alle Conferenze dei Servizi sono il Comune di Torino (Servizi interessati oltre al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali), la Città Metropolitana di Torino, l'Arpa Piemonte e l'ASL TO1. I tempi dettati dalla normativa vigente prevedono la presentazione, entro sei mesi dall'approvazione del Piano di Caratterizzazione, del documento di Analisi di Rischio che sarà approvato entro i successivi due mesi. Entro sei mesi dall'approvazione del documento di Analisi di Rischio dovrà essere presentato, qualora necessario, il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente che sarà approvato e autorizzato entro i successivi due mesi. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica dovranno essere definiti i tempi e i costi di realizzazione degli interventi approvati e saranno di conseguenza stabilite le eventuali fidejussioni, pari al 50% dell'importo degli interventi (comprensivo di IVA e oneri accessori per la sicurezza, la direzione lavori e per la certificazione), che il superficiario dovrà prestare al Comune di Torino a garanzia del completamento degli interventi di bonifica approvati.

Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferenti la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine al Lotto oggetto di costituzione della proprietà superficiaria, rimarrà - in ogni caso - ad esclusiva cura del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia tenendo indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione delle relative opere.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate; si rappresenta in tal senso che l'immobile è stato realizzato prima del 1939. 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 il

concorrente 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, si evidenzia che gli impianti presenti nell'immobile non sono a norma e non sono funzionanti; la Città non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

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.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Le planimetrie sotto riportate rappresentano il rilievo schematico del Lotto oggetto di cessione della proprietà superficiaria.

