

LOTTO DUE - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA GHEDINI 2

PROPRIETA' SUPERFICIARIA/DIRITTO DI SUPERFICIE 70ENNALE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il Lotto, collocato nel territorio della Circostrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) e, precisamente, in via Ghedini 6 all'angolo con via Cimarosa, è costituito da un fabbricato a sei piani fuori terra, comprensivo di piano seminterrato, oltre ad ampia area verde riservata. L'immobile si colloca in una zona a servizi di natura prevalentemente residenziale in prossimità dello storico "terzo quartiere IACP" e dell'ex Istituto Cimarosa da cui ha preso la denominazione.

L'edificio è stato realizzato da parte dall'"Ente Comunale Assistenza" nel 1956 come residenza per anziani per un totale di 60 posti autorizzati. L'immobile si presenta geometrico e lineare nel suo alzata rifinito in mattoni faccia a vista tagliati da finestre modulari dall'andamento costante. Il piano semiinterrato ospita magazzini, depositi e locali di servizio mentre il piano rialzato, dalle dimensioni maggiori rispetto ai restanti livelli, oltre a fungere da accoglienza è formato da sale e locali di soggiorno per gli ospiti della struttura. I piani superiori sono simili tra loro; un lungo disimpegno longitudinale conduce alle spaziose camere da letto posizionate sul lato sud-ovest, dalla parte opposta due corpi, destinati ad ospitare i servizi igienici, circondano le scale di servizio ed il vano ascensore. Il fabbricato è parzialmente circondato da un'area verde con alberi ad alto fusto che formano una "quinta protettiva" rispetto all'adiacente via Cimarosa.

L'immobile si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 4.600 ed è dotato di aree pertinenziali (area cortilizia verso via Cimarosa di circa 1500 mq, area cortilizia retrostante il fabbricato di circa 200 mq nonché area assoggettata a servitù di cui *infra* di circa mq 450).

Il Lotto confina a nord con un immobile di proprietà della Città di Torino censito al C.T. al Fg. 1145 mappale 79 (avente accesso dalla via Moncrivello 3-5) attraverso una striscia di terreno gravata di servitù a favore del predetto fabbricato, come meglio *infra* indicato. Sotto di essa esiste un tunnel di collegamento tra i due fabbricati confinanti ormai inutilizzato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 1.470.000,00 (euro unmilionequattrocentosettantamila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1145 particella 77 subb. 2, 3 e 4 graffati (via Ghedini Giorgio n. 2, piano S1-T-1-2-3-4; Zona Censuaria 2; Categoria B/1; Classe 3; Consistenza 18048 mc; Superficie 5239 mq; Rendita euro 37.284,10) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1145 mappale 77.

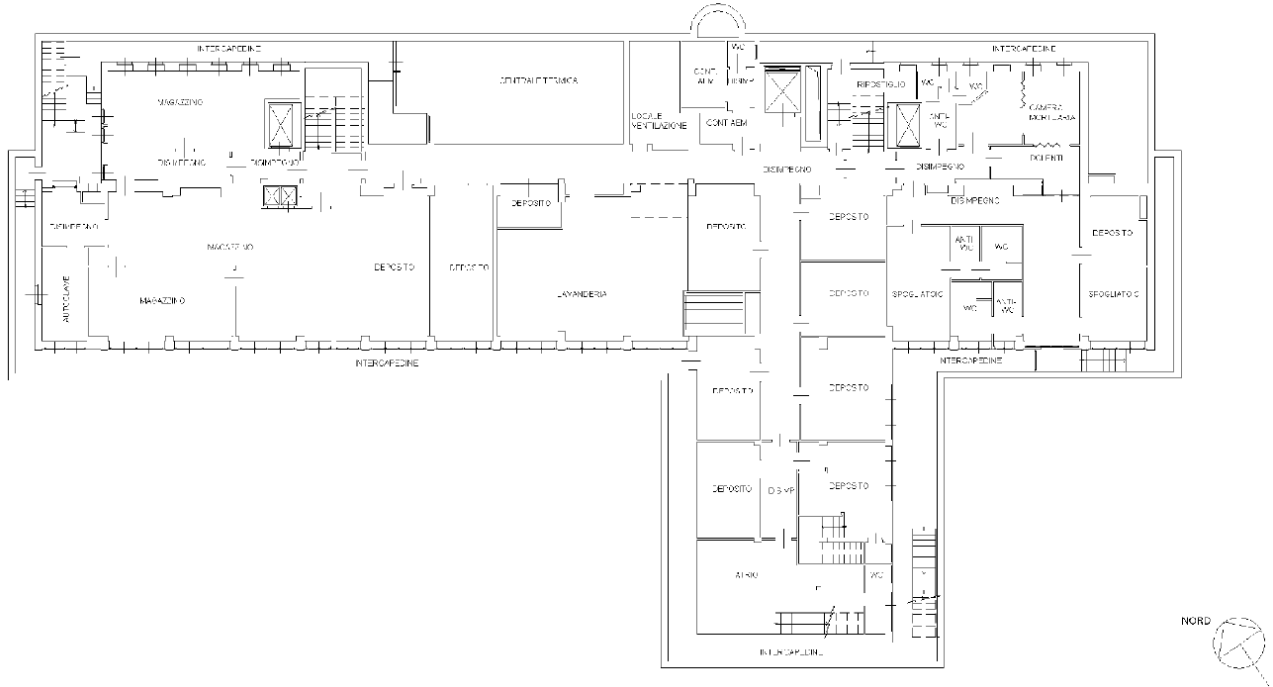
PLANIMETRIA CATASTALE

Stralcio elaborato planimetrico



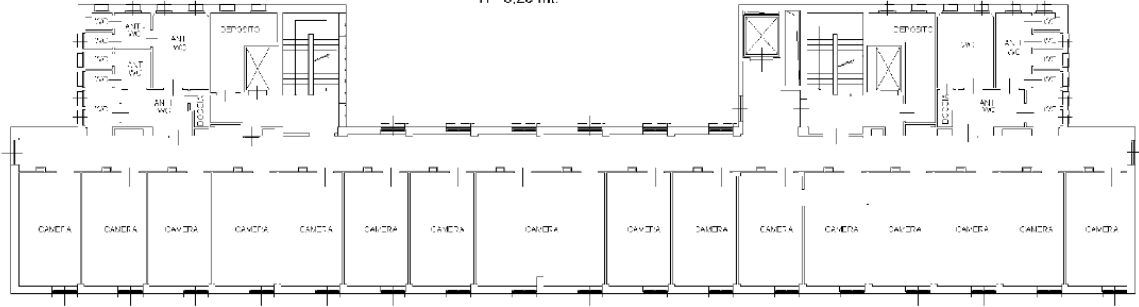
Stralcio di planimetrie catastali – fuori scala

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 3.00 mt.



PIANTA PIANO SECONDO

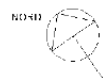
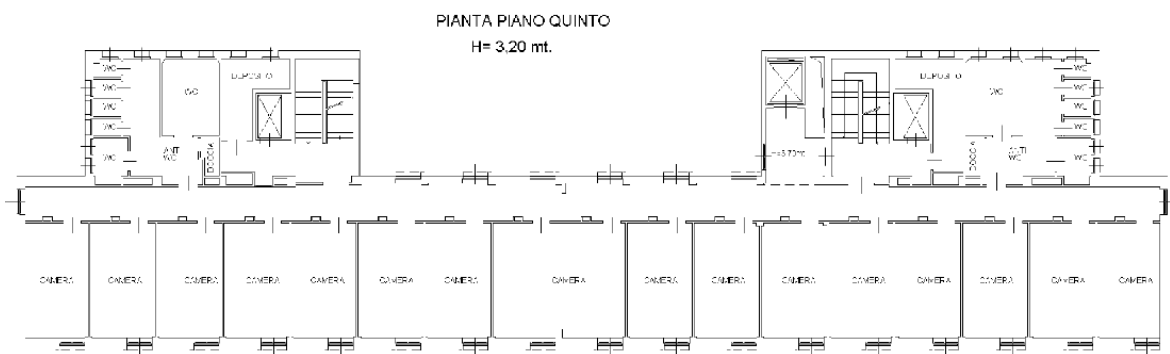
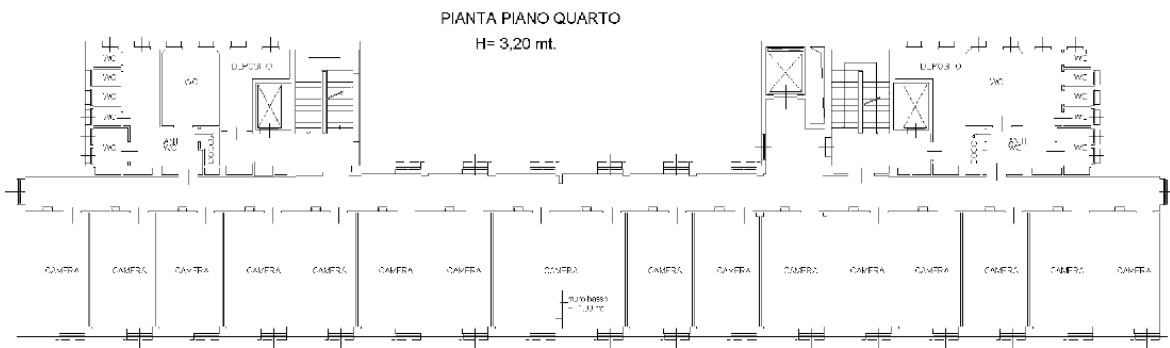
H= 3,20 mt.



PIANTA PIANO TERZO

H= 3,20 mt.





COERENZE

Nord: via Ghedini;

Est: area con sovrastante fabbricato di civile abitazione identificata al C.T. al foglio 1145 mappale 79;

Sud: area identificata al C.T. al foglio 1145 mappale 78;

Ovest: via Cimarosa.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Legge Regionale 6 gennaio 1978 n. 2, concernente le norme sullo scioglimento degli Enti Comunali di Assistenza e relativo passaggio delle attribuzioni del personale e dei rapporti patrimoniali ai Comuni, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 18 febbraio 2003 ai nn. 7317/5154.

Tale devoluzione è stata recepita con deliberazione del Consiglio Comunale in data 4 aprile 1978 doc. 462 e con successiva modifica approvata con deliberazione della Giunta Comunale d'urgenza doc n. 998, mecc. 7802875/08 del 5 giugno 1978 ratificata dal Consiglio Comunale in data 21 giugno 1978.

L'ipoteca iscritta a garanzia di mutuo ventennale di lire 80 milioni contratto con la Cassa di Risparmio dall'ECA mediante atto a rogito Gardini del 26 agosto 1966, registrato a Ciriè il 27 agosto

1966 al n. 2924 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino I in data 27 agosto 1966 al n. 29281, è inefficace.

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Parte della struttura, più precisamente gli spazi dei piani terreno, primo e secondo sono attualmente utilizzati per l'accoglienza temporanea di nuclei familiari in condizioni di estremo disagio sociale e abitativo. Il Lotto è altresì utilizzato dalla Città per i propri fini istituzionali (struttura temporanea di accoglienza nell'ambito del "Piano Invernale") con facoltà di assegnarne la gestione a terzi (Associazioni, enti, etc) per tali scopi. Il bene sarà liberato entro la data del rogito.

UTENZE

Dalla data dell'atto costitutivo del diritto saranno a carico del superficiario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico lettera "a", Attrezzature di interesse comune.

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 – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale; Fase IV – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 55 dBA; Limite notturno 45 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 DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA/ DIRITTO DI SUPERFICIE

La consegna del bene verrà effettuata al rogito. A tal fine verrà redatto apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le parti.

La proprietà superficiaria ed il diritto di superficie in sopra e sottosuolo dell'area pertinenziale verranno costituiti a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Nell'atto costitutivo del diritto dovranno intendersi costituite per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 cod.civ., tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, attive e passive esistenti (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche), con particolare riguardo a quelle afferenti l'area cortilizia retrostante confinante con l'immobile di via Moncrivello. Verso tale area cortilizia retrostante l'edificio, infatti, sono presenti uscite sia dal piano interrato che da quello rialzato dell'edificio comunale di via Moncrivello; la stessa costituisce, inoltre, punto di raccolta per le sue vie di fuga. Pertanto, non potranno essere inibiti sulla medesima il transito e le manovre di mezzi di trasporto della Città o di ditte incaricate della manutenzione, in orario diurno (e, in caso di emergenza o pericolo, anche notturno) o di mezzi di soccorso, vigilanza, emergenza e della Pubblica Autorità.

Si richiama, altresì, la servitù che verrà a costituirsi con riguardo alla centrale termica ubicata all'interno del Lotto, in quanto la stessa alimenta anche l'immobile comunale di via Ghedini 6/via Moncrivello 3-5. Si veda la voce "Impianti Meccanici".

Relativamente all'area posta a sud est di attestamento alla via Cimarosa, censita al C.T. al foglio 1145 particella 78 (destinazione di P.R.G.: Servizi Pubblici, lettera "v", spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport), la Città si riserva di definirne l'utilizzo, comunque aperto alla fruibilità pubblica, anche alla luce degli accessi che si aprono dal Lotto verso l'area stessa.

Il Lotto sarà, altresì, ceduto in proprietà superficiaria/diritto di superficie libero da ipoteche e pignoramenti, nonché 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 ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Anche gli eventuali interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, come dettagliato nella Parte Seconda della presente Scheda.

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.

Il superficiario dovrà impegnarsi a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile in proprietà superficiaria.

Al superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi la proprietà superficiaria del fabbricato, esclusivamente in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. Si intende che il trasferimento del diritto non potrà eccedere la durata temporale del diritto reale. E' fatto obbligo nel contratto di cessione della proprietà superficiaria/diritto di superficie dell'immobile a terzi - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi che saranno previsti nella Convenzione Attuativa di cui al successivo Punto "Ulteriori Note e Obbligazioni a carico del superficiario: vincolo di destinazione a Residenza Temporanea Sociale e convenzione attuativa", con nuova ed integrale trascrizione di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa.

Sarà consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali a condizione che alla scadenza il Lotto 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 del Lotto per le destinazioni previste dal Disciplinare di gara e dalla presente Scheda.

La durata del diritto, determinata in anni 70 con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, 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; il fabbricato e l'area pertinenziale 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. 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 esso afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE A RESIDENZA TEMPORANEA SOCIALE E CONVENZIONE ATTUATIVA

Il concorrente ha l'obbligo di destinare l'intero Lotto a Residenza Temporanea Sociale per una durata pari a quella della proprietà superficaria/diritto di superficie, con applicazione, alla percentuale di superficie locativa realizzanda oggetto di aggiudicazione (31% minimo), della tariffa di euro 4,25/mq./mese, da riservare ai soggetti sotto indicati.

E' fatto obbligo al superficario di destinare il 20% della superficie locativa a persone e/o nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa indicate dalla Città, verso il pagamento di un canone sociale di euro 1,00/mq./mese.

Per la restante percentuale di superficie locativa l'accesso e le tariffe sono libere.

E' onere del superficario apportare al Lotto le eventuali modifiche necessarie per garantire tale destinazione.

Per "superficie locativa" si intende quella definita dagli Accordi Territoriali vigenti. Si riporta, a tal fine, la definizione di superficie utile del vigente accordo territoriale ex l. 431/98, art. 2 comma 3 (contratti a canone concordato): "*....C-1) calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui sup. convenzionale non potrà essere superiore alla sup. dell'unità abitativa). Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998, per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%. Misurazioni nette da muri (la metratura calpestabile deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine soffitte, ecc.). C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme, rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.*"

La superficie locativa oggetto di aggiudicazione (almeno 31% o percentuale superiore aggiudicata) dovrà essere destinata a persone e/o nuclei famigliari in possesso di specifici requisiti economici, sociali e famigliari che si trovano in una condizione temporanea di stress abitativo. Per tali si intendono, a titolo esemplificativo: soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o di formazione; altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza; soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione; soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono in grado di affrontare affitti a libero mercato. Il requisito economico richiesto è di essere in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad Euro 26.000,00.

Potranno, altresì, essere ospitati, accedendo alle stesse tariffe agevolate, soggetti che per motivi turistici, individualmente o in gruppi organizzati generalmente appartenenti a cooperative o associazioni, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili.

Inoltre, per quanto attiene alla riserva del 20% della superficie locativa riservata alla Città a canone sociale (Euro 1,00/mq./mese), la stessa dovrà essere destinata all'ospitalità di soggetti, segnalati dalla Città, per i quali sia in corso un progetto di reinserimento sociale quali: nuclei in emergenza abitativa, giovani adulti in difficoltà; adulti in condizioni di fragilità o vulnerabilità a causa di eventi spazzanti; genitori soli con figli minori; persone con disabilità; soggetti fragili aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione.

La Residenza potrà essere articolata sia in unità abitative con uso di cucina (mono, bi e trilocali), sia in camere dotate di bagni con uso di cucine e soggiorni comuni.

Allo scopo di garantire il vincolo di destinazione, il superficario dovrà sottoscrivere, entro 60 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficaria/diritto di superficie, un atto di vincolo, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, contenente l'impegno a non modificare la destinazione a Residenza Temporanea Sociale per una durata di 70 anni (c.d. "Convenzione Attuativa").

Si riportano di seguito le obbligazioni minime da inserirsi nella Convenzione Attuativa, cui il superficario è tenuto ad adempiere, ulteriori a quelle afferenti le tariffe convenzionate e la tipologia di utenza sopra indicate:

- a) Gli importi di cui al presente paragrafo (euro 4,25/mq./mese ed euro 1,00/mq./mese) sono soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di inizio attività ad opera dell'aggiudicatario o suo gestore. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal 10° anno successivo alla stipulazione della Convenzione medesima, di rideterminazione di intesa con la Città.
- b) Gli importi sopra indicati non sono comprensivi di utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica, gas (ove presente), riscaldamento e acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni e la fruizione di tutti i servizi minimi che dovranno essere realizzati, come indicato al successivo paragrafo "Ulteriori note e obbligazioni a carico del superficario".
- c) Il requisito economico richiesto di essere in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad Euro 26.000,00 sarà oggetto, ogni 3 anni dalla stipulazione della Convenzione, di conferma e/o rideterminazione di intesa con la Città.
- d) Decorsi i primi 30 anni dalla stipula della Convenzione, l'individuazione dei target di popolazione cui destinare l'utilizzo della residenza sarà oggetto di valutazione ed eventuale ridefinizione nell'ambito della Convenzione stessa.
- e) Per tutta la durata della proprietà superficaria, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche mediante soggetto/i gestore/i che assumeranno gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della Residenza. I rapporti tra il superficario ed il/i soggetto/i gestore/i della Residenza saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel presente bando di gara e nella Convenzione Attuativa, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui *infra*, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficario rimane in ogni caso l'unico

soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficiaria.

- f) In caso di inadempimento degli obblighi relativi al canone ed alla destinazione dell'ospitalità, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore.
- g) In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della Residenza Temporanea Sociale quale attrezzatura di interesse pubblico secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno.
- h) Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici della Divisione Servizi Sociali; a tal fine il superficiario (o, per esso, il/i soggetto/i gestore/i) dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficiaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione (ad es., il numero delle stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate, etc.) e le modalità di fruizione pubblica dei servizi.
- i) Alla scadenza del termine settantennale la specifica tipologia di servizio "Residenza Temporanea Sociale" potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie; qualora si verificano mutamenti delle condizioni che non consentano la prosecuzione della gestione a Residenza Temporanea Sociale, è riconosciuta facoltà di modificare il servizio pubblico mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario o suoi aventi causa presenteranno istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza settantennale.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

Atteso che l'ultima destinazione d'uso è da ricomprendersi nelle - Attività di Servizio pubblico lettera a – Attività di Interesse Comune - il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti verso la destinazione - Attività di Servizio pubblico lettera e – Residenze Collettive - sarà così effettuato:

- per ciò che riguarda la quota percentuale di superficie locativa oggetto di convenzionamento in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive;
- per ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza.

Si intende che, in ogni caso, per l'eventuale insediamento delle attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO E SERVIZI DA REALIZZARE NELLA RESIDENZA

L'aggiudicatario dovrà considerare la vocazione dell'immobile alla destinazione a persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità sociale.

Nella Residenza dovranno essere realizzati spazi di uso comune (locali adibiti a cucina, spazi per lettura/studio/attività ricreative,etc.) e dovranno essere erogati servizi minimi obbligatori gratuiti, quali: wi-fi in tutta la struttura, sala tv/lettura/ricreativa, locali per terapia iniettiva ed eventuale presidio medico, eventuale lavanderia/stireria (a pagamento), area esterna attrezzata, parcheggio per biciclette.

Particolare attenzione progettuale e realizzativa dovrà essere posta al tema dell'eliminazione delle barriere architettoniche e, più in generale, alla accessibilità e alla sicurezza.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

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

- licenza edilizia n. 1272 (prot. n. 1956-1-90027) del 13 settembre 1956 rinnovo permesso edilizio per fabbricato 3 – 6 p.f.t.;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia n. 211 (prot. n. 1976-1-20135) del 14 gennaio 1977 per la realizzazione di "modifiche interne".

La Città di Torino dall'anno 2004 all'anno 2006 ha effettuato sull'immobile opere di ristrutturazione edilizia per complessivi Euro 1.744.677,63 (CUP C34B03000070000 e CUP C34B020000800004). La documentazione relativa alle citate opere non è reperibile presso gli archivi dei Servizi coinvolti determinando la necessità di prendere atto della consistenza edilizia attuale con un ulteriore provvedimento. Sono pertanto in corso le verifiche atte a convalidare la regolarità edilizia della attuale consistenza. Prima del rogito, 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

L'edificio è pervenuto alla Civica Amministrazione a seguito dello scioglimento dell' Ente Comunale Assistenza che lo utilizzava come Casa Albergo per anziani. Inizialmente la Città ha gestito l'immobile direttamente con personale comunale per poi definirla come struttura residenziale per anziani autosufficienti. Il Comune di Torino ha però deciso di promuovere la trasformazione degli Istituti comunali per autosufficienti stabilendo la realizzazione di nuclei R.A.F. In particolare, per il Presidio Socio-Assistenziale di via Ghedini è stata prevista l'attuazione di 50 posti letto R.A.F. e 40 posti letto R.A.

A tal fine, negli anni 2000/2005 l'edificio è stato sottoposto a consistenti interventi di manutenzione straordinaria miranti al miglioramento delle condizioni del fabbricato, all'autorizzazione al funzionamento in regime provvisorio, ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 38/1992 e 41/1995, nonché all'adeguamento alla normativa antincendio.

Nel 2009 la Città ha inoltre partecipato ad un Bando indetto dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 37 L.R. 1/2004 per l'ammissione a contributi finalizzati alla creazione di strutture socio-sanitarie (R.S.A. e/o R.A.F.) l'obiettivo della Civica Amministrazione era quello di trasformare l'istituto destinandolo in parte (40 posti letto R.A.) a proseguire l'accoglienza di anziani autosufficienti, ed in parte ad offrire 40 posti letto R.A.F. ad anziani con bisogni da media intensità assistenziale ex D.G.R. 17/2005. Il concorrere di fattori differenti ha però determinato un notevole rallentamento dei tempi di avanzamento del progetto e alla fine, stante il persistere dell'assenza dei necessari requisiti di sicurezza impiantistica e antincendio nell'immobile, la Civica Amministrazione ha modificato il proprio intendimento.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione. La caldaia, a servizio dell'intero complesso, è stata sostituita in data 2 settembre 2016.

CLASSE ENERGETICA/APE

Attestato di prestazione energetica n. 2017 104581 0030 del 19 novembre 2018.

Classe energetica globale dell'edificio: E

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 332,59 kWh/mq anno

Indice della prestazione energetica rinnovabile: 17,79 kWh/mq anno

Emissioni di CO₂: 69,17 kg/ mq anno.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Esiste licenza di abitabilità n. 215 del 20 aprile 1959 (prot. n. 1958-2-30008) rilasciata "[...] per l'occupazione in Torino, via Ruggero Leoncavallo n. 86 angolo piazza Cimarosa, di edificio a sei piani fuori terra più uno seminterrato ed a un piano fuori terra più uno seminterrato. Consistenza: piano seminterrato: due batterie di bagni e doccie, un locale dispensa, una cucina, una centrale termica, una centrale elettrica, una lavanderia, un locale disinfezione, un locale guardaroba, primo piano fuori terra: un locale ristorante, un soggiorno con entrata, una batteria di latrine, un ufficio,

una saletta attesa, un archivio, un locale direzione, un alloggio composto di tre camere, cucina e servizi, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano fuori terra: diciassette locali dormitori con batterie e latrine per ogni piano.”

Esiste licenza n. 44 del 20 aprile 1978 (prot. n. 1977-2-80001) rilasciata “[...] per l’occupazione in Torino, V. Leoncavallo, 86, di una sala ristorante, ricavata dalla esecuzione di modifiche interne al piano interrato dell’edificio”.

AMIANTO

L’immobile risulta presente tra quelli ricompresi nel catasto amianto della Città di Torino al numero 506. E’ stata rinvenuta presenza di asbesto negli interni dell’ex Istituto Cimarosa.

Non si esclude, comunque, la presenza di amianto in ulteriori porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell’unità immobiliare. 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

Si evidenzia che l’intervento di “*metanizzazione ed adeguamento della centrale termica*” del fabbricato ha comportato, come riportato nei documenti progettuali, la sola inertizzazione dei serbatoi a gasolio esistenti; non si può escludere, pertanto, la presenza degli stessi nel sottosuolo dell’area oggetto di gara né la 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. Le 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 rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate anche se la licenza di abitabilità n. 215 del 20 aprile 1959 è stata rilasciata “*Vista la licenza d’uso opere in conglomerato cementizio – Prefettura Torino Div. IV – n. 1500/2613 di protocollo del 20 settembre 1958*”. 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. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

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

IMPIANTO ELETTRICO

In merito agli impianti elettrici esiste una *"perizia tecnico normativa area accessibile agli ospiti"* del 26 gennaio 2016 che si limitava alla descrizione dei sistemi elettrici esistenti e delle relative opere di carattere elettrotecnico occorrenti per la manutenzione straordinaria nonché di adeguamento normativo delle sole porzioni oggetto di perizia. Piano seminterrato: locale lavanderia; locale tecnico contatore di energia (gruppo di misura); corridoio di collegamento locali. Piano terra: sala mensa; ingresso; uffici; zona custode. Piano primo: tisaneria; servizi igienici lato destro, servizi igienici lato sinistro; camere ospiti lato destro, camere ospiti lato sinistro. Piano secondo: tisaneria; servizi igienici lato destro, servizi igienici lato sinistro; camere ospiti lato destro, camere ospiti lato sinistro.

Per gli impianti elettrici e speciali sono disponibili le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte – art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 – D.P.R. 18 aprile 1994 n. 392 rilasciato per *"manutenzione straordinaria – installazione in esecuzione esterna di linee 4x10 per alimentazione int. Mtd IV 32A"* del 3 dicembre 2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte – art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 rilasciato per impianto di *"[...] Istituto Cimarosa – Impianti diffusione sonora ed anrieffrazione – manutenzione straordinaria."* del 19 dicembre 2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte – art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 rilasciato per *"lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo degli impianti elettrici [...]: Impianto luce e FM servizi igienici; Quadro elettrico cucina; Impianti luce e FM lavanderia piano interrato; Impianto videocitofonico; Motorizzazione cancello carraio; Impianto di terra; "*del 28 aprile 2004;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte – art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 rilasciato per “ampliamento – integrazione impianto di terra” del 27 maggio 2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per “*lavori di adeguamento impiantistico presso residenza assistenziale D. Cimarosa [...] impianti elettrici – manutenzione straordinaria*” del 13 aprile 2017.

-

IMPIANTI MECCANICI

L'impianto termico esistente è destinato a soddisfare i servizi di acqua calda sanitaria e di climatizzazione invernale per un volume lordo riscaldato pari a circa 39.910 mc con una potenza utile di 2.046 kW. La centrale termica, oltre a servire l'immobile di via Ghedini 2, oggetto della presente Scheda, alimenta anche porzioni del complesso immobiliare sito in via Ghedini 6 – via Moncrivello 3-5 che non è oggetto di dismissione. Il collegamento tra la centrale termica e la sotto centrale, a servizio della suddetta porzione immobiliare via Ghedini 6 – via Moncrivello 3-5, avviene tramite collettore di distribuzione dedicato con relativi gruppi di pompaggio (con due circolatori a velocità variabile del tipo a rotore bagnato e valvole a sfera). L'impianto è provvisto di contatori di energia termica ed è stato oggetto di lavori per la “*conversione a gas metano di impianto termico nell'ambito dell'appalto dei servizi gestionali e manutentivi e degli interventi per la riduzione dei consumi energetici*” collaudati in data 20 dicembre 2001. E' costituito da due gruppi termici modello “*Ravasio – TRS 800*”, con potenza termica utile nominale $P_n \max = 1.023$ kW. I generatori sono modello “*Baltur – BGN 150 P*”, matricola 2300720 e matricola 2300725, con portata termica max nominale 1.428 kW. Il sistema di regolazione è del tipo con impostazione della curva climatica indipendente. Il sistema di distribuzione è verticale a colonne montanti mentre quello di emissione è a radiatori.

Sono disponibili le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per “*trasformazione da gasolio a metano*” di impianto di riscaldamento (termoidraulico) in Torino via Ghedini 2 del 22 dicembre 1997;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per “*trasformazione da gasolio a metano*” di impianto per il trasporto di gas in Torino via Ghedini 2 del 22 dicembre 1997;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per “*esecuzione impianto elettrico*” di installazione in Torino via Ghedini 2 del 22 dicembre 1997.

Fino a quando la Città di Torino non doti l'immobile di via Ghedini 6 - via Moncrivello 3-5 di un proprio e distinto impianto termico, il superficiario è tenuto a mantenere in funzione quello esistente consentendone l'utilizzo e assumendosi l'onere della relativa gestione. L'aggiudicatario si impegna, in contraddittorio con i Servizi della Città che si occupano della gestione degli impianti del fabbricato di via Ghedini 6 – via Moncrivello 3-5, a verificare il funzionamento del sistema di

contabilizzazione, in modo da poter quantificare, con ragionevole certezza, i consumi da attribuire ai due immobili. Qualora il sistema in essere non possa garantire la corretta misurazione e contabilizzazione, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, sempre in contraddittorio con la Città di Torino, alla progettazione ed alla realizzazione di quanto ritenuto necessario dalle parti coinvolte. L'aggiudicatario avrà inoltre l'onere di redigere un regolamento che individui in maniera puntuale la ripartizione delle voci che compongono il costo da sostenere in riferimento all'entità dei prelievi volontari di energia termica utile, in ordine alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, che si rendessero necessarie, e per quanto compete la gestione dell'impianto in rapporto a quanto contabilizzato con i sistemi di cui al punto precedente. Il superficiario si impegna sin dalla data dell'atto ad acconsentire l'ingresso, nel locale tecnico dedicato, ai soggetti indicati ed incaricati dalla Città di Torino in modo che possano compiere tutte le operazioni necessarie al mantenimento delle porzioni di impianto a servizio della sotto stazione dedicata.

I locali della lavanderia del piano interrato sono serviti da un impianto di ventilazione costituito da una macchina di ventilazione a recupero di energia (VRE) con doppio ventilatore per immissione ed espulsione con recupero di calore e batteria di postriscaldamento invernale e con reti separate di canali d'aria per immissione ed estrazione. L'impianto è predisposto per l'inserimento di una batteria fredda, funzionante ad acqua refrigerata.

Sono disponibili le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per l'esecuzione di impianto costituito da *"Quadretto protezione montante che alimenta quadretto a servizio ventilatori. I quadretti sono installati al piano seminterrato dell'edificio, in prossimità della zona spogliatoi"* del 30 agosto 2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per *"nuovo impianto ventilazione lavanderia"* del 22 dicembre 1997;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 per *"esecuzione impianto elettrico"* di installazione in Torino via Ghedini 2 del 22 dicembre 1997.

IMPIANTO ASCENSORE

Sono disponibili le seguenti documentazioni in merito agli impianti esistenti:

- Verbale di verifica periodica ascensore – art. 13 DPR 162 del 30/04/1999 in merito all'impianto matricola 1272/1554 a firma di tecnico abilitato del 9 maggio 2016 con dichiarazione che l'impianto può essere mantenuto in esercizio;
- Verbale di verifica periodica ascensore – art. 13 DPR 162 del 30/04/1999 in merito all'impianto matricola 1272/1561 a firma di tecnico abilitato del 9 maggio 2016 con dichiarazione che l'impianto può essere mantenuto in esercizio;

- Verbale di verifica periodica ascensore – art. 13 DPR 162 del 30/04/1999 in merito all'impianto matricola 13305 a firma di tecnico abilitato del 6 maggio 2016 con dichiarazione che l'impianto può essere mantenuto in esercizio;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte secondo l'allegato I di cui all'art. 7 del decreto 22 gennaio 2008 n. 37 per *"installazione dispositivo teleallarme con gsm su ascensore"* del 18 aprile 2017;

PREVENZIONE INCENDI

Esiste un Certificato di Prevenzione Incendi – Pratica n. 6979 del 12 settembre 2001 con validità fino al 23 luglio 2017 per l'attività individuata al numero 91 dell'elenco allegato al D.M. 16/02/1982 relativo a: Centrale termica a servizio Casa Albergo "Cimarosa". Con pratica *"Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio"* protocollo IE009871-2017-A del 19/12/2017 è stata segnalata in conformità *"ai progetti approvati dal Comando VV.F. in data 12/09/2001 prot. n. 9438/PV e in data 05/03/2009 prot. n. 8821/PV [...] l'inizio, in conformità alla normativa antincendio vigente dell'esercizio dell'attività di – Centrale termica "Casa Albergo Cimaosa" per attività individuate al numero 74 classe 3 categoria C. In data 19/09/2017 è stata inoltre asseverata la conformità, ai sensi dell'art. 4 del Decreto del Ministro dell'Interno 7/08/2012, a firma di professionista antincendio dell'attività "Centrale Termica "Casa Albergo Cimarosa" ai requisiti di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio"*.