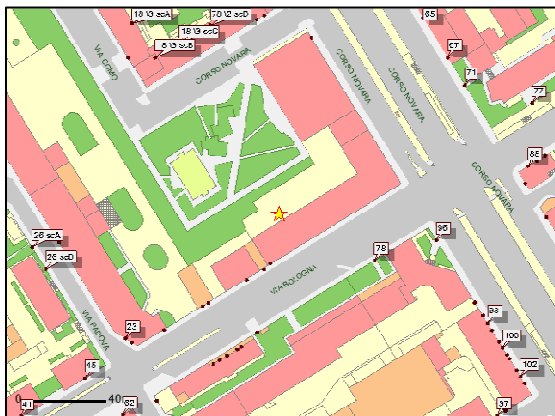


LOTTO N. 2
COMPENDIO EX NEBIOLO, VIA BOLOGNA 55/A – CORSO NOVARA 80/A
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio oggetto della cessione della proprietà superficiaria ex art. 952, comma II, cod.civ., 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 4.340 mq. circa, calcolata sulla cartografia (corpo di fabbrica a 2 piani fuori terra 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.

Il compendio sorge in aderenza alla palazzina, a tre piani fuori terra, storicamente adibita ad alloggi per il personale e ad uffici direzionali e non oggetto della gara.

Il fabbricato industriale oggetto di gara, un tempo adibito ad officina meccanica, si presenta 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, tagliati sia sopra che sotto da ampie finestre accoppiate. Affiora in mezzeria, 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.

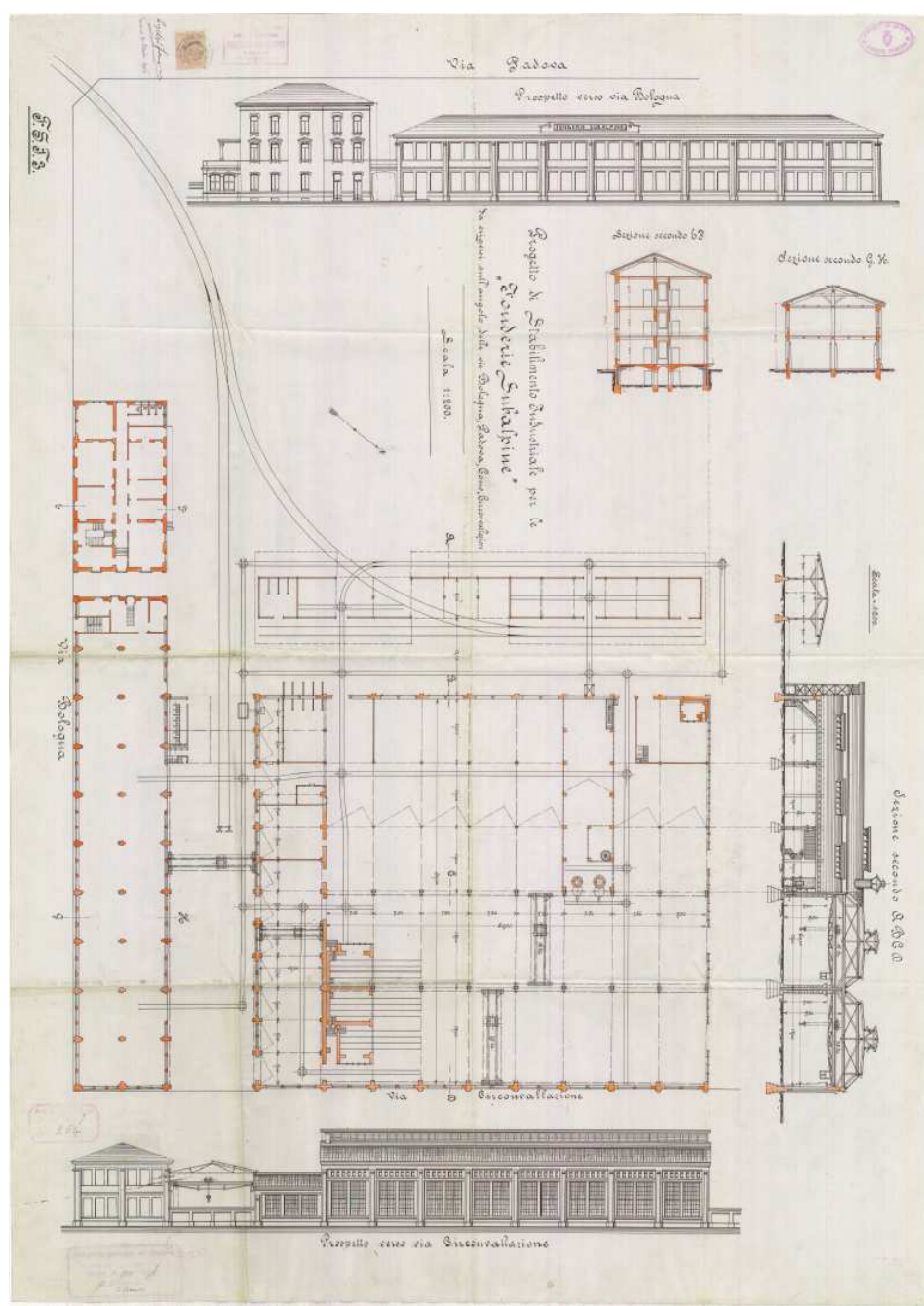


Figura 1 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_01

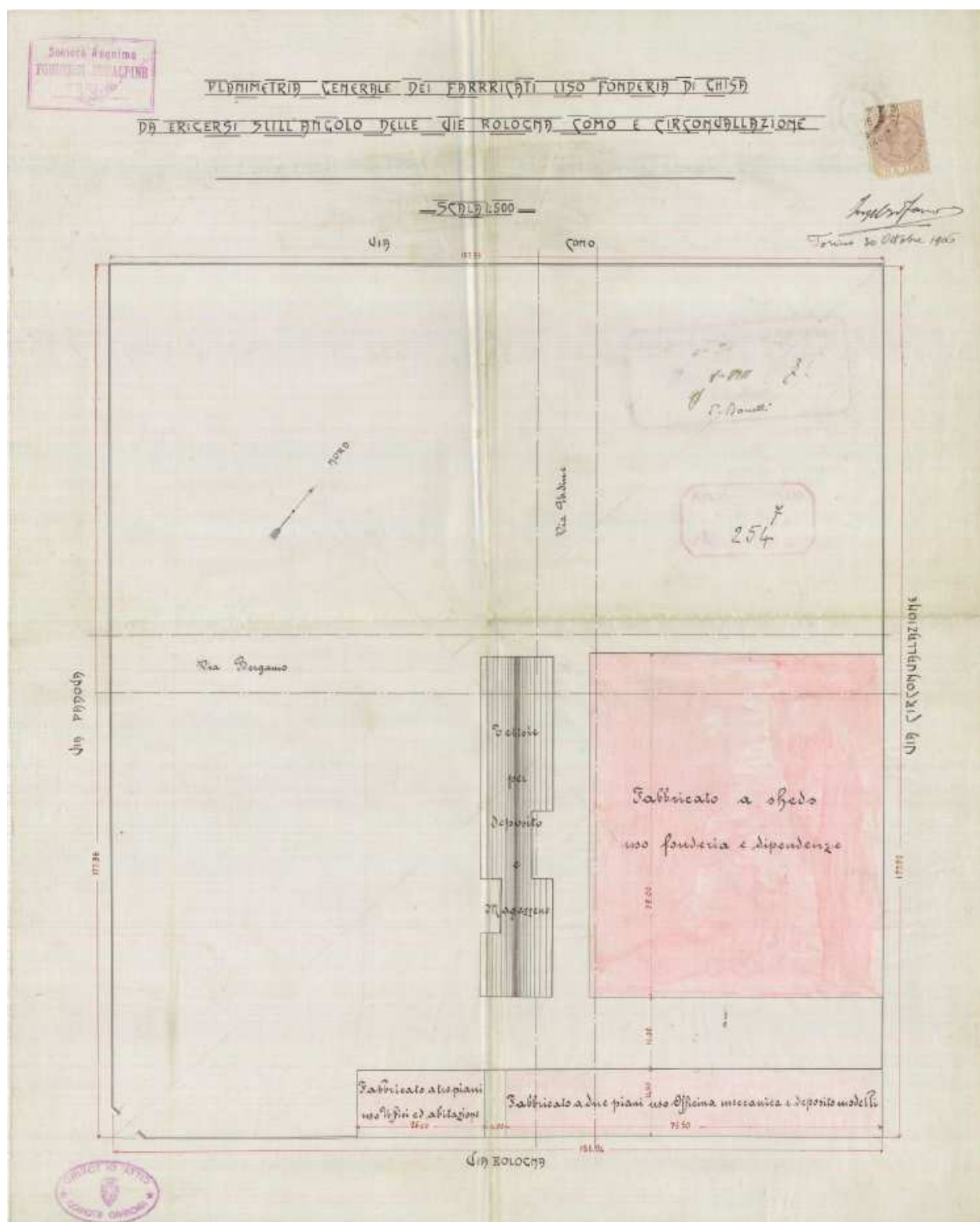


Figura 2 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_02

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 è pervenuto alla Città a seguito di cessione da parte di FIAT Auto spa con atto a rogito dottor Albino Favetto in data 16 novembre 1982, rep. n. 710, 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.

Si rappresenta che, con nota prot. n. 17904 del 29 ottobre 2018, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, nel richiedere integrazione della documentazione inviata con nota n. 6109 del 13 settembre 2018, ha segnalato che “[...] *la ‘ristrutturazione’ prevista dallo strumento urbanistico per l’area in oggetto non potrà determinare trasformazioni sostanziali della porzione di immobili assoggettata a tutela, per la quale saranno consentite operazioni di restauro e risanamento conservativo, consolidamento strutturale, adeguamento normativo, impiantistico e funzionale, allestimento*”.

Con nota prot. n. 8123 dell’ 8 novembre 2018 sono state inoltrate le integrazioni richieste.

STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente la tettoia è utilizzata come parcheggio per i mezzi dei dipendenti della Città di Torino con sede in via Bologna. Nelle more della loro rilocalizzazione, la Città si riserva l’uso gratuito a titolo di comodato della 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 – SCHEDA SERVIZI

Il sito in esame ricade all’interno della Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 9.31 NEBIOLO” già

interessata dal Piano Particolareggiato "Nebiolò", 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, delle N.U.E.A. di P.R.G., 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 aziende o degli enti stessi, sono compatibili le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.), ovvero: i. Aree per l'istruzione inferiore; a. Aree per attrezzature di interesse comune; v. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; p. Aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e nel sottosuolo);
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.) ovvero: s. Aree per l'istruzione superiore; h. Aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere; v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali;
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.) ovvero: u. Istruzione universitaria; cr. Aree per centri di ricerca; e. Aree per residenze collettive; f. Aree per uffici pubblici; z. Aree per altre attrezzature di interesse generale. o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3).

Ai sensi dell'art. 8, comma 65 ter, delle N.U.E.A., fatta salva la verifica di conformità ai piani sovraordinati e la zonizzazione acustica, è comunque ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7 purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica.

Restano esclusi al fine del presente bando i centri commerciali di cui alla lettera "am" e i servizi lettere "ar", "m", "c", "ac", "an", "as", "t".

È in ogni caso ammesso l'insediamento di mix di funzioni.

Ai sensi dell'art. 19 comma 6 delle N.U.E.A. è ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di specifico atto contrattuale da parte dell'ente proprietario dell'area, che regoli con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Nel caso in cui la proposta preveda le destinazioni elencate nelle Tabelle di seguito riportate, le condizioni per il convenzionamento degli interventi sono espressamente richiamate nelle stesse.

Tab.1

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO)
Scuola dell'infanzia – Scuola primaria (lettera “i”)	Scuola pubblica (Convenzione Servizi Educativi Città di Torino) o scuola paritaria ex legge 62/2000
Scuola secondaria di primo grado (lettera “i”)	Scuola pubblica (MIUR) o scuola paritaria ex legge 62/2000
Scuola secondaria di secondo grado – Istituto Tecnico – Istituto Professionale (lettera “s”)	Scuola pubblica (MIUR – Regione) o scuola paritaria
Formazione universitaria – Alta Formazione Artistica e Musicale – Istituti di Specializzazione (lettera “u”)	Università statali – Università non statali legalmente riconosciute – Riconoscimento o Accreditamento MIUR
Residenza Sanitaria-Assistenziale (lettera “a”)	Accreditamento Regione Piemonte

Tab.2

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LOCATIVA)
Residenza sociale temporanea (lettera “a”)	41% della superficie locativa realizzanda a tariffa pari a 4,25euro/mq/mese, da riservare a persone e/o nuclei familiari, in possesso di specifici requisiti economici, sociali e familiari, che si trovano in una condizione temporanea di stress abitativo + 10% della superficie locativa realizzanda a tariffa pari a 1,00 euro/mq/mese, da riservare a persone e/o nuclei familiari in situazioni di emergenza abitativa indicate dalla Città

Tab.3

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO)
Residenza Universitaria, studentato, ostello, residenza collettiva per studenti (lettera “u” – lettera “a” – lettera “e”)	<p>Tariffe massime applicabili: €. 420,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole; €. 335,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie</p> <p>Il regime ivi indicato si intende applicabile per 12 mesi annui, compreso il periodo estivo dal 1° luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie, escluso pertanto l'uso ricettivo/alberghiero</p>

Per le altre destinazioni compatibili, non ricomprese nelle tabelle sopra riportate, le modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla

base degli ordinari criteri, quali, a mero titolo semplificativo:

- 1) applicazione di tariffe ridotte rispetto a quelle di mercato, eventualmente nei confronti di particolari categorie di utenti;
- 2) comodato gratuito a favore della Città di una o più sale polivalenti eventualmente realizzate all'interno del Lotto per alcune giornate/periodi durante l'anno;
- 3) riserva gratuita a favore della Città di alcuni posti letto;
- 4) riserva della fruibilità dei servizi alle scolaresche in particolari fasce orarie;
- 5) programma di accompagnamento sociale e sostegno ai residenti con proposte di attività ricreative e/o di relazione;
- 6) apertura al pubblico di aule/spazi per alcune giornate/periodi durante l'anno.

Si fa altresì presente che, ai sensi dell'art. 3, comma 16, delle N.U.E.A, sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto.

In ogni caso non potranno essere valutate istanze di variante di P.R.G. né di modificazione delle destinazioni d'uso proposte dall'aggiudicatario per cinque anni dalla stipula dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria.

Si intende ricompresa nella proprietà superficiaria la facoltà di realizzare una superficie ulteriore equivalente al massimo al piano di calpestio della "tettoia" esistente di corso Novara (ovvero fino a circa 1.390 mq.), previo consenso della competente Soprintendenza nonché degli Enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni, anche di tipo progettuale. La superficie eventualmente residuante non è localizzabile su altri immobili.

Si segnala inoltre che l'area è esterna al perimetro del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della L.U.R., ed è parzialmente interessata dal vincolo di fascia di rispetto fluviale articolo 29 Legge Regionale 56/1977 (art. 2.2 delle N.d.A.). 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) e della tavola delle "fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1 : 5.000), approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere compreso nella "fascia C" ed in maggior parte nelle "Aree Inondabili" (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.). Il Lotto è pertanto sottoposto alle relative prescrizioni.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – IV – Aree di intensa attività umana; Fase III – IV – Aree di intensa attività umana; Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana, omogeneizzazione T, Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA. Ambito da trasformare.

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

La proprietà superficiaria verrà costituita 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. Il compendio sarà ceduto in proprietà superficiaria 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 *infra* indicato.

Con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 cod.civ., le servitù reciproche tra il lotto oggetto di gara 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 1185 nn. 646 e 641. In tal modo, in particolare, si intenderanno costituite le servitù relative all'eventuale passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

Il superficiario dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare la messa in funzione dell'edificio e degli impianti, nonché realizzare le opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per l'agibilità dell'immobile.

Il Concessionario 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. E' fatto obbligo nel contratto di cessione della proprietà superficiaria 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 "Note e Obbligazioni a carico del superficiario: vincolo di destinazione e convenzione attuativa" e di cui al precedente Punto "DATI URBANISTICI – SCHEDA SERVIZI", 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.

E' 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 della proprietà superficiaria il vincolo trentennale all'utilizzo del fabbricato e sue pertinenze per le destinazioni d'uso previste dal Disciplinare di gara ed oggetto di aggiudicazione. In tutti i casi, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso.

La durata del diritto, determinata in anni novantanove 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; 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 della proprietà superficiaria o in caso di risoluzione anticipata della stessa, il fabbricato e sue pertinenze 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 essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

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

Il/la concorrente ha facoltà di individuare la destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quanto indicato nella sezione "DATI URBANISTICI – SCHEDE SERVIZI" della presente SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE, nonché compatibilmente con il vincolo storico culturale gravante sul Lotto, con le sue caratteristiche tipologiche, con la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di ciascun settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera). E' onere del concorrente verificare tale coerenza e compatibilità.

Con la partecipazione all'asta, il/la concorrente si impegna a fornire i Servizi indicati nella "SCHEDE SERVIZI PROPOSTI" di cui al punto 2.5 del Disciplinare di gara.

Nella "SCHEDE SERVIZI PROPOSTI", ove il/la concorrente intenda destinare il Lotto ad una delle tipologie di Servizi indicate nelle Tabelle della sezione "DATI URBANISTICI – SCHEDE SERVIZI" della presente SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE, dovranno essere riportati gli obblighi di cui alla relativa Tabella.

E' fatto obbligo al superficiario di mantenere la destinazione d'uso prescelta, proposta in sede di

asta (fatto salvo quanto *infra* precisato), per una durata trentennale. A tal fine dovrà sottoscrivere, entro 90 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficiaria, un atto di vincolo, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, contenente, appunto, le clausole afferenti il convenzionamento a servizi pubblici (c.d. "Convenzione Attuativa").

Il convenzionamento dovrà essere concordato con i Servizi interessati, in funzione della tipologia di Servizio prescelto (al riguardo, si evidenzia che l'intervento sul Lotto da parte degli Enti Istituzionalmente competenti di cui all'art. 19 comma 4 delle N.U.E.A. non è obbligatoriamente soggetto a convenzionamento mediante Convenzione Attuativa).

L'atto costitutivo della proprietà superficiaria verrà pertanto formalizzato una volta concordate le modalità del convenzionamento con l'aggiudicatario da parte dei Servizi interessati.

La destinazione d'uso prevalente proposta dall'aggiudicatario nella "SCHEDE SERVIZI PROPOSTI" - di cui al punto 2.5 del Disciplinare - potrà essere modificata sino alla data di stipulazione della Convenzione Attuativa - con conseguente necessaria modificazione degli impegni eventualmente assunti con l'atto costitutivo della proprietà superficiaria - unicamente nei seguenti casi:

1. diniego, da parte degli Enti/Autorità competenti, all'insediamento della destinazione d'uso prevista o al riconoscimento dei requisiti a tal fine prescritti, non imputabile a fatto dell'aggiudicatario; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso la presentazione di idonea documentazione proveniente dall'Ente o Autorità;
2. sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Qualora sia accertata la sussistenza di tali presupposti, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di destinare il Lotto ad una o più delle destinazioni d'uso di cui alla sezione "DATI URBANISTICI - SCHEDE SERVIZI" della presente SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE, esclusi usi incompatibili e le relative modalità di convenzionamento saranno disciplinate nella Convenzione Attuativa.

Si precisa che per la tipologia di servizio di cui alle Tabelle 2 e 3 della sezione "DATI URBANISTICI - SCHEDE SERVIZI" della presente SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE o per altre tipologie di Servizio che comportino la realizzazione di posti convenzionati dovrà essere prevista nella Convenzione una penale per il caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione dei posti alloggio: la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore.

Per tutte le tipologie di Servizio dovrà essere prevista nella Convenzione una penale per il caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione del servizio: la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrisposti. In tutti i casi di reiterata inottemperanza degli obblighi previsti dal convenzionamento, il superficiario - o suoi aventi causa - sarà tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento Comunale n. 314 come *infra* dettagliato e quanto dovuto in assenza di convenzione con riferimento alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza. In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della struttura 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.

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.

Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dagli Uffici Comunali competenti per materia; a tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) 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 unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate, etc.) e le modalità di erogazione dei servizi .

Alla scadenza del termine trentennale la specifica tipologia di servizio prevista 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 hanno determinato la scelta di destinare la struttura alla tipologia di servizio pubblico aggiudicato, è riconosciuta facoltà di modificare tale specifica tipologia 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 trentennale.

Per tutta la durata della proprietà superficiaria, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della struttura e dei servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara, nella presente Scheda e nella Convenzione Attuativa, 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 superficiaria a terzi, atto nel quale dovranno essere riportati gli impegni tutti di cui alla presente Scheda, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento sopra indicate, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città.

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà così effettuato:

- per ciò che riguarda la quota percentuale 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'insediamento delle attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita, inoltre, la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

COMODATO TETTOIA

Contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile dovrà essere costituito in favore della Città comodato gratuito ai sensi dell'art. 1803 e ss. cod. civ. sull'area sottostante la tettoia ubicata in corso Novara oggetto di proprietà superficaria (area identificata a Catasto Terreni al Fg. 1185, particella 643 parte, quale rappresentata con contorno azzurro nella planimetria generale sotto riportata), fino alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero altro titolo edilizio che abiliti il superficario alla realizzazione degli interventi. La Città utilizzerà tale area quale parcheggio per le auto di servizio e per le auto private utilizzate per servizio dai propri dipendenti; per la durata del comodato, la Città provvederà a proprie cura e spese alla relativa pulizia e gestione del sito eventualmente occorrente. La Città provvederà alla liberazione dell'area di cui trattasi a seguito di richiesta da inoltrare a mezzo PEC (patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it) con un preavviso di almeno 90 giorni. Il superficario dovrà rinunciare a pretendere la restituzione anticipata del bene, in deroga a quanto previsto dall'art. 1809, 2° comma, cod. civ. In caso di cessione della proprietà superficaria prima della scadenza del comodato dovrà altresì essere ceduto il comodato stesso ed il cessionario dovrà intendersi subentrato nei diritti e nelle obbligazioni discendenti dallo stesso nei confronti della Città. Il comodante non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente. Durante la vigenza contrattuale, sarà comunque consentito al superficario di accedere all'area stessa per il tempo necessario allo svolgimento delle indagini ambientali che ritenesse di effettuare sulla medesima, previ accordi con gli Uffici comunali competenti e preavviso di almeno 15 giorni.

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

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. L'acquirente 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.

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 superficaria.

