

LOTTO N.15 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' SUPERFICIARIA 99ENNALE
COMPENDIO SITO IN TORINO, VIA PETTINATI 10 ANG. VIA ZURETTI



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Ubicato in prossimità del principale plesso ospedaliero cittadino, all'incrocio tra la via Pettinati con la via Zuretti, il compendio si compone di terreno, con soprastanti fabbricati, costituito da un corpo edilizio ad un piano f.t. di circa mq. 300, una tettoia con struttura in ferro, un vano con forno a legna e camino, un basso fabbricato ad uso magazzino
 La superficie catastale dell'area è di circa mq. 1240.

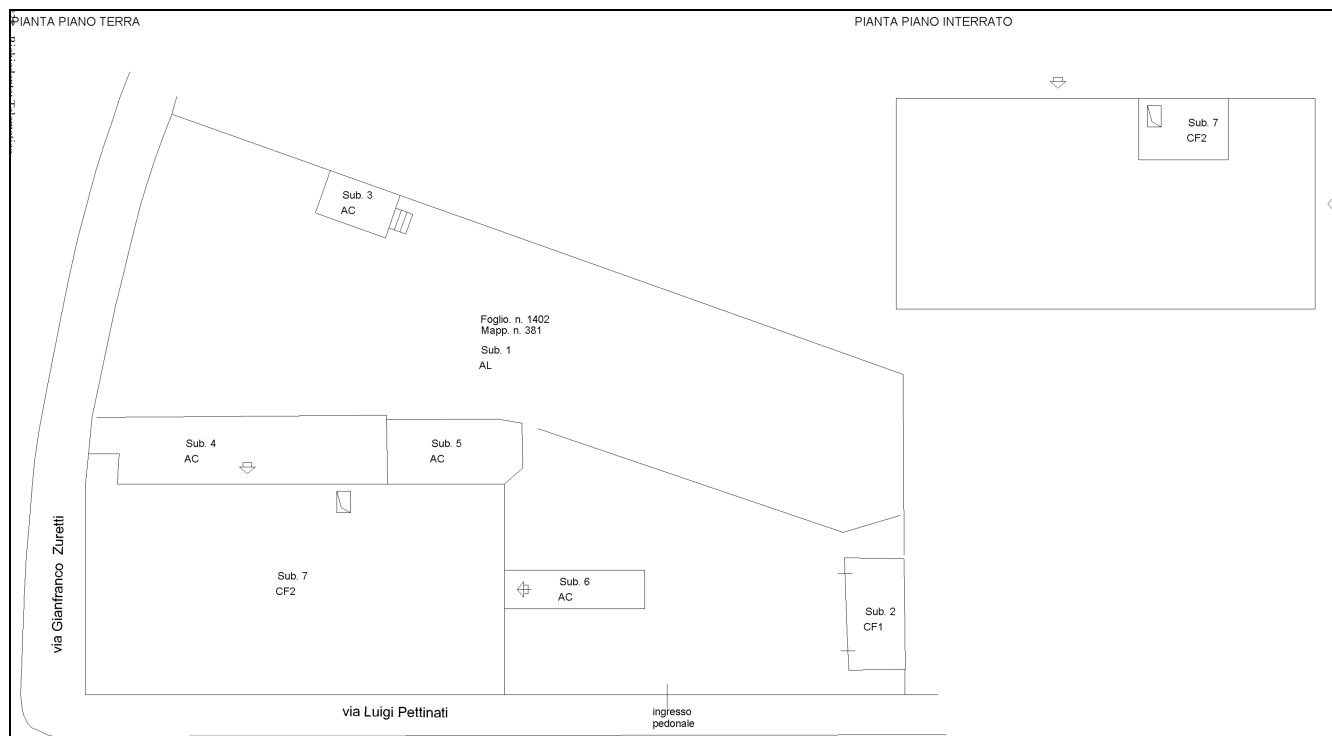
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 112.000,00 = (euro centododicimila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1402, particella 381 subalterni 1 (B.C.N.C.), 2 (v. Pettinati Luigi n.10, piano T, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 18, sup. cat. mq. 22, rendita euro 59,50), 3 (v. Pettinati Luigi n.10, piano T, Z.C. 2, cat. C/7, cl.4, cons. mq. 10, sup. cat. mq. 11, rendita euro 37,30), 4 (v. Pettinati Luigi n.10, piano T, Z.C. 2, cat. C/7, cl. 4, cons. mq.64, sup. cat. mq. 64, rendita euro 241,29), 5 (v. Pettinati Luigi n.10, piano T, Z.C. 2, cat. C/7, cl. 4, cons. mq. 28, sup. cat. mq. 29, rendita euro 105,56), 6 (v. Pettinati Luigi n.10, piano T, Z.C. 2, cat. C/7, cl. 4, cons. mq. 18, sup. cat. mq. 18, rendita euro 67,86) e 7 (v. Pettinati Luigi n.10, piano S1-T, Z.C. 2, cat. C/4, cl. 2, cons. mq. 266, sup. cat. mq. 305, rendita euro 961,64 . Insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1402, particella 381 (Qualità Ente Urbano, Superficie 1240 mq.)

ELABORATO PLANIMETRICO



COERENZE

Nord: via Pettinati

Sud: Fg. 1402 Part. 382

Est: via Zuretti

Ovest: Fg. 1402 Part. 380

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto alla Città in forza di atto a rogito Gay, Segretario Generale della Città, in data 15 luglio 1927, registrato a Torino il 29.8.1927 al n°1603 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 6 luglio 1928 ai numeri 8668/9939.

Gli immobili soprastanti sono viceversa pervenuti alla Civica Amministrazione per effetto di accessione al patrimonio indisponibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c., pronunciata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2018 00430/131 del 19 febbraio 2018.

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

La costruzione dell'immobile non risale ad oltre settant'anni.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero

CONDOMINIO

Il compendio non è dotato di Regolamento di Condominio.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Servizi Pubblici S (Servizi Zonali ed Attrezzature a Livello Comunale per Insediamenti Residenziali, Produttivi, Direzionali, Commerciali e Turistico Ricettivi, art. 21 della L.U.R.), lettera "v", aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport (art. 8 punto 15 delle NUEA). Le attività di servizio previste per tale area sono quelle descritte al punto 7 dell'art. 3 delle NUEA, compatibili, ai sensi del comma 65 ter punto 15 dell'art. 8 delle NUEA, con la Destinazione d'uso *infra* indicata.

Il compendio ricade, sotto il profilo idrogeologico, nella Classe I, sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Ai sensi dell'Allegato Tecnico Tavola n.14 del PRG, l'area è riconosciuta tra i "beni ambientali – Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale". Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 e del D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni". Si demanda alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle NUEA.

L'ambito risulta essere ricompreso in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; 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

Il Lotto è oggetto di diritto di superficie e proprietà superficiaria novantanovenale in quanto sono ammessi interventi di completamento, nuovo impianto, ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia entro il limite massimo di 600 mq. di SLP e nel rispetto degli ulteriori parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene.

La superficie eventualmente residuante non è localizzabile su altri immobili.

La proprietà superficiaria ed il diritto di superficie in sopra e sottosuolo sul compendio 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 lo stesso 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 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/diritto di superficie del Lotto, 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 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 99 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 E CONVENZIONE ATTUATIVA

Ai sensi dell'art. 19 comma 6 delle NUA di P.R.G. "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".

A tal fine, il concorrente ha l'obbligo di destinare l'intero lotto a servizi sociali e/o socio-assistenziali e/o socio sanitari e/o ricreativi, culturali e aggregativi, finalizzati al supporto e/o all'accoglienza temporanea di soggetti e nuclei familiari in condizioni di fragilità.

Il concorrente ha facoltà di individuare la specifica destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quanto indicato al precedente paragrafo, nonché compatibilmente con le caratteristiche tipologiche del compendio, con la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera). E' onere del concorrente verificare tale coerenza e compatibilità.

Le specifiche modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i competenti Servizi dell'Area Servizi Sociali dell'Amministrazione, sulla base degli ordinari criteri, fra i quali si indicano, a mero titolo esemplificativo:

- 1) applicazione di tariffe ridotte rispetto a quelle di mercato nei confronti di particolari categorie di utenti in situazione di disagio;
- 2) riserva della fruibilità di servizi alle scolaresche in particolari fasce orarie;
- 3) programma di reinserimento sociale e sostegno alle persone fragili con proposte di attività ricreative e/o di relazione;
- 4) apertura al pubblico di aule/spazi per alcune giornate/periodi durante l'anno, ulteriori rispetto alla disponibilità della sala *infra* indicata.

La destinazione sopra indicata dovrà essere mantenuta per una durata trentennale. A tal fine il superficiario dovrà sottoscrivere, entro 60 giorni dall'atto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiaria, un atto di vincolo, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, contenente, appunto, le clausole afferenti il convenzionamento al servizio pubblico sopra indicato (c.d. "Convenzione Attuativa").

Si riportano di seguito le obbligazioni minime da inserirsi nella Convenzione Attuativa, cui il superficiario è tenuto ad adempiere, fermo restando che il dettaglio del convenzionamento dovrà essere concordato con l'Area Servizi Sociali, in funzione della tipologia di Servizio prescelta nell'ambito dei servizi sociali e/o socio-assistenziali e/o socio sanitari e/o ricreativi, culturali e

aggregativi, finalizzati al supporto e/o all'accoglienza temporanea di soggetti e nuclei famigliari in condizioni di fragilità:

a) Penali da applicarsi: in 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 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.

b) Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dagli Uffici dell'Area Servizi Sociali; 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 degli utilizzatori del servizio e la loro tipologia per ciascun mese in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate, etc.) e le modalità di erogazione dei servizi.

c) 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 verificino mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura alla tipologia di servizio pubblico prescelto, 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.

d) Per tutta la durata della proprietà superficiaria, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, eventualmente 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 e l'eventuale 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.

In ogni caso non potranno essere valutate istanze di variante di P.R.G. per tutta la durata trentennale del vincolo di destinazione.

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 (pari, come detto, al massimo di 600 mq./SLP).

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 calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato 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.

Si intende che, in ogni caso, per l'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: SALA POLIVALENTE

Nella struttura dovrà essere realizzata una sala polivalente, da riservare a favore della Città - senza corrispettivo o canone alcuno - per lo svolgimento di eventi, manifestazioni, conferenze, corsi ed attività sociali e culturali svolte dalla Città stessa o da soggetti terzi dalla stessa individuati. La Città avrà diritto alla messa a disposizione della sala polivalente per un numero di giornate annue e secondo più puntuali modalità da concordarsi con l'Area Servizi Sociali. La gratuità di tale utilizzo comporta che dovranno essere sostenute dal superficiario anche le spese di utenza e pulizia, senza diritto a rimborsi. Resta in capo al superficiario la polizza assicurativa per responsabilità civile sull'immobile.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà venduto a corpo (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 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 bene sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso edilizio precario n. 1452 del 26 aprile 1954 (prot. edilizio n. 1953-1-11356) per *"basso fabbricato ad un piano fuori terra[...]";*

Non risulta che siano stati rilasciati ulteriori provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2018 00430/131 del 19 febbraio 2018 si è dato atto - anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - che lo stato di fatto degli immobili, quale raffigurato nell'allegata tavola (allegato 1bis) deve intendersi legittimato ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in condizioni non buone e necessita di generalizzati interventi di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA / APE

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

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in 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".

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

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 dell'alloggio e delle relative parti condominiali 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.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Stralcio planimetria "allegato 1bis" della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2018 00430/131 del 19 febbraio 2018.

