

## LOTTO UNO - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO FRANCIA 332 - PIAZZA MASSAUA 18

PROPRIETA' SUPERFICIARIA/DIRITTO DI SUPERFICIE 70ENNALE



### PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

#### UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il Lotto è costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra, comprensivo di piano interrato, più un'area esterna riservata, collocato nel territorio della Circostrizione 4 (San Donato - Campidoglio - Parella) e, precisamente, in piazza Massaua 18 angolo corso Francia 332 (in prossimità dell'incrocio con via Sostegno). L'immobile, posto nelle immediate vicinanze della linea metropolitana, si colloca in un ambito ricco di servizi, tra i quali spiccano il multisala "Cityplex Massaua" e l'ex fabbricato della "Venchi Unica" oggi sede di attività di interesse collettivo, per i servizi sociali e circostrizionali (anagrafe, servizi residenziali per persone disabili intellettive, centro socio-terapeutico per servizi di base e centro diurno dei servizi socio-assistenziali e per laboratori). Sull'angolo nord-occidentale di piazza Massaua, dove la piazza si restringe ad imboccare il corso Francia, si innalza l'edificio che sviluppa tre fronti ed è accessibile sia dal corso che dalla piazza. Si tratta di edificio sorto a ridosso del conflitto mondiale, in corrispondenza della storica cinta daziaria del 1912, realizzato secondo il disegno dell'ing. Vittorio Bonadè Bottino per conto della "Compagnia Terapeutico Biologica".

La pianta di forma irregolare si compone di tre segmenti trapezoidali che si incontrano a formare angoli ottusi. I rapporti tra lunghezza e spessore conferiscono un aspetto compatto al complesso che si sviluppa in verticale, da questa proiezione, per tre piani fuori terra. Le tre facciate che vengono così delineate si susseguono pressoché identiche. La loro semplicità non viene spezzata da alcuna sporgenza verso l'esterno, in quanto le aperture si limitano a tre file di finestre la cui unica variabile è la dimensione. Tutte sono circondate da una bordatura in marmo che inferiormente funge da davanzale. L'intonaco dei prospetti è segnato da scanalature ortogonali

che tratteggiano file di rettangoli a richiamare il bugnato di molti edifici storici torinesi. Le viste rivolte sul cortile non si differenziano sostanzialmente da quelle anteriori verso la strada. Gli spazi interni sono scanditi dalla successione di stanze con dimensioni variabili, collegate tramite un lungo corridoio che funge da spina dorsale e ripropone in ognuno dei tre piani. Il collegamento tra questi avviene tramite un unico sistema di scale posizionato quasi a metà del corridoio che risulta accessibile da entrambi gli ingressi. I vani interrati, che occupano uno spazio corrispondente a circa la metà della pianta emergente, sono separati dal terrapieno per tramite di un'intercapedine ed occupano la porzione di immobile che si affaccia verso la via Sostegno

La superficie utile commerciale del corpo di fabbrica è pari a circa mq. 2000 con esclusione delle superfici del piano sottotetto che non posseggono i requisiti di abitabilità. Ne costituisce pertinenza un'area interno cortile di circa 450 mq.

---

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

---

Euro 972.000,00 (euro novecentosettantaduemila/00) fuori campo IVA.

---

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

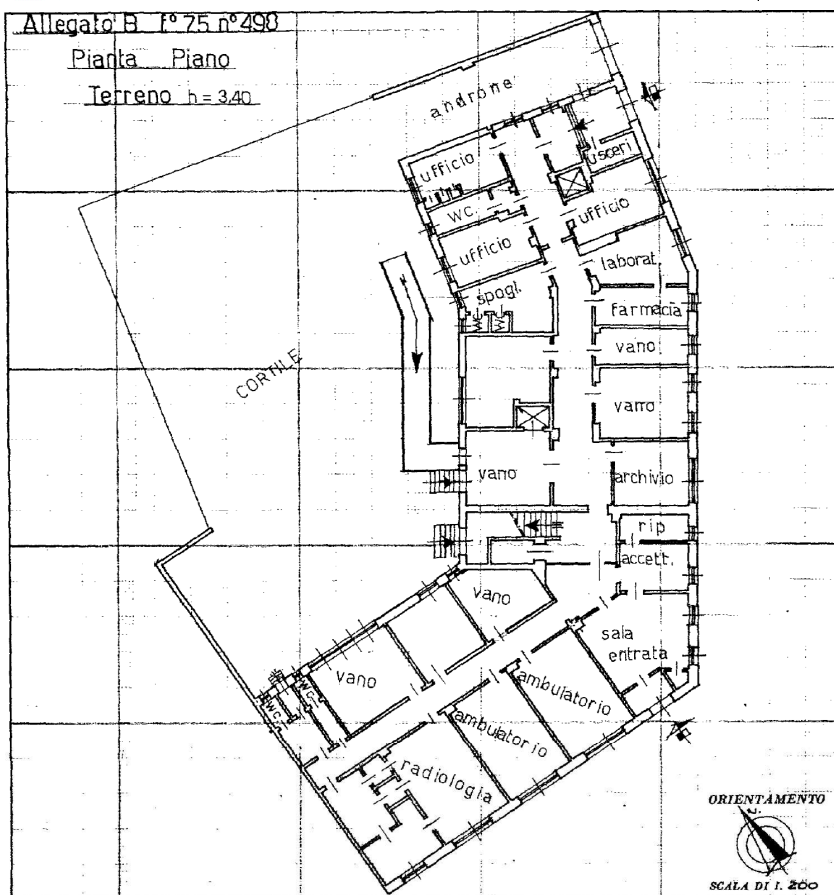
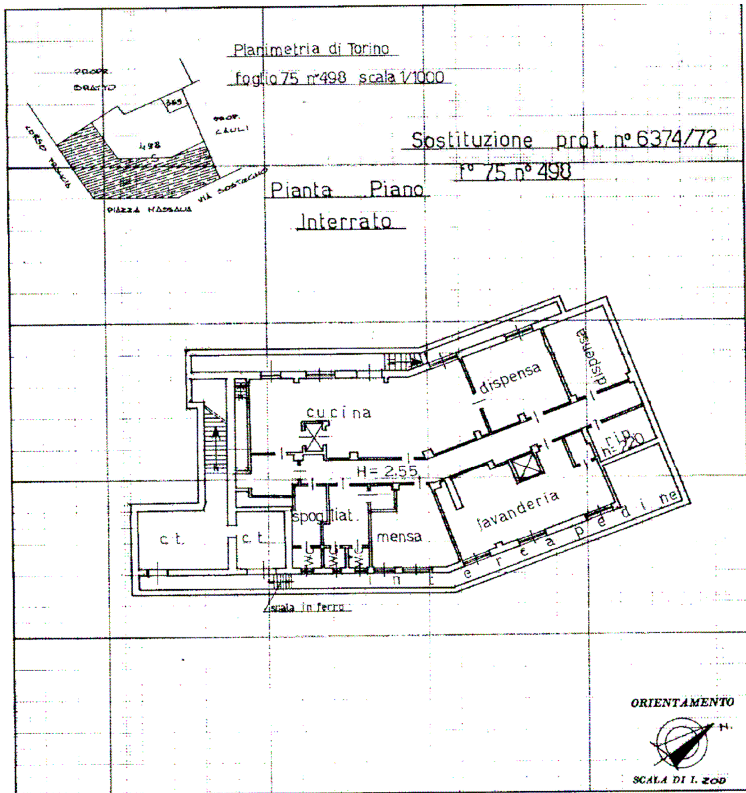
---

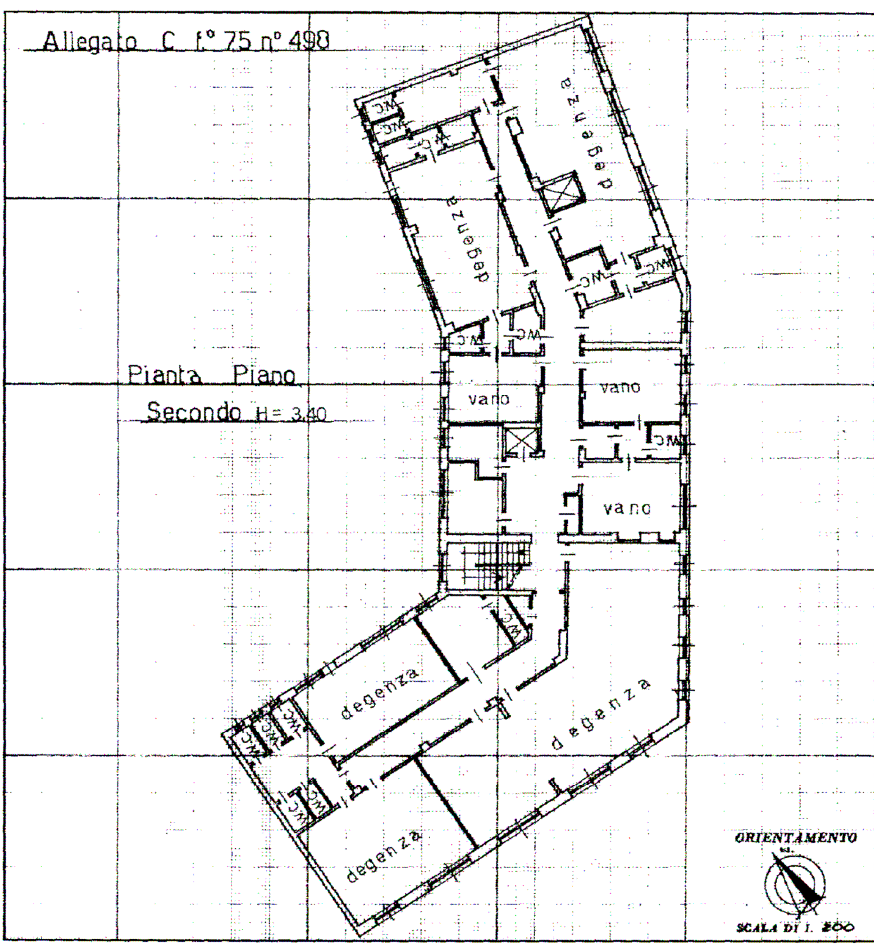
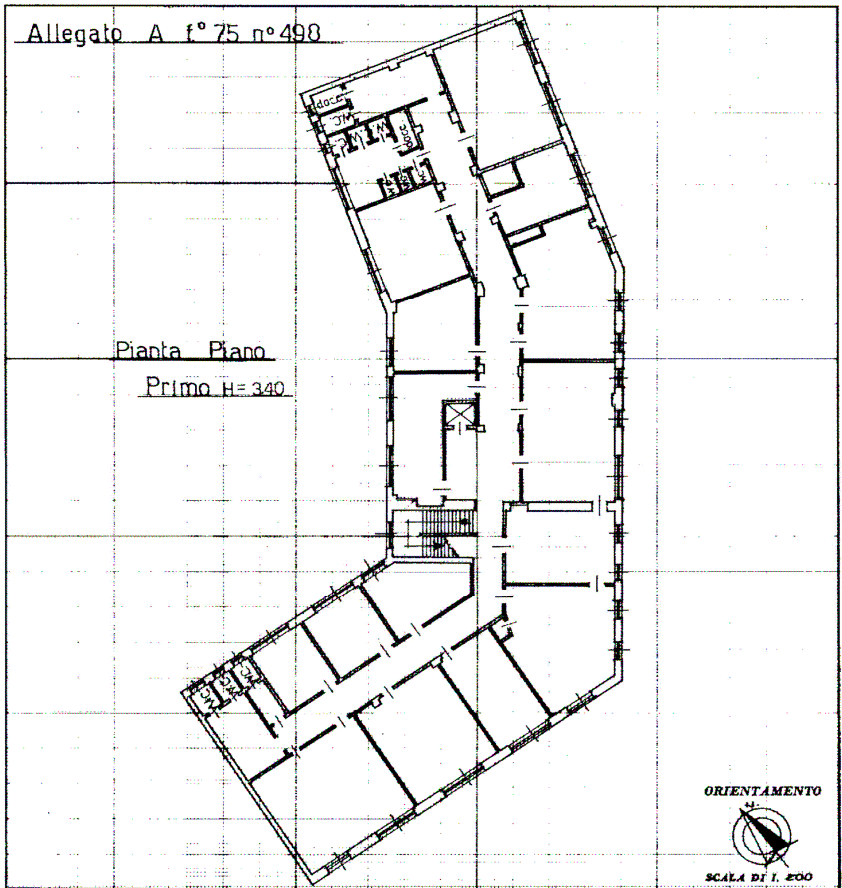
Il compendio, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1167, particella 81, subalterno 4 (corso Francia 332, piano S1-T- 1-2; Zona Censuaria 3; Categoria D/1; Rendita euro 8.418,25) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1167 mappale 81.

#### **PLANIMETRIA CATASTALE**

---

Le planimetrie riportate sono in corso di aggiornamento.





---

## **COERENZE**

---

Nord: area con sovrastante fabbricato di civile abitazione identificata al C.T. al foglio 1167 mappale 199;

Est: piazza Massaua;

Sud: corso Francia;

Ovest: area con sovrastante fabbricato di civile abitazione identificata al C.T. al foglio 1167 mappale 87.

---

## **PROVENIENZA**

---

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione dalla Provincia di Torino per effetto di atto a rogito Penasso in data 26 ottobre 2016 n. rep 1950, registrato a Torino il 18 novembre 2016 al n. 23195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino I in data 18 novembre 2016 ai nn.44338/44339 – 31319/31320.

Quanto sopra in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale del 16 settembre 2014, n. mecc. 201403965/131, che approvava il protocollo di intesa regolante i rapporti patrimoniali tra la Provincia di Torino ed il Comune di Torino relativi agli immobili destinati a funzioni socio-assistenziali in ambito materno infantile e disabilità e servizi per l'impiego.

Alla Provincia di Torino il bene pervenne per effetto di atto a rogito Alice in data 7 novembre 1966 n. rep. 21059/9159, registrato a Torino il 25 novembre 1966 al n. 24056 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino I in data 2 dicembre 1966 ai nn. 38270/30172.

---

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

---

L'immobile non riveste interesse ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici come attestato dalla Soprintendenza Archeologia belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con nota prot. n. 4608 del 13 marzo 2018.

---

## **STATO OCCUPAZIONALE**

---

Attualmente l'immobile risulta in parte occupato dall'Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino" in forza di contratto di locazione, ad uso diverso da quello di abitazione, ad oggi scaduto. Il contratto precedente aveva ad oggetto i locali siti al piano terreno dell'edificio di C.so Francia n. 332, per una superficie complessiva pari a circa 250 mq., per l'occupazione dei quali l'Azienda corrisponde un'indennità di occupazione.

L'ASL ha assunto l'impegno di rilasciare l'immobile entro il 20 dicembre 2019.

In difetto di rilascio entro la predetta data, l'aggiudicatario ha facoltà di attivare le procedure occorrenti, salvo diversi accordi che ritenesse di assumere con l'ASL stessa.

La Città di Torino non risponderà di eventuali ritardi o inadempimenti nella liberazione.

Le restanti porzioni del Lotto, attualmente utilizzate dalla Città di Torino per i propri fini istituzionali (primo piano quale struttura temporanea di accoglienza nell'ambito del "Piano

Invernale” e piano terreno per attività diurne di socializzazione per persone con disabilità realizzate da una Associazione), saranno liberate entro la data del rogito.

---

## **UTENZE**

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

Si evidenzia che all'attualità l'Asl rimborsa alla Città le spese di energia elettrica, ad esclusione dei contratti intestati a proprio nome, di riscaldamento e quelle relative al consumo di acqua potabile per una superficie pari al 12,14% e per un volume corrispondente al 14,42%.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - 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 – III – Aree di tipo misto; Fase IV – III – Aree di tipo misto. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

Sono ammissibili interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con contestuale riedificazione. L'eventuale riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.L.P. edificata preesistente sempreché non ecceda i mq. 2.000 e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e nel rispetto del Regolamento Edilizio e di Igiene.

## **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 con la sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto, salvo ritardi nella liberazione del Lotto da parte dell'ASL Città di Torino.

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).

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 superficiaria/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 superficiario di destinare il 20% della superficie locativa a persone e/o nuclei familiari 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 superficiario apportare al Lotto le eventuali modifiche necessarie per garantire tale destinazione, purché con attenzione al mantenimento di un equilibrato mix sociale.

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: i soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o di formazione; altri soggetti aventi necessità di locazione per periodo 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/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 superficiario".

- 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 superficiaria, 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 superficiario 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 superficiario 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 verificassero 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**

---

Con la stipulazione del suddetto atto il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nell'interrato, con griglia di areazione in corrispondenza del passaggio carraio di piazza Massaua, ospitante la cabina elettrica, in favore di Ireti S.p.A. (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

L'aggiudicatario dovrà considerare la vocazione dell'Immobile alla destinazione a giovani lavoratori e/o studenti.

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, parcheggio per biciclette, servizio di pulizia delle parti comuni, servizi tecnologici ed impianti per la fruizione didattica multimediale, nonché eventuali servizi a pagamento come la lavanderia a gettone.

#### ***PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE***

---

#### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

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

- permesso di costruire n. 166 (prot. n. 1947-1-10156) del 10 dicembre 1947 per la realizzazione di fabbricato industriale a 2 p.f.t.;
- permesso di costruire n. 540 (prot. n. 1956-1-10595) del 8 giugno 1956 per *“l’ampliamento e la sopraelevazione di stabilimento industriale per la fabbricazione di prodotti farmaceutici”*;
- licenza in precario n. 439 (prot. n. 1956-1-70107) del 27 giugno 1956 per la realizzazione di *“intercapedine”*;
- concessione in precario n. 176 (prot. n. 1967-1-50) del 1 gennaio 1967 per la realizzazione di *“intercapedine”*;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione in precario n. 956 (prot. n. 1969-1-86150) del 1 gennaio 1969 per la realizzazione di *“intercapedine”*;
- Opere Interne ai sensi dell’art. 48 L. 47/85 (prot. n. 1985-9-12927) del 16 aprile 1985 per la sanatoria di opere realizzate nell’immobile destinato a *“Centro Socio Terapeutico e di Ambulatorio psichiatrico di zona”*;
- Opere Interne ai sensi dell’art. 26 L. 47/85 (prot. n. 1986-9-21128) del 27 giugno 1986 per la sanatoria di lavori consistenti in *“opere di ordinaria manutenzione”*.

Sono in corso le verifiche atte a convalidare la regolarità edilizia della attuale consistenza. Ove occorrente, 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.

Il superficiario dovrà provvedere a volturare a proprio nome la concessione in precario n. 956 del 1 gennaio 1969 assumendo a proprio carico il pagamento del canone annuale e della tassa relativa all’occupazione di suolo pubblico qualora dovuti.

---

## **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

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. 2016 102804 0020 del 19 settembre 2017.

Classe energetica globale dell’edificio: D

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 216 kWh/mq anno

Indice della prestazione energetica rinnovabile: 8,07 kWh/mq anno

Emissioni di CO<sub>2</sub>: 42,17 kg/ mq anno.

---

### **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Esiste licenza di abitabilità od abitazione n. 1416 del 23 luglio 1968 (prot. n. 1967-2-40086) rilasciata “[...] per l’occupazione in Torino, p.zza Massaua 18 ang. C. Francia 332, di edificio a tre piani fuori terra ed uno seminterrato ad uso istituto per bimbi spastici. Consistenza: piano seminterrato: un disimpegno, due locali gruppi termici, quattro locali cucina (preparazione e cottura cibi, dispensa e lavaggio), una cabina elettrica, una lavanderia, un locale mensa personale, tre latrine, due antilatrine ed una doccia. Primo piano fuori terra: due atri, due disimpegni, diciassette locali ad uso uffici, studio medico e laboratori; uno spogliatoio, una guardiola, sei latrine, quattro antilatrine ed un ripostiglio. Secondo piano fuori terra: un atrio, due disimpegni, dodici camere di degenza, tre studi medici, un ripostiglio, otto latrine delle quali una con bagno, sette bagni e sei antilatrine.”

---

### **AMIANTO**

---

L’immobile risulta presente tra quelli ricompresi nel catasto amianto della Città di Torino al numero 227. Gli elementi di cui si sospetta la presenza di amianto risultano bonificati.

Non si esclude, comunque, la presenza di amianto in porzioni anche 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**

---

In considerazione della storica destinazione d’uso industriale del fabbricato, nato per la produzione di materiale farmaceutico, non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l’effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. In tal senso si evidenzia che il progetto edilizio di cui al permesso di costruire n. 540 del 8 giugno 1956 (prot. n. 1956-1-10595) rappresenta una zona interrata, attualmente non accessibile, destinata ad ospitare i serbatoi del materiale combustibile a servizio della adiacente centrale termica: non si può escludere che tali manufatti siano tuttora presenti.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente 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 dell’acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

---

## **OPERE STRUTTURALI**

---

E' disponibile la documentazione relativa alla pratica edilizia prot. n. 1952-18-10450 contenente la *"denuncia opere in cemento armato nella proprietà della ditta "Compagnia Terapeutica Biologica" [...] comprendenti: pilastri, solai in cemento armato per rampanti scale, coperture in laterizio armato tipo SAP [...]"*. Delle medesime esiste *"verbale delle prove di carico e certificato di collaudo delle opere in cemento armato"* del 20 dicembre 1952.

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle ulteriori porzioni edificate anche se la licenza di abitabilità n. 1416 del 23 luglio 1968 è stata rilasciata *"Vista la licenza d'uso opere in conglomerato cementizio – Prefettura Torino Div. IV – n. 1500/3264 di Prot. del 28 marzo 1957"*.

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'aggiudicatario 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**

---

Nel 2001 l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria degli impianti elettrici per il quale è stata prodotta *"Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – art. 9 della Legge n° 46 del 5 marzo 1990"* del 27/08/2001 in merito alle lavorazioni effettuate: *"Impianto elettrico di illuminazione normale e di emergenza con installazione e sostituzione dei corpi illuminanti; Impianto illuminazione cortile interno >= IP44; Sostituzione dei quadri elettrici generale e di piano; Installazione di quadretto con interruttore MTD II 16A e tre prese schuko al secondo piano."*

## 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 8.600 mc. L'impianto è costituito da tre gruppi termici alimentati a gas metano con le seguenti caratteristiche: portata termica nominale 112 kW, pressione massima di esercizio 4 bar, raccordo condotto scarico fumi diametro 200 mm, tipo Top Gas 120, costruzione Hoval (matricole n. 603724600133, 603724600155, 603724600132); da uno scambiatore di calore a piastre con funzionamento in controcorrente, piastre miscelate (alta e bassa resa) in acciaio inox AISI 316 L (con predisposizione per futuro allacciamento al teleriscaldamento, utilizzabile con acqua a 120°C a 16 bar), con guarnizioni EPDM non incollate, attacchi DN100 con le seguenti caratteristiche: portata termica scambiata 342 kW, pressione massima di esercizio 16 bar, temperatura massima di esercizio 130°C, superficie netta di scambio totale 12,20 mq.

Il sistema di regolazione è del tipo con impostazione della curva climatica integrata nel generatore. Il sistema di distribuzione è verticale a colonne montanti mentre quello di emissione è a radiatori muniti di valvole termostatiche comprensive di sistemi telematici di tele gestione.

Sono disponibili le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (allegato I di cui all'art. 7 del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37) n. 64-15I021/14 per *"riqualificazione tecnologica della centrale termica (opere elettriche)"* del 25 novembre 2016:
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (allegato I di cui all'art. 7 del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37) n. 62-15I021/14 per *"riqualificazione tecnologica della centrale termica (opere idrauliche)"* del 25 novembre 2016:
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (allegato I di cui all'art. 7 del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37) n. 63-15I021/14 per *"riqualificazione tecnologica della centrale termica (canna fumaria)"* del 25 novembre 2016:
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (allegato I di cui all'art. 7 del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37) n. 62-15I021/14 per *"riqualificazione tecnologica della centrale termica (opere adduzione gas)"* del 25 novembre 2016.

## IMPIANTO ASCENSORE

---

Non è disponibile la documentazione relativa all'impianto esistente.

## PREVENZIONE INCENDI

---

Esiste un Certificato di Prevenzione Incendi – Pratica n. 3009 del 16 febbraio 2007 con validità dal 24 febbraio 2005 al 24 febbraio 2011 per l'attività individuata al numero 91 dell'elenco allegato al D.M. 16/02/1982 relativo a: Impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 350 kW. Con pratica protocollo IE008618-2017-A del 3/11/2017 *"Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio"* è stata dichiarata *"l'assenza di variazioni delle condizioni di sicurezza"*

*antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato, con la SCIA presentata il 29/06/2011 [...] relative e/o ricomprese all'attività principale di : centrale termica a gas metano di centro socio terapeutico [...] individuata al n./sotto classe/cat. 74/2/B" ad essa è stata inoltre allegata "Asseverazione ai fini della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio", di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno 7/08/2012, a firma di professionista antincendio.*