

LOTTO UNICO - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
COMPENDIO SITO IN TORINO, CORSO PRINCIPE EUGENIO N. 18,
ANGOLO VIA MORIS N. 9
DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETÀ SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – STORIA - CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'AREA DEL QUADRILATERO

L'area su cui insiste l'ex complesso del Buon Pastore si trova a Torino, nel quartiere di San Donato ed in particolare nell'isolato compreso tra corso Regina Margherita, corso Principe Eugenio e corso Principe Oddone.

Il terreno, di forma quadrangolare, è diviso in due zone dalla differenza di quota altimetrica esistente tra corso Regina e corso Principe Eugenio (m. 3.00 circa): la prima, più bassa, è al livello di corso Regina ed è quasi interamente occupata dalle costruzioni; la seconda, più alta, è invece al livello di corso Principe Eugenio. Gli edifici che insistono su di essa sono disposti lungo la porzione perimetrale dando così forma ad una grande corte centrale. Le due zone presentano rispettivamente accesso carraio e pedonale da corso Regina Margherita e da corso Principe

Eugenio, e sono inoltre reciprocamente collegate da una scala pedonale, posta in posizione centrale.

Non più impiegati dal Buon Pastore, alcuni degli edifici sono stati ristrutturati e riconvertiti negli anni più recenti ad uso ufficio ed altre attività di pubblico servizio, mentre altri versano in stato di abbandono.

STORIA DELL'ISTITUTO DEL BUON PASTORE

L'Istituto del Buon Pastore fu fondato da Suor Maria di Sant'Olimpo d'Aumaus e venne aperto al pubblico il 5 luglio 1844, su progetto dell'architetto Federico Blanchier, con lo scopo di educare le fanciulle traviate di non agiata condizione sociale: più che a mezzi severi, l'Istituto si sarebbe attenuto al metodo della correzione amorevole, cercando di instaurare nell'animo delle ricoverate un vivo sentimento di amor proprio che avrebbe giovato assai meglio di ogni punizione. Il 7 febbraio 1846 il re approvò e autorizzò una società per raccogliere oblazioni a favore del Pio Istituto. Nel 1855 il Blanchier eseguì un progetto di ampliamento e sistemazione dell'Istituto, in cui molta attenzione fu posta alla salvaguardia e al disegno delle aree libere interne al comprensorio e dei collegamenti. Il progetto non fu tuttavia realizzato.

I primi edifici ad essere realizzati (1844-1847) furono il fabbricato da destinarsi ad accesso principale, su corso Principe Eugenio, utilizzato poi come portineria e parlatorio, quello che avrebbe ospitato le suore e quello che avrebbe ospitato le educande. L'edificio destinato ad abitazione delle suore era collocato nel cuore dell'area, in posizione tranquilla rispetto a corso Regina Margherita ed a corso Principe Eugenio, ma in grado di dominare il comprensorio e di fungere da punto di riferimento; un lungo viale alberato di cachi, tuttora esistente anche se poco leggibile, univa il fabbricato di ingresso con l'abitazione delle suore, secondo l'idea del Blanchier. Il passo successivo, compiuto nel 1854, fu l'edificazione della chiesa, costruita in aderenza al fabbricato 2 secondo l'asse Nord-Sud. L'edificio fu concepito a navata unica, con facciate sobrie scandite da grandi vetrate laterali.

Sorto per opera di religiose, l'Istituto aveva ricevuto alla sua fondazione un'impronta monastica.

Tuttavia, nel 1868 l'Amministrazione del fondo per il culto dichiarò il Monastero o Istituto del Buon Pastore "Ente di natura laica". Successivamente, con deliberazione del 31 gennaio 1870, la Deputazione Provinciale propose per l'Istituto una nuova amministrazione e un nuovo Statuto Organico. Questo nuovo regolamento interno, di fatto entrato in vigore nel 1871, specificava che lo scopo dell'Istituto era quello di ricoverare e di educare ragazze povere ed abbandonate, ma venne aggiunta la facoltà di ricoverare temporaneamente donne di condizione agiata, che per problemi mentali avessero bisogno di cure speciali e di vita calma e ritirata. Lo statuto stabiliva, infine, la suddivisione delle ricoverate in quattro sezioni: Sezione Educande; Sezione Corrigende; Sezione Maddalene e Sezione Alienate di mente.

Il piano di ingrandimento della Città di Torino, redatto alla fine degli anni '80 del XIX secolo prevedeva in Regione Valdocco, tra le altre opere, anche l'apertura di via Beccaria, la quale avrebbe attraversato l'area occupata dal Buon Pastore dividendola in due parti. L'Amministrazione dell'Istituto fece più volte domanda affinché l'apertura della via fosse eliminata dal piano, in modo

da non dover trasferire l'Istituto altrove. Contemporaneamente, tuttavia, fu valutata in concreto la possibilità di un trasferimento, a Grugliasco o a Rivoli, concludendo però che tali soluzioni sarebbero state troppo dispendiose e che l'Istituto non avrebbe potuto procedere senza un aiuto finanziario esterno. L'Istituto, infatti, si sosteneva con i proventi di piccole pensioni, con i lavori delle ricoverate e con le oblazioni dei benefattori. Banchi di beneficenza erano inoltre allestiti in occasione del Carnevale. Tuttavia le condizioni finanziarie, se si esclude il periodo iniziale, non furono mai troppo floride, anche in conseguenza del numero sempre maggiore di ricoverate: con le entrate era necessario provvedere al mantenimento e all'educazione di queste ultime e delle suore addette all'Istituto, senza contare le alienate, che godevano di un trattamento di particolare riguardo. Per questi motivi il rinnovo e l'adeguamento dei locali, le nuove edificazioni e le sistemazioni esterne non vennero mai pianificate in maniera globale, ma affrontate passo dopo passo e quando se ne verificava l'opportunità: ad esempio solo nel 1895 fu possibile costruire il fabbricato che si affaccia sulla via Moris, su progetto dell'Architetto Losco, destinato poi all'ospitalità delle corrigende, mentre, nel 1908 fu realizzato il nuovo fabbricato destinato alle alienate di mente, anche grazie alla generosa offerta fatta dalla Madre Superiora. Secondo le descrizioni del tempo, l'edificio in questione presentava le migliori norme di architettura e di igiene: venne infatti dotato di ampie stanze aperte alla luce e all'aria, vasti corridoi, sale di ritrovo, bagni, docce e quant'altro fosse necessario a soddisfare le esigenze delle ricoverate.

L'ultimo edificio fu realizzato nel 1929, su progetto dell'architetto Chevalley, noto per il suo interesse nei confronti della tecnologia del cemento armato, materiale che impiegò per la realizzazione degli orizzontamenti, mentre le strutture verticali furono realizzate in muratura piena, secondo la tecnica del tempo. Tutta l'esecuzione dell'edificio fu improntata a criteri della massima modernità e funzionalità tecnica e d'uso, come dimostra ad esempio l'attenzione posta nell'esecuzione delle colonne verticali degli impianti tecnici.

Durante i bombardamenti della II Guerra Mondiale le suore e le ricoverate dovettero sfollare; l'Istituto fu sinistrato per le incursioni aeree. A seguito del bombardamento dell'8 dicembre 1942, il comprensorio del Buon Pastore si incendiò e danni enormi vennero recati al padiglione detto "Comunità", che ospitava le abitazioni delle suore, il laboratorio e la biblioteca; anche la chiesa e la cappella annessa riportarono cospicui danni.

Nell'immediato dopoguerra l'Istituto divenne un'Opera Pia con attività svolta sotto il diretto controllo della Prefettura, ossia un riformatorio. Inoltre, nella "Sezione Orfanelle", aggiuntasi alle quattro sezioni originali, erano accolte gratuitamente ragazze dai 10 ai 21 anni prive di guida e abbandonate ai pericoli della strada.

In ogni caso dopo la guerra l'attività dell'Istituto subì una forte contrazione: il numero delle ricoverate infatti scese di oltre la metà (da circa 500 a circa 200). Negli ultimi anni educatrici e assistenti sociali laiche affiancarono le suore nel loro lavoro, con risultati negativi anche a causa del fatto che spesso i loro metodi di educazione delle ragazze non coincidevano con quelli delle suore. Erano inoltre i tempi della contestazione giovanile e le ragazze ricoverate, dalla fine degli anni Sessanta in poi, crearono disordini e si ribellarono, incendiando parte dell'Istituto e distrussero ogni tipo di arredo e suppellettile. Le suore del Buon Pastore dovettero lasciare

l'Istituto tra il 1975 e il 1977 e, alla conclusione dell'anno finanziario 1977, alla presenza del Prefetto, l'intero Istituto fu definitivamente chiuso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Parte del fabbricato in oggetto sorge parallelo a corso Principe Eugenio, in posizione arretrata rispetto al confine dell'area. Realizzato nel 1847 ad opera dell'Arch. Federico Blanchier, ospitava originariamente la Sezione Educande. Il fabbricato, a quattro p.f.t. più un livello seminterrato, è costituito da un'unica lunga manica, con copertura del tipo a capanna, terminante a Sud-Ovest con un avancorpo quadrangolare (avente invece copertura a padiglione) e a Nord-Est con una sorta di abside formante un mezzo ellisse. Questa estremità non è più del tutto leggibile, poiché negli anni successivi venne addossata ortogonalmente la seconda porzione immobiliare.

Le facciate, tutte intonacate, sono uniformi e non presentano motivi di scansione, ad eccezione delle cornici marcapiano.

La restante porzione del compendio immobiliare è sorta postuma ortogonalmente ed in aderenza alla porzione più storica e si attesta in prossimità del confine dell'area lungo via Moris. La porzione, edificata nel 1909 ad opera dell'arch. Carlo Losio per ospitare le Corrigende di II classe, si presenta con pianta rettangolare e copertura a padiglione. Le facciate sono intonacate e sono scandite da cornici marcapiano e da lesene, che si estendono da terra fino alla linea di gronda, anch'esse sono intonacate ma in modo da imitare dei blocchi di pietra squadrata.

Sono evidenti le pessime condizioni del compendio, dovute allo stato di abbandono.

Forma parte integrante del Lotto un basso fabbricato rettangolare ad un piano fuori terra, a confine con corso Principe Eugenio; è dotato di copertura piana, struttura portante in cemento armato, quattro portoni di ingresso lato cortile in ferro e vetro a due ante. Presenta problemi di infiltrazioni di acqua dal soffitto ed umidità al pavimento. E' privo di impianto di riscaldamento e quello elettrico non è funzionante. Tale immobile, che costituisce superfetazione dell'impianto originario, dovrà essere demolito, al fine di realizzare l'essedra di ingresso all'area a giardino pubblico in progetto, in conformità a quanto previsto dalla relativa scheda normativa di cui all'art. 19 delle N.U.E.A. del vigente PRG.

Superficie lorda misurata graficamente e dunque indicativa:

piano interrato mq. 330 - piano terreno, primo e secondo mq. 750 ciascuno - piano sottotetto mq. 750 - basso fabbricato mq. 140.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 1.220.000,00= (euro unmilione duecentoventimila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

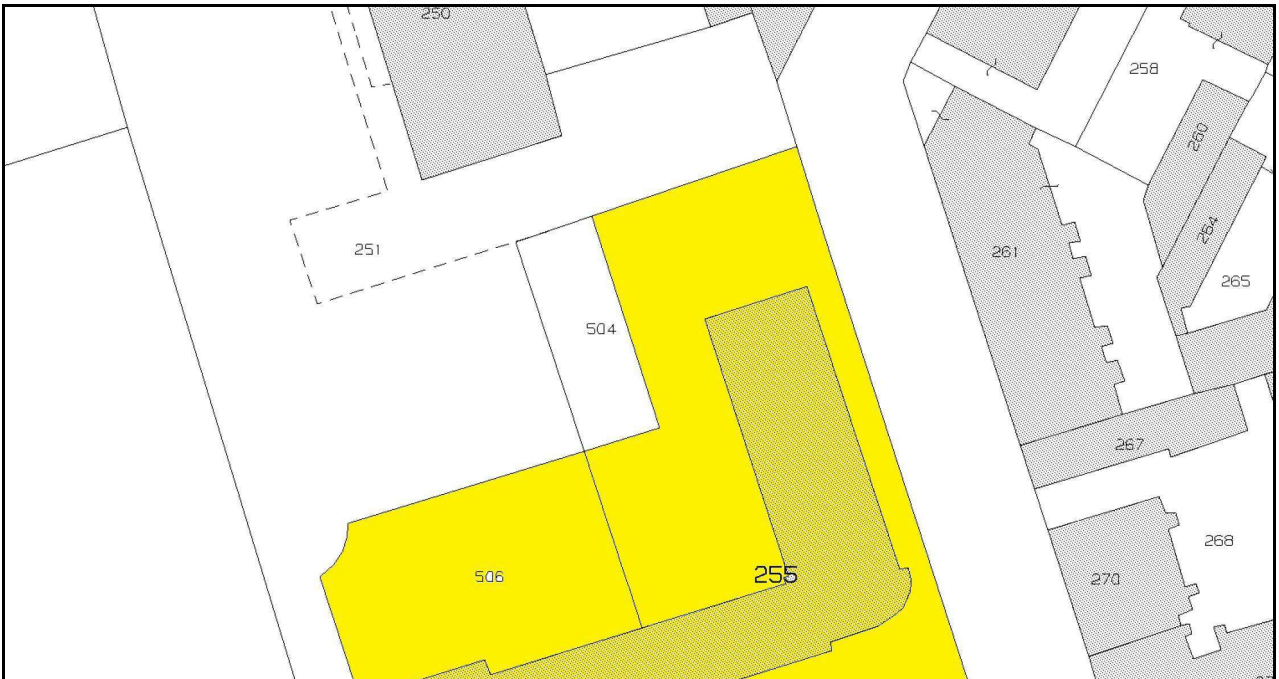
Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1180, particella 255 sub. 1, corso Principe Eugenio n.18, via Moris Giuseppe n.9, piano S1-T-1-2-3 cat. in corso di definizione.

Il fabbricato accessorio è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1180 particelle 256 sub.1 e 512 graffate, corso Principe Eugenio n.18 piano T, cat. in corso di definizione.

Il compendio insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1180, particelle 255, 506, 256.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

In giallo sono rappresentate, sull'estratto di mappa catastale, le porzioni immobiliari oggetto di costituzione di diritto di superficie e proprietà superficaria.



COERENZE

Nord: area identificata al C.T. al foglio 1180 particella 251 e 504;

Est: via Moris;

Sud: corso Principe Eugenio ed area identificata al C.T. al foglio 1180 particella 512;

Ovest: area identificata al C.T. al foglio 1180 particelle 251, 504, 512.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dello scioglimento dell'ex IPAB "Istituto del Buon Pastore", disposto con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 34-4401 del 19 dicembre 2016, con la quale veniva altresì approvato il contestuale trasferimento del personale dipendente e dell'intero patrimonio mobiliare e immobiliare (quale individuato nell'allegato "A" al provvedimento) alla Città di Torino, con vincolo di destinazione dei beni e delle relative rendite a servizi socio-assistenziali. La Città ha preso atto della devoluzione con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 37261/131 del 29 dicembre 2016. Con successiva deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n°28-6579 del 9 marzo 2018 si è preso atto delle intervenute variazioni degli identificativi catastali degli immobili trasferiti, deliberazione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 28 maggio 2018 ai numeri 21056/15071.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota del 7 maggio 2010 prot. n° 5579 accertando "[...] *che l'immobile nei corpi di fabbrica del complesso [...] non presentano caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 [...]*" ha dichiarato la procedura di verifica dell'interesse culturale del Lotto conclusa con esito negativo.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero

DATI URBANISTICI

L'area del Buon Pastore è destinata dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici – Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico S. Le destinazioni d'uso ammesse sono riportate nella specifica scheda all'art. 19 delle N.U.E.A del Comune di Torino "Area dell'Istituto Buon Pastore" e nel relativo Allegato Grafico.

"[...]

Area dell'Istituto Buon Pastore

Il complesso del Buon Pastore è situato all'interno del comparto di forma triangolare compreso tra i corsi Regina Margherita, Principe Eugenio e Principe Oddone, costruito tra fine '800 e gli inizi del '900, sul sedime delle fortificazioni.

In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.

Il complesso si compone di diversi fabbricati costruiti tra la metà del XIX secolo e il primo trentennio del XX, intorno ad una vasta area libera, attrezzata a giardino, come illustrato nello schema allegato al presente articolo intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".

La destinazione è a Servizi Pubblici S, in particolare uffici pubblici, centro diurno disabili, sedi istituzionali e spazi polifunzionali pubblici, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007), giardini e aree verdi attrezzate.

Sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).

Le puntuali destinazioni, per unità minime di intervento, sono indicate nell'allegato grafico intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".

Gli interventi sugli immobili esistenti si attuano ai sensi dell'allegato A delle presenti Norme. Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R., sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi di seguito specificati:

a) Interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.:

- sull'edificio ad L, manica prospiciente corso Principe Eugenio

- sull'edificio storicamente adibito a portineria, costruito lungo corso Principe Oddone [leggasi corso Principe Eugenio].

b) costruzione di un nuovo fabbricato ad un piano f.t. nella parte ovest dell'area, in aderenza al muro di confine da adibire a centro diurno per disabili, per un massimo di mq 1000 di SLP.

Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.

Nella fase di attuazione degli interventi si chiede di valutare l'eventuale sostituzione dell'attuale recinzione costituita dal muro di cinta continuo; almeno in parte la nuova recinzione dovrà essere realizzata a giorno al fine di ottenere una maggiore percezione degli spazi interni a verde.

La realizzazione della nuova costruzione è subordinata alla demolizione dei bassi fabbricati e al reperimento della dotazione minima di parcheggi, che dovranno essere realizzati interrati, corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989 e comunque non inferiore al 40% della SLP dell'attrezzatura di servizio pubblico in progetto.

*I progetti attuativi dovranno essere predisposti sulla base di uno studio di insieme, per unità minime di intervento funzionali e autonome anche con tempi e fasi successive.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d'obbligo.*

Allegato n°2 all'atto unilaterale d'obbligo.
Area dell'Istituto Buon Pastore - Identificazione delle aree e destinazioni d'uso.



ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA

Scala 1:1000

[...]"

L'area di corso Principe Eugenio 18 angolo via Moris è individuata nell'allegato grafico con il numero "5" e le destinazioni ivi previste sono: residenze collettive, housing sociale, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). **Nelle residenze collettive non è ammessa la Residenza Sanitaria Assistenziale. Nell'edificio ad "L" su corso Principe Eugenio sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A.**

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA. L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Principe Eugenio e via Moris.

In relazione ai possibili usi del compendio, anche riferiti all'eventuale intervento in deroga, 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.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1.

DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONE D'USO A SERVIZI PUBBLICI - TABELLE SERVIZI - DISCIPLINA

Il Lotto, come sopra indicato, ha destinazione urbanistica a Servizi Pubblici "residenze collettive, housing sociale, edilizia residenziale pubblica". Le condizioni per il convenzionamento degli interventi sono espressamente richiamate nelle Tabelle infra indicate e **sono obbligatorie**.

È ammesso l'insediamento di un mix di destinazioni tra quelle indicate nelle Tabelle, fermo restando che il 51% della superficie/posti letto di ciascuna dovrà in ogni caso essere convenzionata secondo le tariffe indicate nelle Tabelle stesse. Per il restante 49% si intende che le tariffe sono libere.

Tab.1

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITÀ CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% POSTI ALLOGGIO)
Residenza Universitaria, studentato, ostello, residenza collettiva per studenti	Tariffe massime applicabili: 420,00 euro/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole; 335,00 euro/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie (49% posti a tariffa libera)

Tab.2

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITÀ CONVENZIONAMENTO (51% SUPERFICIE LOCATIVA)
Housing sociale	Tariffa massima applicabile: 4,25 euro/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 (49% superficie locativa tariffa libera)

Per quanto concerne la destinazione E.R.P., è onere dell'aggiudicatario il reperimento del relativo finanziamento pubblico.

In ogni caso non potranno essere valutate istanze di variante al PRG per tutta la durata trentennale del vincolo di destinazione.

Il concorrente ha facoltà di individuare la destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quanto riportato nella presente Scheda, nonché compatibilmente con le caratteristiche tipologiche del Lotto, 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.

Al soggetto superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi la proprietà superficiaria del fabbricato ed il diritto di superficie sulle aree di pertinenza, 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 dovrà rispettare gli obblighi che saranno previsti nella Convenzione Attuativa di cui *infra*, con subentro degli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficario negli obblighi medesimi. E' fatto obbligo nel contratto di cessione del diritto di superficie/proprietà superficaria dell'immobile a terzi - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi che saranno previsti nella Convenzione Attuativa di cui *infra*, con nuova ed integrale trascrizione di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa.

L'aggiudicatario/a dovrà inserire negli atti di trasferimento della proprietà superficaria il vincolo trentennale all'utilizzo del fabbricato e sue pertinenze per le destinazioni d'uso previste dal presente bando. In tutti i casi, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso.

E' fatto obbligo al superficario di mantenere la destinazione d'uso prescelta per una durata trentennale. A tal fine dovrà sottoscrivere, contestualmente al contratto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficaria, un **atto di vincolo di durata trentennale, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città**, contenente, appunto, le clausole afferenti il convenzionamento a servizi pubblici (c.d. **"Convenzione Attuativa"**).

Si riportano di seguito le obbligazioni minime da inserirsi nella Convenzione Attuativa, cui il superficario è tenuto ad adempiere:

- a) In merito alle tariffe convenzionate di cui alla Tabella 1 (Residenza universitaria e simili) 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. Il Lotto dovrà essere destinato a studenti - iscritti a corsi di laurea, dottorati, master, scuole di specializzazione, anche presso gli istituti di Alta Formazione (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssml Vittoria, Ied, Iaad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden), stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti in mobilità, studenti del progetto Erasmus, altri progetti di scambi internazionali eccetera, nonché alle categorie di utenti relative al mondo accademico (per esempio docenti, ricercatori, summer school, accoglienza docenti per promozione città, visiting professor, dipendenti delle università eccetera). Gli importi tariffari massimi sopra indicati sono soggetti a rivalutazione Istat annuale (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dal primo anno successivo al funzionamento della struttura ad opera dell'aggiudicatario o suo gestore. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal 10° anno successivo alla stipulazione della convenzione, di rideterminazione d'intesa con la Città;
- b) In merito alle tariffe convenzionate di cui alla Tabella 2 (housing sociale) si precisa che per superficie locativa si intende quella definita dagli Accordi Territoriali vigenti. Si richiama, a tal fine, la definizione di superficie utile del vigente accordo territoriale ex l. 431/98, art. 2 comma 3 (contratti a canone concordato). Il Lotto dovrà essere destinato a persone e

famiglie in momentanea difficoltà abitativa; soggetti indicati dalla Città per i quali sia in corso un progetto di reinserimento definito dai servizi sociali e/o sanitari; giovani adulti; 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; soggetti che, a seguito della perdita del lavoro, non sono in grado di affrontare affitti a libero mercato; soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti, per ragioni di studio, di cura o di assistenza; soggetti che, per motivi turistici, individualmente o in gruppi organizzati, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili; con attenzione al mantenimento di un equilibrato mix sociale. Si richiamano i requisiti economici vigenti (ISEE) per la fruizione della tariffa agevolata.

- c) **Penali:** in 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. In caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione del servizio e agli obblighi di convenzionamento, il superficiario, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, 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 o, in mancanza, l'ammontare di queste ultime. 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 con conseguente estinzione della proprietà superficiaria senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno. A tal fine il superficiario sarà tenuto ad intervenire nell'atto di constatazione della risoluzione entro il termine intimato dalla Città, anche al fine della trascrizione.
- d) 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 svolgimento delle attività.
- e) Per tutta la durata del diritto di superficie/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 del diritto di superficie/proprietà superficaria 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.

- f) 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 prescelta, 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.

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.

DESTINAZIONE IN DEROGA

Si richiama la facoltà dell'aggiudicatario indicata all'Art. 7.2 del Disciplinare di gara.

In esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2020 02375/131 del 23 novembre 2020, si evidenzia che tra le destinazioni in deroga al P.R.G. **non sono ammesse quella commerciale riferita a media e grande struttura di vendita e quella residenziale privata di civile abitazione**. Dovrà trattarsi di destinazioni compatibili o complementari con quelle ammesse nella relativa Area Normativa, come sopra riportata alla voce "Dati Urbanistici".

Si intende che l'intervento in deroga dovrà rivestire interesse pubblico riconducibile alle finalità indicate nella normativa in materia di permesso di costruire in deroga.

In caso di approvazione dell'intervento in deroga, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento del contributo di riqualificazione nonché del contributo compensativo aggiuntivo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014 (mecc. 2014 01399/009), da quantificarsi in misura esatta al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Anche in caso di intervento in deroga gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle norme relative agli edifici tutelati.

CONTRATTO

Si veda art. 7 del Disciplinare

DISCIPLINA DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Oltre a quanto indicato a pag. 2 del Disciplinare di Gara, si precisa che il soggetto 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.

Ogni tipologia di attività 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 soggetto 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.

E' 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.

La durata del diritto, determinata in anni novantanove con decorrenza dalla stipulazione dell'atto costitutivo, 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.

Alla scadenza del diritto o in caso di risoluzione anticipata, 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.

OBBLIGO DI DEMOLIZIONE

In attuazione del disegno previsto dal P.R.G.C., parte del manufatto (e relativo sedime di insistenza) in affaccio sul corso Principe Eugenio, edificato sulla particella 512 del foglio 1180 del Catasto Terreni e censito al C.F. al foglio 1180 particella 512, non fa parte del presente Lotto e non forma oggetto del diritto di superficie; tale porzione corrisponde all'essedra di ingresso all'area destinata a giardino pubblico. L'intero edificio di cui tale porzione fa parte (edificato sulla particella 256 del foglio 1180 del Catasto Terreni e censito al C.F. al foglio 1180 particella 256, oltre che sulla particella che resta di proprietà comunale) dovrà essere demolito a cura e spese del superficiario e l'eventuale relativa S.L.P. non potrà essere recuperata o trasferita; a tal fine, la Città metterà a

disposizione a titolo gratuito la porzione di titolarità comunale per il tempo necessario alle operazioni di demolizione.

OBBLIGO DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO

Una porzione del terreno attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1180 particella 255 parte, dovrà essere assoggettata ad uso pubblico perpetuo al fine consentire l'ingresso pedonale e carraio dalla via Moris al futuro giardino interno, in accordo con i competenti Uffici Comunali e secondo progetto approvato; le dimensioni dell'area assoggettata dovranno essere tali da garantire l'accesso all'area pubblica anche ai mezzi di sicurezza. Le spese di rogito, fiscali e conseguenti dell'atto di assoggettamento di tale porzione sono a carico del superficiario o suoi aventi causa così come quelle necessarie per l'eventuale frazionamento catastale dell'area.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Pratica edilizia del 20 aprile 1846 (prot. edilizio n. 1846-1-42) *“progetto di un’ala di fabbrica da ergersi nell’interno del recinto proprio del Monastero di N. S. di carità del Buon Pastore che si sottopone all’approvazione del R.° Consiglio degli Edili”*;
- Pratica edilizia del 27 giugno 1846 (prot. edilizio n. 1846-1-83) *“pianta ed elevazioni dell’ala di fabbrica da ergersi nell’interno del recinto di N. S. di carità del Buon Pastore”*;
- Pratica edilizia del 17 settembre 1864 (prot. edilizio n. 1864-1-216) *“progetto di fabbricato ad uso di Dormitorio per Educande [...]”*;
- Permesso edilizio n. 438 del 9 giugno 1909 (prot. edilizio n. 1909-1-398) per *“[...] un ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato delle piccole “Educande” [...]”*;
- Licenza edilizia n. 1325 del 1 ottobre 1956 (prot. edilizio n. 1956-1-90051) per *“[...] apertura di ingresso carraio [...]”*;
- Licenza edilizia n. 4408 del 29 ottobre 1959 (prot. edilizio n. 1959-1-60125) per *“[...] recinzione proprietà [...]”*;
- Licenza edilizia n. 1894 del 18 dicembre 1956 (prot. edilizio n. 1956-1-60055) per *“[...] basso fabbricato uso autorimessa privata;*
- Licenza edilizia n. 2653 del 1 settembre 1965 (prot. edilizio n. 1965-1-50050) per *“[...] uso autorimessa privata [...]”*;

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 779 del 25 luglio 1973 (prot. edilizio n. 1973-1-70027) per *“[...] apertura di passo carraio con rampa di accesso [...]”*;

- A seguito di ordinanza n. 4861 del 10 maggio 2007 è stata inoltrata relazione del 14 giugno 2007 con cui si comunicava che la struttura presentava “[...] *in due punti, nella manica su c.so Principe Eugenio, un cedimento strutturale [...]. Si è provveduto [...] a tamponare le discontinuità presenti nella struttura tramite lastre di fibrocemento e di plastica posate su nuovi travi di legno, per limitare i danni all’edificio.*”

Per gli edifici presenti nel lotto non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

Ai sensi dell’art. 2 comma 8 delle N.U.E.A. la destinazione d’uso attuale dell’immobile è “collegio” e, a seguito dell’atto di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria, la destinazione d’uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell’art. 3 – destinazioni d’uso – delle N.U.E.A. stesse “attività di servizio – lettera e”.

Le trasformazioni, anche quelle che possano determinare cambio di destinazione d’uso dall’ultima legittimata nell’ambito delle destinazioni ammesse dal PRGC, 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

La struttura storica, dall’alto potenziale di valorizzazione, necessita di importanti interventi di risanamento conservativo e di consolidamento anche strutturale. Non se ne garantisce la sicurezza, come meglio indicato alla voce “Opere Strutturali”.

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 ed il manufatto accessorio sono esclusi dall’obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto ceduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell’atto notarile. 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

A seguito di avvio del procedimento finalizzato all'accertamento del rispetto di quanto previsto dal D.M. 6 settembre 1994, ad opera dell'Istituto Buon Pastore, venne rimossa e smaltita la copertura di una tettoia in fibrocemento contenente amianto. Con nota prot. n. 987 del 28 gennaio 2011 il competente ufficio della Città di Torino ha comunicato la conclusione del procedimento amministrativo.

Nel piano terra e nel piano interrato del fabbricato sono stati depositati, da ignoti, manufatti in fibrocemento nei quali non si è potuta accertare la presenza di amianto tramite idonee prove di laboratorio. In considerazione della loro consistenza, tipologica e formale, è altamente probabile che contengano amianto. Non è altresì da escludere la presenza di amianto in altre porzioni, anche non immediatamente distinguibili, del complesso immobiliare. L'aggiudicatario dovrà pertanto 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 del fatto che i locali dell'Istituto Buon Pastore, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di gara, sono stati danneggiati dalle incursioni aeree del 13 luglio e dell'8 agosto 1943, non si può del tutto escludere la presenza di ordigni bellici inesplosi tali da necessitare l'effettuazione della specifica valutazione dei rischi e degli interventi di bonifica eventualmente necessari, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della legge 177/2012.

Non si può altresì 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.

Nel piano interrato dell'immobile è stato rinvenuto un serbatoio per materiale combustibile di ampie dimensioni, ormai in disuso e comprensivo di vasca contenitiva, da bonificare a cura e spese del superficiario.

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

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate; si rappresenta in tal senso che la porzione immobiliare è stata realizzata prima del 1939.

E' presente negli archivi comunali una perizia statica del 30 aprile 2004 con cui sono stati esaminati i seguenti componenti edilizi e di cui si riportano le considerazioni sommarie ritenute utili:

- Descrizione generale dell'immobile: “[...] Sul lato C.so P. Eugenio la struttura è composta da muri perimetrali in mattoni pieni di spessore circa 62 cm e solaio monodirezionale in profilati e voltini di laterizio con campata unica netta interna di circa 6.25 m [...].

I solai del lato C.so P. Eugenio sono realizzati con profilati metallici tipo INP 200 con interasse 1 m, con l'interposizione di pignatte di spessore 12 cm poggianti sull'ala inferiore del profilato con una leggera monta di circa 1,5-2 cm, per realizzare un modesto effetto arco.

*Sul lato Via Moris la struttura è composta da muri perimetrali in mattoni pieni di spessore circa 62 cm, pilastri centrali aventi dimensioni 70 * 65 cm portanti volte ad arco ribassato incrociato su cui viene appoggiato il piano di calpestio. [...].*

- Murature perimetrali: “[...] Sia dai campioni ottenuti dalle prove di carotaggio sia dalle dimensioni in pianta della sezione resistente si può affermare che la capacità portante al piede delle murature perimetrali in mattoni pieni è idonea a sopportare i seguenti valori di carico:

piani residenziali

peso proprio dei solai = 230 kg/mq

sovraccarico permanente = 250 kg/mq

sovraccarico accidentale = 400 kg/mq

piano sottotetto

peso proprio del solaio - 230 kg/mq

sovraccarico permanente = 150 kg/mq

sovraccarico accidentale = 100k g/mq

piano tetto

peso proprio del solaio = 230 kg/mq

sovraccarico permanente = 150 kg/mq

sovraccarico accidentale = 300 kg/mq

per un totale stimato di circa 13.000 kg/m, oltre al peso proprio della muratura stessa. [...]

Pur non avendo potuto ottenere informazioni precise sulle fondazioni, si può desumere che il carico applicato sul terreno con questo tipo di sovraccarichi non potrà nella peggiore delle ipotesi superare il valore di circa 3.0 kg/cm², valore comunque compatibile con le caratteristiche di capacità portante dei terreni normalmente reperibili nell'area torinese. [...]

- Solai piano primo e secondo sulla manica di fronte a corso Principe Eugenio: “[...] I calcoli effettuati in merito allo stato di tensione e di deformazione dei travetti in acciaio in oggetto

consentono di poter affermare che il solaio è in grado di sopportare un sovraccarico accidentale massimo DISTRIBUITO di 400 kg/mq. [...] l'attuale composizione strutturale del solaio (profilati metallici portanti ad interasse di 1 m e pannelli di laterizio di collegamento) possa provocare degli inconvenienti in particolare se saranno realizzati muri interni o saranno posizionati sovraccarichi pesanti concentrati in posizione intermedia con carico diretto non sul profilato ma bensì sul laterizio. [...]"

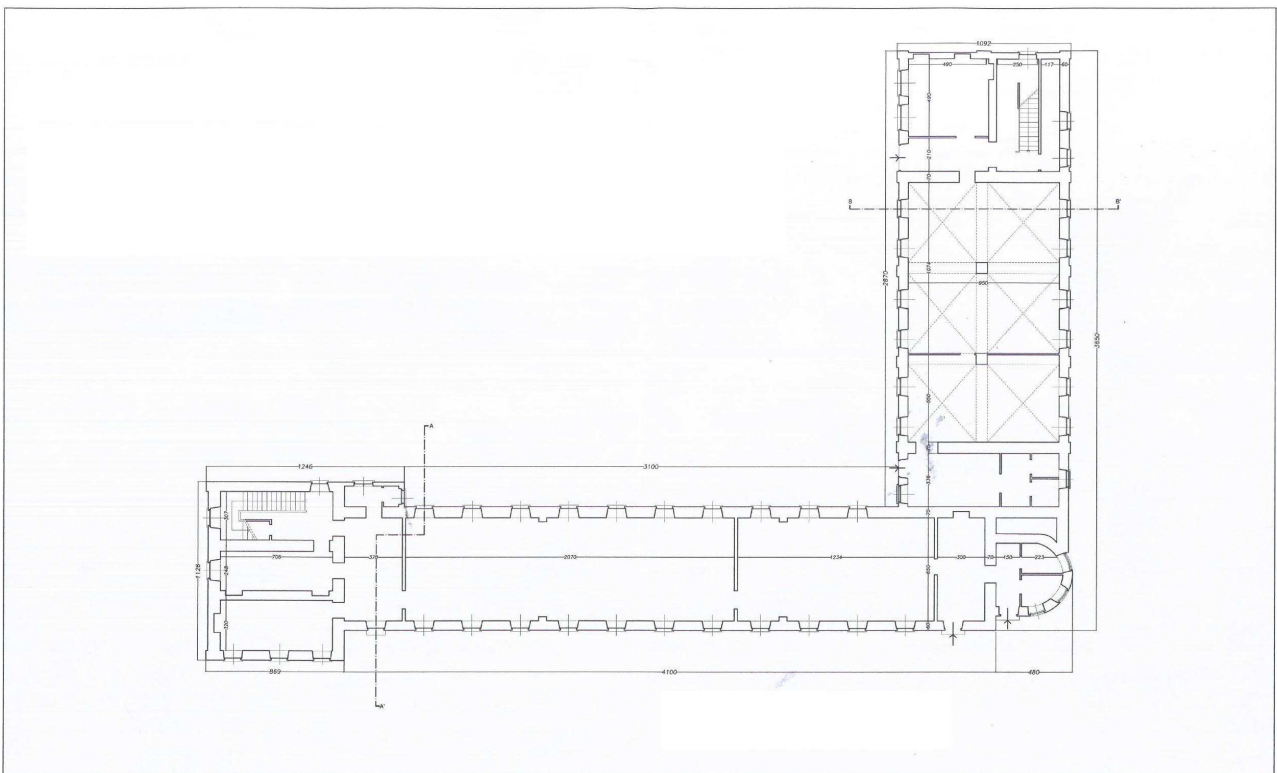
- Solai piano primo e secondo sulla manica di fronte a Via Moris: “[...] I calcoli effettuati in merito allo stato di tensione e di deformazione dei travetti in acciaio in oggetto consentono di poter affermare che il solaio è in grado di sopportare un sovraccarico accidentale massimo di 400 kg/mq. A differenza del solaio precedentemente descritto non sono sensibili le differenze di comportamento tra carichi distribuiti e concentrati, comunque nell'ipotesi di ristrutturazione è buona consuetudine sulle volte effettuare le [...] operazioni di rinforzo [...]"
- Solai sottotetto sulle due maniche: “[...] Non è stato possibile effettuare prove di carico su questi due solai per ragioni di sicurezza e di ingombri, però per quanto è stato possibile (con difficoltà) osservare risulta che essi non presentano le stesse caratteristiche dei solai sottostanti sia sotto il profilo strutturale sia nello stato di conservazione. Infatti hanno un andamento diverso dei travetti, uno spessore inferiore e di conseguenza non hanno la stessa capacità portante riscontrata nei precedenti.
- Solai inclinati di copertura sulle due maniche: “[...] Per quanto si può constatare de visu, lo stato attuale della struttura lignea costituente la copertura è oggettivamente definibile "pericolante" le travi in legno risultano in gran parte fortemente ammalorate, marce e dissestate.
- Pilastri di sostegno delle volte: “[...] I calcoli a presso-flessione effettuati sui pilastri in mattoni pieni tenendo conto dei sovraccarichi accidentali portati ai commi precedenti hanno mostrato valori accettabili e conformi alle normative vigenti sui laterizi.”

In considerazione anche del periodo trascorso la civica Amministrazione non può garantire che le risultanze riportate siano tutt'ora coerenti e rappresentino l'attuale consistenza; non si dispone, infatti, di informazioni recenti che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate e/o a quelle in progetto. Si ritiene pertanto opportuno che l'acquirente della proprietà superficaria 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.

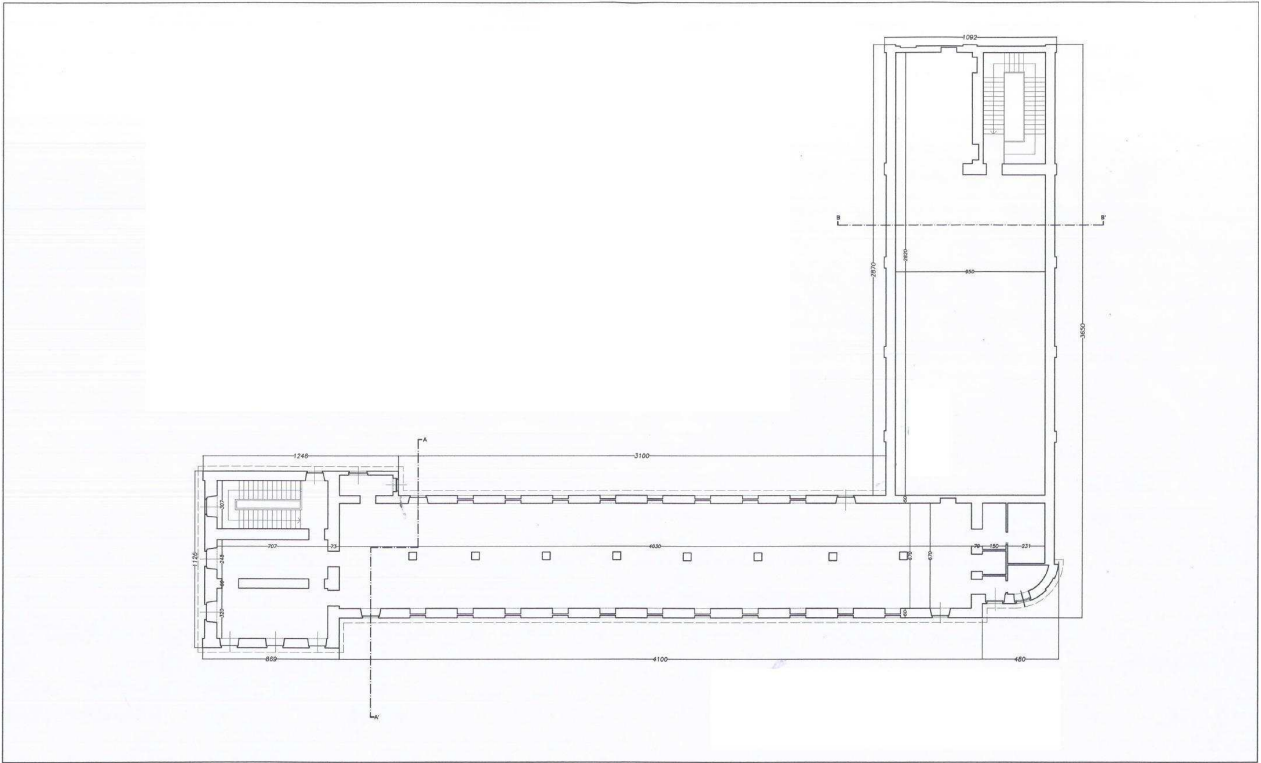
IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, si evidenzia che gli impianti eventualmente 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

Pianta Piano Terra– fuori scala



Pianta Piano Primo – fuori scala



Sezione AA – fuori scala

Sezione BB – fuori scala

