

LOTTO N. 20 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
COMPENDIO SITO IN TORINO, VIA CECCHI N. 21/a ANGOLO VIA CIGNA
DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il complesso immobiliare è rappresentato dalla porzione di edificio ex officina della Città posta all'incrocio delle vie Cecchi e Cigna, nel territorio della Circoscrizione 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone).

E' costituito da una tettoia aperta lato cortile sul fronte della via Cecchi e da una manica ad un piano fuori terra sul lato di via Cigna.

Il complesso presenta una struttura portante in mattoni e copertura in tegole marsigliesi su capriate in ferro (altezza interna variabile circa 8,10 mt/5,5 mt); parzialmente aperto verso il cortile interno, è dotato di ampie finestrate e cancelli in ferro. All'interno presenta alcune separazioni in blocchi di cemento che delimitano ampi spazi adibiti a deposito di materiali vari e macerie.

Ai due estremi si individuano un locale adibito a palestra (lato via Cigna) ed un locale di deposito (lato via Cecchi), realizzato con tramezzature e tamponamenti in legno.

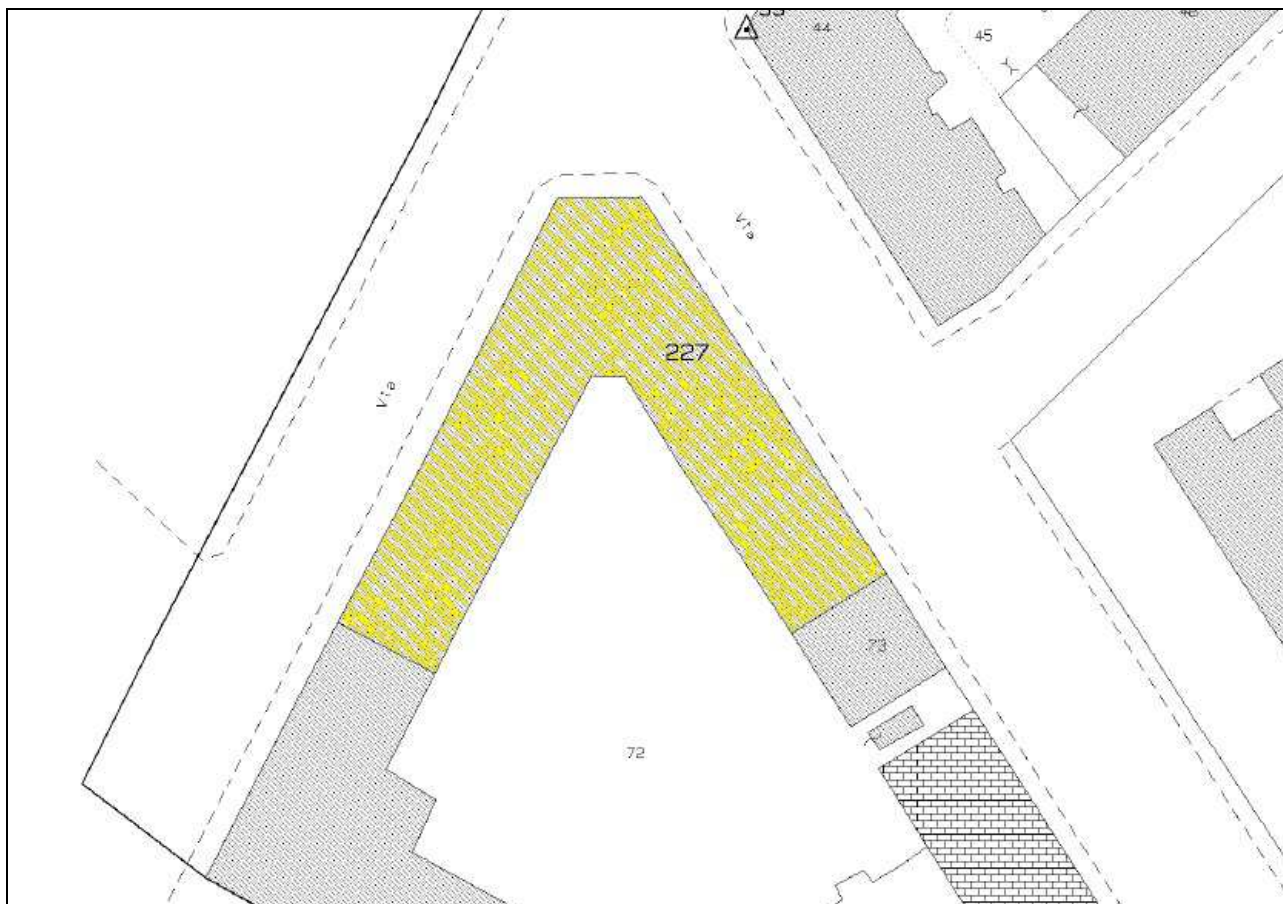
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 464.000,00= (euro quattrocentosessantaquattro/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1183, particella 71, subalterno 4. Lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1183, particella 227.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



COERENZE

Nord: via Cigna;

Est: via Cecchi;

Sud: cortile interno e unità immobiliari insistenti su area identificata al C.T. al foglio 1183, particella 73 e particella 71;

Ovest: via Cigna.

PROVENIENZA

Il bene fu realizzato dalla Civica Amministrazione per effetto della deliberazione Podestarile del 7 settembre 1927, che approvava la costruzione del fabbricato uso officina e magazzini municipali su

terreno di proprietà della Città (acquisito con atto a rogito Segretario Generale della Città dott. Alessandro Fubini in data 21 giugno 1924, rep. n. 635).

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 30 agosto 2011, prot. n° 9491, accertando che l'immobile non presenta "[...] *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 dei beni conclusa con esito negativo.

STATO OCCUPATIVO

Libero all'atto.

CONDOMINIO

Il compendio immobiliare di cui le porzioni in oggetto sono parte non è dotato di Regolamento.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze qualora presenti, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente.

DATI URBANISTICI E DESTINAZIONI AMMESSE PER LA SCHEDA SERVIZI

Il Lotto è destinato dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici S – lettera "a", Attrezzature di interesse comune.

Ai sensi dell'art. 8, comma 65 delle N.U.E.A., fatta salva la verifica di conformità con i piani sovraordinati e con la zonizzazione acustica, sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:

- i. Aree per l'istruzione inferiore, s. Aree per l'istruzione superiore, a. Aree per attrezzature di interesse comune ed e. Aree per residenze collettive;
- u. Istruzione universitaria e cr. Aree per centri di ricerca;
- u. Istruzione universitaria ed e. Aree per residenze collettive;
- f. Aree per uffici pubblici e z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.

Coerentemente con i disposti di cui all'art. 8, comma 65 bis, fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e con la zonizzazione acustica - e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi - sono compatibili le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- servizi zionali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.), ovvero: i. Aree per l'istruzione inferiore; a. Aree per attrezzature di interesse comune; v. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport; p. Aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e nel sottosuolo);

- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.) ovvero: s. Aree per l'istruzione superiore; h. Aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere; v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali;
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.) ovvero: u. Istruzione universitaria; cr. Aree per centri di ricerca; e. Aree per residenze collettive; f. Aree per uffici pubblici; z. Aree per altre attrezzature di interesse generale; o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3).

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

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

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

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

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

Per le altre destinazioni compatibili, non ricomprese nelle tabelle suddette, le modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla base degli ordinari criteri.

Tab.1

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO)
Asilo nido – Micro Nido - Scuola dell'infanzia	Scuola pubblica mediante convenzionamento coi Servizi Educativi
Servizio socie-educativo/ricreativo (ludoteca, baby parking, etc...) per bambini dai 13 mesi ai 6 anni	Autorizzazione al funzionamento rilasciata dalla Città di Torino - Servizi Educativi – quote orarie corrispondenti alle ore utilizzate in funzione fasce ISEE

Tab.2

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO
Sport e tempo libero	Messa a disposizione ad Associazioni Sportive individuate dalla Città a tariffe comunali per due

	pomeriggi la settimana ovvero messa a disposizione all'utenza libera a tariffe comunali per due pomeriggi la settimana. In aggiunta: in caso di organizzazione dei centri estivi, riserva del 10% dei posti, gratuiti o a tariffa agevolata, a favore di minori segnalati dai Servizi Sociali
--	---

Tab.3

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITA' CONVENZIONAMENTO
Servizio assistenziale-sanitario	Visite ambulatoriali specialistiche gratuite a favore di persone aventi i requisiti per l'accesso al reddito o pensione di cittadinanza, per almeno tre ore mattutine o pomeridiane per due mattine o pomeriggi a settimana, compreso sabato mattina.

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

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

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., risulta che l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: 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.

In relazione ai possibili riusi 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.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento tipo A4.

DISCIPLINA DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Il bene verrà trasferito in diritto di superficie/proprietà superficiaria 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. Sarà, altresì, ceduto in proprietà superficiaria libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Anche gli eventuali interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria.

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.

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.

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, esclusivamente in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di cessione della proprietà superficiaria dell'immobile a terzi - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi che saranno previsti nella Convenzione Attuativa di cui al successivo Punto "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.

E' consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento della proprietà superficiaria il vincolo trentennale all'utilizzo del fabbricato e sue pertinenze per le destinazioni d'uso previste dal Disciplinare di gara ed oggetto di aggiudicazione. In tutti i casi, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso.

La durata dei diritti, determinata in anni novantanove con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficiario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle opere

realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. Al termine il diritto si estinguerà; l'area ed i fabbricati sulla stessa insistenti torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Alla scadenza dei diritti 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.

Si precisa che l'accesso al Lotto avviene dal portone ubicato al civico n. 21/a di via Cigna, che dà ingresso a cortile attualmente in uso esclusivo all'Associazione che occupa la restante porzione di maggior consistenza del compendio. Si demanda a successivo provvedimento la disciplina dell'uso del cortile e la misura di compartecipazione alle spese, in accordo con la predetta Associazione.

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

Il concorrente ha facoltà di individuare la destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quanto riportato nella presente Scheda alla voce "Dati urbanistici e destinazioni ammesse per la scheda servizi", nonché compatibilmente con il vincolo storico culturale gravante sul Lotto, con le sue caratteristiche tipologiche, con la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di ciascun settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera). E' onere del concorrente verificare tale coerenza e compatibilità.

Con la partecipazione all'asta, il concorrente si impegna a fornire i Servizi indicati nella "Scheda Servizi Proposti" di cui al punto 2.5 del Disciplinare, nella quale dovranno essere riportati gli obblighi di cui alla Tabella sopra riportata, qualora il concorrente stesso intenda destinare il Lotto ad una delle tipologie di Servizi ivi indicate.

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.

E' fatto obbligo al superficiario di mantenere la destinazione d'uso prescelta, proposta in sede di asta (fatto salvo quanto *infra* precisato), per una durata trentennale. A tal fine dovrà sottoscrivere, entro 90 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficiaria, un atto di vincolo, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, contenente, appunto, le clausole afferenti il convenzionamento a servizi pubblici (c.d. "Convenzione Attuativa"). L'atto costitutivo della proprietà superficiaria verrà pertanto formalizzato una volta concordate le modalità del convenzionamento con l'aggiudicatario da parte dei Servizi interessati (e comunque entro 90

giorni dalla sottoscrizione dell'atto di costituzione di diritto di superficie/proprietà superficiaria, come indicato nel Disciplinare). Si richiama, a tal fine, l'impegno che dovrà essere assunto in sede di partecipazione alla gara.

Fermo restando il corrispettivo oggetto di aggiudicazione, la destinazione d'uso prevalente proposta dall'aggiudicatario nella "Scheda Servizi Proposti" potrà essere modificata sino alla data di stipulazione della Convenzione Attuativa – con conseguente necessaria modificazione degli impegni eventualmente assunti con l'atto costitutivo della proprietà superficiaria – unicamente nei seguenti casi:

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

Qualora sia accertata la sussistenza di tali presupposti, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di destinare il Lotto ad una o più delle destinazioni d'uso di cui alla sopra riportata tabella, esclusi usi incompatibili e le relative modalità di convenzionamento saranno disciplinate nella Convenzione Attuativa.

Si riportano di seguito le obbligazioni minime da inserirsi nella Convenzione Attuativa, che il superficiario è tenuto ad adempiere, fermo restando che il dettaglio del convenzionamento dovrà essere concordato con i Servizi interessati, in funzione della tipologia di Servizio prescelta (al riguardo, si evidenzia che l'intervento sul Lotto da parte degli Enti Istituzionalmente competenti di cui all'art. 19 comma 4 delle N.U.E.A. non è obbligatoriamente soggetto a convenzionamento mediante Convenzione Attuativa):

a) la seguente dicitura riportata alla voce "Dati Urbanistici e destinazioni ammesse per la scheda servizi": *"Per le altre destinazioni compatibili, non ricomprese nelle tabelle suddette, le modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla base degli ordinari criteri"*, fa riferimento alla necessità che venga garantita la fruibilità pubblica del Lotto mediante una o più delle seguenti modalità, indicate a mero titolo esemplificativo:

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

b) Penale da applicarsi per la tipologia di servizio di cui alle Tabelle sopra riportate o per altre tipologie di Servizio che comportino la realizzazione di posti convenzionati: 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 superficario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore;

c) Penali da applicarsi per tutte le tipologie di Servizio: 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 superficario - 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 sopra 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;

d) Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dagli Uffici Comunali competenti per materia; a tal fine il superficario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione (ad es., il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate, etc.) e le modalità di erogazione dei servizi;

e) Alla scadenza del termine trentennale la specifica tipologia di servizio prevista potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie; qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura alla tipologia di servizio pubblico aggiudicato, è riconosciuta facoltà di modificare tale specifica tipologia mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario o suoi aventi causa presenteranno istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale;

f) Per tutta la durata della proprietà superficaria, 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 superficario 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 superficario rimane, in ogni caso, l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della 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.

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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio del quale la porzione 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 che tuttavia non si possono ritenere esaustivi in considerazione della consistenza dell'impianto e della documentazione d'archivio che non sempre risulta accessibile:

- Deliberazione del Podestà del 7 settembre 1927 che approvava la “[...] *costruzione di fabbricati ad uso officina e magazzini municipali su terreno di proprietà comunale sito in via Lanzo angolo via Cigna [...]*”.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati invece individuati i seguenti titoli:

- Deliberazione del Consiglio Comunale del 17 aprile 1979 (Giunta Comunale 9 aprile 1979 n. mecc. 7901863/30) “*Ripartizione I LL.PP. – S.U. 3 Quartiere 7 – Interventi straordinari da eseguirsi nei locali sede dell’officina municipale di via Cecchi 21 – Approvazione del progetto ed affidamento dei lavori ad asta pubblica. [...]. Gli interventi autorizzati possono essere sommariamente riassunti in: “[...] *revisione generale dei tetti e delle coperture, trasformazione di tettoia aperta in locale uso officina, tinteggiatura e decorazioni negli attuali locali falegnameria e carpenteria metallica.*”*

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, 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. Nello stesso provvedimento si prenderà atto che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è di tipo produttivo e che la superficie ricompresa nel lotto è da intendersi, ai sensi dell'art. 2 comma 24bis delle N.U.E.A. del

Comune di Torino, S.L.P. consolidata. Nel lotto in oggetto sono pertanto ammessi interventi senza aumento della S.L.P. consolidata come sopra specificata.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni manutentive generali risultano discrete per la destinazione attuale. La struttura necessita di importanti interventi manutentivi al fine di essere utilizzata per le finalità prefigurate. Il superficiario avrà l'obbligo di separare fisicamente e funzionalmente il lotto dalla restante porzione immobiliare. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti presenti e, non essendo presenti servizi igienici, si suppone la necessità di dover provvedere allacciando la struttura ai servizi pubblici garantendo alla stessa forniture indipendenti dalla restante porzione del complesso architettonico (es. fognatura, acqua potabile etc).

CLASSE ENERGETICA / APE

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

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l'edificio è in parte escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto destinato ad uso deposito e/o ceduto "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. 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 il compendio immobiliare 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

L'immobile è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino al numero 342 per i quali si sospetta la presenza di amianto sia all'interno dei fabbricati che sulle coperture degli stessi. Risulta che le tettoie siano state rimosse.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni anche non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di

applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

BONIFICHE AMBIENTALI

In considerazione del fatto che il compendio immobiliare ex officine municipali, di cui è parte la porzione oggetto di gara, è stato oggetto di bombardamenti da parte dell'aviazione inglese (RAF) nei giorni 8 dicembre 1942, 4 febbraio 1943 e 13 luglio 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 escludere inoltre, in considerazione delle pregresse attività industriali, la presenza sul suolo o nel sottosuolo di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

L'aggiudicatario si assume l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, di rimozione e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendessero necessarie in ordine all'area oggetto di costituzione della proprietà superficaria, rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico del superficario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

La documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate non è disponibile; al riguardo si rappresenta il compendio immobiliare è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone 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 proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti 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 degli impianti eventualmente presenti nel compendio immobiliare la Città di Torino non dispone delle relative certificazioni e/o dichiarazioni di conformità; la Città non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'acquirente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento

al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

L'acquirente dovrà, a proprie cure e spese, provvedere alla separazione degli impianti esistenti eventualmente allacciati alla restante porzione del compendio immobiliare, non oggetto di alienazione, rendendo autonomo il lotto. I nuovi impianti, opportunamente progettati, dovranno essere autonomi e predisposti per garantire il corretto funzionamento della struttura. Nell'effettuare le lavorazioni l'acquirente dovrà inoltre garantire il regolare funzionamento degli impianti esistenti a servizio dei fabbricati confinanti con l'onere di effettuare, a propria cura e spese, tutti gli interventi che si rendessero eventualmente necessari; alla fine delle operazioni dovrà fornire copia di tutte le certificazioni e/o collaudi inerenti le lavorazioni effettuate.

Sarà inoltre obbligo dell'acquirente, prima dell'utilizzo del Lotto, provvedere alla formale certificazione, da parte di tecnico abilitato, degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Planimetrie indicative dello stato di fatto fuori scala.

