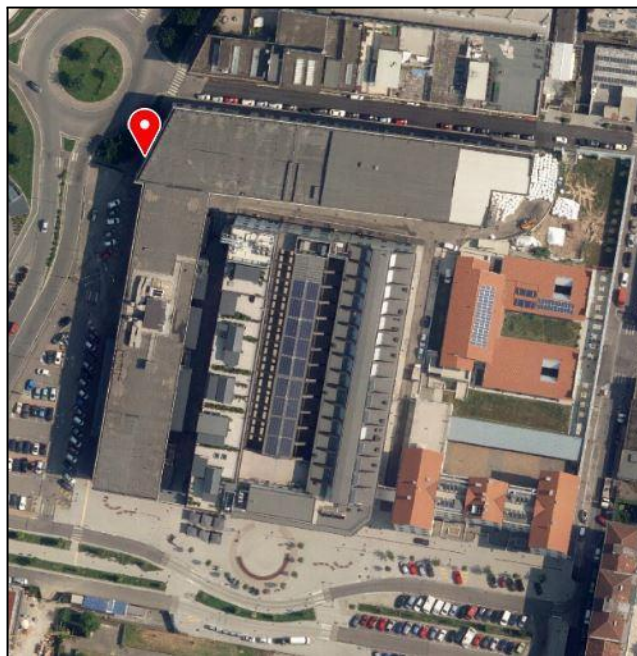


LOTTO N. 2 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN TORINO, VIA CIGNA ANGOLO VIA CERVINO
(civici dal n. 100/A al n. 108/A di via Cigna e dal n.21/A al n. 31/A di via Cervino)
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio immobiliare è collocato nella Circostrizione Amministrativa n. 6 (Regio Parco - Barriera di Milano - Falchera - Rebaudengo - Barca-Bertolla - Villaretto), in un quartiere della Città di Torino in forte evoluzione. L'ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di un importante complesso industriale (ex Incet), ad oggi recuperato, edificato a partire dall'ultimo decennio del XIX secolo quale sede della Società Anonima Ing. Virginio Tedeschi (fabbrica di cavi elettrici), per imporsi successivamente come una delle principali attività ausiliarie della nascente industria

dell'automobile. Nel secondo dopoguerra l'Azienda venne assorbita dalla Pirelli, fino a quando l'attività non cessò nel 1968, a seguito del trasferimento nella nuova sede di Livorno Ferraris.

L'isolato compreso tra corso Vigevano, via Cigna, via Cervino e via Banfo è stato, quindi, oggetto di un Piano Particolareggiato approvato con deliberazione della Giunta della Regione Piemonte n. 151-22998 in data 15 febbraio 1993, il cui obiettivo era quello di recuperare il "vuoto urbano", creatosi a seguito del trasferimento dello storico stabilimento, proponendo l'attuazione di interventi integrati multifunzionali che prevedevano la localizzazione di attività residenziali, di servizi pubblici e attrezzature di interesse comune.

Con l'approvazione delle successive varianti urbanistiche è stata, di fatto, confermata la previsione del Piano Particolareggiato originario, accorpendo e riducendo però, da otto a sei, i lotti di intervento previsti e attribuendo all'intero complesso ex Incet le seguenti destinazioni d'uso: Lotto 1 – Edilizia Residenziale Pubblica e A.S.P.I.; Lotto 2 – Attività di Servizio alle persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e Residenza; Lotto 3 – Servizi Pubblici (art. 3 punto 7 NUEA); Lotto 4 e 5 – Servizi Pubblici ex art. 21 L.U.R.; Lotto 6 - Verde Pubblico e Parcheggi Pubblici.

L'isolato è stato pertanto oggetto di corposi interventi che hanno consentito il pieno recupero edilizio e funzionale dell'intera area. Sulla porzione che fronteggia corso Vigevano sono stati realizzati edifici a prevalente carattere residenziale; i due lotti in prossimità di via Banfo sono stati occupati dall'asilo-scuola materna e dalla sede zonale del Comando dei Carabinieri; il lotto su via Cigna ospita, invece, attività prevalentemente commerciali, mentre la porzione centrale è stata recuperata come centro polifunzionale di servizi integrati per la collettività.

La porzione immobiliare oggetto di alienazione è parte del Lotto II del P.P. - Ambito 5.12 Incet ed è stata oggetto di recupero edilizio a far data dagli anni Novanta.

Il Lotto si compone principalmente di due maniche perpendicolari a due p.f.t. che si affacciano, rispettivamente, sulle vie Cigna e Cervino. La manica che affaccia su via Cigna ospita gli spazi commerciali di vendita ed i magazzini della Facit, mentre nella manica lungo via Cervino si articolano gli uffici aziendali al piano primo, altri magazzini ai piani terreno e primo ed un'autorimessa al piano terreno. Il lotto è completato dai locali del piano superiore della testata che affaccia sullo spazio pubblico di piazza Teresa Noce .

Il disegno industriale di inizio Novecento è quello che caratterizza le architetture del lotto, con ambienti luminosi, ampi e modulari.

La superficie lorda degli edifici esistenti, conteggiata graficamente, è pari a circa mq. 7.350 relativamente ai piani terreno e primo di via Cigna/ via Cervino ed a circa mq. 268 per l'autorimessa sita al piano terreno di via Cervino 21/A. Da tale computo sono esclusi i passaggi carrai che formano, comunque, oggetto di vendita (identificati al C.F. al foglio 1150, particella 64, sub. 171).

PREZZO BASE

Euro 3.980.340,00= (euro tremilioninovecentottantamilatrecentoquaranta/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al C.F. al foglio 1150, particella 64, sub. 4 (via Cigna Francesco, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria D/1, rendita Euro 134,28 - cabina elettrica); sub. 6 (via Cervino 29/A, piano T-1, Zona Censuaria 2, Categoria D/8, rendita Euro 15.620,00); sub. 7 (via Cervino n. 23, piano T-1, Zona Censuaria 2, Categoria D/8, rendita Euro 20.640,00); sub. 8 (via Cervino n. 21/A, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria D/8, rendita Euro 2.008,00); sub. 10 (via Cigna Francesco n. 108/A, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria D/8, rendita Euro 8.128,00); sub. 169 (via Cigna Francesco n. 100/A, 102/A, piano T-1, Zona Censuaria 2, Categoria D/8, rendita Euro 37.924,00); sub. 171 (via Cervino n. 21/A, piano T, - Bene comune non censibile).

L'edificio insiste su area censita al C.T. al foglio 1150, particella 64 parte.

Ove occorrente, prima del rogito la Città procederà al relativo frazionamento catastale.

ELABORATO PLANIMETRICO

Stralcio elaborato planimetrico:

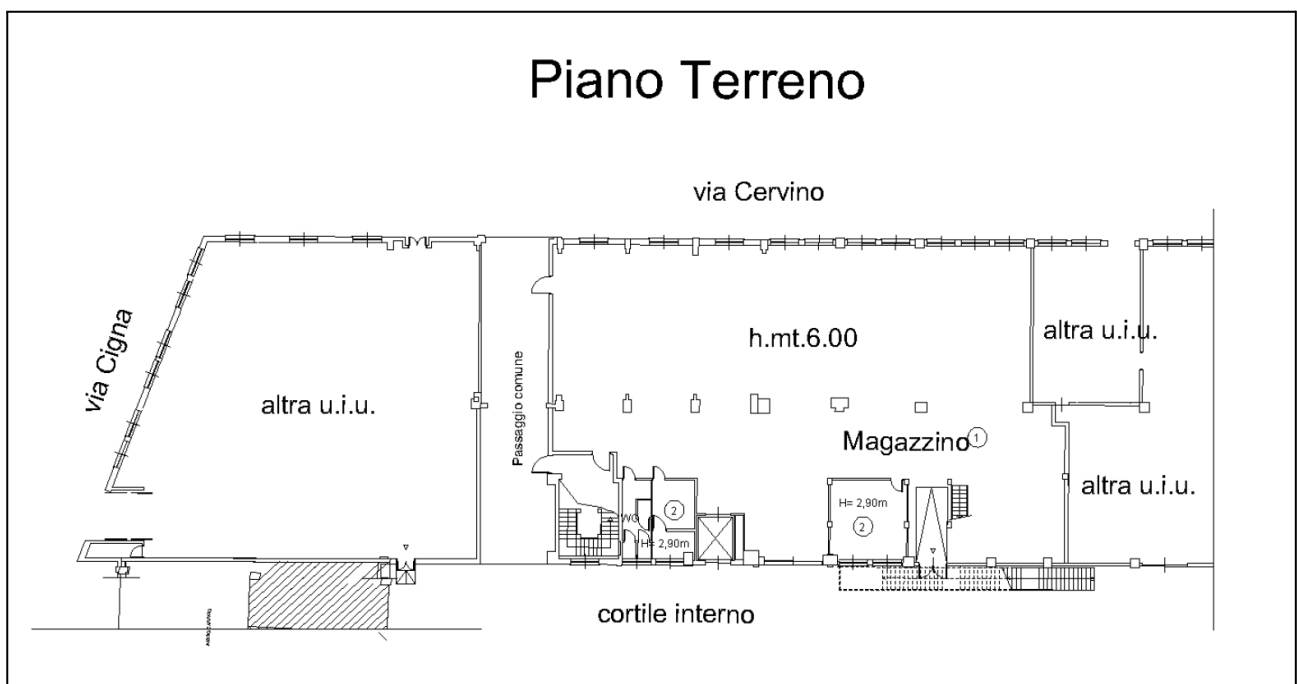
- giallo: porzioni oggetto di alienazione;
- arancio: porzione oggetto di alienazione con contratto a favore di Ireti con cabina MT;
- azzurro: porzioni oggetto di alienazione da assoggettare all'uso pubblico perpetuo.

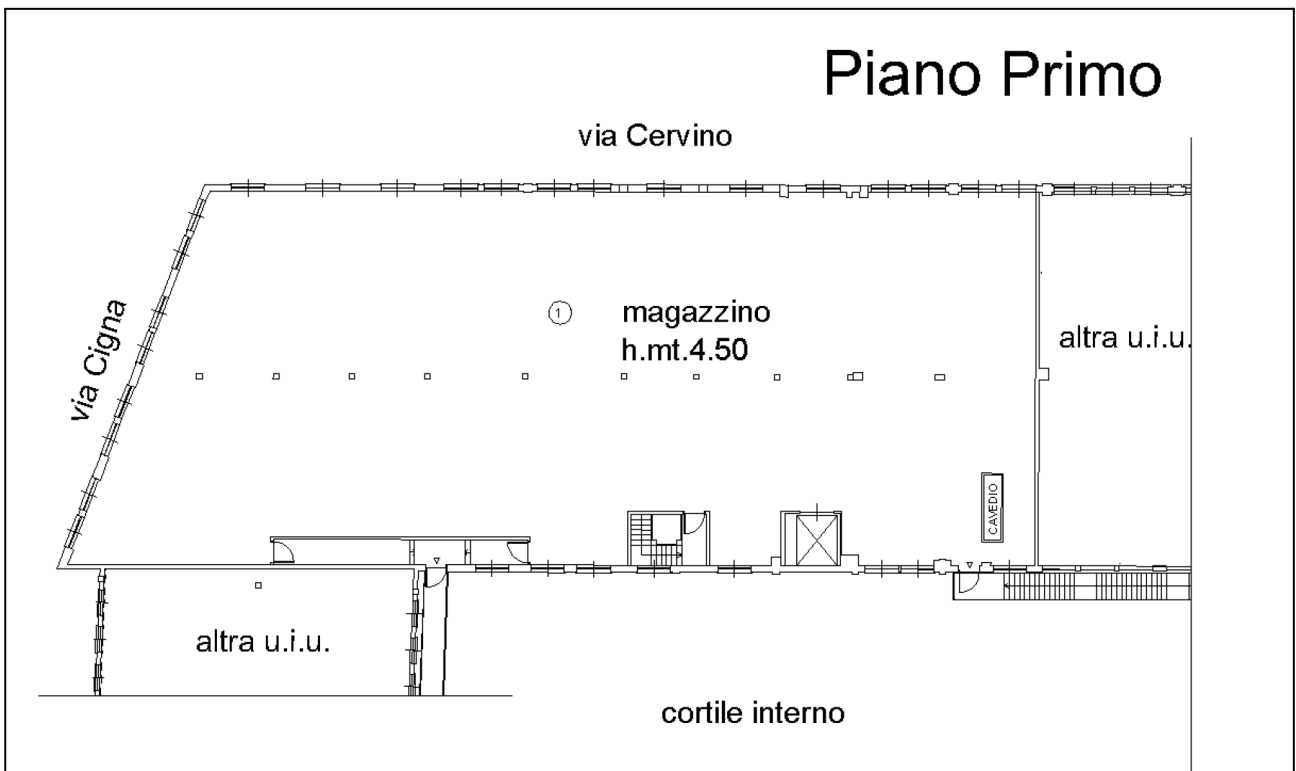
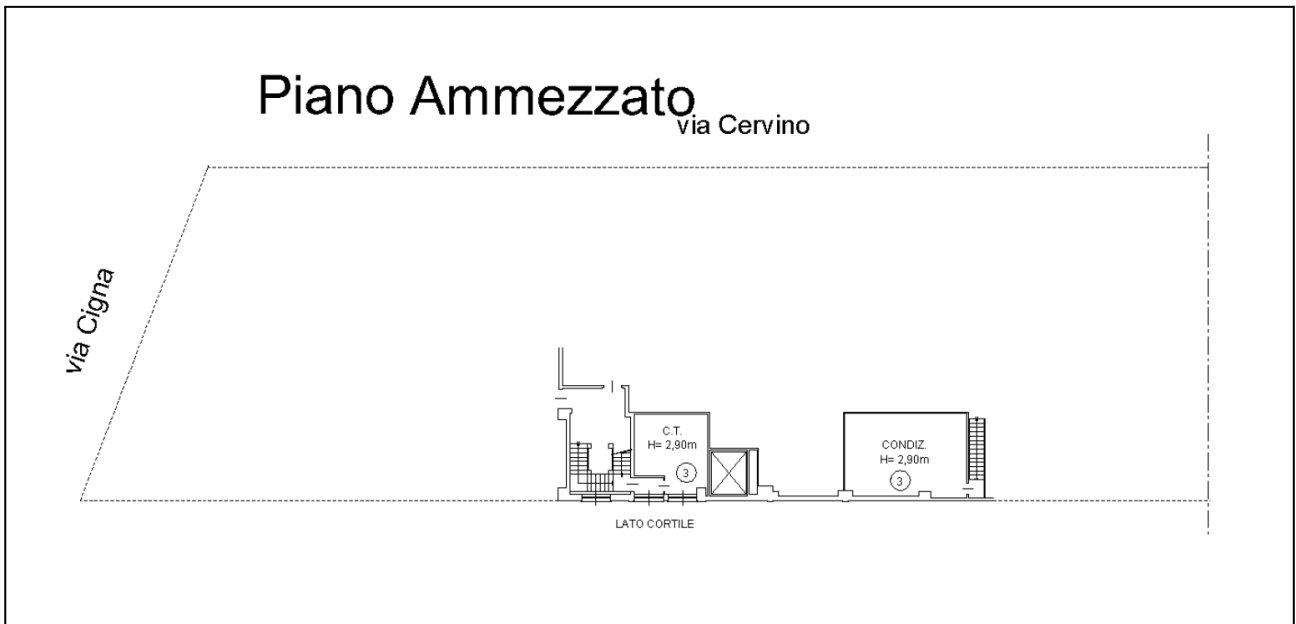




PLANIMETRIA CATASTALE

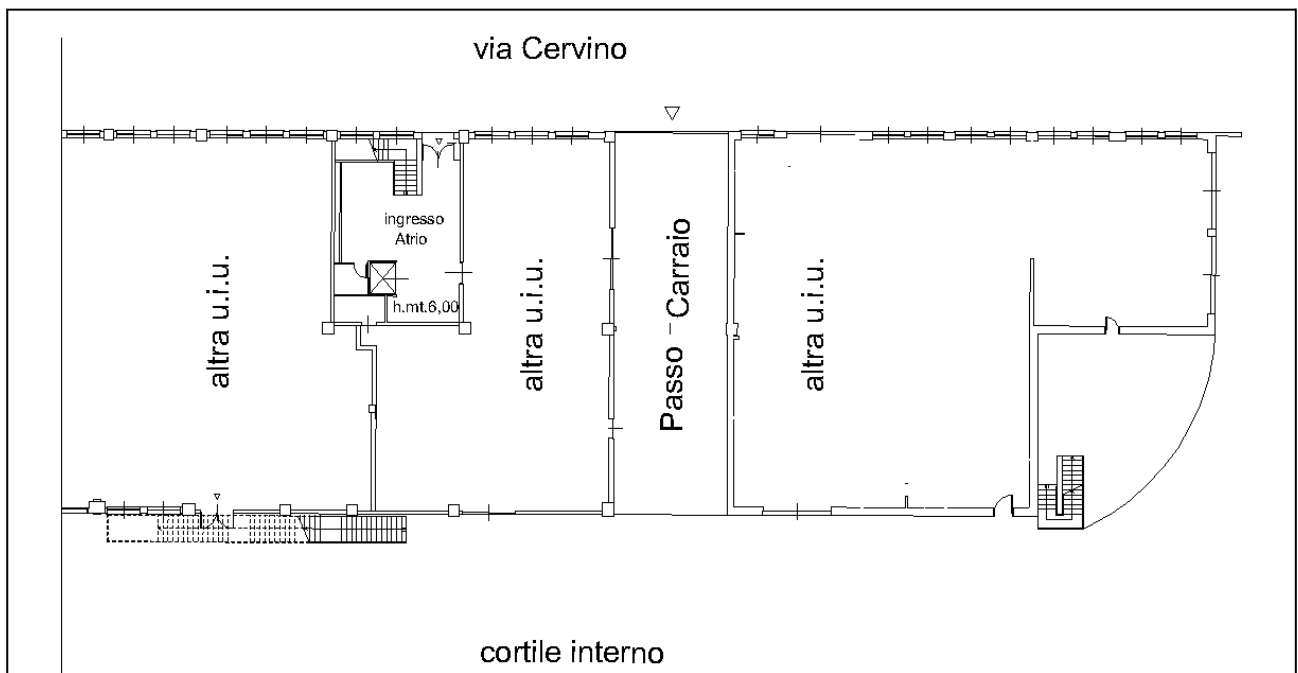
Planimetria foglio 1150, particella 64, sub. 6 fuori scala



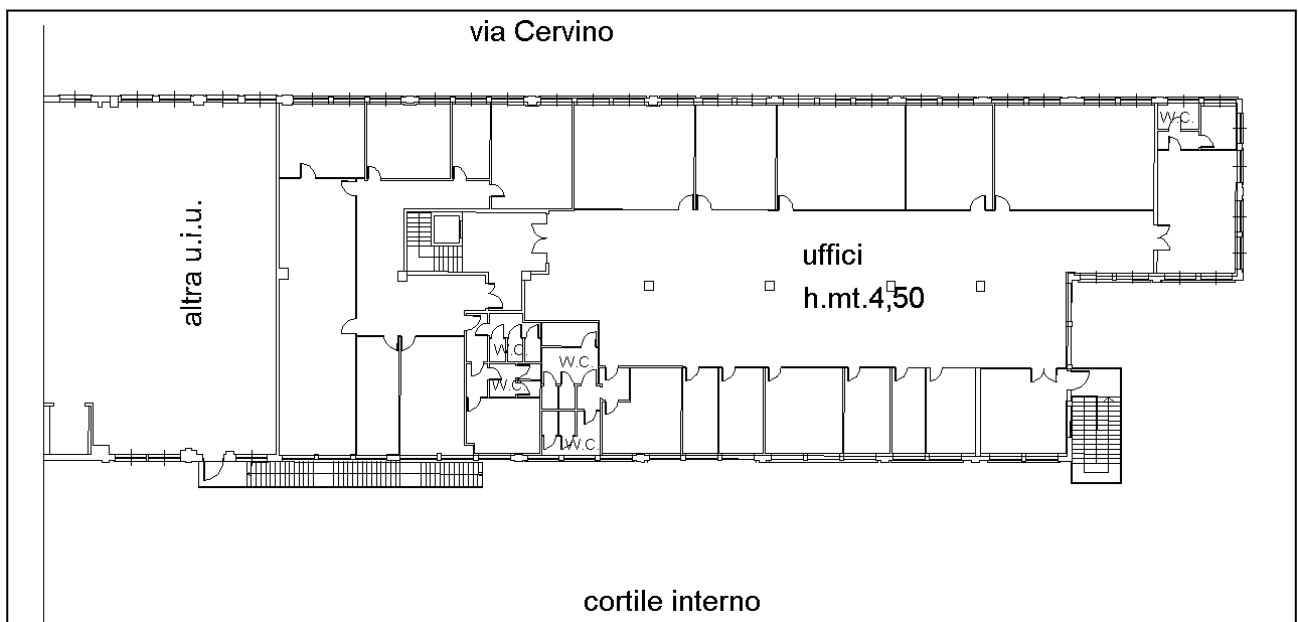


Planimetria foglio 1150, particella 64, sub. 7 fuori scala

Piano Terreno

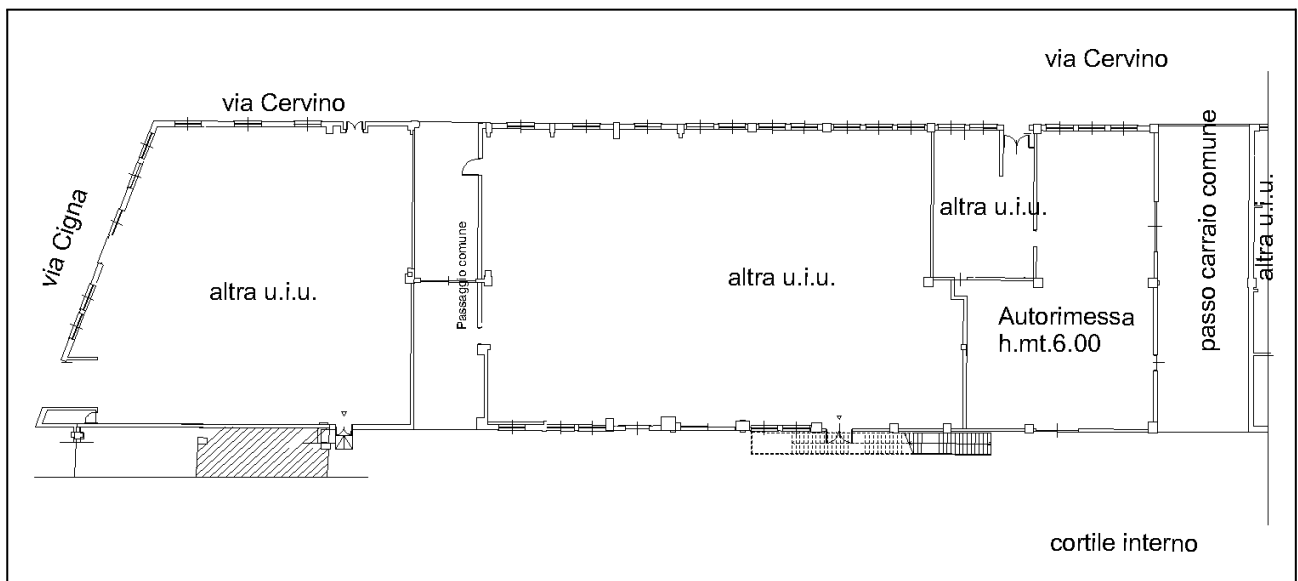


Piano Primo



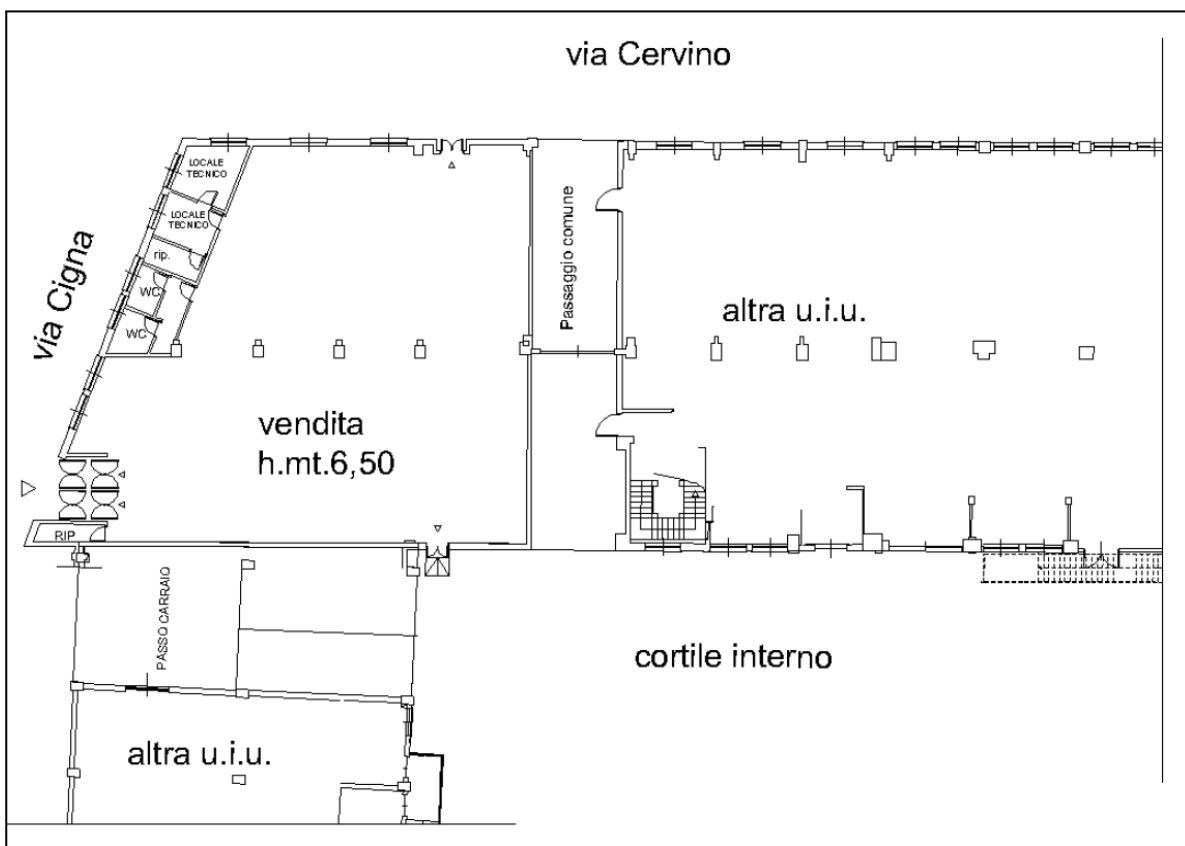
Planimetria foglio 1150, particella 64, sub. 8 fuori scala

Piano Terra

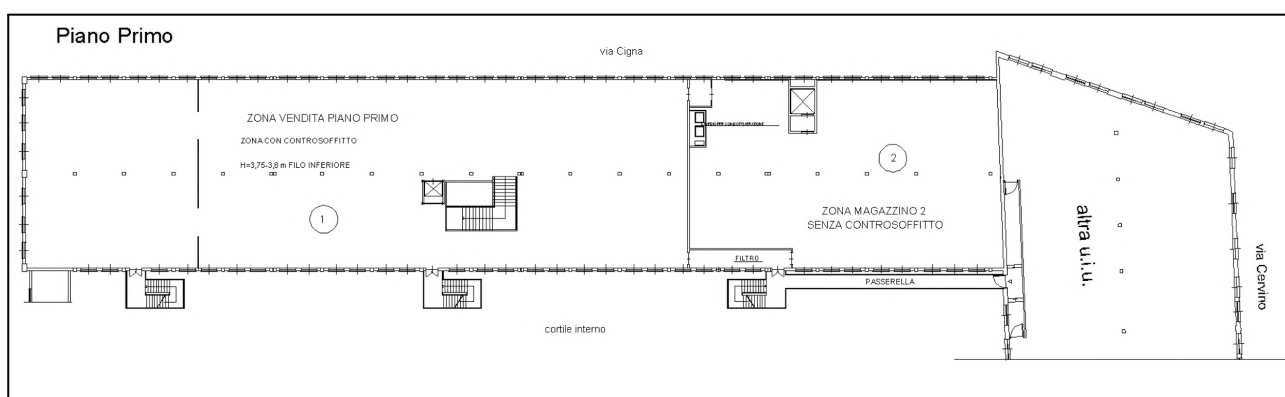
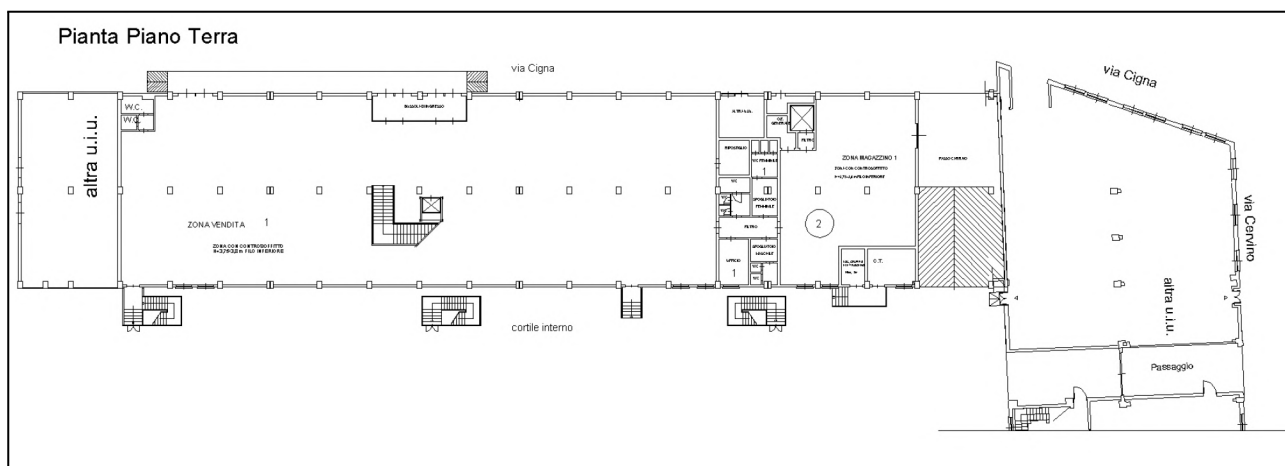


Planimetria foglio 1150, particella 64, sub. 10 fuori scala

Piano Terra



Planimetria foglio 1150, particella 64, sub. 169 fuori scala



COERENZE

Via Cervino; immobile censito al C.F. al foglio 1150, particella 64, sub. 14; sedime censito al C.T. al foglio 1150 part. 339 e sedime censito al C.T. al foglio 1150 particelle 347, 345, 348; viabilità interna censita al C.F. al foglio 1150 particella 64 sub.30 (collegamento tra via Cigna e via Cervino); piazza Teresa Noce; area urbana costituente distacco da via Cigna censita al C.T. al foglio 1150 particella 341.

PROVENIENZA

Il lotto è pervenuto in proprietà della Città in forza di atto di permuta con l'allora Provincia di Torino a rogito notaio Restivo in data 19 giugno 2002, rep. 218302/26278, registrato a Torino il 3 luglio 2002 al n° 6847 e trascritto a Torino I in data 4 luglio 2002 ai numeri 29238/19427.

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 17 febbraio 2011 prot. n° 2022, accertando "[...] che 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 dei beni conclusa con esito negativo.

STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare è occupata con diritto di prelazione a favore del conduttore in forza dei seguenti contratti:

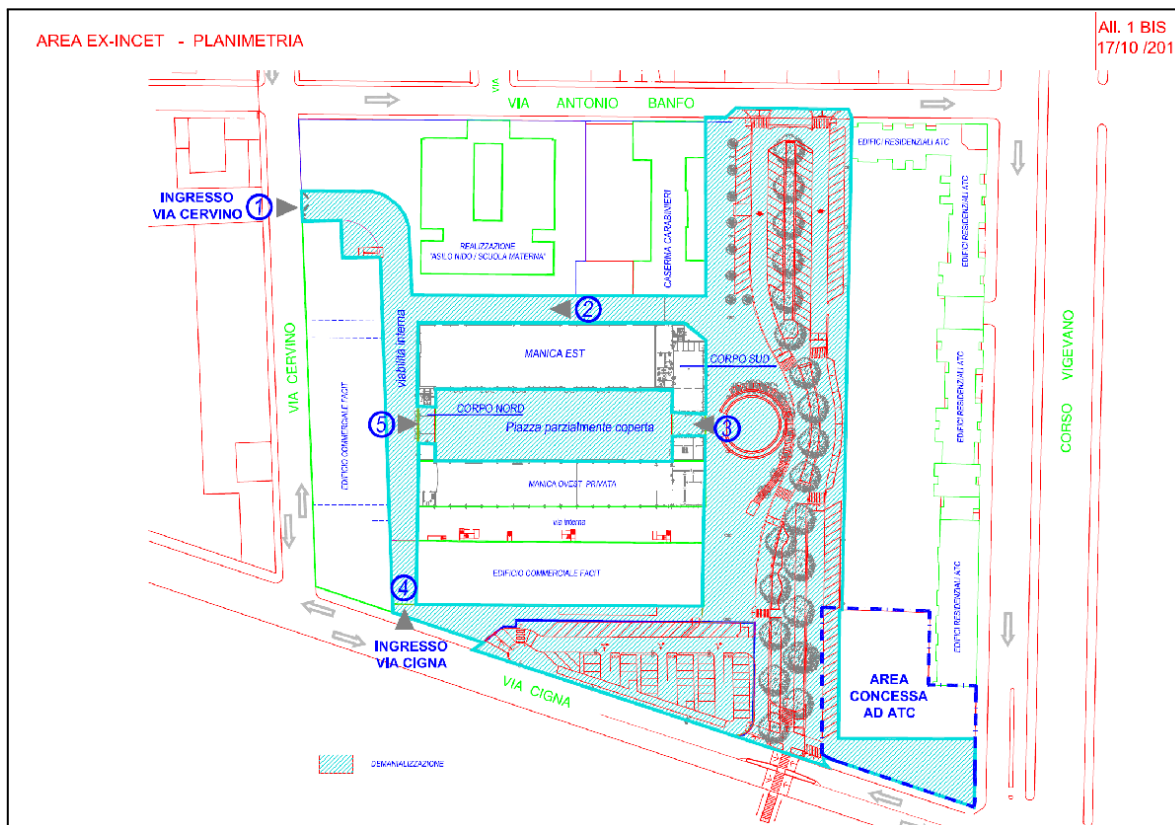
- 1) Scrittura privata avente scadenza al 25.11.2026 (rinnovo), per quanto riguarda la porzione immobiliare censita al C.F. al foglio 1150, part. 64, subb. 6, 7 e 8;
- 2) Scrittura privata avente scadenza 30 novembre 2023, per quanto riguarda la porzione immobiliare censita al C.F. al foglio 1150, part. 64, sub. 10;
- 3) Atto a rogito notaio Bima avente scadenza al 1° settembre 2026 (rinnovo), per quanto riguarda la porzione immobiliare censita al C.F. al foglio 1150, part. 64, sub. 169.

CONDOMINIO

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

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 ottobre 2016, mecc. n.2016 02165/131, è stata approvata l'iscrizione tra i beni del demanio accidentale comunale, ex articolo 824 Codice Civile, delle aree di proprietà della Città facenti parte del compendio ex Incet individuate in colore azzurro nella planimetria costituente allegato alla deliberazione stessa (e qui di seguito riportata) ed è stato stabilito che alla apertura e chiusura dei cancelli e ingressi indicati provvedano a propria cura e spese gli assegnatari/proprietari dei Lotti, mediante regolamentazione che dovrà essere preventivamente approvata dai competenti uffici comunali.

Planimetria fuori scala All. 1 bis alla deliberazione:



UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti - salvo preventiva disdetta della Città - dovranno essere direttamente volturati al medesimo, ove non facenti capo al conduttore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto ricade in ambito 5.12 – Incet (Zone Urbane di Trasformazione) (5.12) – Residenza.

Scheda Normativa - Ambito 5.12 INCET:

SLP Totale 26.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 14.500 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 11.500 mq

TOTALE AREE A SERVIZI (min): 20.000 mq

La zona urbana di trasformazione è articolata nei lotti individuati sulla planimetria allegata alla presente scheda normativa (tav. 5.12a):

Il lotto 1 è destinato prioritariamente ad edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Sono ammesse le attività di servizio alle persone e alle imprese nei piani terreno e primo interrato.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere edificati in allineamento ai margini del lotto, le testate saranno trattate come fronti stradali, non sono ammessi piani pilotis.

L'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.

Il lotto 2 è destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese e residenza.

I lotti 3, 4 e 5 sono destinati a servizi pubblici ex art. 21 L.U.R. escluse le attività ar.

Il lotto 6 è destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.

Una quota minima del 60% dell' area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.

Dovrà essere garantito l' accesso veicolare ai lotti prospicienti.

Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

Per il fabbricato preesistente sul lotto 1 e per gli edifici presenti nei lotti 2, 3, 5 è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali.

Nel lotto 4 dovrà essere mantenuta la facciata lungo via Banfo; è ammessa la demolizione delle altre parti.

I lotti possono venire articolati in più unità di intervento previa redazione di studi progettuali che prescrivano i caratteri architettonici e compositivi da osservare nella successione degli interventi.

Stima della Superficie Territoriale dell' ambito (ST): mq 35642

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 I(P).

L'ambito risulta compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 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 è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. È ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. È possibile, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751/016, la realizzazione di parcheggi su area privata, in luoghi liberamente accessibili al pubblico. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa, la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

Il fabbisogno di parcheggi per l'attuale attività commerciale è soddisfatto.

ULTERIORI NOTE

Il compendio immobiliare è stato oggetto nel tempo di importanti opere di recupero edilizio che hanno trasformato il vecchio stabilimento produttivo in una struttura dalle caratteristiche prettamente commerciali-terziarie. Le nuove destinazioni d'uso impresse al fabbricato hanno generato, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca delle relative trasformazioni, delle superfici lorde di pavimento che, ai sensi dell'art. 2 comma 24 bis delle N.U.E.A. del Comune

di Torino, costituiscono S.L.P. consolidata (da determinarsi con le modalità di calcolo stabilite dalle norme stesse in coerenza con i titoli edilizi rilasciati).

Nel lotto in oggetto sono pertanto ammessi interventi che non consentono aumento della S.L.P. consolidata.

È fatto obbligo all'acquirente di provvedere alla separazione fisica ed impiantistica del Lotto eventualmente occorrente rispetto alle porzioni immobiliari confinanti, con oneri a proprio carico. Nelle more di tale separazione, con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, a titolo gratuito e senza indennità, attivamente e passivamente, a favore e sopra ciascuna delle proprietà separate tutte le servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili, quali sporti cornicioni, stillicidio, luce e veduta, nonché le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

In forza di atto a rogito notaio Ioli del 12 maggio 2016 rep. n°65043/26238, registrato a Torino il 20 maggio 2016 al n°8639 e trascritto in data 23 maggio 2016 ai numeri 18572/13242, è stata costituita una servitù perpetua per le n. 3 scale di sicurezza ubicate sulla facciata interna dell'immobile di via Cigna n. 100/104, che consentono la via di esodo attraverso lo sbarco sul sedime interno censito al C.T. al F. 1150, partt. 347, 345 e 348, di proprietà privata (evacuazione dal piano primo ed uscite di sicurezza del piano terra), nonché per il mantenimento degli accessi alla centrale termica e alla centrale elettrica. Il transito pedonale e carraio su tale sedime è, comunque, consentito all'attività commerciale attualmente insediata nel Lotto in vendita attraverso gli ingressi carrai di Via Cigna n. 104/A e Via Cervino n. 21.

Con la stipulazione dell'atto di vendita, l'acquirente si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nella manica con affaccio su via Cigna, ospitante la cabina elettrica inventario n.16-S12 (quale rappresentata con campitura arancio nell'elaborato planimetrico sopra riportato, censita con il sub. 4), 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.

È fatto obbligo all'acquirente, in sede di rogito dell'atto di vendita, di assoggettare ad uso pubblico perpetuo - in favore della Città - le porzioni contraddistinte in colore azzurro nell'elaborato planimetrico summenzionato, senza corrispettivo in denaro, affinché sia consentito il pubblico transito pedonale verso l'interno dell'intero complesso ex Incet ed il transito carraio limitatamente all'accesso alle porzioni di sedime demanializzate con deliberazione del C.C. del 24 ottobre 2016 mecc. n.2016 02165/131 sopra citata. Tali porzioni sono in corso di accatastamento. Per la regolamentazione di tale transito si richiama quanto indicato alla Sezione "Condominio" della presente Scheda.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 1 del 23 gennaio 1995 (prot. edilizio n. 1994-1-3698) per “[...] *demolizione parziale fabbricato [...]*”;
- Concessione edilizia n. 672 del 8 agosto 1996 (prot. edilizio n. 1995-1-2239) per “[...] *recupero fabbricato esistente già industriale da trasformarsi ad uso commerciale [...]*”;
- Concessione edilizia n. 33 del 28 febbraio 1997 (prot. edilizio n. 1996-1-1550) per “[...] *modifiche interne ed esterne a locale autolavaggio [...]*”;
- Concessione edilizia n. 346 del 16 luglio 1997 (prot. edilizio n. 1996-1-1889) per “[...] *lavori di sistemazione esterna del piazzale uso parcheggio antistante fabbricato esistente da destinare ad uso commerciale [...]*”;
- Denuncia inizio attività del 8 agosto 1996 (prot. edilizio n. 1996-9-2538) per “[...] *opere di demolizione [...]*”;
- Denuncia inizio attività del 10 gennaio 1998 (prot. edilizio n. 1997-9-2603) per “[...] *varianti a concessione n. 772/96 [...]*”;
- Denuncia inizio attività del 10 gennaio 1998 (prot. edilizio n. 1997-9-6612) per variante a concessione n. 672/96;
- Concessione edilizia n. 426 del 16 luglio 1999 (prot. edilizio n. 1998-1-16989) per “[...] *recupero fabbricato ex industriale da trasformarsi ad uso uffici – magazzini - autorimessa (e posti auto) e locali accessori [...]*”;
- Denuncia inizio attività del 6 marzo 1998 (prot. edilizio n. 1998-9-482) per variante a concessione n. 772/96 e successive D.I.A.;
- Concessione edilizia n. 785 del 5 settembre 2000 (prot. edilizio n. 2000-1-8365) per “[...] *cambio destinazione d'uso con modifiche interne ed esterne di locali ad uso artigianale-industriale in locali commerciali [...]*”;
- Denuncia inizio attività del 23 giugno 2000 (prot. edilizio n. 2000-9-5595) per “[...] *variante a concessione edilizia ottenuta in data 16 luglio 1999, n°426/99 [...]*”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria del 21 novembre 2019 (prot. edilizio n. 2019-9-24496) per “[...] *modifiche interne, lievi di facciata e difformità sulla realizzazione delle scale antincendio*”.

Ove occorrente, prima del formale atto di alienazione, verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione; è stato oggetto, a partire dall'anno 1995, di importanti interventi edilizi che hanno trasformato i fabbricati industriali in conformità alle destinazioni d'uso preventivate.

CLASSE ENERGETICA/APE

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

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità del fabbricato originario di cui la porzione immobiliare è parte; a tal fine si comunica che il compendio immobiliare, di cui la porzione in oggetto è parte, è stato costruito prima del 1934.

E' stata reperita autorizzazione di usabilità n. 146 del 4 settembre 1997 (prot. n. 1997-2-9144) in riferimento alla concessione edilizia n. 672, prot. 95/01/2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97/09/2603 ed il 12 maggio 1997, prot. 97/09/6612 per la consistenza "*[...] primo piano fuori terra: due locali ad uso spogliatoio, un ripostiglio, dieci bagni w.c., un ufficio, un negozio e due magazzini; secondo piano fuori terra: un negozio e due magazzini*".

E' stato reperito permesso n. 54 del 13 marzo 2001 (prot. n. 2000-2-8971) in riferimento alla concessione edilizia n. 426 del 16 luglio 1999 e la denuncia di inizio attività protocollo edilizio n. 2000-9-5595 per l'usabilità di locali uffici e magazzini con consistenza "*[...] piano terreno: locale magazzino; servizi igienici composti da antibagno e tre locali w.c.; spogliatoio; locale tecnico; locale ufficio; autorimessa; atrio d'ingresso. Al piano primo: locale magazzino; spazio per uffici suddiviso con pareti mobili in 20 unità; 2 gruppi servizi igienici composti complessivamente da n. 3 antibagni e 10 locali w.c.; locale servizio*".

E' stato reperito permesso n. 257 del 22 novembre 2001 (prot. n. 2000-2-14191) in riferimento alla concessione edilizia n. 785 del 5 settembre 2000 per l'agibilità di locali commerciali e uffici con consistenza "*[...] piano terreno: una bussola d'accesso, un locale vendita, servizi igienici composti da antibagno e due locali w.c., un ripostiglio, ventisei locali tecnici e sedici depositi; alle condizioni del S.S.N. di cui al parere in data 8 giugno 2001 [...], che si richiamano integralmente.*". "*[...] a condizione che per l'aerazione meccanica installata e per l'illuminazione naturale e artificiale siano rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 9 e 10 del DPR 303/56 così come modificati dal D.Lgs 626/94 e con la precisazione che i luoghi di lavoro ed i servizi privi di congrue aperture all'esterno sono da considerarsi inagibili qualora l'aerazione meccanica non garantisca le condizioni progettuali di funzionamento.*".

AMIANTO

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

Non si esclude, comunque, la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). 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 l'intero complesso immobiliare ex Incet è stato oggetto di bombardamenti da parte dell'aviazione inglese (RAF) durante la seconda Guerra Mondiale con bombe di grosso e grossissimo calibro, 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'acquirente 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 al bene oggetto di cessione, rimarranno 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 del complesso architettonico originario; si rappresenta in tal senso che la porzione immobiliare è stata realizzata prima del 1939.

Il progetto delle opere strutturali, in merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 ed il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Torino al n. 1662 il 30 aprile 1997; non si dispone di copia della relativa documentazione. Esiste in merito certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Torino del 16 giugno 1997 riguardante le strutture: "[...] *fondazioni, pareti delle gabbie ascensori in c.a.; scale di sicurezza e di servizio in struttura metallica; coperture e basamenti impianti in c.a. La soletta di fondazione del blocco ascensore A ha spessore di cm. 50, dell'ascensore B cm. 40, le pareti verticali spessore cm. 20; le rampe scale hanno struttura metallica e poggiano su fondazione in c.a. o sono ancorate alle strutture esistenti; la copertura dei vani tecnici è costituita da una soletta in c.a., spessore cm. 222; i basamenti impianti consistono in una soletta in c.a. spessore cm. 15*".

Il progetto delle opere strutturali, in merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595, è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Torino al n. 959 il 14 marzo 2000; non si dispone di copia della relativa documentazione. Esiste in merito certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Torino del 5 giugno 2000 riguardante le strutture: “[...] *setti in cemento armato, struttura in acciaio di rinforzo alle strutture esistenti, scala interna in soletta piena di cm. 20, solaio a quote +2,95 e +3,05 in soletta piena di cm. 25, scale esterne di sicurezza e passerella in struttura metallica; fondazione costituita da banchine continue*”.

In considerazione del periodo trascorso e delle modifiche normative intercorse non è possibile garantire che quanto indicato e riportato sia tuttora coerente e rappresenti l'attuale consistenza. 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, 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.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.

Si fornisce di seguito indicazione schematica degli impianti, facendo riferimento alla documentazione nella disponibilità della Città di Torino quale depositata presso gli archivi comunali, suscettibile di modificazione e/o integrazione in funzione delle variazioni apportate dal conduttore o degli ulteriori e successivi documenti a sue mani.

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

IMPIANTO ELETTRICO

L'alimentazione del fabbricato di via Cigna avviene in B.T. con rete di terra. La linea di alimentazione si attesta nel quadro generale di distribuzione del tipo ad armadio suddiviso in sezioni. Nella sezione superiore vi sono l'interruttore generale, il gruppo di misura e l'indicatore luminoso di “presenza rete”, in quella che segue sono posizionati gli interruttori di protezione delle linee in partenza per i vari quadri di zona, per la Centrale Termica, per le UTA e per il quadro di

rifasamento. Nella terza sezione trovano posto gli interruttori di protezione e comando per i circuiti luce e F.M. e per il comando dell'illuminazione esterna. Gli interruttori installati sono, per ogni circuito alimentato, di tipo magnetotermico differenziale. La distribuzione principale è realizzata tramite canaline in acciaio zincato, di tipo a coperchio, a tenuta staffate a soffitto.

La distribuzione degli impianti di forza motrice è posta in partenza dal quadro generale con linee di adeguata sezione che fanno capo ad una o più cassette di derivazione da cui si alimentano i singoli punti di utilizzo.

La porzione immobiliare presenta tre impianti di illuminazione: normale, emergenza ed esterna.

La rete dell'impianto di terra è realizzata in partenza dalla piastra equipotenziale con diramazioni ai vari settori con conduttori di protezione di pari sezione al conduttore di fase. Tutte le dorsali di terra fanno capo alla piastra equipotenziale, posta nella centrale, dalla quale dipartono due corde in rame nudo di adeguata sezione posate all'interno delle canaline di distribuzione e che fanno capo al circuito disperdente. Il circuito è formato da un numero adeguato di spandenti infissi nel terreno ed in corrispondenza dei quali è collocato apposito pozzetto di ispezione con chiusino.

L'impianto di rilevazione fumi è realizzato tramite sensori ottici di fumo collegati in modo singolo alla centralina di rilevazione incendio a più zone.

L'impianto della porzione di compendio immobiliare di via Cervino è composto da due distinte forniture elettriche, una per la porzione a magazzino l'altra per quella destinata agli uffici, ed è dotato di distinti quadri elettrici generali a valle dei quali sono distribuiti i circuiti di alimentazione per i quadri di area ed i circuiti di distribuzione. La distribuzione principale dell'energia viene effettuata con cavi posizionati all'interno di canalizzazioni metalliche, plastiche e prefabbricate a seconda dei casi.

L'impianto di terra è un'estensione di quello presente nella restante porzione. In fase di ristrutturazione è stata collocata nel terreno, ad una profondità di circa 60 cm, una treccia di rame nuda che intercetta alcuni ferri di armatura dei pilastri in cemento armato ed arriva ai locali tecnici, alle zone di installazione di ascensore e montacarichi ed ai locali di consegna dell'energia. I conduttori di terra convergono ai due collettori principali posizionati nei locali di consegna dell'energia in prossimità dei quadri generali. A tale nodo sono inoltre connessi i conduttori equipotenziali principali ed i conduttori di protezione. La protezione contro le sovracorrenti è realizzata per mezzo di interruttori automatici magnetotermici. Sono previsti impianti di illuminazione esterna, di illuminazione di emergenza, alimentazione cancelli elettrici perimetrali, impianti telefonici, citofonici, di rilevazione incendio e di allarme acustico, impianti di sicurezza, impianto di protezione delle scariche atmosferiche etc..

L'impianto della porzione immobiliare posta all'incrocio tra via Cervino e via Cigna ha una fornitura di energia autonoma ed è provvisto di apposito locale in cui è posizionato il quadro elettrico generale a valle del quale sono distribuiti i circuiti di alimentazione per tutti i quadri di area ed i circuiti di distribuzione degli impianti. La distribuzione principale dell'energia è effettuata con cavi collocati all'interno di canalizzazioni metalliche, plastiche e prefabbricate poste in opera. Anche in questo caso, durante la fase di ristrutturazione, per la realizzazione dell'impianto di terra è stata posizionata una treccia di rame nuda nel terreno che intercettando alcuni ferri di armatura dei pilastri in cemento armato arriva ai locali tecnici ed a quello contenente il quadro generale. L'impianto di terra è un'estensione di quello delle restanti porzioni immobiliari. Anche in questa

porzione sono presenti impianti ausiliari telefonici, informatici, citofonici, di allarme, diffusione audio etc.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 ed il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esistono Dichiarazioni di conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per nuovo *“Impianto luce e F.M. – Impianto scariche atmosferiche – Predisposizione tubazioni e conduttori impianti speciali: antintrusione, rilevazione fumi, diffusione sonora, telefono”* del 13 giugno 1997 e per nuovo impianto *“di climatizzazione – antincendio – estrazione fumi – centrale termica – frigorifera – trattamento aria e distribuzione nei locali commerciali”* del 13 giugno 1997.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esiste Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per nuovo *“Impianto luce e F.M. – Predisposizione tubazioni e conduttori impianti speciali: antintrusione, rilevazione fumi, diffusione sonora, telefono”* del 29 maggio 2000.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 785, prot. 2000-1-8365 esiste Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per nuovo *“Impianto luce e F.M. – Zona espositiva e locale trattamento aria”* del 7 settembre 2000.

IMPIANTO MECCANICO

La porzione di compendio immobiliare che si affaccia su via Cigna è servita da un impianto di climatizzazione a tutt'aria composto da due unità di trattamento aria, una a servizio della zona vendita del piano terreno ed una della zona vendita del primo piano. Le UTA, con a bordo gruppo frigorifero, sono alimentate da acqua calda prodotta da centrale termica a metano.

La centrale termica è ubicata al piano terra, in apposito locale con accesso dall'esterno ed è composta da due caldaie, della potenza di 200 Mcal/h cadauna, pressurizzate, equipaggiate con bruciatore di gas naturale a due fiamme, alimentate dalla rete cittadina del gas a bassa pressione. E' presente un gruppo di pompaggio, composto da due elettropompe centrifughe (una di riserva) che alimentano le utenze del complesso architettonico tramite tre circuiti distinti singolarmente intercettabili:

- circuito UTA;
- circuito mobiletti per magazzino e uffici, alimentati con acqua calda in inverno e con acqua fredda in estate realizzata tramite gruppo frigo aria-acqua;
- circuito radiatori, per le zone servizi e gli spogliatoi.

L'espansione del volume d'acqua contenuta nell'impianto viene assicurata da vasi di espansione chiusi a membrana appositamente dimensionati. I camini di scarico dei prodotti della combustione sono in acciaio inox a doppia parete e sboccano sulla copertura. La centrale termica è dotata di proprio quadro di alimentazione. Le UTA ed il gruppo frigo sono posizionati sulla copertura della porzione immobiliare.

La distribuzione dell'aria nei locali avviene a mezzo di canalizzazioni in lamiera zincata ed anemostati mentre la ripresa della stessa avviene tramite apposite griglie a soffitto e relativi canali

di ripresa. Nei locali magazzino, dove è presente un impianto di termoventilazione a tutt'aria progettato sia per il periodo estivo che per quello invernale, la distribuzione avviene a mezzo di canali in lamiera zincata, anemostati e/o bocchette.

Esiste, in apposito locale del piano terra, un gruppo elettrogeno alimentato a gasolio in grado di garantire un'autonomia di quattro ore e destinato all'alimentazione dei ventilatori di estrazione fumo dell'impianto antincendio.

L'impianto della porzione di compendio immobiliare di via Cervino è autonomo. I locali uso ufficio sono dotati di impianto di condizionamento estivo/invernale mentre i magazzini di solo impianto termico invernale. La centrale termica, posta all'interno del fabbricato, è alimentata a metano ed è dotata di due generatori posti in parallelo di pari potenza del tipo pressurizzato ad alto rendimento con bruciatori a due fiamme ad aria soffiata. Ogni generatore è dotato di camino indipendente del tipo omologato a doppia parete in acciaio inox.

La produzione di acqua fredda è garantita da un unico refrigeratore raffreddato ad aria con ventilatori centrifughi. L'impianto di condizionamento estivo/invernale degli uffici utilizza ventilconvettori a semplice batteria, sistema a doppia tubazione commutabile stagionalmente in centrale, integrati da un gruppo di trattamento aria primaria tutta prelevata dall'esterno. L'aria esterna viene espulsa in parte meccanicamente dai servizi ed in parte per sovrappressione. Il riscaldamento invernale delle zone destinate a magazzino avviene in parte tramite ventilconvettori solo caldi ed in parte mediante pannelli aerei industriali alimentati da un unico circuito indipendente, termoregolato in funzione delle condizioni climatiche esterne. La distribuzione di acqua calda e refrigerata è effettuata tramite elettropompe di circolazione per i circuiti indipendenti.

L'impianto della porzione immobiliare posta all'incrocio tra via Cervino e via Cigna è anch'esso alimentato mediante i generatori previsti per il corpo che si estende lungo la via Cervino. L'impianto di condizionamento di questa porzione è del tipo a tutt'aria ed è effettuato mediante centrale di trattamento con sezione di miscela dotata di filtrazione, batteria di raffreddamento e deumidificazione estiva, batteria di riscaldamento invernale con sistema di umidificazione adiabatica, elettroventilatore centrifugo di mandata. In regime estivo la batteria fredda è alimentata da autonomo refrigeratore d'acqua raffreddato ad aria. La centrale di trattamento ed il refrigeratore sono collocati in apposito locale tecnico. L'espulsione dell'aria avviene mediante estrattore meccanico funzionante in parallelo al ventilatore di mandata, senza possibilità di funzionamento alternato.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 e il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esiste Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per nuovo impianto *"Installazione tubazione gas metano Φ 2''1/2 per alimentazione n. 1 caldaia corredata da bruciatore ad aria soffiata per impianto riscaldamento"* del 13 giugno 1997.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esiste Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per ampliamento di

impianto “[...] adduzione gas dal contatore alla centrale termica in tubo acciaio da 3’, per una portata di k/cal. 500.000.” del 16 maggio 2000.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 785, prot. 2000-1-8365 esiste Dichiarazione di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 per ampliamento di impianto “[...] condizionamento e trattamento aria canalizzato a zone ” del 14 settembre 2000.

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 e il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esiste Dichiarazione di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 per nuovo impianto “[...] idrico sanitario dei servizi igienici e allacciamento antincendio della cameretta AAM alla valvola di chiusura interno fabbricato.” del 30 maggio 1997.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esiste Dichiarazione di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 – D.M. 20 febbraio 1992 per nuovo impianto “[...] igienico - sanitario corredato di: 13 wc, 1 wc disabili, 9 lavabi con colonna, 1 lavabo sospeso disabili. 1 bidet, 1 doccia, 4 boiler elettrici, scarichi verticali ed orizzontali ” del 29 maggio 2000.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 785, prot. 2000-1-8365 esiste Dichiarazione di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 per ampliamento di impianto “[...] idraulico e servizi igienici ” del 14 settembre 2000.

IMPIANTI ELEVATORI

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 e il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esistono Dichiarazioni di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte – art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 per nuovo impianto ascensore n. P4N90460 del 13 giugno 1997 e per nuovo impianto montacarichi n. P4N90461 del 13 giugno 1997.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esistono Dichiarazioni di conformità dell’Impianto alla Regola dell’Arte per nuovo impianto ascensore n. P4N90604 del 26 maggio 2000 e per nuovo impianto montacarichi n. P4N90605 del 26 maggio 2000.

IMPIANTO ANTINCENDIO

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 e il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esiste Certificato di Prevenzione Incendi del 5 agosto 1997 con validità fino al 4 agosto 2003 per “Fabbricato commerciale della superficie di vendita di 1.550 mq, con annessa centr. Termica a gas metano (attività n.87 – 91 dell’elenco allegato al D.M. 16.2.1982).”.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esiste Dichiarazione di Inizio Attività del 8 giugno 2000 in attesa di accertamento – sopralluogo del Comando dei VV.F..

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 785, prot. 2000-1-8365, esiste Dichiarazione di Inizio Attività del 19 settembre 2000 in attesa di accertamento – sopralluogo del Comando dei VV.F.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 672, prot. 95-1-2239 e denunce di inizio attività presentate il 28 febbraio 1997, prot. 97-9-2603 e il 12 maggio 1997, prot. 97-9-6612 esiste dichiarazione asseverata del 4 settembre 1997 con cui si attesta che “[...] *le opere eseguite nell’edificio [...] sono state eseguite nel rispetto della Legge 13/89 e D.M. 14/06/89 n. 236 relative all’eliminazione delle barriere architettoniche.*”

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 426, prot. 1998-1-16989 e denuncia di inizio attività prot. edilizio n. 2000-9-5595 esiste dichiarazione asseverata del 7 giugno 2000 con cui si attesta che “[...] *le opere eseguite nell’edificio [...] sono state eseguite nel rispetto della Legge 13/89 e D.M. 14/06/89 n. 236 relativi all’eliminazione delle barriere architettoniche.*”

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 785, prot. 2000-1-8365 esiste dichiarazione asseverata del 20 settembre 2000 con cui si attesta che “[...] *le opere eseguite nell’edificio [...] sono state eseguite nel rispetto della Legge 13/89 e D.M. 14/06/89 n. 236 relativi all’eliminazione delle barriere architettoniche.*”