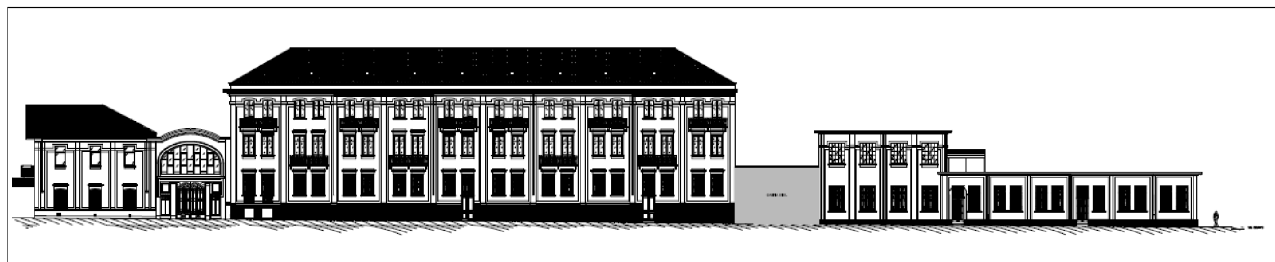


LOTTO UNICO
COMPENDIO SITO IN TORINO, VIA VEROLENGO N. 28
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il complesso immobiliare, composto da tre corpi verticali (fabbricato ovest a due piani fuori terra; fabbricato centrale a quattro piani fuori terra; fabbricato est a due piani fuori terra), si colloca nel territorio della Circostrizione 5 (Borgo Vittoria-Madonna di Campagna-Lucento-Vallette) e si inserisce nella trasformazione urbanistica torinese denominata Spina 3 del Piano Regolatore, che interessa la zona compresa tra la via Verolengo ed i corsi Potenza, Umbria, Principe Oddone.

Lo stabilimento produttivo originario, nato nel 1903, ha subito nel tempo notevoli modifiche sviluppandosi per addizioni successive concentrate perlopiù tra il secondo e terzo decennio del Novecento. Tra il 1917 ed il 1920 viene progettata l'occupazione del lotto che costeggia la via Verolengo, con la realizzazione di una palazzina a 3 p.f.t. destinata ad ospitare gli uffici dello stabilimento produttivo. L'edificio composito, segnato da un approccio funzionalista, è mediato da emergenze eclettiche tipiche dell'architettura di inizio Novecento.

Durante gli anni '60 del Novecento il marchio Superga acquisisce notorietà internazionale, mentre nei decenni successivi, la crisi del settore manifatturiero, comportando il progressivo abbandono delle strutture produttive, conduce alla demolizione di gran parte delle vecchi organismi industriali e alla conseguente edificazione di fabbricati multipiano residenziali e di un'area a verde.

La superficie commerciale lorda è pari a 3.837 mq.

Costituisce pertinenza l'area cortilizia identificata al foglio 1108, particella 361, bene comune non censibile tra le particelle 253, 254 e 405, pari a 1.324 mq. catastali.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 954.900,00= (euro novecentocinquantaquattromilanovecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1108, particella 254 (via Verolengo n. 28, piano S1-T-1-2-3; Zona Censuaria 2; Categoria D/1, Rendita euro 35.169,00) ed al Catasto Terreni al Foglio 1108, particella 254 (Qualità Ente Urbano, Superficie 1.557 mq.). L'area cortilizia individuata al C.T. e al C.F. al foglio 1108, particella 361 costituisce Bene Comune non Censibile con l'immobile individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 1108, particella 253, che rimane di titolarità comunale.

COERENZE

Nord: area, con sovrastante fabbricato, identificata al C.T. al foglio 1108, particelle 253, 362, 404 e 405;

Est: sedime stradale di via Orvieto;

Sud: sedime stradale di via Verolengo;

Ovest: Area identificata al C.T. al foglio 1108, mappale 404.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione in parte per atto a rogito notaio Rosario Anzalone in data 13 ottobre 1998, rep. 114142, registrato a Torino il 30 ottobre 1998 al n. 18592 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino in data 12 novembre 1998 ai nn. 29696/18847 ed in

parte per atto a rogito dr. Renato Cigliuti, Segretario Generale Supplente della Città di Torino in data 30 dicembre 1998, rep. A.P.A. 181, registrato a Torino il 15 gennaio 1999 al n. 1397 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II in data 14 gennaio 1999 ai nn. 1094/735, seguiti da “atto di precisazione” mediante scrittura privata autenticata in data 1° dicembre 1999 dal notaio Rosario Anzalone, Rep. nn. 128525/11394, registrata a Torino in data 2 dicembre 1999 al n. 60045, Vol. 2v e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Torino I in data 13 gennaio 2000 ai nn. 1008/637.

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

Con decreto n. 829 del 18 dicembre 2012, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, ha dichiarato che il bene denominato “Palazzina e strutture produttive dell’Ex-Fabbrica Superga” riveste l’interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con D.C.R. n. 233/2018 del 26 novembre 2018 a firma del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte è stata autorizzata, ai sensi dell’art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. la costituzione della proprietà superficaria di durata novantanovenale alle seguenti vincolanti prescrizioni:

“[...]”

- 1. Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l’attuazione negli anni della concessione delle adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero a carico del superficario, i cui progetti dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino ai fini del rilascio del nulla osta ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. 42/2004, ed essere rispettosi dell’insieme architettonico e di quanto necessario alla tutela del bene stesso;*
- 2. Il superficario non potrà adibire il bene immobile ad usi che ne mettano a rischio l’integrità e il decoro: pertanto gli adattamenti necessari all’esercizio delle previste attività non potranno in alcun modo snaturare i caratteri identitari – formali, spaziali, distributivi e materici – del manufatto e andranno pertanto conservati gli elementi architettonici strutturali e le finiture storiche a oggi presenti e segnalate nella relazione storica formulata all’atto della verifica di interesse culturale;*
- 3. Non potranno, in linea di massima, essere apportate modificazioni ai prospetti esterni degli edifici, eventuali puntuali modificazioni ai prospetti assoggettati a tutela potranno essere valutate dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio competente solo con fondate motivazioni, e con scelte progettuali del tutto coerenti al carattere edilizio degli immobili;*
- 4. Qualsiasi ulteriore e diversa modificazione d’uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicata e preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio competente per il territorio; il bene non potrà essere adibito ad altre destinazioni che risultino incompatibili con la conservazione, le caratteristiche storico-artistiche e le modalità di fruizione;*

5. *Il bene dovrà essere destinato all'insediamento di funzioni prevalentemente pubbliche, quali, ad esempio, residenza universitaria, housing sociale e formazione scolastica;*
 6. *Dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene, previo accordo con il superficiario.*
- [...].”

Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni elencate nel succitato Decreto, le quali saranno riportate nell'atto di alienazione.

L'atto di trasferimento della proprietà superficiaria sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto Legislativo.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile, parzialmente utilizzato dalla Città come archivio, sarà libero all'atto.

DATI URBANISTICI – SCHEDA SERVIZI

Il Lotto è stato oggetto di Programma di Riqualficazione Urbana denominato "SUPERGA" (ex art. 2 comma 2 Legge 179/92), proposto dalla omonima Società, che prevedeva la riqualficazione urbana dell'area industriale posta in prossimità della zona urbana di trasformazione "SPINA 3", collocata tra via Verolengo, via Assisi, via Luini e via Orvieto. Il piano è stato approvato mediante Accordo di Programma, sottoscritto in data 15 maggio 1998, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 12 giugno 1998 (mecc. 9804152/09), adottato con D.P.G.R. n. 45/1998 del 23 luglio 1998 e pubblicato sul B.U.R n. 31 del 05/08/1998, successivamente modificato con nuovo Accordo di Programma del 27 giugno 2001 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 124 del 24 luglio 2001 (mecc. 01105822/09). Nell'ambito del succitato Accordo è emersa l'opportunità, per l'Amministrazione cittadina, di acquisire l'immobile da destinare a servizi pubblici, attesa la forte carenza degli stessi nella porzione di territorio interessata.

Il sito in esame, localizzato in via Verolengo n. 28, ricade all'interno della Circostrizione 5, in prossimità della Zona urbana di Trasformazione "Spina 3" e rientra nel PRIU "Superga" con destinazione urbanistica a Servizi Pubblici.

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 zonali 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.

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

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

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 di seguito riportate, le modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla base degli ordinari criteri.

Tabella 1

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITÀ' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO)
-------------------------------	--

Scuola dell'infanzia – Scuola primaria (lettera “i”)	Scuola pubblica (Convenzione Servizi Educativi Città di Torino) o scuola paritaria ex legge 62/2000
Scuola secondaria di primo grado (lettera “i”)	Scuola pubblica (MIUR) o scuola paritaria ex legge 62/2000
Scuola secondaria di secondo grado – Istituto Tecnico – Istituto Professionale (lettera “s”)	Scuola pubblica (MIUR – Regione) o scuola paritaria
Formazione universitaria – Alta Formazione Artistica e Musicale – Istituti di Specializzazione (lettera “u”)	Università statali – Università non statali legalmente riconosciute – Riconoscimento o Accreditamento MIUR
Residenza Sanitaria -Assistenziale (lettera “a”)	Accreditamento Regione Piemonte. Prevedere per almeno il 10% della superficie realizzabile quale Rsa, posti letto destinati a R.A. e/o R.A.A. e/o Residenza per anziani autosufficienti con fragilità socio-economiche segnalati dai Servizi

Tabella 2

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITÀ' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LOCATIVA)
Residenza sociale temporanea (lettera “a”)	41% della superficie locativa realizzanda a tariffa pari a 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 + 10% della superficie locativa realizzanda a tariffa pari a 1,00 euro/mq/mese da riservare a persone e/o nuclei familiari in situazioni di emergenza abitativa indicate dalla Città

Tabella 3

TIPOLOGIA SERVIZIO PREVALENTE	MODALITÀ' CONVENZIONAMENTO E REQUISITI OBBLIGATORI (51% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO)
Residenza Universitaria, studentato, ostello, residenza collettiva per studenti (lettera “u” – lettera “a” – lettera “e”)	Tariffe massime applicabili: €. 420,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole; €. 335,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie

Si fa, inoltre, 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.

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.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Verolengo e via Orvieto.

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 A3.

DISCIPLINA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

L'immobile verrà ceduto in proprietà superficiaria novantanovenne 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, 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, migliora, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

E' fatto carico all'aggiudicatario:

- ☐ di procedere, ove occorrente, alla eventuale normalizzazione ambientale del Lotto, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, i possibili interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'aggiudicatario, come pure l'onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa ai Civici Uffici del Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica;

- ▣ di procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
- ▣ di eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti.

Qualora venissero effettuate modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali e/o agli impianti, la Città resta esonerata da ogni responsabilità, sia civile che penale, e per eventuali danni che possano verificarsi a persone e/o cose.

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/a 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 del diritto, determinata in anni novantanove con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, non potrà essere rinnovata alla scadenza. 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.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile in caso di gravi inadempimenti degli obblighi di cui al disciplinare di gara o alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale (obblighi che saranno riportati nel contratto), previa intimazione dell'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni.

Al termine della proprietà superficiaria o in caso di risoluzione anticipata della stessa, 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.

ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: AREA CORTILIZIA

L'area cortilizia individuata al C.T. e al C.F. al foglio 1108, particella 361 (indicata in colore blu nella planimetria costituente allegato 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 2018 02536/131 del 10 settembre 2018) costituisce Bene Comune non Censibile, nonché punto di raccolta per le vie di fuga dell'immobile di via Orvieto n. 57 che rimane di titolarità comunale. Pertanto, la disciplina dell'uso di tale area cortilizia e dei relativi accessi è demandata a successivi accordi tra il soggetto superficiario e la Civica Divisione Cultura, Archivio Musei e Biblioteche. Resta fermo, peraltro, che non potranno essere inibiti sulla stessa il transito e le manovre di: mezzi di trasporto della Città o di ditte incaricate, in orario diurno (e, in caso di emergenza o pericolo, anche notturno) o di mezzi di soccorso, vigilanza, emergenza e della Pubblica Autorità. A tal fine l'area cortilizia dovrà essere lasciata libera e sgombera da materiali salvo diversi accordi con la Divisione sopra indicata. La stessa dovrà essere dotata, a cura e spese del superficiario, di recinzione perimetrale, comprensiva di ingressi pedonali e carrai, che la divida dall'area pubblica adiacente verso l'interno 42 di via Verolengo.

Nell'atto costitutivo della proprietà superficiaria verranno costituite per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 Codice Civile, tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno dei due immobili (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, nonché quelle di scolo e stillicidio).

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

Il/la concorrente ha facoltà di individuare la destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto di quanto riportato nella presente Scheda, alla sezione "DATI URBANISTICI-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/della concorrente verificare tale coerenza e compatibilità.

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 soggetto 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 il 29 marzo 2024, come indicato nel Disciplinare).

La destinazione d'uso prevalente proposta dall'aggiudicatario/a in sede di presentazione dell'offerta 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/a avrà l'obbligo di destinare il Lotto ad una o più delle destinazioni d'uso riportati nella Sezione "DATI URBANISTICI-SCHEDA SERVIZI" della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale, 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, cui il soggetto 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) *"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) In merito alle tariffe convenzionate di cui alla Tabella 3 della sezione "DATI URBANISTICI-SCHEDA SERVIZI" della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale, 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.

c) Penale da applicarsi per la tipologia di servizio di cui alle Tabelle 2 e 3 della sezione "DATI URBANISTICI-SCHEDA SERVIZI" della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale 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 superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore.

d) 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 superficiario - o suoi aventi causa - sarà tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento n. 314 (come 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.

e) 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 dicembre 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 erogazione dei servizi.

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/a 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.

g) Per tutta la durata della proprietà superficiaria, l'aggiudicatario/a 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 soggetto 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 soggetto superficiario rimane, in ogni caso, l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficiaria a terzi, atto nel quale dovranno essere riportati gli impegni tutti di cui alla presente Scheda, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento sopra indicate, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città.

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 complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia n. 1875 (prot. n. 1967-1-11177) del 17 ottobre 1967;
- concessione edilizia n. 472 (prot. n. 1990-1-80) del 2 luglio 1990;
- concessione edilizia n. 202 (prot. n. 1990-1-3911) del 21 marzo 1991;
- concessione edilizia n. 815 (prot. 1991-1-683) del 19 settembre 1991;
- Concessione/Permesso Convenzionato n. 48 (prot. 2006-15-15726) del 11 giugno 2007 – non attuato.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 04635/131 del 7 novembre 2017 si è dato atto che la situazione di fatto dell'immobile, quale rilevata nella planimetria allegata con il n° 2 a tale provvedimento, deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Si è dato inoltre atto che la categoria individuata nella planimetria medesima è quella legittimata, il cui eventuale passaggio ad altra categoria determina l'ammontare degli oneri dovuti per il mutamento della destinazione d'uso.

La porzione immobiliare identificata con la dicitura "Locale Ex Cabina Enel" risulta attualmente priva dell'originaria consistenza edilizia. La porzione immobiliare è ricostruibile, mantenendo la destinazione di volume tecnico, tramite la riproposizione della sagoma originaria (ex art. 954, 3° comma c.c.).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

La struttura, dal carattere industriale, dall'alto potenziale di valorizzazione, necessita di interventi di ristrutturazione.

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 escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto 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 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

L'immobile è stato oggetto, da parte dell'ASL TO2, nell'ambito dell'intervento volto alla riqualificazione funzionale dello stesso e mai completamente attuato (Deliberazione del Direttore Generale n. 624/005/2007), di un intervento "[...] di bonifica amianto e demolizioni [...]" di cui al Certificato di Regolare Esecuzione n. documento APM-056-10 del 3 marzo 2010.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in altre porzioni 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 della storica destinazione d'uso industriale del fabbricato, non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Si

rappresenta in tal senso che le tavole allegate alla pratica edilizia prot. n. 1920-1-19 di cui al permesso di costruire n. 25 del 22 gennaio 1920 riportano la presenza di una “*vasca di raccolta olio*” in corrispondenza della “*cabina trasformatore – officina elettrica*”.

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 l’immobile è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d’uso legittimate. Si ritiene opportuno che l’acquirente della proprietà superficiale 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

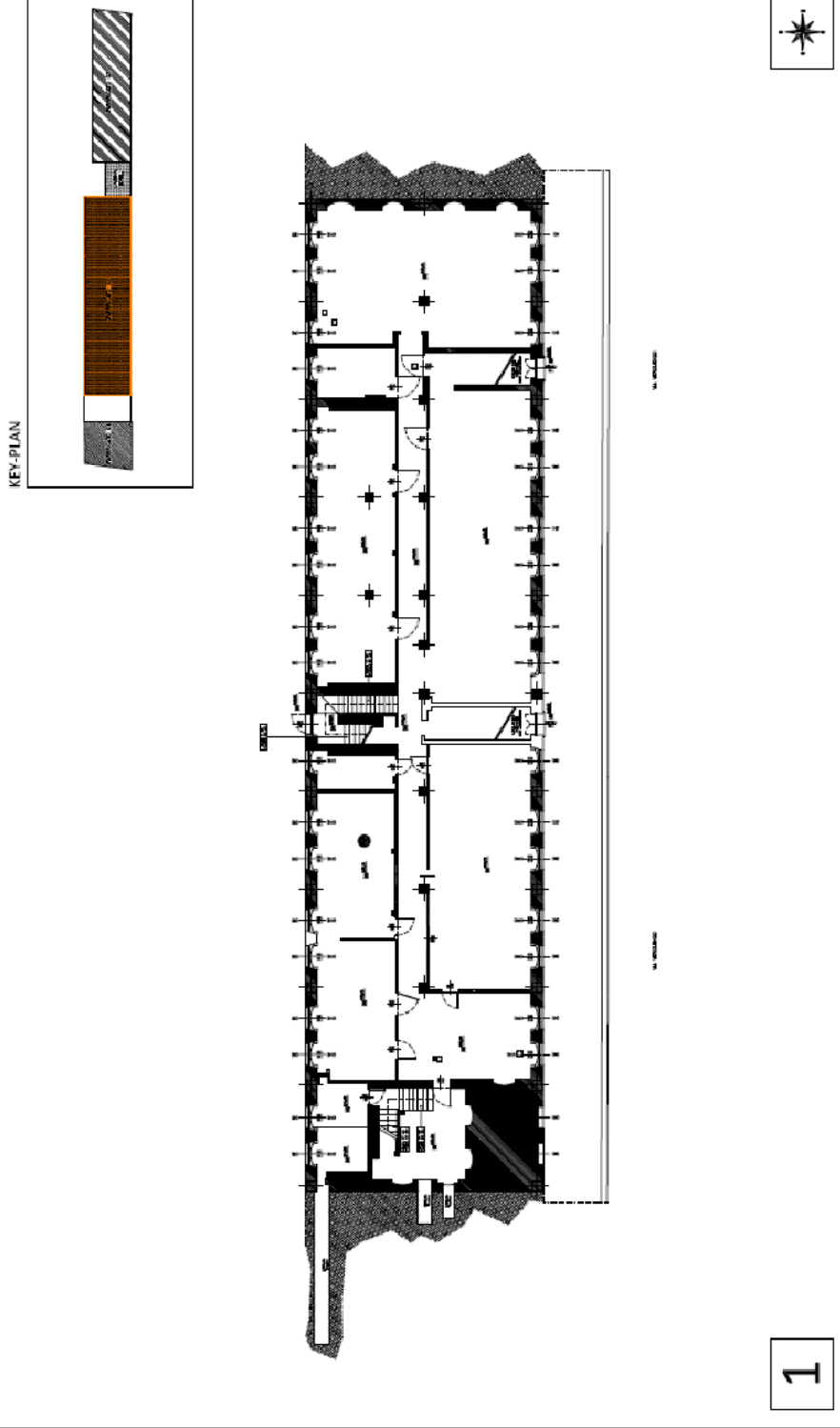
Con riferimento all’art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, si evidenzia che gli impianti presenti nell’immobile non sono a norma e non sono funzionanti; la Città non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L’acquirente è avvertito/a 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.

Sarà 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

Le planimetrie sotto riportate rappresentano uno stralcio dell’allegato n°2 alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 04635/131 del 7 novembre 2017.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO LIVELLO 240.15 - SCALA 1:200



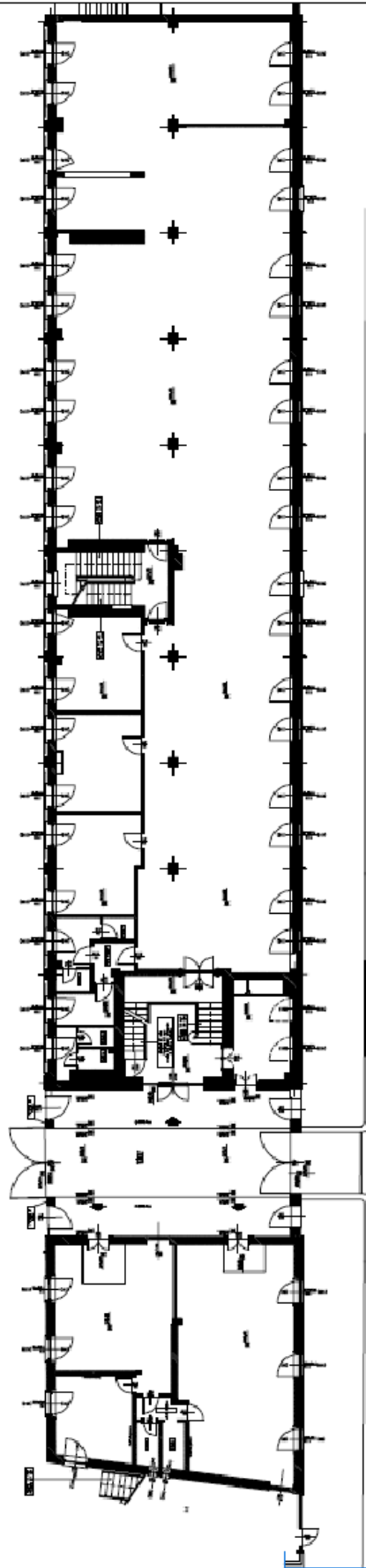
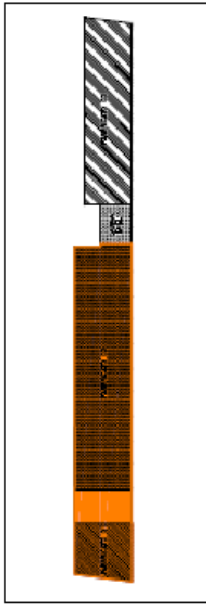
DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPAZIONE E APPALTI - AREA PATRIMONIO - Dirigente di Area dr. Giuseppe Nota

Servizio Inventario, Informatizzazione e Classificazione Patrimoniale

AREA EX SUPERGA VIA VEROLENGO 28 - DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' PRODUTTIVE

PIANTA PIANO RIALZATO LIVELLO 242.84 - 244.70 - SCALA 1:200

KEY-PLAN



VI COLONN

VI VERLENG

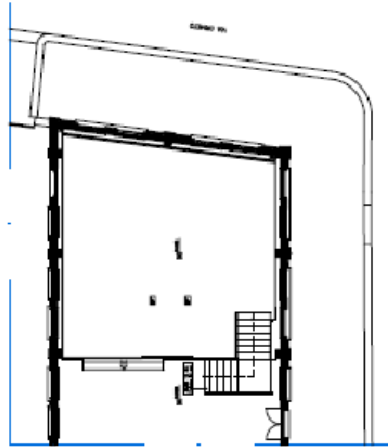
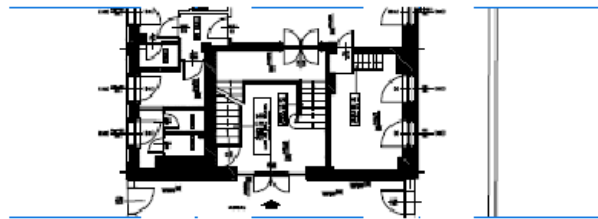
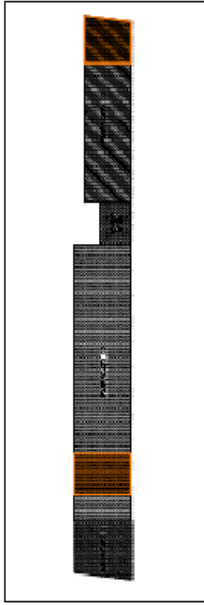
VI VERLENG

2



PIANTA PIANO RIALZATO LIVELLO 244.98 - 246.13 - SCALA 1:200

KEY-PLAN

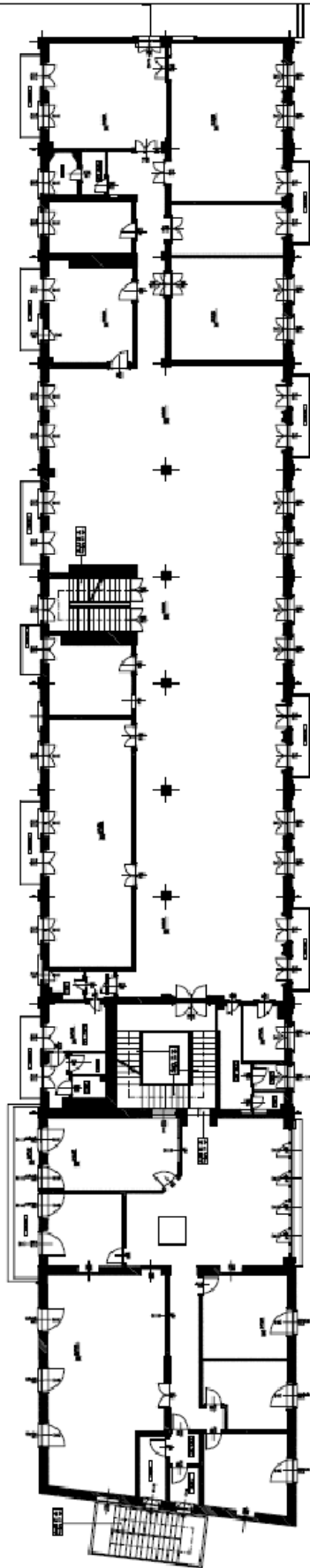
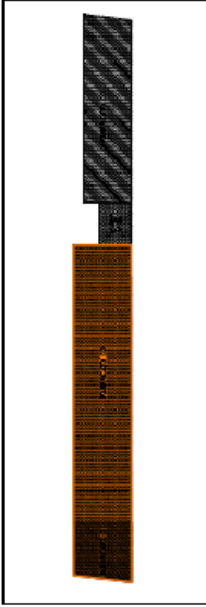


4



PIANTA PIANO PRIMO LIVELLO 249.02 - SCALA 1:200

KEY-PLAN



5

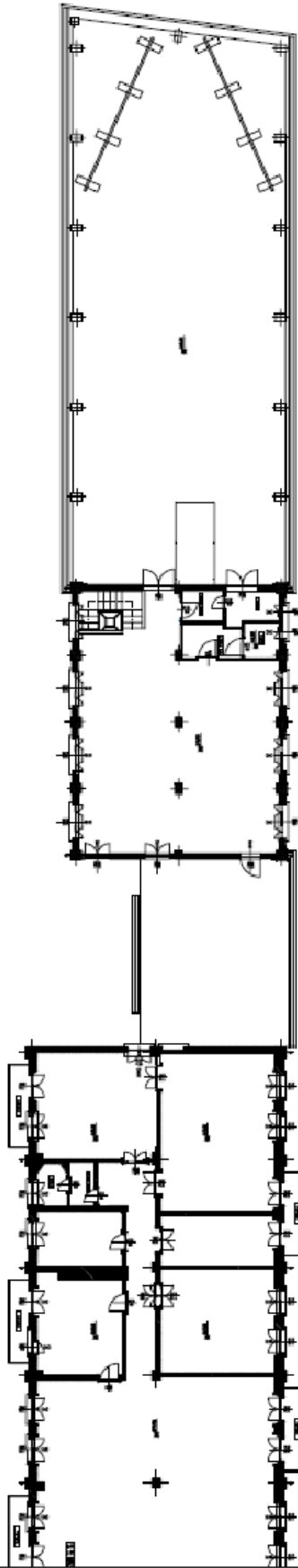
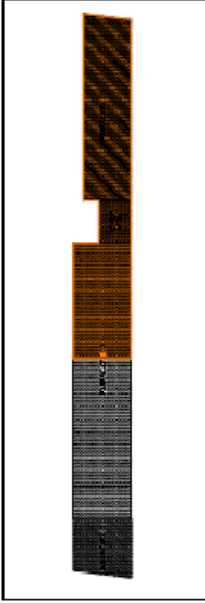
DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPAZIONE E APPALTI - AREA PATRIMONIO - Dirigente di Area dr. Giuseppe Nota

Servizio Inventario, Informatizzazione e Classificazione Patrimoniale

AREA EX SUPERGA VIA VEROLENGO 28 - DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' PRODUTTIVE

PIANTA PIANO PRIMO LIVELLO 249.02 - SCALA 1:200

KEY-PLAN

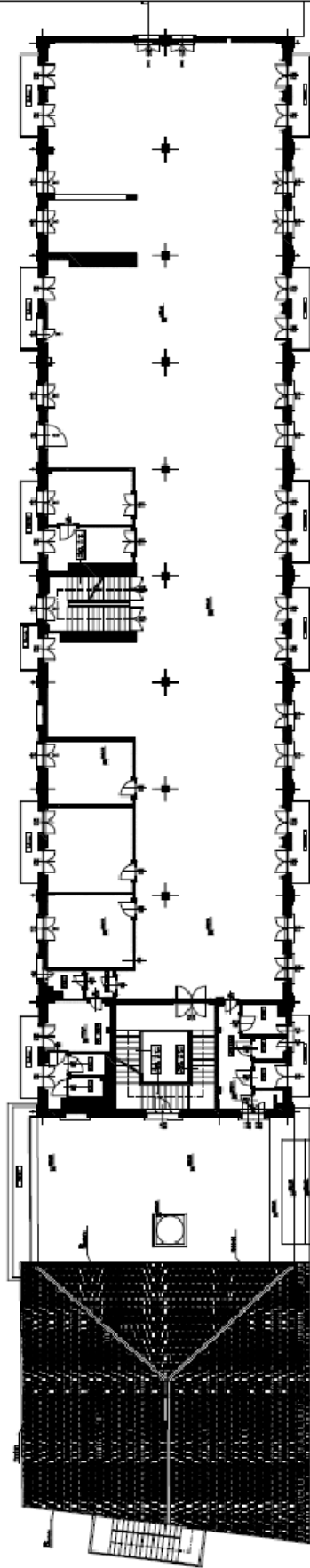
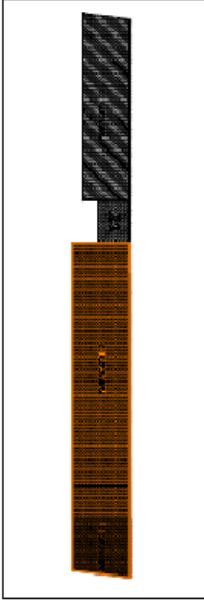


6



PIANTA PIANO SECONDO LIVELLO 253.12 - SCALA 1:200

KEY-PLAN

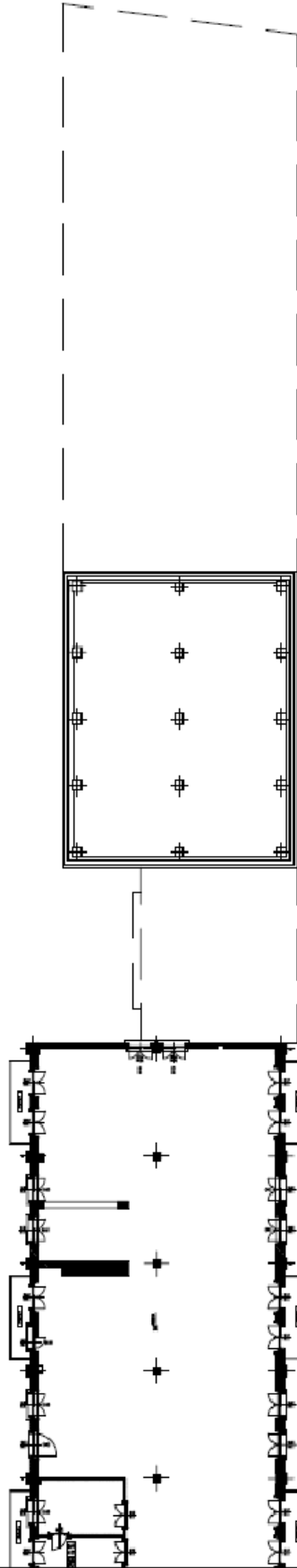
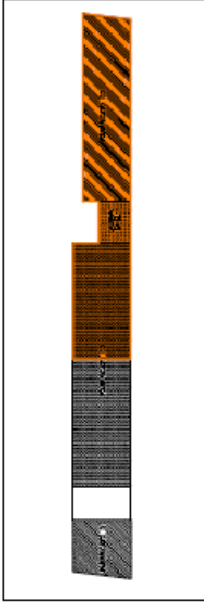


7



PIANTA PIANO SECONDO LIVELLO 253.12 - SCALA 1:200

KEY-PLAN

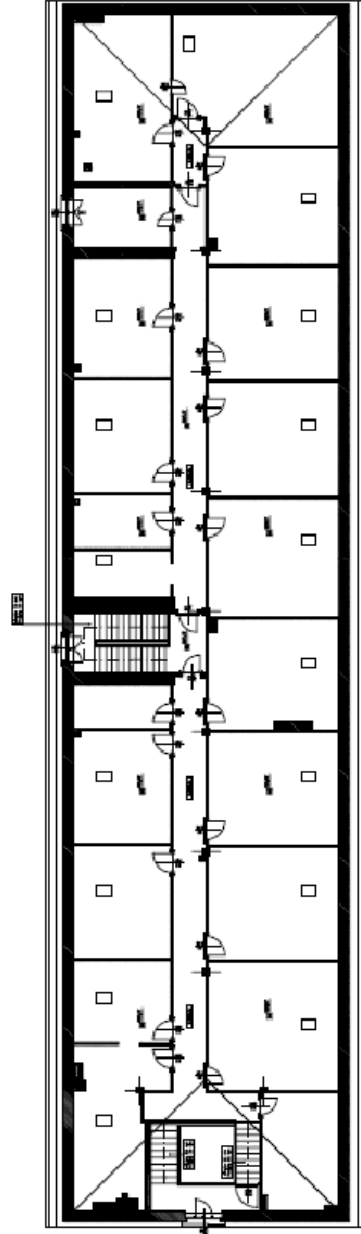
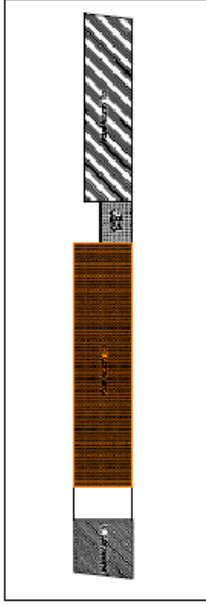


8



PIANTA PIANO TERZO - SOTTOTETTO LIVELLO 257.17 - SCALA 1:200

KEY-PLAN



9