

**LOTTO UNICO - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE COMPENDIO IMMOBILIARE SITO
IN TORINO, VIA BRICCA 9 - PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 50ENNALE CON VINCOLO DI
DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI IN
CONDIZIONI DI FRAGILITÀ**



UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio immobiliare, che ospita il presidio socio assistenziale "Maria Bricca", è situato a Torino al numero 9 dell'omonima via, all'interno di una grande area verde, dell'estensione di mq. 12.600 circa, che costituiva il parco del vicino Istituto per anziani "Carlo Alberto", edificato nel 1837 su editto del Re Carlo Alberto.

Il compendio è collocato ai margini di Borgo Po, un tranquillo quartiere residenziale caratterizzato da belle palazzine con giardino, dei primi anni del '900.

La costruzione del "Maria Bricca" ad opera dell'IPAB "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto", risale ai primi anni '60 del secolo scorso, su progetto dell'ingegnere Felice Bardelli. Dopo la breve parentesi di "Italia '61", in cui la struttura è stata utilizzata come albergo per turisti e visitatori, l'edificio viene definitivamente destinato ad "Ospizio" per donne anziane benestanti, inizialmente gestito dalla proprietà e, a seguito del suo scioglimento avvenuto nel 1989 e al conseguente incameramento nel patrimonio immobiliare comunale, dalla Città con personale dipendente di profilo socio-assistenziale.

Al fine dell'adeguamento della struttura ai mutati requisiti strutturali e gestionali necessari al mantenimento del titolo autorizzativo (dettati dalla D.G.R. n. 38-16335 del 29.06.1992), la stessa è stata ristrutturata completamente dalla Città tra il gennaio 2001 ed il dicembre 2002.

Attualmente lo stabile è autorizzato al funzionamento come presidio socio-assistenziale per anziani autosufficienti in condizioni di fragilità di tipologia Residenza Assistenziale Alberghiera - R.A.A. a titolarità comunale, la cui gestione diretta con personale dipendente è stata sospesa dal 25.03.2020 per insostenibilità causata dall'emergenza sanitaria legata all'epidemia da Covid-19. Con specifica procedura è stato quindi individuato un gestore terzo, allo scopo di garantire a tutt'oggi la continuità delle prestazioni assistenziali erogate a favore dell'utenza ospitata.

Il fabbricato che ospita la R.A.A. Maria Bricca è costituito da palazzina a 4 piani f.t., oltre a 2 piani interrati, della superficie commerciale di mq. 4.610 circa, con struttura portante in calcestruzzo armato, partizioni orizzontali interne in c.a., tamponamenti verticali esterni a sandwich con paramento esterno in laterizi pieni e copertura realizzata con travi in c.a. e manto in pignatte latero-cementizie.

Nel dettaglio la struttura risulta così composta:

- secondo piano interrato: tunnel di collegamento con il Presidio "Carlo Alberto", attualmente utilizzato, locale macchine ascensore, ripostiglio;
- primo piano interrato: locali destinati ad attività di servizio: spogliatoi, locale per il culto, lavanderia, camera mortuaria, loc. preparazione feretri, loc. accoglienza parenti, magazzini e servizi igienici;
- piano terreno: locali generali di uso comune: ingresso, reception, ristorante-bar, sala polivalente, palestra attrezzata, ambulatorio e uffici amministrativi, cucina con deposito, servizi per il personale di cucina, palestra e n. 2 blocchi di servizi igienici;
- piani primo, secondo e terzo: nuclei abitativi da 21 p.l. ciascuno (nuclei formati da 6 camere doppie e 9 singole), così distinti:
 - al primo piano: n. 6 camere doppie abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 8 camere singole abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 1 camera singola con antibagno e bagno pertinenziale, locale parrucchiere, bagno assistito, n. 2 blocchi servizi igienici accessibili per il pubblico, locale pranzo, locale soggiorno con camino, punto di sorveglianza e locale del personale con servizi igienici, n. 4 locali spazio calmo, depositi e ripostiglio materiale di pulizia;
 - al secondo piano: n. 6 camere doppie abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 8 camere singole abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 1 camera singola con antibagno e bagno pertinenziale, spogliatoio personale di pulizia, bagno assistito, n. 2 blocchi servizi igienici accessibili per il pubblico, locale pranzo, locale soggiorno con camino, punto di sorveglianza e locale del personale con servizi igienici, n. 4 locali spazio calmo, depositi e ripostiglio materiale di pulizia;
 - al terzo piano: n. 6 camere doppie abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 8 camere singole abbinata a due a due con antibagno e bagno in condivisione, n. 1 camera singola con antibagno e bagno pertinenziale, spogliatoio personale di pulizia, bagno assistito, n. 2 blocchi servizi igienici accessibili per il pubblico, locale pranzo, locale soggiorno con camino, punto di sorveglianza e locale del personale con servizi igienici, n. 4 locali spazio calmo, depositi e ripostiglio materiale di pulizia;
- sottotetto: non utilizzabile, accessibile da vano scala centrale esclusivamente da personale autorizzato per manutenzioni nel locale macchine ascensori e per accesso tecnico alla piattaforma da cui per mezzo della linea vita si può salire sul tetto.

Nella tabella che segue sono state riportate le caratteristiche geometriche dell'edificio individuando, per ciascun piano, le aree ed i volumi:

piano	superficie (m ²)	volume (m ³)
secondo interrato	187	561
primo interrato	580	1740
terreno	1044	3132
primo	1044	3132
secondo	1044	3132
terzo	1044	3132

sottotetto	1044	2610
totali di edificio	5987	17439

Altri dati:

altezza di gronda	18 m
altezza antincendio	19 m

I collegamenti verticali sono garantiti da 2 scale interne (aventi larghezza pari a 2 moduli cadauna), da 1 ascensore e da 2 montalettighe. Vi sono anche 2 scale di sicurezza esterne di larghezza pari a 2 moduli collocate alle due estremità della facciata nord e 1 rampa esterna posta sulla facciata est che rende accessibile il piano rialzato.

Tutte le scale rispondono ai comuni criteri costruttivi di sicurezza.

La proprietà superficaria verrà costituita altresì sul basso fabbricato ad uso cabina elettrica ubicato all'interno dell'area verde pertinenziale all'Istituto in oggetto, in adiacenza alla Via Figlie dei Militari; all'interno del medesimo sono stati ricavati due locali: il primo, la cui porta d'accesso prospetta direttamente verso la predetta via, ospita la cabina elettrica MT/BT (inventario n. AU-35) in uso alla società IRETI S.p.A., collegata sia all'immobile in oggetto, che alla rete cittadina per la continuità dell'erogazione di energia elettrica. Nel secondo locale, la cui porta d'accesso prospetta verso l'area verde pertinenziale del Bricca, è collocata invece, la cabina di trasformazione che fornisce l'energia elettrica necessaria all'Istituto per il funzionamento dell'impianto elettrico, degli impianti speciali e di n. 3 impianti di sollevamento.

Costituirà analogamente oggetto di proprietà superficaria il basso fabbricato ubicato in prossimità dell'accesso carraio posto sulla via Bricca, che ospita attualmente la centrale termica a servizio sia dell'Istituto Carlo Alberto, ubicato in corso Casale 56, sia della R.A.A. Maria Bricca.

La Residenza "Maria Bricca", pur costituendo fabbricato isolato con pertinenze ed accesso autonomi, è collegato alla RSA "Carlo Alberto", ed insieme occupano gran parte dell'isolato racchiuso tra le vie Maria Bricca, Moncalvo, Figlie dei Militari ed il corso Casale. Infatti il presidio "Maria Bricca" al secondo piano interrato è dotato di un tunnel che lo mette in comunicazione con la RSA "Carlo Alberto".

L'edificio è circondato da una vasta area verde dotata di numerosi alberi ad alto fusto (di cui al referto tecnico predisposto il 16/12/2022 dalla Divisione Verde e Parchi), al suo interno è presente una zona attrezzata per il gioco dei bimbi da anni inutilizzata e in mediocri condizioni di conservazione. L'area ha accesso carraio e pedonale da Via Maria Bricca al civico n. 9.

L'accesso carraio possiede i requisiti minimi che consentono l'intervento dei mezzi di soccorso, in dettaglio:

- larghezza 3,5 m
- altezza libera maggiore di 4 m
- raggio di svolta 13 m;
- pendenza non superiore al 10 %.

Sul fronte nord dell'immobile è assicurata la possibilità di accostamento verticale dei mezzi di soccorso.

Sul lato che prospetta verso la via Figlie dei Militari è presente un'area avente accesso carraio e pedonale dal civico 9 della via Bricca attualmente adibita a parcheggio dei dipendenti comunali della Divisione Disabilità Anziani e Tutele afferente al Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 2.853.000,00= (euro duemilioniottococinquantatremila/00) oltre IVA ed all'imposta di registro in misura fissa nell'ammontare di legge.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è attualmente censito al C.F. del Comune di Torino al Foglio 1311, particelle 222, 225, 228 e 145, subalterno 3, graffate, al Foglio 1311, particella 229, al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, nonché al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2; insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1311, particelle 145, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229 dell'estensione di mq 12.600 circa, rappresentata con perimetro rosso nell'estratto di mappa C.T. sotto riportato.

Estratto di mappa C.T. (fuori scala)

COERENZE

Nord: Compendio immobiliare insistente su area identificata al C.T. del Comune di Torino al Fg. 1311, n. 85 e n. 226;

Est: via Figlie dei Militari;

Sud: Compendio immobiliare insistente su area identificata al C.T. del Comune di Torino al Fg. 1311, n. 146;

Ovest: via Bricca.

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare costituito dai due Istituti "Carlo Alberto" e "Maria Bricca", già appartenente al patrimonio immobiliare dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto", è pervenuto in proprietà alla Città a seguito dell'estinzione della stessa, dichiarata con Decreto del Presidente della Regione Piemonte n. 24 – 27712 del 04.04.1989, trascritto il 13.06.1994 ai nn. 15519/10373.

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

Si dà atto che parte delle aree pertinenti al compendio immobiliare, unitamente ai manufatti un tempo insistenti sulle stesse, oggi demoliti, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 19 novembre 2009 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 3 febbraio 2010 ai nn. 4136/2952), è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. Sebbene i manufatti storici oggi non siano più esistenti, ad eccezione del muro storico perimetrale dell'Istituto Carlo Alberto e di un tratto di muro perpendicolare alla via Figlie dei Militari, anch'esso storico, le aree, attualmente individuate al C.T. al Foglio 1311, particelle 222, 223, 224, 225 e 229, rappresentate con campitura arancione nella planimetria sotto riportata, risultano ancora formalmente gravate da detto vincolo. Per esse si è provveduto a domandare il rilascio della prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria 50ennale ad opera della competente Soprintendenza, che ne riporterà le relative prescrizioni, salva l'eventuale revisione del Decreto (con stralcio delle relative particelle dal novero di quelle gravate), procedimento all'attualità ancora pendente. Conseguentemente, in caso di persistenza del vincolo, la stipulazione dell'atto costitutivo rimarrà subordinata al previo ottenimento di detta autorizzazione, mentre quella dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne le porzioni dello storico muro di cinta dell'antico Istituto Carlo Alberto che insistono sulle aree oggetto della proprietà superficaria, le risultanze del procedimento di verifica dell'interesse culturale, attivato ai sensi degli artt. 10-12 del predetto D.Lgs 42/2004, hanno condotto ad un esito negativo, come comunicato dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte con nota in data 2 febbraio 2022.

Peraltro, con nota in data 27 settembre 2022, a seguito di specifica richiesta dei competenti organi Ministeriali, la Città ha provveduto a richiedere la verifica d'interesse culturale anche sui sedimi del compendio immobiliare non gravati da vincolo, atteso che un tempo costituivano aree di pertinenza del più volte citato Istituto Carlo Alberto, verifica all'attualità ancora in corso. Il fabbricato sede della "R.A.A. Maria Bricca", stante l'epoca di costruzione, non è viceversa soggetto al predetto procedimento di verifica dell'interesse culturale.

Resta inteso che, nell'ipotesi in cui la Soprintendenza dovesse ritenere meritevoli di tutela tali aree ed apporre sulle stesse il vincolo d'interesse culturale, la stipulazione dell'atto costitutivo della proprietà superficaria anche su tali porzioni del compendio immobiliare sarà subordinata all'ottenimento della prescritta autorizzazione all'alienazione, analogamente a quanto già visto a proposito delle porzioni immobiliari già gravate dal vincolo.

Planimetria aree Compendio "Maria Bricca": le aree in colore verde e arancione sono quelle oggetto di costituzione della proprietà superficaria; in colore arancione sono evidenziate le aree gravate dal vincolo apposto con decreto del M.I.B.A.C. del 19 novembre 2009.



STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'immobile, in gestione a terzi, è autorizzato al funzionamento come presidio socio-assistenziale di tipologia Residenza Assistenziale Alberghiera (R.A.A.) da n. 63 posti letto per persone anziane autosufficienti anche infra65enni, caratterizzate da percorsi di marginalità sociale e fragilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Il compendio immobiliare ricade in Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA16) in Area a servizi privati di interesse pubblico - Area collinare.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., l'immobile ricade in Parte Collinare: Classe di stabilità II1(C).

L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe I – Aree particolarmente protette, con limite assoluto di immissione diurno 50 dBA e limite assoluto di immissione notturno 40 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Martiri della Libertà, via Bricca, via Figlie dei Militari e via Vittone.

DISCIPLINA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

La proprietà superficiaria verrà costituita 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 il complesso immobiliare 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. Il medesimo sarà, altresì, ceduto 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, bonifica, 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, messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose e inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, come meglio *infra* precisato.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile rispetto a quella eventualmente già esistente al momento della pubblicazione del Disciplinare di cui la presente Scheda costituisce allegato, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di costituzione della proprietà superficiaria. Nel relativo atto costitutivo dovrà essere inserita apposita clausola contenente vincolo di destinazione cinquantennale dell'immobile, da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso.

Per tutta la durata contrattuale, la parte superficiaria dovrà eseguire a sua cura e spese:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pertinenziali esterne e verdi, restando in capo alla Città l'esercizio dei diritti che ad essa competono in quanto proprietaria del sedime di insidenza del complesso immobiliare;
- tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria / ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione del compendio immobiliare e degli impianti, nonché le opere edili ed impiantistiche (provvedendo poi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria) richieste per l'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento dei servizi previsti e di tutte le certificazioni di legge necessarie al funzionamento della struttura;
- tutti gli interventi richiesti per adottare le necessarie misure di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, in materia di prevenzione incendi, nonché per l'eventuale necessità di abolizione o superamento delle barriere architettoniche. Gli eventuali lavori di miglioria dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, con obbligo di procedere alle variazioni catastali che si rendessero necessarie in conseguenza dell'avvenuta realizzazione delle opere;
- l'eventuale normalizzazione ambientale del Lotto, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, 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 alla Divisione Qualità Ambiente;

- ove occorrente alla parte stessa, lo spostamento di eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

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.

La Città, inoltre, dovrà intendersi manlevata da qualsiasi responsabilità per danni provocati durante l'esecuzione di lavori di manutenzione sull'immobile e nell'effettiva gestione del fabbricato per tutta la durata della proprietà superficiale.

Il soggetto superficiale sarà, inoltre, responsabile per le eventuali sanzioni amministrative e penali che dovessero essere comminate per inosservanza di disposti normativi, accertate dai vari Organi di controllo (SPRESAL, ARPA, Ispettorato del Lavoro, VV.F. e ogni altro organismo di controllo autorizzato ai sensi di legge che esercita la sua funzione in veste di U.P.G.).

Previa autorizzazione della Città, al soggetto superficiale ed ai suoi successori e aventi causa sarà consentito di cedere a terzi (in possesso – in proprio o attraverso il gestore indicato - dei requisiti di partecipazione richiesti dal Disciplinare di gara) la proprietà superficiale del Lotto, esclusivamente in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico.

In ogni caso, la parte superficiale dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto - a pena di nullità - i vincoli cinquantennali all'utilizzo del fabbricato e sue pertinenze di cui alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale, sezione "Vincoli". In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto superficiale subentreranno allo stesso negli obblighi di cui sopra, ivi compresi il possesso dei requisiti ed il trasferimento di eventuali autorizzazioni inerenti i servizi e le attività esistenti.

È consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura.

La durata del diritto è determinata in anni cinquanta con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- 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;
- violazione della destinazione d'uso dell'immobile o di persistente inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso o di quanto previsto nella presente Scheda Tecnico-Patrimoniale ed in normative di settore inerenti le attività svolte nell'immobile medesimo.

In caso di pronuncia della risoluzione contrattuale, la parte superficiale avrà l'obbligo di sottoscrivere apposito atto di constatazione della risoluzione, entro 60 giorni dalla richiesta scritta della Città, anche al fine della trascrizione - con contestuale restituzione del compendio alla Città - e, fatto salvo il maggior danno, sarà tenuta a corrispondere alla Città una penale giornaliera di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo oltre il sessantesimo. In caso di inadempimento, la Città si riserva di applicare congruenti penalità commisurate al protrarsi dei ritardi o alla gravità degli inadempimenti.

In caso di cessione a terzi della proprietà superficiale del Lotto, il soggetto subentrante dovrà presentare all'ente competente istanza per l'adeguamento della titolarità dell'autorizzazione in tempo utile rispetto all'effettivo subentro, ai sensi della normativa vigente (art. 27 L.R. 8 gennaio 2004 s.m.i.) e dovrà essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

I rapporti tra il soggetto superficiale e l'eventuale soggetto terzo gestore dei servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti, nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel Disciplinare di gara,

nella presente Scheda Tecnico-Patrimoniale e nell'atto di vincolo, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il soggetto superficario rimane in ogni caso l'unico obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto, nel quale dovranno essere riportati gli impegni tutti di cui al Disciplinare di gara ed alla presente Scheda.

Il possesso dei requisiti di ordine generale e quelli di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale di cui al Disciplinare di gara dovrà essere mantenuto dal soggetto superficario (o dal diverso soggetto gestore) per tutta la durata del diritto; la sostituzione del soggetto gestore durante la vigenza contrattuale potrà realizzarsi solo previa verifica del possesso dei prescritti requisiti ed espressa autorizzazione della Città.

In caso di recesso del gestore, il soggetto superficario sarà tenuto ad individuare un nuovo gestore, garantendo continuità all'attività.

Il monitoraggio del rispetto del contratto è attribuito al Dipartimento Servizi Interni - Divisione Amministrativa Patrimonio e al Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi in base alle rispettive competenze. A tal fine il soggetto superficario dovrà produrre alla Città e per essa al Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione e le modalità di svolgimento dell'attività.

Nel caso in cui venga revocata l'autorizzazione al funzionamento, il soggetto superficario avrà l'obbligo di individuare altro soggetto gestore in possesso dei requisiti più volte richiamati, entro il termine di 6 mesi dalla revoca; per ogni giorno di ritardo rispetto a tale termine, la Città si riserva di applicare al superficario una penale di Euro 100,00 (cento). In caso di inadempimento protratto per oltre 60 giorni si ricade in ipotesi di grave inadempimento che legittima la Città ad avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi del precitato art. 1456 cod. civ.

Al termine il diritto si estinguerà; il compendio immobiliare tornerà in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile oggetto della presente gara saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 c.c. alla scadenza del contratto, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere al superficario 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.

Alla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombero da cose non funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi e da persone, ad esclusione dei beneficiari dei servizi residenziali, qualora ne sia prevista la prosecuzione e fatte salve le necessità correlate all'esigenza di assicurare l'eventuale continuità assistenziale degli ospiti. Tale riconsegna dovrà avvenire entro il termine di mesi tre dalla scadenza del contratto o dal verificarsi dell'evento risolutivo. Il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia al momento della restituzione, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura.

Alla scadenza del diritto cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficario o suoi aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'articolo 954 c.c., commi 1 e 2, ferma restando la facoltà della Città di procedere in tal caso al rilascio di idoneo titolo a favore dei privati stessi.

Dotazione arredi e attrezzature

L'intero presidio verrà consegnato arredato, sia nelle unità abitative, che nei locali ad uso

collettivo. Tali beni di proprietà comunale saranno ceduti al superficiario in comodato d'uso per tutta la durata della proprietà superficaria, sino alla relativa obsolescenza; in particolare, il superficiario sarà tenuto alla loro custodia e manutenzione, nonché all'eventuale sostituzione con arredi a norma, di analoga idoneità e valore secondo quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari comunali in materia di beni mobili inventariati. All'atto della consegna si provvederà a redigere apposito verbale corredato dall'elenco dei beni/attrezzature ivi presenti. Gli arredi dei locali adibiti all'assistenza ed alle altre attività complementari sono catalogati nell'inventario dell'Istituto n. 5284 (già n. 179), incluse le attrezzature necessarie allo svolgimento in sicurezza delle prestazioni, nonché i beni attualmente collocati nell'area esterna di gioco bimbi, che potranno essere rimossi a cura e spese del superficiario in quanto non più a norma. Per tutta la durata del contratto i locali dovranno essere completamente arredati e attrezzati a cura e spese del superficiario in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti.

Al termine del contratto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, arredi e attrezzature funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali saranno acquisiti in proprietà da parte della Città a titolo gratuito, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere al superficiario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.; i medesimi, all'epoca, dovranno presentarsi in buone condizioni di manutenzione. Al fine del successivo inserimento di detti beni nei registri dell'Amministrazione, al termine del contratto e contestualmente alla consegna del compendio immobiliare, ovvero entro i successivi 30 giorni dalla risoluzione anticipata, il superficiario dovrà consegnare alla Città l'inventario dei medesimi.

ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO

Garanzie - Polizze

Entro 10 giorni lavorativi antecedenti la data dell'atto, il soggetto superficiario dovrà presentare bozza di polizza assicurativa che dovrà essere stipulata presso primaria compagnia di assicurazione, al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile Terzi a copertura di tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile in proprietà superficaria, nonché apposita polizza Responsabilità Civile Obbligatoria a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro, con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene (polizza che dovrà annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo"). Tale Polizza dovrà essere consegnata in originale contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

Vincolo di destinazione

In linea con la provenienza del compendio immobiliare da patrimonio ex IPAB, ed al fine di assicurare nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso della struttura, contestualmente all'atto costitutivo della proprietà superficaria il superficiario dovrà vincolare la struttura, per una durata di anni cinquanta, a servizi residenziali per persone anziane autosufficienti in condizione di fragilità, soggetti ad autorizzazione al funzionamento, laddove previsto dalla vigente normativa, nonché iscrizione all'"Elenco Presidi convenzionati socio-sanitari siti fuori Regione, nuclei RA convenzionati". Tale atto di vincolo sarà oggetto di trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 quater c.c..

Autorizzazione al funzionamento

L'autorizzazione al funzionamento è stata rilasciata dalla Città di Torino con determinazione

dirigenziale mecc. 2016 44761/019 del 13.12.2016 come presidio denominato "Residenza Assistenziale Alberghiera (R.A.A.) Maria Bricca" per n. 63 posti letto.

Al fine di assicurare la necessaria continuità assistenziale agli ospiti presenti nella struttura, il superficiario dovrà presentare apposita istanza finalizzata alla volturazione del titolo autorizzativo alla Commissione di Vigilanza - ASL "Città di Torino", secondo le indicazioni previste dalla DGR 7-2645 del 22.12.2020; detto titolo dovrà comunque essere ottenuto in tempo utile rispetto alla consegna dell'immobile, che avverrà al momento della stipulazione dell'atto ricognitivo.

La predetta Commissione provvederà al rilascio dell'autorizzazione al funzionamento previa verifica del possesso dei requisiti di legge al momento della presentazione dell'istanza, nonché degli standards strutturali e gestionali previsti.

A decorrere dalla suddetta stipula il superficiario dovrà subentrare in toto nella gestione del compendio in oggetto, anche sotto il profilo assistenziale e dei servizi di supporto, garantendo per tutta la durata della proprietà superficiaria il rispetto degli standards strutturali, gestionali e di qualità di volta in volta stabiliti dalla legislazione vigente.

Con la stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva verranno, inoltre, a cessare i contratti di manutenzione (es. addolcimento acque sanitarie) e di fornitura di alcuni servizi accessori agli ospiti della residenza (es. lavanolo, assistenza religiosa, ecc.) attualmente in capo alla Città: tutte le attività inerenti la conduzione dell'immobile e degli impianti, nonché quelle inerenti l'assistenza e supporto all'utenza dovranno essere garantite dal superficiario.

In caso di mancato rispetto delle condizioni che consentono la gestione la Città, previa diffida, può applicare al superficiario una penale pari ad Euro 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo.

Volturazione CPI

Il superficiario dovrà provvedere alla volturazione a proprio nome sia del CPI in corso di validità, riferito al fabbricato per il tipo di attività presenti nella struttura e attualmente intestato alla Città - Divisione Politiche Sociali (PRATICA N. 33020 - att. 68.3.B - att. 49.1.A), sia del CPI in corso di validità, riferito alla centrale termica e attualmente intestato alla Città (PRATICA N. 84353 - att. 74.3.C - rinnovata il 29/05/2020).

Continuità d'intervento

Il soggetto superficiario dovrà tener conto delle caratteristiche e delle esigenze delle persone inserite nella R.A.A. ed intenzionate a permanere nella stessa sede al momento della stipula del contratto, cui dovrà essere assicurata la continuità di intervento, tenendo conto delle valutazioni dei Servizi Sociali Centrali e Territoriali e delle preferenze espresse dagli interessati o dai loro eventuali rappresentanti legali (tale fase di transizione verrà adeguatamente monitorata).

Eventuali variazioni nella tipologia del servizio sopra richiamato potranno essere effettuate dal soggetto superficiario, previa autorizzazione della Città, nel rispetto della normativa vigente e del vincolo di destinazione.

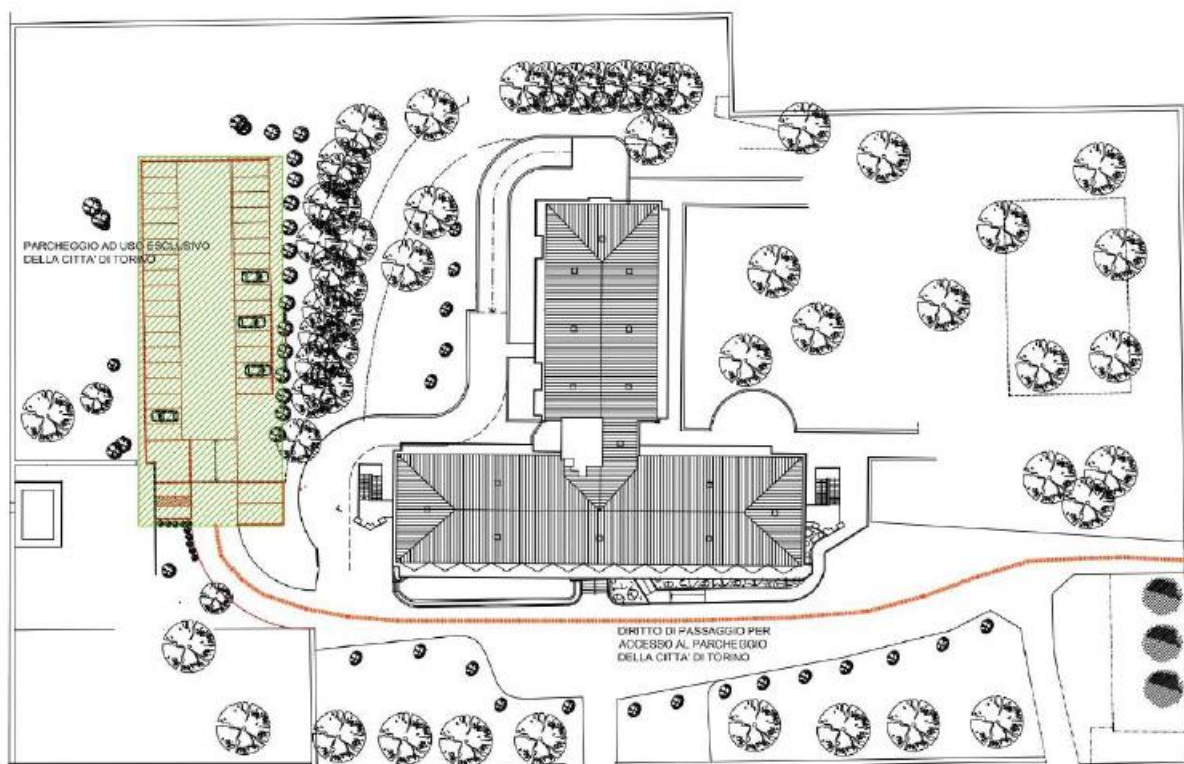
Riserva di comodato e servitù passive

Sul lato che prospetta verso la via Figlie dei Militari è presente un'area avente accesso carraio e pedonale dal civico 9 della via Bricca attualmente adibita a parcheggio dei dipendenti comunali della Divisione Disabilità Anziani e Tutele afferente al Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi. Tale area, dell'estensione di mq. 800 circa, individuata al C.T. al Foglio 1311, mappali 222 parte e 228, parte, e meglio rappresentata con tratteggio verde nella planimetria costituente allegato 2 alla deliberazione della Giunta Comunale n. 368 del 21 maggio 2022 (che si riporta in appresso per una più immediata comprensione), deve intendersi a tutti gli effetti ricompresa nel trasferimento della proprietà superficiaria. La Città – in sede d'atto costitutivo – se ne riserverà tuttavia l'utilizzo esclusivo e gratuito, a titolo di comodato, per l'intera durata della proprietà

superficiaria (fatto comunque salvo l'eventuale recesso anticipato della stessa), intendendosi automaticamente costituite per la medesima durata temporale in favore dell'Amministrazione le servitù di passaggio pedonale e carraio occorrenti per accedervi dall'ingresso carraio posto sulla via Bricca. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area così come di quelle interessate dall'esercizio della servitù (compresi interventi di pulizia, sgombero neve, spargimento sale, ecc.) competeranno al superficiario, che non potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 1809, secondo comma codice civile.

Nell'ipotesi in cui le opere da realizzarsi presso il compendio immobiliare rendessero opportuno modificare il tracciato delle servitù di cui si è detto, il superficiario, previo accordo con la Città, ed a proprie spese, potrà addivenire alla formalizzazione dei relativi atti novativi. Resta inteso che tutte le spese connesse alla modifica del tracciato di dette servitù dovranno essere sostenute dal superficiario.

Planimetria area oggetto di comodato e servitù



Come anticipato, l'immobile che insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1311, particella 223, censito al C.F. al Foglio 1311, particella 223, sub 2, ospita una cabina elettrica MT/BT (inventario n. AU-35) in uso alla società Ireti S.p.A., collegata sia all'immobile in oggetto, che alla rete cittadina per la continuità dell'erogazione di energia elettrica; in ordine a tale locale, con la sottoscrizione dell'atto notarile il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito in favore di Ireti S.p.A. sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del basso fabbricato.

Con la costituzione della proprietà superficiaria sul complesso immobiliare si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto alienato e le aree ed i fabbricati ad esso attigui, beni destinati a rimanere di proprietà della Città.

Ulteriori obbligazioni

Poiché l'attuale recinzione verso l'Istituto "Carlo Alberto" non è precisamente allineata rispetto al confine del lotto oggetto di proprietà superficiaria, sarà onere del superficiario procedere a proprie cura e spese al rifacimento della recinzione in coerenza con i reali confini del lotto.

Il superficiario - fatti salvi diversi accordi con la Città ed il concessionario dell'Istituto "Carlo Alberto" -, dovrà inoltre provvedere a chiudere a propria cura e spese il tunnel di collegamento tra il predetto Istituto e l'Istituto "Maria Bricca" in corrispondenza del confine tra i rispettivi lotti e a mantenere tale chiusura per l'intera durata contrattuale.

Su una limitata porzione delle aree pertinenti al complesso immobiliare è presente una colonia felina, con le relative dotazioni ed attrezzature, che il superficiario avrà l'onere di mantenere, consentendo altresì l'accesso alle strutture alle Associazioni che provvedono alla sua cura.

Riserva di contrattualizzazione

La Civica Amministrazione si riserva, ad aggiudicazione avvenuta, di contrattualizzare gli eventuali servizi resi a favore degli anziani inseriti di competenza della Città, valutando la congruità delle tariffe proposte, in coerenza con quelle riconosciute ad altri soggetti privati che svolgono servizi simili a favore dell'utenza anziana autosufficiente, sia in Torino che fuori città.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La realizzazione del fabbricato principale è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n. 232 del 26 aprile 1960 (prot. edilizio n. 1960-1-140054 del 15 febbraio 1960) per "[...] costruire edificio interno uso casa di riposo a quattro piani fuori terra [...]";
- Licenza edilizia n. 4148 del 28 dicembre 1961 (prot. edilizio n. 1961-1-30396 del 18 settembre 1961) per "[...] eseguire opere in variante al progetto di cui alla licenza n. 232 in data 26 aprile 1960 consistenti in modifiche interne di edificio [...]".

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 2222 del 23 ottobre 1985 (prot. edilizio n. 1985-1-3512 del 18 giugno 1985) per "[...] eseguire adeguamento centrale termica con formazione di intercapedine di suolo privato [...]";
- Autorizzazione edilizia n. 159R del 17 luglio 1999 sotto il profilo ambientale e paesistico e Autorizzazione edilizia n. 789 del 10 settembre 1999 (prot. edilizio n. 1998-1-8262 del 10 giugno 1998) per eseguire "[...] realizzazione di centrale termica a gas metano (conversione di impianto termico) [...]";
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2000 3891/063 del 9 maggio 2000 es. 29 maggio 2000 " Lavori ristrutturazione dell'Istituto Maria Bricca e adeguamento agli standard regionali D.G.R. n.38-16335. approvazione progetto esecutivo";
- Deliberazione G.C. del 17 luglio 2001 n. mecc. 2001 5982/063 es. 5 agosto 2001 (appr. prima variante);
- Deliberazione G.C. 2001 11058/063 n. mecc. 11 dicembre 2001 es. 31 dicembre 2001 (appr. seconda variante);
- Deliberazione G.C. del 27 giugno 2002 n. mecc. 2002 476/063 es. 16 luglio 2002 (appr. terza variante);
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 4997/063 del 27 ottobre 2015 - "Manutenzione strutture residenziali e di ricovero per anziani (cod. opera: 4039). Approvazione progetto definitivo/esecutivo [...]" con cui sono stati eseguiti i seguenti specifici interventi:

"tinteggiatura interna dei locali posti al 1° e 2° piano interrato; realizzazione di parcheggio, lato N - E; realizzazione impianto di irrigazione nell'area a verde del parcheggio; piantumazione di essenze arboree nuove ed in sostituzione di quelle esistenti ammalorate; realizzazione di recinzione, a completamento, tra l'Istituto "Maria Bricca" e l'Istituto "Carlo Alberto";

- Determinazione Dirigenziale mecc. n. 2015 6917/063 del 10 dicembre 2015 es. 30 dicembre 2015 (riapprovazione progetto);
- Determinazione Dirigenziale mecc. n. 2016 3316/063 del 8 luglio 2016 – "Approvazione prog. esecutivo manutenzione strutture residenziali e ricovero per anziani [...]" con cui è stato approvato "[...] il progetto esecutivo relativo alle opere di manutenzione strutture per l'assistenza, beneficenza pubblica e servizi diversi alla persona [...]";
- Determinazione Dirigenziale mecc. n. 2019 2142/063 del 3 giugno 2019 es. 11 giugno 2019 "Lavori di manutenzione strutture residenziali e di ricovero anziani (cod.opera 4039) Approvazione progetto in variante";
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 4307/063 del 3 novembre 2016 "Manutenzione strutture residenziali e di ricovero per anziani - Approvazione progetto esecutivo (cod. opera 4170)";

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile 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.

La realizzazione delle porzioni del muro perimetrale insistente sull'area oggetto della proprietà superficaria risale, viceversa, ad un periodo antecedente al 1942, ed è avvenuta in forza del seguente titolo edilizio:

- Permesso n. 241 del 16 luglio 1903 (prot. edilizio n. 1903-1-216 del 10 luglio 1903) per "[...] poter recingere [...] con muro di cinta l'area delimitata dal muro divisorio del Pio Istituto e dalle Vie Figlie dei Militari, Moncalvo e Bricca."

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

Per il tipo di attività presenti nella struttura (Attività 68.3.B: case di riposo per anziani, da 50 a 100 posti letto - Attività 49.1.A : Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva da 25 a 350 kW), il fabbricato possiede CPI in corso di validità. Si tratta della PRATICA N. 33020 - ATT. 68.3.B - att. 49.1.A (struttura per anziani/Gruppo elettrogeno) - Rinnovata il 29/04/2021 e attualmente intestata alla Città - Divisione Politiche Sociali.

Per la centrale termica (attività 74.3.C) è attualmente intestato alla Città il CPI in corso di validità (PRATICA N. 84353, rinnovata il 29/05/2020).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

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 costituzione della proprietà superficaria del compendio.

CERTIFICATO AGIBILITÀ

È disponibile la licenza di abitabilità od occupazione n. 516 del 1 agosto 1961 (prot. edilizio n. 1961-2-70036) con cui è stata autorizzata "[...] *l'occupazione in Torino [...] di edificio interno uso ospizio a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Consistenza: - piano seminterrato: cinque disimpegni, - primo piano fuori terra: entrata, nove camere, cucina, un acquaio, quattro latrine e cinque disimpegni, - secondo, terzo e quarto piano fuori terra: entrata, trentadue camere, una cucina, sette acquaio, dodici latrine, trenta ripostigli e cinque disimpegni per ogni piano.*"

In considerazione dello stato di fatto, delle destinazioni ammesse e delle eventuali trasformazioni che verranno eseguite sull'immobile, il superficiario dovrà, qualora previsto dalle relative normative, ottenere un nuovo titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

OPERE STRUTTURALI

La costruzione originaria è stata eseguita dall'Impresa Ingg. Zoppoli & Pulcher nell'anno 1960 su progetto architettonico dell'Ing. Felice Bardelli. Le strutture dell'edificio originario erano a firma dell'Ing. Felice Candeli ed il progetto è stato depositato in data 14/04/1960. Il collaudo statico è del 1960 a firma dell'Ing. Franco Jacazio.

Nell'ambito della globale ristrutturazione effettuata dalla Città agli inizi dell'anno 2000, sono state aggiunte le due scale di emergenza esterne ed è stato realizzato l'accesso carraio al primo piano seminterrato con la realizzazione di una rampa carraia con sottostanti vani tecnici e un importante muro di sostegno del terrapieno. Di tali opere strutturali aggiuntive è stata depositata pratica a firma dell'Arch. Lina Stefania Munari, dipendente della Città, in data 1° marzo 2000 e successiva variante del 14 giugno 2001. Il Collaudo statico a firma dell'Ing. Poma Pier Carlo è del 10 aprile 2002.

IMPIANTI

Per quanto riguarda le utenze e gli impianti, l'Istituto "Maria Bricca" è del tutto autonomo, tranne che per quanto riguarda il riscaldamento e l'impianto termico, poiché la centrale termica è unica per il predetto Istituto e l'adiacente Istituto "Carlo Alberto".

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Si fornisce l'elenco delle dichiarazioni di conformità agli atti del Servizio Tecnico competente della Città:

- Di.Co. impianti elettrici redatta il 09.04.2003 dalla ditta E.T.A. Impianti s.r.l.;
- Di.Co. redatte dalla ditta Mellano Giovanni - Impianti termoidraulici il 19.03.2003 (realizzazione impianto di riscaldamento e di condizionamento) e il 17.04.2003 (impianto idrico antincendio, impianto idraulico sanitario);
- Di.Co. impianto elettrico sotto centrale trattamento aria redatta dalla ditta CO.DIE. il 28.02.2003.

Sarà obbligo del superficiario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, ripristinati e/o nuovamente realizzati, che siano attualmente privi di certificazione.

Si riporta di seguito descrizione sommaria degli impianti esistenti.

Energia termica

Incluso nella presente proprietà superficiaria è il basso fabbricato ubicato lungo la recinzione di via Bricca, nelle vicinanze dell'ingresso carraio al civ. 9 (censito al C.F. al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate e insistente su area censita al C.T. al Foglio 1311, particelle 224 e 227): ospita la centrale termica a gas-metano per riscaldamento e produzione a.c.s. (PDR 09951208067080; contatore matr. 0000074765), unica per gli Istituti "Maria Bricca" e "Carlo Alberto" e costituita da n. 3 caldaie di pari potenza.

Il locale CT, non comunicante con i predetti complessi, ma avente accesso direttamente dall'esterno, alimenta un termodotto in cui viene fatta fluire acqua calda con temperatura max di 85°C e il cui sviluppo interessa entrambi i presidi.

L'attività è soggetta ai controlli di prevenzione incendi compresi negli elenchi di cui al D.M. 16.02.1982. Il Certificato di Prevenzione Incendi (attività 74.3.C) è intestato attualmente alla Città. Il superficiario sarà tenuto a volturare a proprio nome il predetto CPI in corso di validità (PRATICA N. 84353 - attività 74.3.C - rinnovata il 29/05/2020) e a provvedere al suo periodico rinnovo; il medesimo soggetto si farà carico dei costi relativi alla conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica, per la quale assume il ruolo di responsabile. In osservanza a quanto prescritto dal D.P.R. n. 74/2013, art. 6 comma 1 e ss. mm. ii., "L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo...".

Poiché tale impianto è unico per entrambi gli Istituti "Maria Bricca" e "Carlo Alberto", il concessionario di quest'ultimo dovrà rimborsare al superficiario una quota del 74,83% del costo degli interventi manutentivi effettuati sulla centrale termica (tale percentuale è già stata indicata nell'atto di concessione rep. 82618/38500 sottoscritto il 28.07.2017 ed è calcolata con riferimento alla volumetria occupata dall'immobile oggetto del suddetto atto, pari a mc 74.910, in rapporto al volume totale del complesso immobiliare costituito dai menzionati Istituti, corrispondente a mc 100.110), così come la Città dovrà rimborsare al superficiario una quota del 9,49% del costo dei medesimi interventi (quota conteggiata relativamente alla volumetria di mc 9.500 occupata dalla cd. Palazzina Uffici, sita all'interno dell'Istituto "Carlo Alberto" e sede di uffici comunali, rispetto al predetto volume totale del complesso immobiliare).

Poiché l'utenza relativa al riscaldamento di tutto il complesso edilizio composto dai menzionati Istituti è attualmente intestata al concessionario del Presidio "Carlo Alberto", la ripartizione dei consumi sarà effettuata con le seguenti modalità: i consumi riferiti all'Istituto "Bricca" verranno conteggiati mediante la lettura del contabilizzatore installato nella sottocentrale collegata specificamente al citato immobile e meglio descritta nel sottostante paragrafo; per la residua durata della concessione trentennale riferita al Presidio "Carlo Alberto" il superficiario effettuerà la lettura in collaborazione con il concessionario e provvederà al rimborso a quest'ultimo.

Per completezza, si rammenta, così come già previsto nel citato atto di concessione rep. 82618/38500, che, per quanto riguarda i consumi riferiti alla Palazzina Uffici, la Città effettua il rimborso al concessionario della quota pari al 11,25% dei consumi risultanti dalla lettura del contabilizzatore installato nelle sottocentrali collegate al menzionato Istituto, avente una volumetria di mc 84.410.

Impianto di riscaldamento:

Nell'intero complesso "Maria Bricca" - "Carlo Alberto" sono presenti n. 4 sottostazioni di scambio termico dedicate per ciascun presidio e collegate in parallelo al termodotto, con relativi scambiatori di calore:

a servizio del Presidio "Bricca" piano interrato: riscaldamento e produzione a.c.s. (circuito radiatori/fancoils e n. 1 UTA per ricambio aria);

a servizio del Presidio "Carlo Alberto":

- SST_sotto cucina: circuito radiatori reparti manica centrale, circuito fancoils porticati;
- SST_ex CT: produzione a.c.s. per tutto l'Istituto "Carlo Alberto", circuito radiatori chiesa, circuito radiatori lato C.so Casale, lato Via Bricca e lato Via Figlie dei Militari;
- SST_casale: a servizio riscaldamento UTA spogliatoi, circuito radiatori interrato lato c.so Casale sotto Palazzina Uffici, ventilconvettori Palazzina Uffici.

L'interconnessione tra le varie sottocentrali avviene tramite il termodotto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico a valle del termodotto a servizio dell'Istituto "Bricca" fino agli scambiatori (compresi) sarà di competenza del superficiario.

L'UTA presente, installata al piano interrato della struttura (SST_bricca), garantisce il ricambio d'aria nei locali di degenza e dei servizi. L'aria è captata ad un'altezza > di 2.5 m dal piano di campagna ed inviata in ambiente, a mezzo di canali, dopo essere stata filtrata, alla temperatura di 22°C nel periodo invernale; nel periodo estivo l'aria viene filtrata ed inviata direttamente in ambiente.

Produzione a.c.s.:

La produzione di a.c.s. è garantita da n. 2 bollitori da 1000 litri cadauno, collocati nella sottocentrale idrotermica dove viene riscaldata l'acqua che serve l'intero Istituto "Bricca"; inoltre, l'impianto è corredato di sistema di addolcimento acque sanitarie e di clorazione che la Città ha affidato in gestione esterna a Ditta qualificata, al fine di garantire la prevenzione e il monitoraggio del rischio legionellosi.

Impianto elettrico ed energia elettrica

All'interno dell'area verde pertinenziale all'Istituto in oggetto, in adiacenza alla via Figlie dei Militari è collocato un basso fabbricato ad uso cabina elettrica (incluso nella presente proprietà superficiaria; censito al C.F. al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2 e insistente su area censita al C.T. al Foglio 1311, particella 223). Tale basso fabbricato è suddiviso in due locali: il primo, la cui porta d'accesso prospetta direttamente verso la predetta via, ospita la cabina elettrica MT/BT (inventario n. AU-35) in uso alla società Ireti S.p.A., collegata sia all'immobile in oggetto, che alla rete cittadina per la continuità dell'erogazione di energia elettrica; in ordine a tale locale, il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito in favore di Ireti S.p.A. sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del basso fabbricato. Nel secondo locale, la cui porta d'accesso prospetta verso l'area verde pertinenziale del "Bricca", è collocata la cabina di trasformazione esclusiva per l'Istituto e necessaria per il funzionamento dell'impianto elettrico, degli impianti speciali e di n. 3 impianti di sollevamento (Fornitura elettrica: POD IT020E00210315, matr. 800149, codice utente 1050053914, n. presa 200000941, contratto 21054605, potenza kW 300).

Impianto di raffrescamento-ricambio aria:

la sala comune al piano terreno è raffrescata con condizionatori (multi Split)

U.T.A. per ricambi aria servizi igienici e camere

L'unità termoventilante è installata in appositi locali tecnici al piano interrato

L'aria è captata ad un'altezza > di 2.5 m dal piano di campagna ed inviata in ambienti, a mezzo di canali in acciaio zincati, dopo essere stata filtrata.

Gruppo elettrogeno:

È installato in apposito locale chiuso posto sotto la rampa di accesso al primo piano seminterrato confinante con il locale quadri elettrici e locale pompe. È collegato al gruppo UPS, agli impianti di sollevamento, agli impianti speciali e all'elettropompa antincendio.

Acqua sanitaria

Contatore Smat n. 401300413 (n. utenza 0010026399, codice contratto 0010141599), collegato a Via Figlie dei Militari 56) esclusivo per l'Istituto, posizionato sul lato verso Via Figlie dei Militari, all'interno del muro di cinta vicino al "vecchio maschio" in mattoni.

Impianti idrici ed elettrici antincendio:

La sede è munita di Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità e le apparecchiature e gli impianti di estinzione degli incendi sono realizzati a regola d'arte ed in conformità alle norme UNI C.N.VV.F.

La presa antincendio collegata alla rete Smat è ubicata vicino al contatore idrico, ovvero sul lato verso Via Figlie dei Militari, all'interno del muro di cinta vicino al "vecchio maschio" in mattoni (presa n. utenza 0010047259, codice contratto 0010141598, collegato a Via Bricca 9).

Sono presenti i seguenti impianti idrici antincendio:

n° 3 idranti s/p suolo UNI da 70 mm;

n° 19 idranti a cassetta UNI da 45 mm;

n° 13 naspi UNI da 25 mm.

L'autonomia degli impianti idrici è garantita da una riserva idrica di 50 mc, pari a 50.000 lt. di acqua. È presente una vasca di accumulo con un proprio generatore al servizio delle pompe di emergenza.

Estintori: la sede è dotata di n° 55 estintori a polvere da 6 Kg.

A copertura di tutti i locali è installato un impianto di rilevazione acustico e ottico, in grado di avvertire il personale di servizio presente delle condizioni di pericolo in caso d'incendio.

È inoltre presente un impianto di diffusione sonora.

Centrale di pressurizzazione:

Al piano interrato, in un apposito locale ubicato al di sotto della rampa veicolare di accesso al piano seminterrato, è presente un locale pompe con vasca di accumulo per l'alimentazione dell'impianto idrico antincendio, a funzionamento meccanico, ovvero che si attiva a seguito dell'attivazione dei naspi o degli idranti, in quanto non è presente un sistema di spegnimento automatico (tipo Sprinkler).

Impianto per gas cottura:

Non presente.

Deposito bombole:

Non presente.

Rete dati-fonia:

Le linee Fonia e Dati risultano distaccate dal 2020 dall'adiacente Istituto "Carlo Alberto".

Il cablaggio passivo (comprensivo di armadi di rete principali e secondari, interconnessioni in fibra ottica fra gli armadi, interconnessioni in rame multicoppia fra gli armadi, prese di rete, cassette ottici, permutatori) è a disposizione, nello stato in cui si trova, del superficiario, che ne curerà la successiva manutenzione e/o implementazione. Il cablaggio è realizzato negli uffici al piano terreno + postazioni di controllo ai piani.

Il Centro Stella della sede, originariamente connesso prima all'Istituto "Carlo Alberto" e poi alla già citata Palazzina Uffici, è stato disconnesso nel corso del 2020 ed è ora autonomo.

Le linee dati-fonia della Città di Torino, che transitavano per l'Istituto Bricca sino a giungere alla Palazzina Uffici, utilizzano ora un altro percorso che origina da corso Casale. La sede è quindi oggi del tutto autonoma.

UTENZE

Dalla data della sottoscrizione dell'atto ricognitivo sono a carico del soggetto superficiario tutte le spese relative alle utenze riferite all'immobile oggetto di gara (energia elettrica, energia termica, gas, telefono, acqua), oltre alla tassa rifiuti ed alle eventuali ulteriori tasse cui è assoggettabile il possessore o detentore della struttura oggetto di gara. Le spese relative a energia elettrica, utenze idriche e telefono sono al momento attuale in carico alla Città (tranne l'energia termica, che resterà intestata al concessionario dell'Istituto "Carlo Alberto") e dovranno essere direttamente volturate/intestate al soggetto superficiario.

Tipo Utenza -Identificativo:

Acqua: Impianto matricola n. 401300413 (n. utenza 0010026399, codice contratto 0010141599), collegato a Via Figlie dei Militari 56)

Energia Elettrica: Impianto POD IT020E00210315, matr. 800149, codice utente 1050053914, n. presa 200000941, contratto 21054605, potenza kW 300

Riscaldamento e produzione a.c.s.: Impianto a metano: PDR 09951208067080, contatore matr. 0000074765

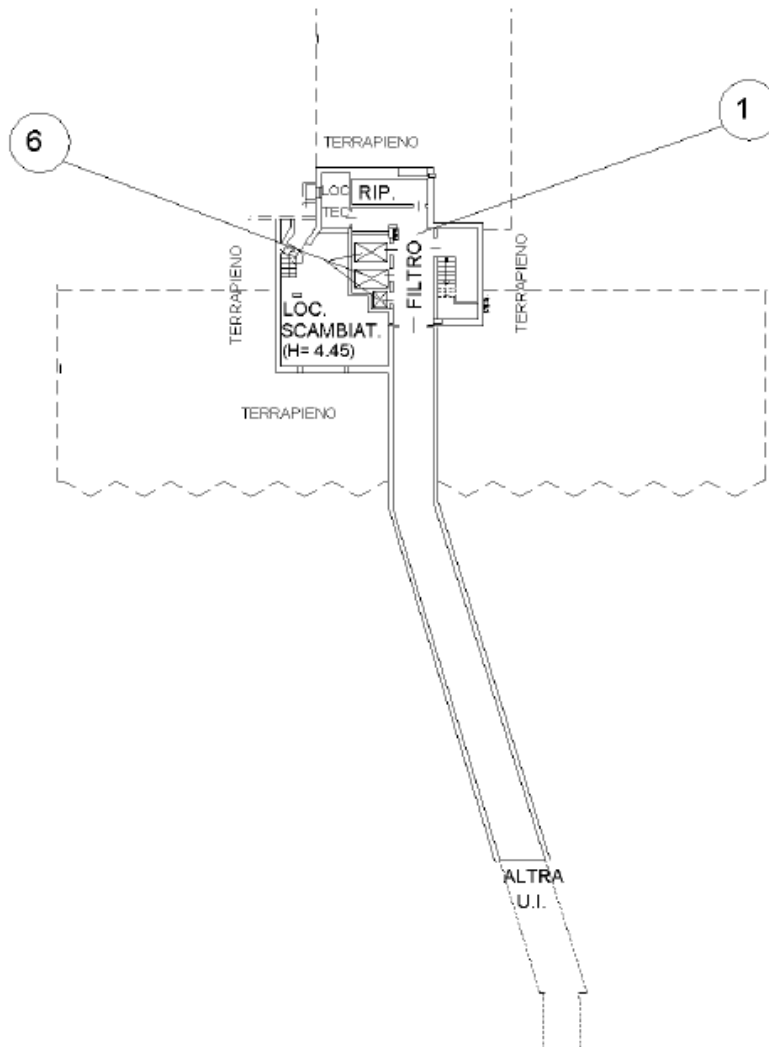
Presa antincendio n. utenza 0010047259, codice contratto 0010141598, collegato a Via Bricca 9.

AMIANTO

Il fabbricato "R.A.A. Maria Bricca" è stato interamente ristrutturato nell'anno 2000 e non risulta censito al catasto amianto della Città di Torino. Non si esclude comunque la presenza di amianto nella centrale termica, accessibile alla sola Società manutentrice per conto della Città, o in altre porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza, il superficiario dovrà 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,

PIANO SECONDO INTERRATO

H= 3,00

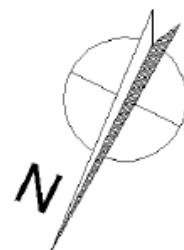


SERVIZI SOCIO ASS.LI - RIFERIM. PLAN.

ASCENSORI - RIFERIM. PLANIM.

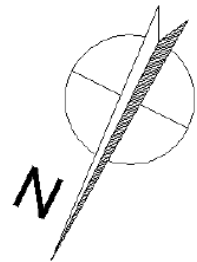
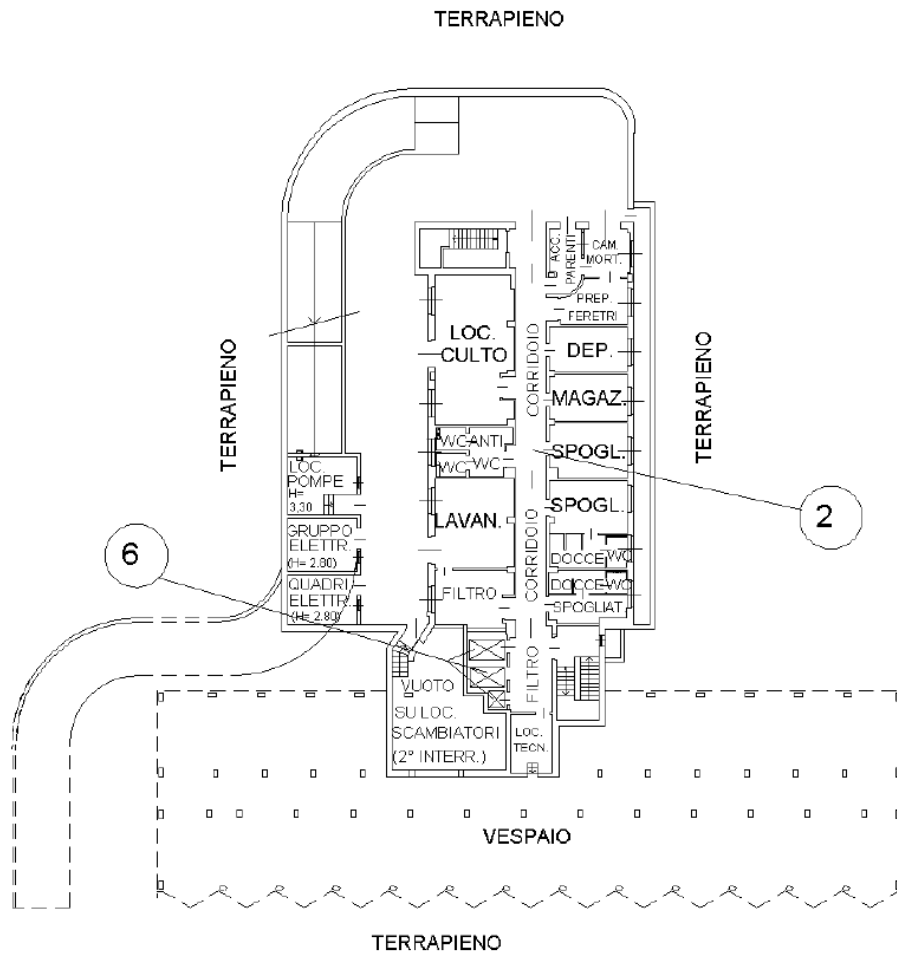
1

6



PIANO PRIMO INTERRATO

H= 2.60

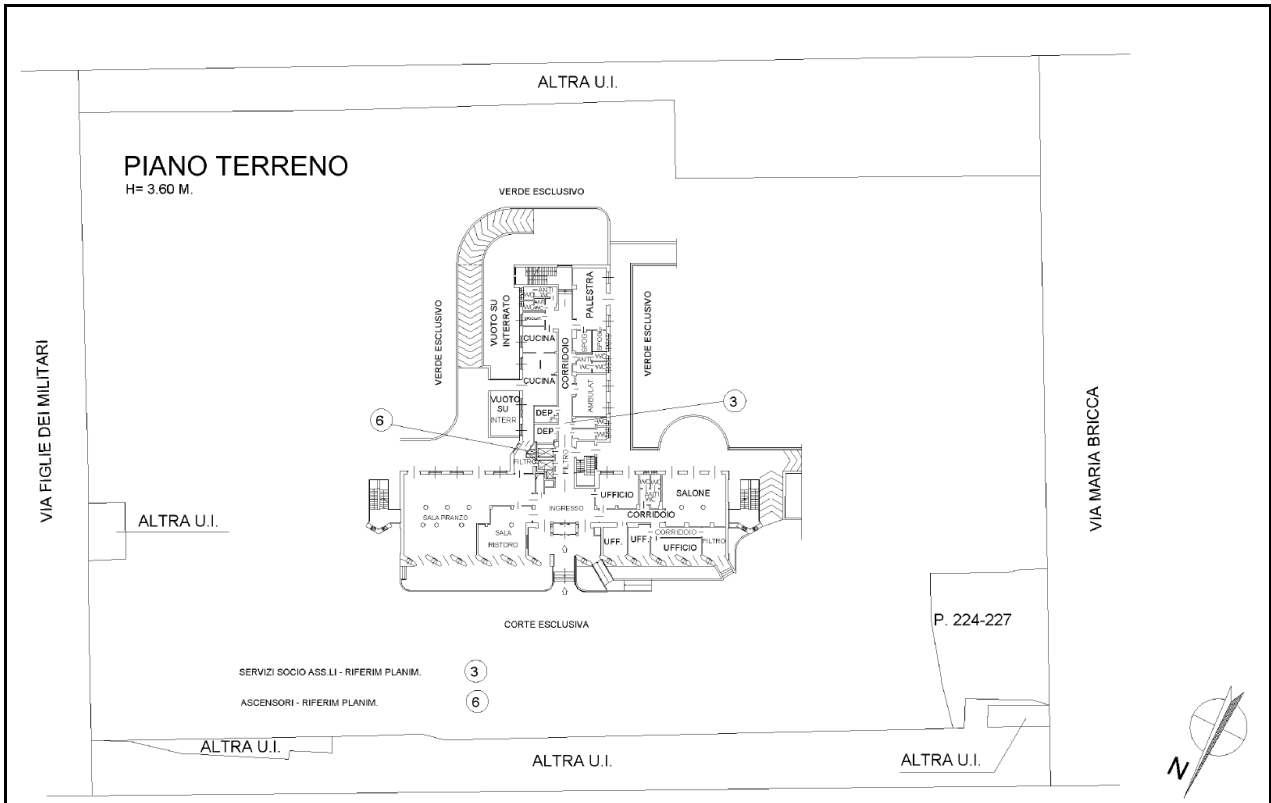


SERVIZI SOCIO. ASS.LI - RIF. PLAN.

2

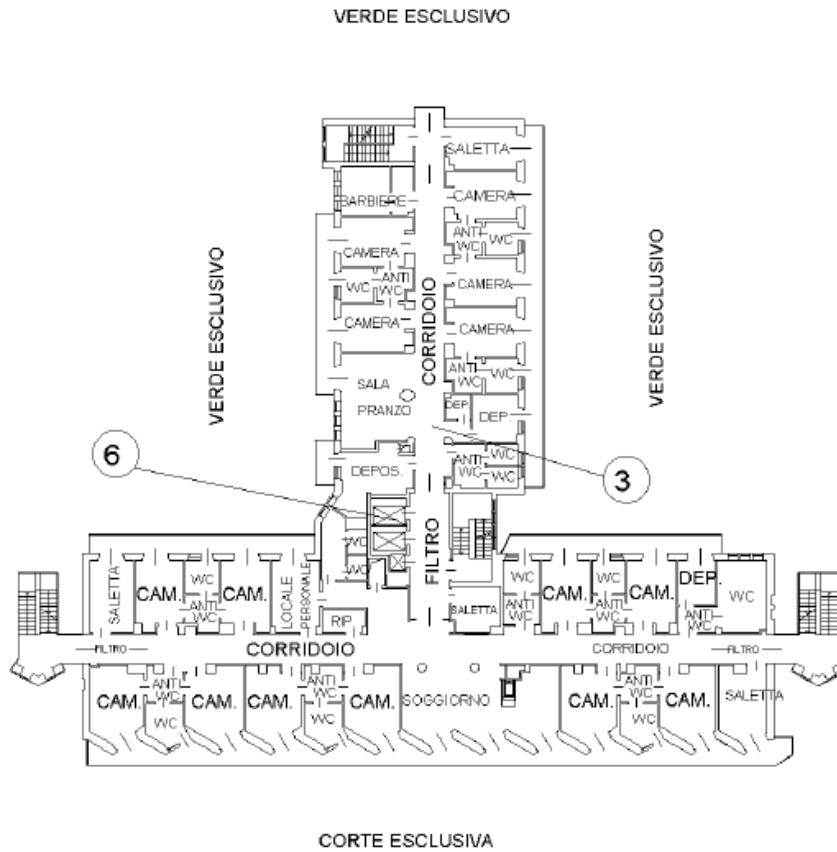
ASCENSORI - RIFERIM. PLANIM.

6



PIANO PRIMO

H= 3.00 M.

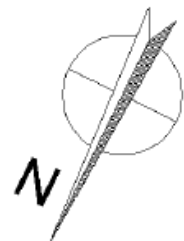


SERVIZI SOCIO ASS.LI - RIFERIM. PLANIM.

3

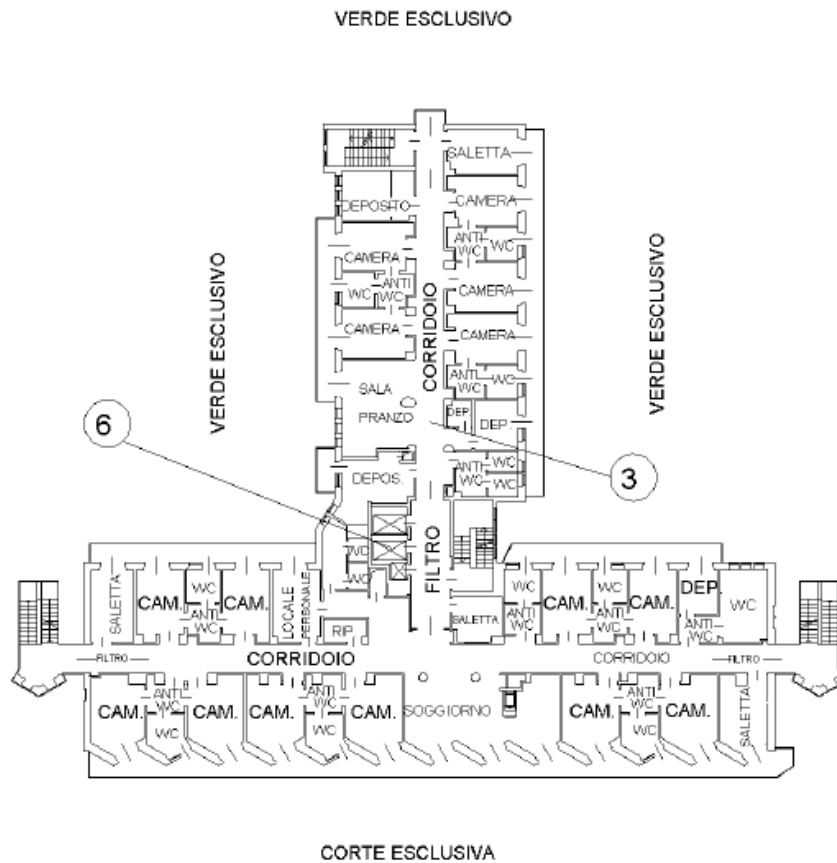
ASCENSORI - RIFERIM. PLANIM.

6



PIANO SECONDO

H= 3.00 M.

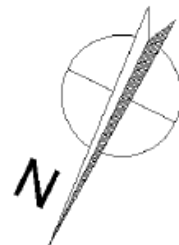


SERVIZI SOCIO ASS.LI - RIFERIM. PLANIM.

3

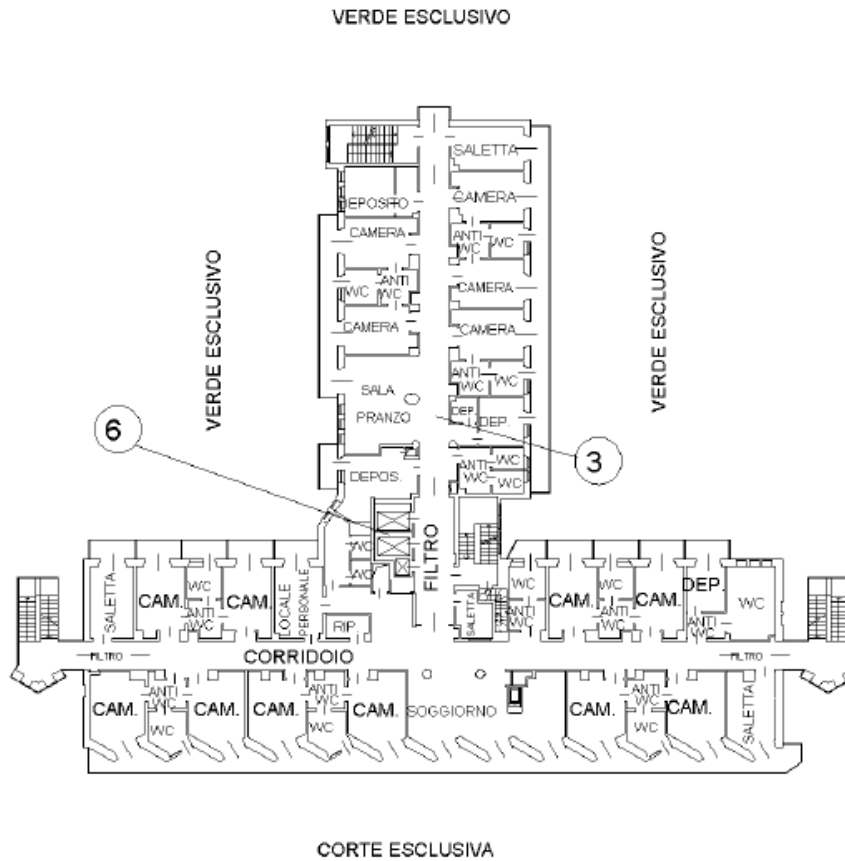
ASCENSORI - RIFERIM. PLANIM.

6



PIANO TERZO

H: 3.00 M.



SERVIZI SOCIO ASS.LI - RIFERIM. PLANIM.

3

ASCENSORI - RIFERIM. PLANIM.

6



PIANO SOTTOTETTO

Hm. 1,30 M.

