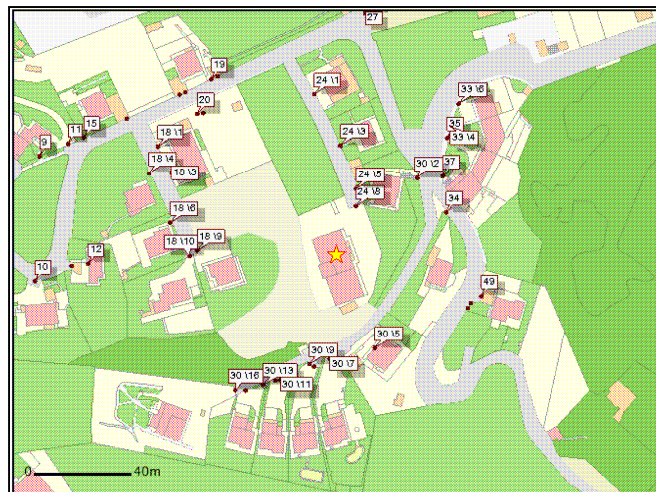


LOTTO N. 6. - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN STRADA VAL SAN MARTINO N. 24/8

PROPRIETA' PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio immobiliare – ubicato nell’ambito della Circostrizione Territoriale 7 “Aurora – Vanchiglia – Sassi –Madonna del Pilone” – è situato nella bassa collina torinese, su un declivio verde, che si apre verso sud sulla Città; attualmente adibito ad edificio scolastico, è composto da un edificio ad un corpo di due piani fuori terra ed una parte più bassa ad un piano fuori terra, oltre ad un’area verde pertinenziale, utilizzata come giardino e cortile, anch’essa dislocata su due livelli.

La palazzina, alla quale si accede passando attraverso il cortile, presenta una forma a pianta rettangolare abbastanza regolare, ad eccezione di due avamposti: uno frontale, in prossimità dell’ingresso e del vano scala, e l’altro posteriore, in posizione asimmetrica rispetto al primo.

Al piano interrato, oltre ai locali della centrale termica - cui si accede da ingresso separato dall’esterno – si trovano le cantine, utilizzate come deposito temporaneo di materiale didattico.

Al piano terreno si trovano undici locali contigui (ingresso, accettazione, ufficio direzione, refettorio, cucina, 4 aule e i servizi igienici con antibagno).

Al piano primo – cui si accede tramite una scala interna in pietra con pozzo centrale e ringhiere in ferro, lavorato a fregi che richiamano quelli dei balconi, e provvisti di corrimano in legno – si trovano 5 locali (ingresso, 2 aule, i servizi igienici con antibagno), un terrazzo, due balconi e l’ex alloggio custode (composto da ingresso, cucina abitabile, 3 camere, bagno e due balconi).

Il piano sottotetto risulta, per la maggior parte dell’estensione, non abitabile, fatta eccezione per una porzione composta di ingresso e camera, finestrata su due lati e provvista di balcone.

Un cortile circonda il fabbricato su tre lati e, tramite una scala in pietra, si congiunge ad un giardino che si sviluppa ad un livello inferiore.

L'area pertinenziale esterna ha una superficie di circa mq. 2900.

Il terreno su cui sorge l'edificio venne acquistato dalla "Società di Mutuo Soccorso fra Operai dipendenti dal Municipio" di Torino con il preciso scopo di erigervi un fabbricato in grado di ospitare la sede delle proprie attività ricreative e culturali. A fronte delle ingenti spese sostenute, la "Società di Mutuo Soccorso fra Operai dipendenti dal Municipio" fu ben presto costretta a cedere alla Città di Torino l'immobile costruito, mantenendone però la propria sede in qualità di concessionaria fino al termine del 1940, anno in cui ha dovuto sospendere la propria attività e non venne più rinnovata la concessione dello stabile a causa del sopraggiunto conflitto mondiale. La sede venne nuovamente concessa, a partire dal 1951, al neocostituito "Circolo ricreativo dipendenti comunali", che l'ha occupata fino all'anno '62. A partire dal 1978 l'immobile è stato concesso (inizialmente in parte) a terzi ad uso scuola materna paritaria.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 740.000 = (euro settecentoquarantamila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1312 particella 318 subalterno 1 (Strada Val San Martino Superiore n. 18; piano T-1; Zona Censuaria 4; Categoria C/4; Classe 3; Consistenza 635 mq.; Superficie Catastale Totale: 2.924 mq.; Rendita euro: 2.656,40) e subalterno 2 (Strada Val San Martino Superiore n. 18; piano 1; Zona Censuaria 4; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 3,5 vani; Superficie Catastale Totale: 77 mq., Totale escluse aree scoperte: 75 mq.; Rendita euro: 469,98).

L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1312 mappale 318 (ente urbano di are 29 e ca 90) anch'essa oggetto di aggiornamento catastale.

COERENZE

Nord: strada Val San Martino superiore;

Est: strada privata identificata al C.T. al foglio 1312 particelle 319, 320 e 323 tutte parte;

Sud: strada Val San Martino superiore;

Ovest: area identificata al C.T. al foglio 1312 particelle 303, 311 e 384.

PROVENIENZA

Il compendio oggetto di vendita è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dell'atto di vendita a rogito Cassinis in data 23 luglio 1934 n. rep 1075 registrato a Torino in data 2 agosto 1934 al n. 1173 e, per quanto attiene a porzione dell'area pertinenziale, in forza di atto di permuta a rogito Grassi Reverdini in data 1 marzo 1954 n. rep 53135 registrato a Torino in data 20 marzo 1954 al n. 17147.

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

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino con comunicazione in data 30 maggio 2016 prot. n. 8328 ha

dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare è occupato in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione sottoscritto in data 27 aprile 2017, A.P. n. 2074, registrato a Torino in data 16 maggio 2017.

La locazione ha durata di anni 6 con decorrenza dal 1° maggio 2017 e sarà rinnovabile per ulteriori 6 anni. Spetta al conduttore il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione.

CONDOMINIO

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non disdettati o intestati al conduttore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto è ricompreso in Zona Consolidata Collinare di tipo R7 (ZCCR7), di cui all'art. 16 delle N.U.E.A.– Area Normativa Residenza R7 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.2 - mq/mq 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., risulta che l'immobile ricade in Parte Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C).

L'immobile individuato risulta essere compreso tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio", così come già incluso tra i "beni ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "vincolo paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV –zone omogenee –II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 55 dBA; Limite notturno 45 dBA.

In relazione ai possibili usi 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.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Porzione di terreno di mq. 98 circa ubicata ad ovest del lotto, identificata al C.T. al foglio 1312 particella 311 parte, pur essendo di proprietà privata di terzi, è compresa attualmente all'interno del Lotto e della sua recinzione ed è adibita giardino per i bambini della scuola materna. Il titolo in forza del quale la Città – e l'attuale società conduttrice – aveva diritto all'utilizzo di tale porzione (comodato) è giunto a scadenza. L'acquirente dovrà impegnarsi ad utilizzare tale porzione di terreno esclusivamente quale giardino e verde privato a servizio del compendio, senza possibilità di realizzarvi opera o manufatto alcuno; inoltre, dovrà assumere la custodia dell'area con ampia manleva per la Città e per la proprietà confinante, assumendo tutti gli oneri connessi all'uso dell'area stessa, ivi compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria senza alcuna pretesa verso la proprietà. Infine, dovrà impegnarsi, a semplice richiesta della Società proprietaria, al rilascio della medesima ed alla sua consegna libera da persone e cose affinché la società proprietaria possa provvedere ad effettuare il riposizionamento, lungo il confine di proprietà, della recinzione esistente che resterà di proprietà della società medesima, nonché la conseguente risistemazione della pavimentazione e la rimozione dell'altalena presente sull'area, senza pretese o eccezioni di sorta. Per tali finalità dovrà essere garantito dall'aggiudicatario il transito delle maestranze e dei mezzi d'opera delle imprese esecutrici dei lavori e dei tecnici preposti sulle aree limitrofe facenti parte del presente Lotto nei limiti di quanto strettamente necessario, senza corrispettivo in denaro. Tali aree, nell'ipotesi in cui se ne ravvisi la necessità, in relazione alla natura delle opere da eseguire, potranno, altresì, essere temporaneamente occupate dalle attrezzature e dai materiali di cantiere esclusivamente per il periodo necessario all'esecuzione delle opere. La società proprietaria vigilerà affinché in occasione ed in conseguenza dei lavori non si verifichino danni al Lotto o abusi da parte di terzi, con ampia manleva per la Città e l'aggiudicatario.

Si precisa che non risulta disciplina della strada privata ricadente in parte all'interno del lotto e costituente confine est per la restante parte.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà venduto a corpo (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 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 bene sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere 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*.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare risale ad un periodo antecedente al 1942.

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

- Deliberazione G.C. prot. n. 3545 del 2 febbraio 1976 *“Edilizia scolastica [...] circolo ricreativo dipendenti comunali, sede di strada Val San Martino Superiore – sistemazione di scuola materna – approvazione del progetto – affidamento dei lavori – finanziamento.”*
- Autorizzazione Paesaggistica L.R. 32/2008 n. 112 del 10 settembre 2010 (prot. edilizio n. 2010-13-9474) per *“intervento di manutenzione straordinaria”*;
- Dichiarazione Inizio Attività del 4 maggio 2010 (prot. edilizio n. 2010-9-9469) per opere di manutenzione straordinaria.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 3 agosto 2015 (prot. edilizio n. 2015-20-14404) per *“Restauro e risanamento conservativo [...]”*;

Si segnalano delle contraddizioni tra l'attuale consistenza e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla pratica edilizia prot. n. 2015-20-14404. Lo stato dei luoghi verrà ricondotto alla formale legittimità.

Il compendio immobiliare è stato inizialmente gestito come opera pubblica. Il suo utilizzo legittimo a scuola privata parificata ex art. 6 comma 4 ter NUEA è anteriore all'entrata in vigore del PRGC. All'attualità sono ammessi pertanto gli interventi di cui al medesimo art. 6 comma 4 ter. Si intende che il cambio d'uso dovrà essere conforme alle previsioni del vigente PRG.

Prima dell'atto di trasferimento della proprietà, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d'atto della consistenza nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la consistenza ivi rappresentata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Nello stesso provvedimento si prenderà atto che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è *“scuola d'infanzia”*, come sopra specificato, senza che sia dovuto corrispettivo da parte dell'aggiudicatario per tale legittimazione.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Il compendio immobiliare è attualmente utilizzato come sede di scuola di infanzia parificata.

CLASSE ENERGETICA/APE

Unità immobiliare Foglio 1312 particella 318 subalterno 2

Attestato di prestazione energetica n. 2015 208321 0017 del 23 ottobre 2015.

Classe energetica globale dell'edificio: D

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 176,08 kWh/mq anno

Indice della prestazione energetica rinnovabile: kWh/mq anno

Emissioni di CO2: 37,23 kg/ mq anno.

Unità immobiliare Foglio 1312 particella 318 subalterno 1

Attestato di prestazione energetica n. 2015 208321 0018 del 26 ottobre 2015.

Classe energetica globale dell'edificio: E

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 328,65 kWh/mq anno

Indice della prestazione energetica rinnovabile: 4,42 kWh/mq anno

Emissioni di CO₂: 66,03 kg/ mq anno.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino al numero 355 tra gli immobili per i quali si esclude la presenza di amianto.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e delle unità immobiliari. Qualora ne fosse accertata la presenza l'acquirente 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, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

BONIFICHE AMBIENTALI

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.. soprattutto in considerazione del fatto che lo storico impianto termico era di tipo a gasolio con serbatoio dedicato e non sono disponibili documenti che attestino l'avvenuta bonifica. 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 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 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.

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – modello conforme al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 del 15 gennaio 2016 per ampliamento e manutenzione straordinaria in edificio adibito a "Scuola infanzia".

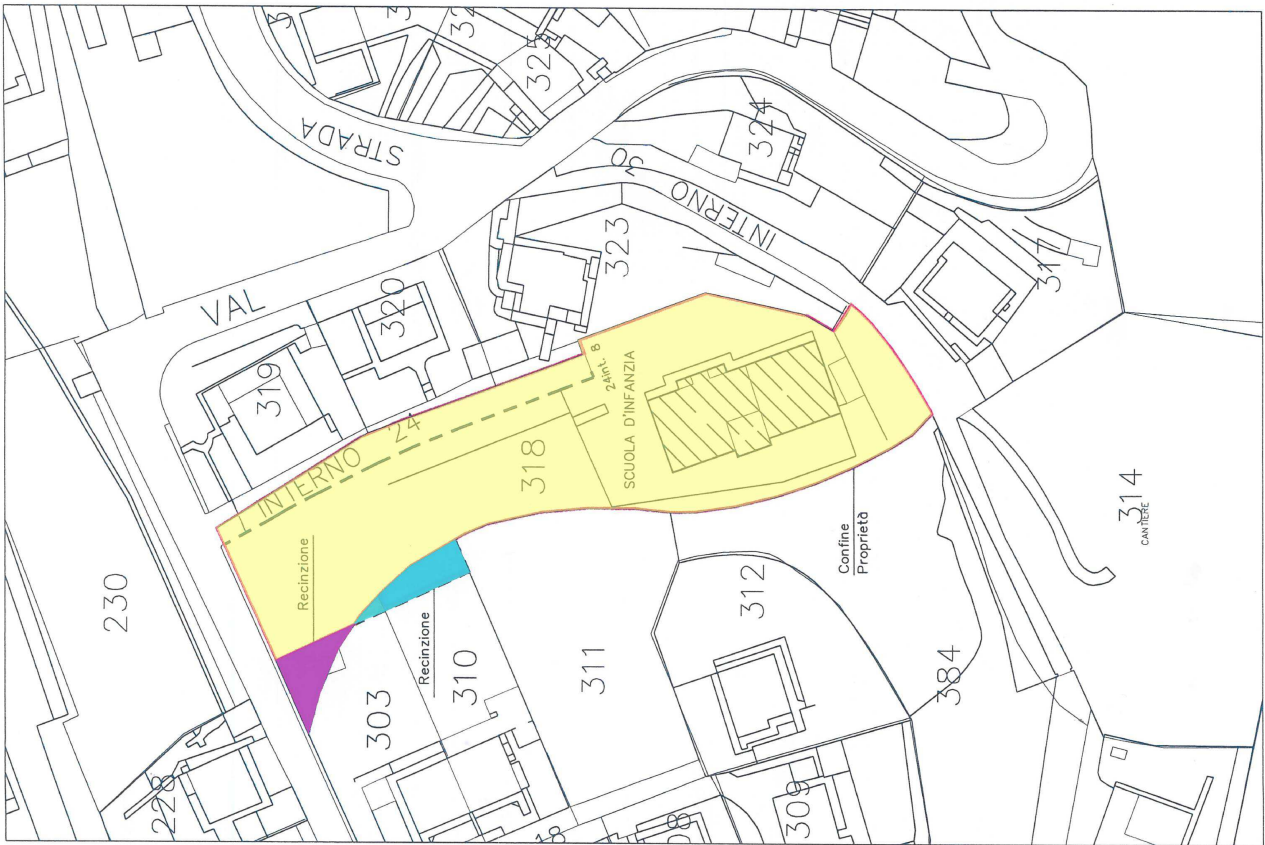
IMPIANTI MECCANICI

L'impianto termico in data 10 luglio 1997 è stato oggetto, ad opera della Società Iride, di un progetto di "conversione a gas metano di impianto termico nell'ambito dell'appalto dei servizi gestionali e manutentivi e degli interventi per la riduzione dei consumi energetici". Esiste una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte – art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 del 25 maggio 2000 per la "trasformazione da gasolio a metano " dell'impianto termico con posa di n. 2 caldaie in acciaio della ATAG modello SHR 60 con potenza al focolare pari a 60 kW. Nel 2014 una delle caldaie è stata sostituita con un modello a condensazione marca ATAG modello Q60S (matricola PI42820098). Il sistema di regolazione è del tipo con impostazione della curva climatica indipendente. Il sistema di distribuzione è di tipo verticale a colonne montanti mentre il sistema di emissione è a radiatori.

PLANIMETRIE

Planimetria indicativa delle porzioni immobiliari:

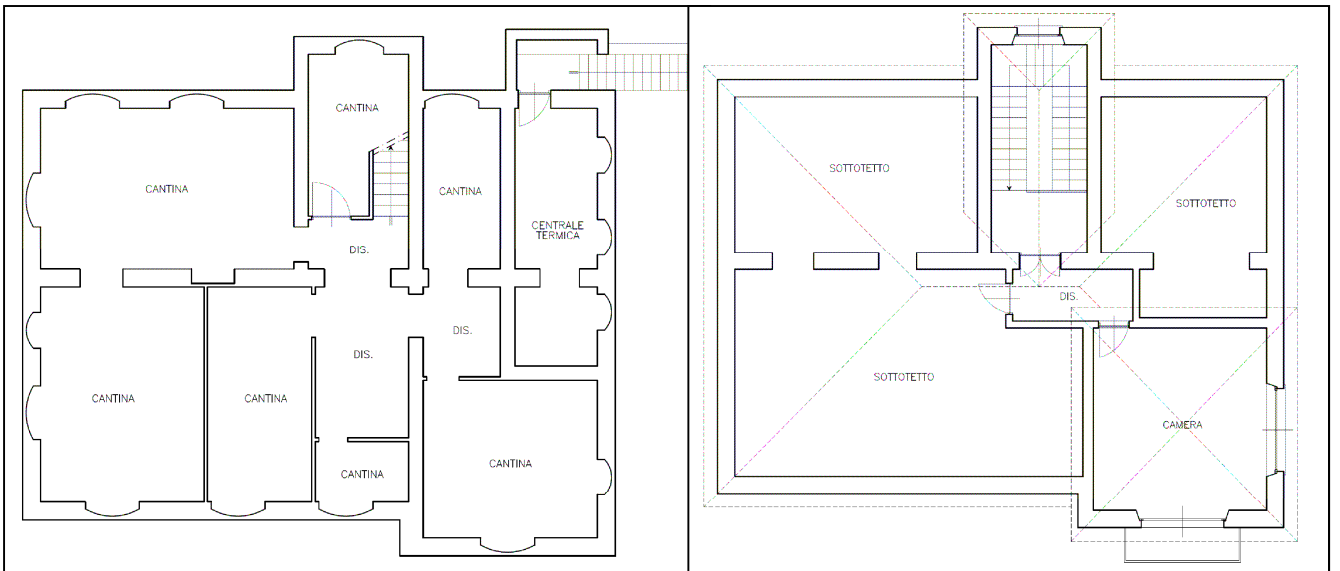
- Giallo: area oggetto di alienazione;
- Blu: area di proprietà privata;
- Viola: area di proprietà comunale non oggetto di alienazione.



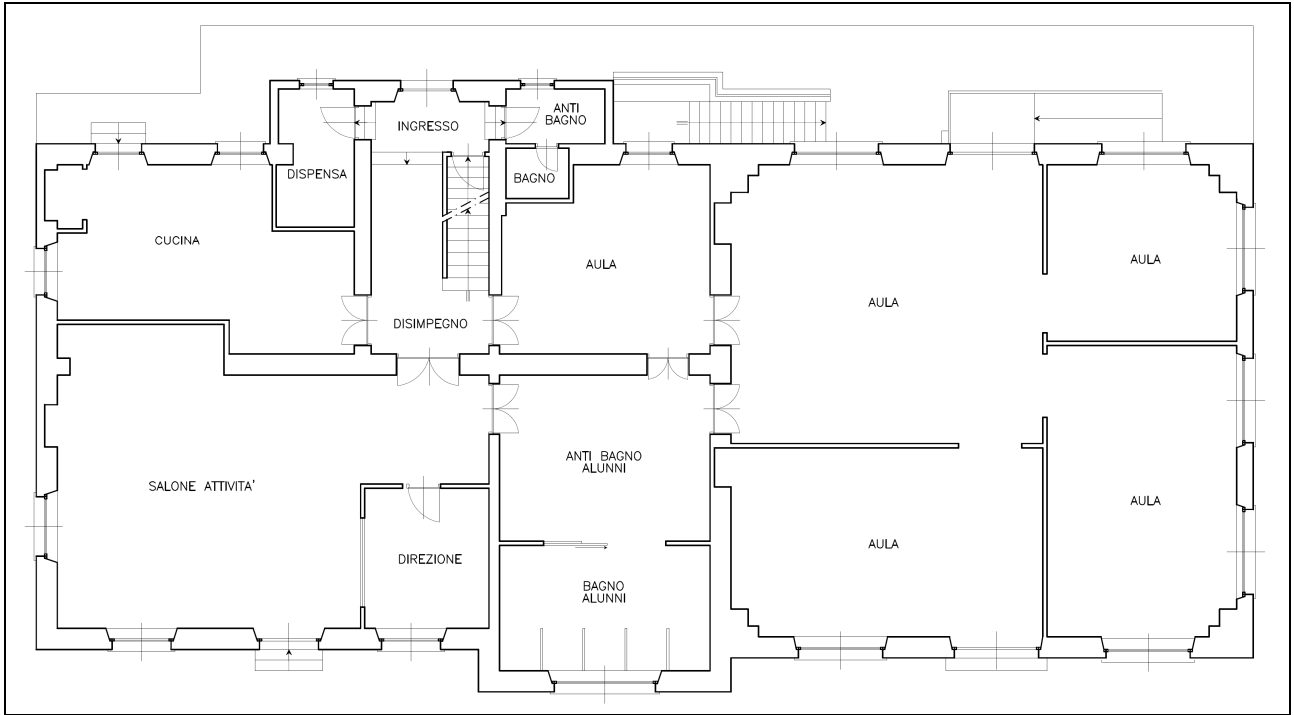
Disegni fuori scala meramente indicativi della consistenza del fabbricato:

Pianta Piano Interrato

Pianta Piano Secondo – Sottotetto



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

