

**LOTTO N. 5 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
AUTORIMESSA INTERRATA CORSO VIGEVANO 14-16**

PROPRIETA' PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'autorimessa oggetto di alienazione è collocata in un quartiere della Città di Torino in forte evoluzione. L'ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di un importante complesso industriale (ex Incet), ad oggi recuperato, edificato a partire dall'ultimo decennio del XIX secolo quale sede della Società Anonima Ing. Virginio Tedeschi (fabbrica di cavi elettrici), per imporsi successivamente come una delle principali attività ausiliarie della nascente industria dell'automobile. Nel secondo dopoguerra l'Azienda venne assorbita dalla Pirelli, fino a quando l'attività non cessò nel 1968 a seguito del trasferimento nella nuova sede di Livorno Ferraris.

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

Con l'approvazione della successiva variante urbanistica n. 92 è stata di fatto confermata la previsione del P.P. accorpendo e riducendo però, da otto a sei, i lotti di intervento previsti attribuendo le seguenti destinazioni d'uso: Lotto 1 – Edilizia Residenziale Pubblica e A.S.P.I.; Lotto 2 – Attività di Servizio alle persone e alle Imprese (A.S.P.I.); Lotto 3 – Servizi Pubblici (art.3 punto 7 NUEA); Lotto 4 e 5– Servizi Pubblici ex art. 21 L.U.R.; Lotto 6 - Verde Pubblico e Parcheggi Pubblici. L'isolato è stato pertanto oggetto di corposi interventi che hanno consentito il pieno recupero edilizio e funzionale dell'intera area. Sulla porzione che fronteggia corso Vigevano sono stati realizzati edifici a prevalente carattere residenziale; i due lotti in prossimità di via Banfo sono stati occupati dall'asilo-scuola materna e dalla sede zonale del Comando dei Carabinieri; il lotto su via Cigna ospita, invece, attività prevalentemente commerciali mentre la porzione centrale è stata recuperata come centro polifunzionale di servizi integrati per la collettività.

L'autorimessa oggetto di alienazione è parte del complesso immobiliare costituito da un fabbricato a 5-6 piani fuori terra localizzato tra il corso Vigevano e la via Banfo. L'immobile oggetto di alienazione non è inserito nel volume del fabbricato residenziale ma è una struttura di tipo isolato che occupa una porzione di area compresa tra l'edificio e la nuova viabilità interna, pedonale e veicolare, realizzata in conseguenza all'intervento di recupero urbano (via Cigna interno 96). La rimessa è collocata in parte nel sottosuolo dello spazio ricompreso all'interno della recinzione del fabbricato di civile abitazione di corso Vigevano, destinato a camminamenti ed aree comuni a verde e giardino privato, ed in parte nel sottosuolo della viabilità pubblica trasversale che unisce corso Vigevano all'interno di via Cigna (porzione che dovrà essere assoggettata ad uso pubblico, come meglio infra indicato).

L'autorimessa si sviluppa su due livelli interrati ed al suo interno sono localizzati 143 posti auto di cui 68 al primo piano interrato e 75 al secondo. La rampa di accesso veicolare alla struttura è collocata in prossimità della via Cigna 96 interno (e conduce sia alla via Cigna sia alla via Banfo) mentre le tre scale pedonali e la rampa di accesso per i disabili sono distribuite nella parte più interna del lotto, in prossimità dell'edificio residenziale con il quale ne viene condiviso l'uso, come meglio infra indicato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 429.000,00 (euro quattrocentoventinovemila/00)

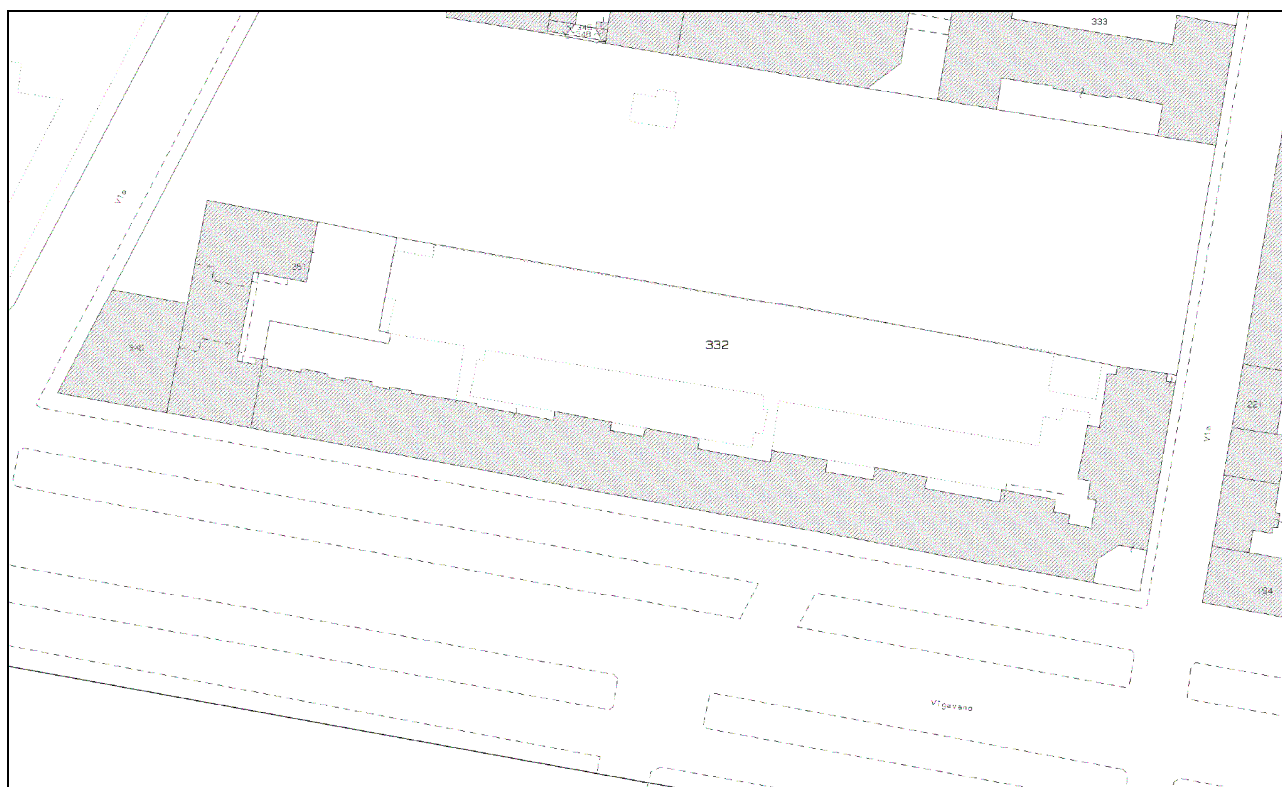
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 particella 65 subalterno 7 parte (Bene comune non censibile, via Banfo 3), Foglio 1150 particella 65 subalterno 8 parte (Bene comune non censibile, via Banfo 3), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 102 (corso Vigevano 16, piano S1; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2;

Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 210 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 211 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 20 mq; Rendita euro: 130,15), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 212 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 213 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 214 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 215 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 216 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 217 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 218 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 219 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 220 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09), al Foglio 1150 particella 65 subalterno 221 (corso Vigevano, piano S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 12 mq; Rendita euro: 78,09),

L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1150 mappale 332 parte, anch'essa oggetto di aggiornamento catastale.

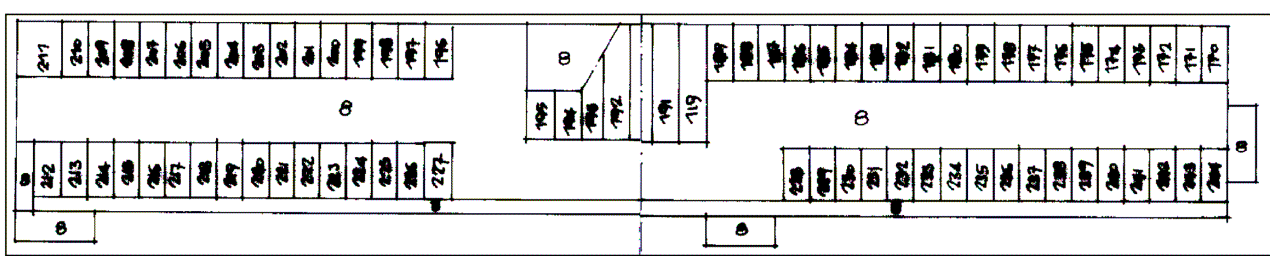
ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO



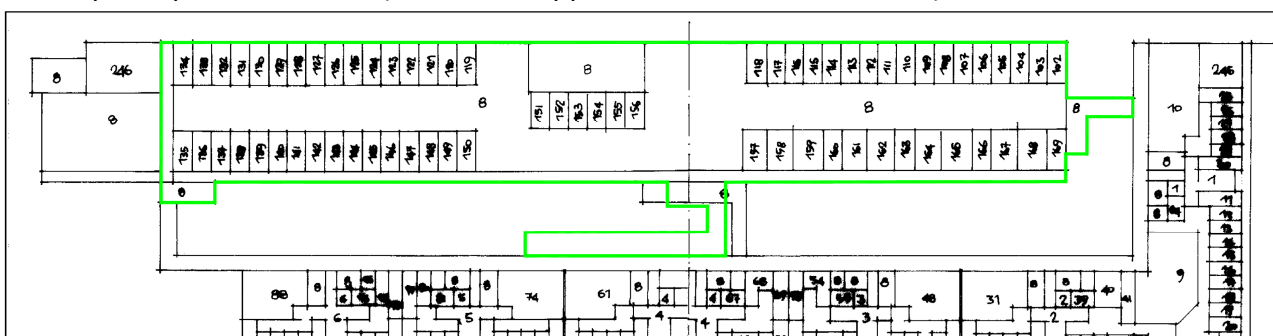
ELABORATO PLANIMETRICO STRALCIO

Le planimetrie riportate sono indicative, fuori scala ed in corso di aggiornamento.

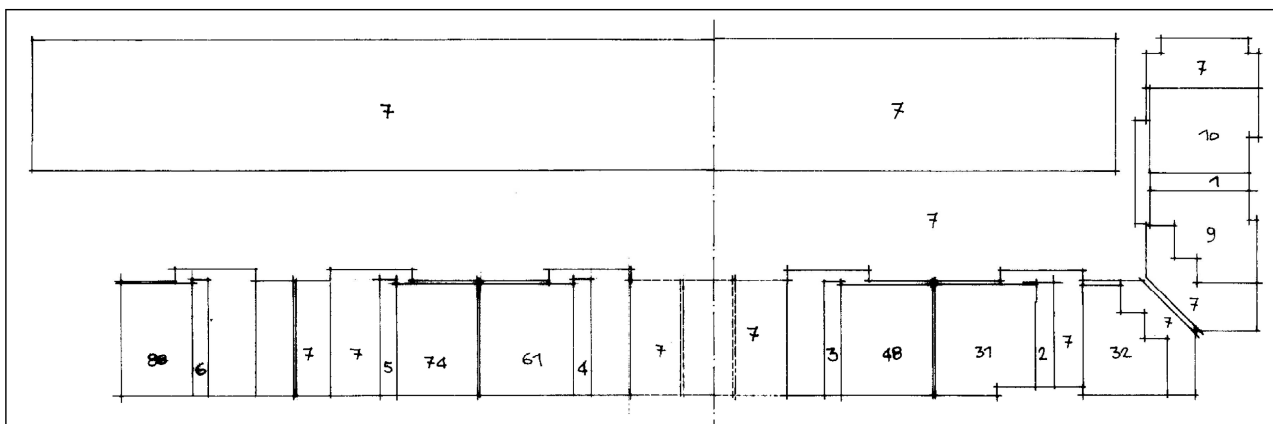
Pianta piano secondo interrato



Pianta piano primo interrato (in verde è rappresentato il limite del lotto)



Pianta Piano terra



COERENZE

- Nord: suolo pubblico (via Cigna 96 interno e piazza Teresa Noce);
- Est: altra unità immobiliare;
- Sud: altra unità immobiliare;
- Ovest: altra unità immobiliare.

PROVENIENZA

L'area costituente il complesso ex Incet è pervenuta alla Città in forza di atto di permuta con la Provincia di Torino a rogito Notaio Restivo di Torino in data 19 giugno 2002, repertorio n. 218302/26278, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino il 3 luglio 2002 al numero

6847. L'autorimessa tuttavia è stata precedentemente realizzata dalla Città in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale del 28 dicembre 1993 n. mecc. 9310457/47 e dell' 8 giugno 1995 n. mecc 9504023/47 che approvavano il progetto per la realizzazione di un complesso di fabbricati di edilizia residenziale pubblica nell'area Ex Incet, avendone la Città titolo in forza di atto costitutivo del diritto di superficie a rogito notaio Marocco dell'11 gennaio 1995 rep n°127235, registrato a Torino il 19.1.1995 al n°2295, trascritto il 9.2.1995 ai numeri 3422/2356.

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente in gestione ad ATC in forza di convenzione del 26 gennaio 2010 a rogito Segretario Generale rep. APA 3770. Prima del rogito verrà formalizzata la riconsegna alla Città. E' rilevato l'utilizzo saltuario non formalizzato da parte di alcuni inquilini di ATC.

CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

L'immobile è attualmente collocato all'interno della recinzione che definisce l'area pertinenziale esterna del fabbricato di civile abitazione. L'acquirente potrà, a propria cura e spese, separare le unità immobiliari in corrispondenza del confine di proprietà generato, garantendo tuttavia l'uso delle scale di sicurezza e della rampa per disabili, che hanno la funzione di uscita d'emergenza per il locali interrati dello stabile con affaccio su corso Vigevano, e della viabilità pubblica trasversale (connessa alla porzione da assoggettare ad uso pubblico). In tal caso l'acquirente dovrà garantire, tramite la realizzazione di apposite uscite apribili a spinta, l'esodo sicuro dalle scale di sicurezza verso la pubblica via o verso la proprietà confinante ed il relativo progetto dovrà essere approvato dai competenti uffici della Città. In caso di realizzazione di nuova recinzione dovranno essere garantite tali servitù.

UTENZE

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Scheda Normativa - Ambito 5.12 INCET:

SLP Totale 26.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:

Residenza min 14.500 mq

Attività di servizio alle persone e alle imprese max 11.500 mq C.

TOTALE AREE A SERVIZI (min): 20.000 mq

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

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

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

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

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

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

La facciata della manica est rivolta verso il lotto 3 dovrà essere trattata come affaccio su spazio pubblico.

Dovrà essere garantito l'uso pubblico della porzione nord dell'area di pertinenza a confine con i lotti 3 e 4.

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

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

Una quota minima del 60% dell'area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta). Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.

Dovrà essere garantito l'accesso veicolare ai lotti prospicienti.

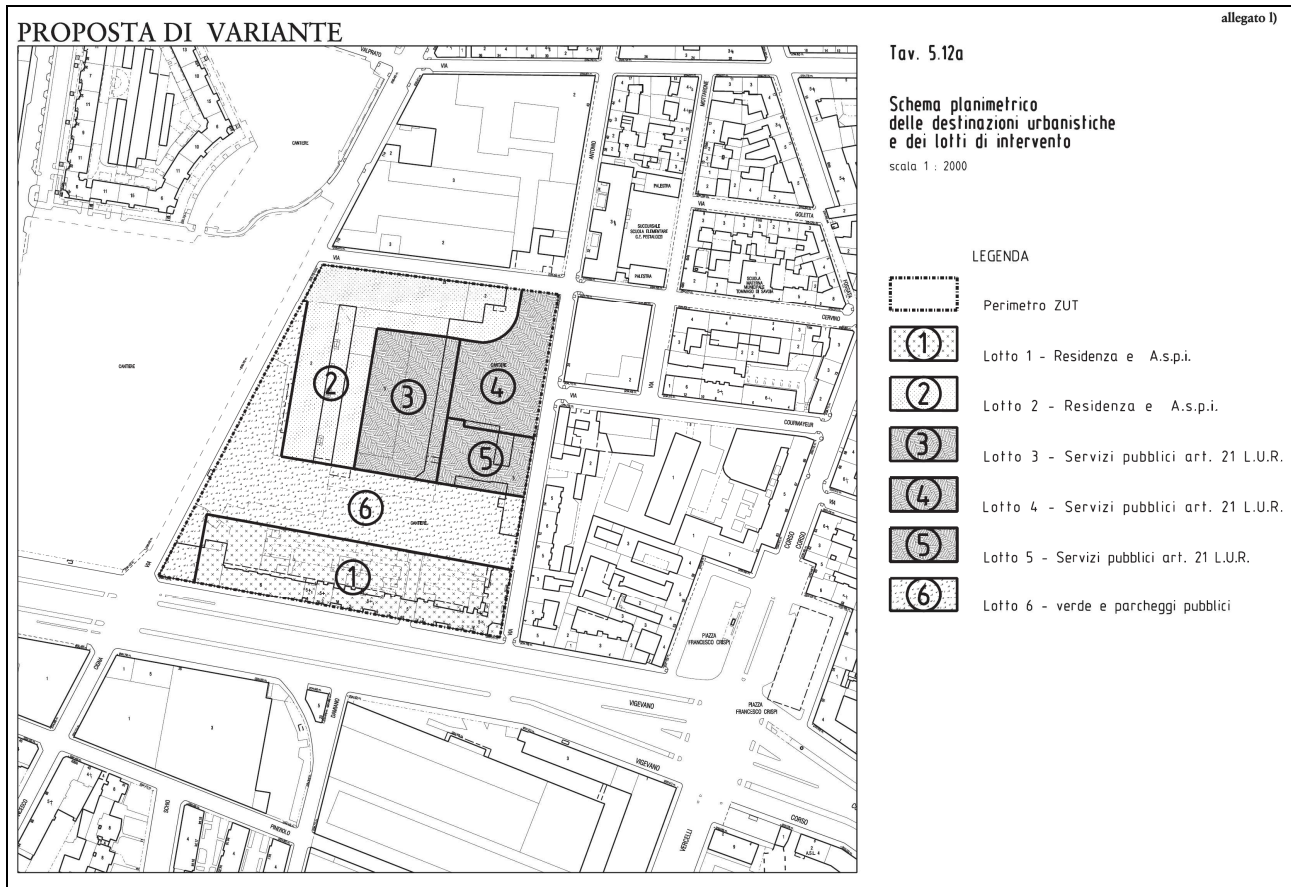
Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

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

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

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

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



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

L'ambito risulta compreso in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si evidenzia che l'area al di sotto della quale insiste l'autorimessa non genera SLP.

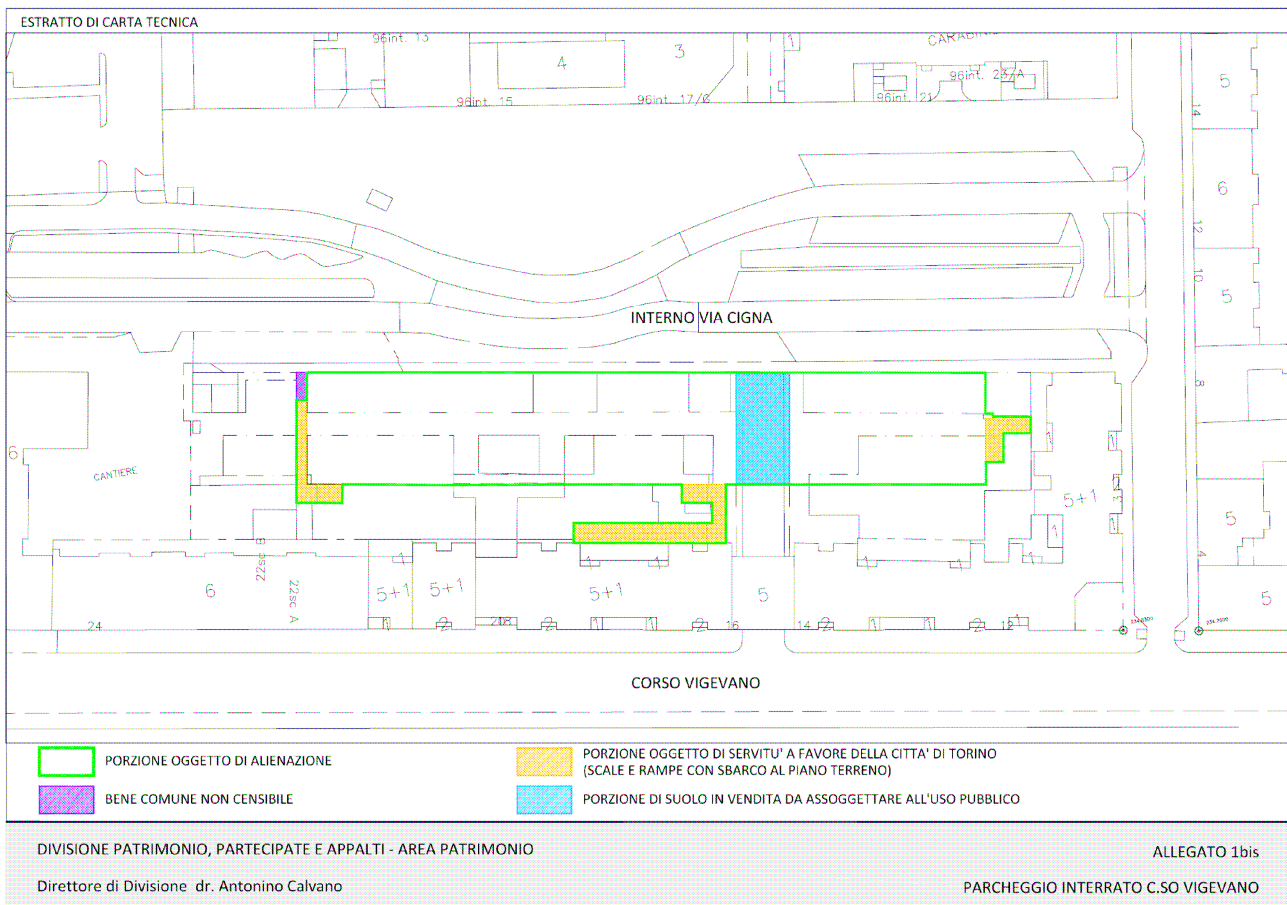
L'acquirente dovrà impegnarsi a riservare un massimo di n°40 posti auto a favore degli assegnatari degli alloggi e delle unità commerciali ubicate nelle palazzine di ERP gestite da ATC Piemonte Centrale nell'area ex Incet, al canone mensile di euro 10,00, oltre eventuale IVA (o altro canone superiore indicato dall'Istituto stesso), a semplice richiesta scritta dell'Istituto. Tale impegno dovrà essere assunto anche nei confronti dei successivi gestori delle unità predette ovvero della Città di Torino qualora la gestione dei beni fosse effettuata direttamente dalla stessa. Inoltre, un massimo di n°8 posti auto dovranno essere riservati a titolo gratuito alla Città, anche in tal caso a semplice richiesta scritta della medesima.

In caso di alienazione totale o parziale a terzi dell'autorimessa, negli atti di trasferimento della proprietà dovrà essere fatta espressa menzione delle obbligazioni e degli impegni di cui alla presente Scheda – ed in particolare, di cui al presente paragrafo - che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Si evidenzia che il nuovo edificio ubicato all'angolo tra corso Vigevano e via Cigna è dotato di un passaggio pedonale che permette di raggiungere l'autorimessa. Dovranno pertanto essere conservate e garantite le servitù che vengono in tal modo a determinarsi.

L'alienazione dell'immobile determinerà, inoltre, la costituzione, ex art. 1062 c.c., delle servitù reciproche sotto elencate, rappresentate nella planimetria che segue:

- le scale e la rampa d'accesso all'autorimessa che conducono anche alle cantine degli stabili di E.R.P. (porzioni in giallo nella planimetria di cui infra);
- l'ingresso carraio all'autorimessa avviene mediante sedime che da corso Vigevano 14-16 si immette all'interno del lotto e conduce alla piazza pubblica Teresa Noce; tale sedime costituisce un unico corpo con le porzioni a giardino soprastanti l'autorimessa stessa. L'aggiudicatario dovrà assoggettare all'uso pubblico perpetuo tale sedime, evidenziato in colore azzurro nella infra indicata planimetria, al fine di permettere il transito verso la piazza Teresa Noce;
- il vano tecnico adibito ad ospitare i contatori forma oggetto di vendita quale bene comune non censibile agli stabili di ERP di corso Vigevano (porzione evidenziata in viola nella planimetria di cui infra); pertanto, il corridoio al primo piano interrato dell'autorimessa che unisce la scala di sicurezza a tale bene comune non censibile è da intendersi gravato di servitù in favore degli stabili di ERP stessi.



In ogni caso, con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto stesso e le aree ed i fabbricati con lo stesso contigui. In tal modo, in particolare, si intenderanno costituite, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

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 – qualora consentite dalle norme urbanistiche - comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica al momento vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato come opera di tipo pubblico successivamente al 1° settembre 1967 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 277 del 22 aprile 1995 (prot. edilizio n. 1993-1-1849 del 21 maggio 1993) per *“Intervento di edilizia residenziale pubblica area ex Incet”*;
- Concessione edilizia n. 278 del 22 aprile 1995 (prot. edilizio n. 1993-1-2807 del 28 luglio 1993) per *“variante concessione 23/93”*;
- Concessione edilizia n. 1 del 29 settembre 1999 (prot. edilizio n. 1993-1-10775 del 22 luglio 1999) per *“variante in corso d'opera a concessione 277/95”*;

Sono in corso le verifiche atte a convalidare la regolarità edilizia della attuale consistenza. Nel caso in cui venissero rilevate delle contraddizioni tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla pratica edilizia prot. n. 1993-1-10775 lo stato dei luoghi verrà ricondotto alla formale legittimità attraverso apposito provvedimento deliberativo di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri e necessita di importanti interventi manutentivi consistenti in opere di risanamento edilizio in sopra e sottosuolo nonché di adeguamento impiantistico. Si evidenziano, all'interno dei locali, importanti infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalle vasche del piano terra e dai muri perimetrali.

Si riporta di seguito un elenco di massima, non esaustivo e non vincolante, delle principali operazioni che si ritiene debbano essere effettuate sull'immobile oggetto di alienazione:

- Opere di demolizione e rimozioni: Svuotamento vasche aree verdi, rimozione delle pavimentazioni dei camminamenti e delle rampe, rimozioni asfalti, rimozione impermeabilizzazione;
- Opere di impermeabilizzazione;
- Realizzazione nuove pavimentazioni esterne: rampe, camminamenti, asfaltature accessi;
- Reinterri;
- Realizzazione nuove recinzioni;
- Realizzazione impianto elettrico;
- Realizzazione impianto antincendio autonomo;
- Realizzazione impianto di illuminazione interno ed esterno e di emergenza;
- Rete fognaria smaltimento acque meteoriche;
- Progetti, certificazioni e collaudi.

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 "autorimessa" e/o "parcheeggio multipiano" scorporabile ai fini dell'isolamento termico.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

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

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e/o della porzione 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

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..

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 formale relativa ai progetti strutturali depositati ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate. Presso l'archivio del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e per il Sociale è depositata copia della documentazione relativa al "*Progetto Esecutivo delle Strutture*". In sintesi la documentazione disponibile presso gli archivi comunali rappresenta che la realizzazione delle strutture dell'autorimessa è stata prevista in cemento armato gettato in opera con fondazioni a plinti isolati per i pilastri e fondazioni continue per i muri portanti, rampe delle scale in cemento armato in opera con estradosso sagomato a gradini, pilastri, murature perimetrali e travi ribassate in cemento armato gettato in opera, solai di copertura dell'autorimessa in lastre tralicciate, tipo predalles, di modulo 120 cm, solai dei cunicoli pedonabili in getto pieno di 20 cm.

Si ritiene comunque 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.

L'autorimessa confina con il locale "centrale termica", non oggetto di alienazione, a servizio dell'edificio residenziale di ERP munito di due caldaie della potenza di circa 511 kW l'una per un totale di circa 1.022 kW. All'interno del locale della centrale oltre all'impianto termico, a servizio degli edifici abitativi, è presente l'impianto idrico, con autoclave, a cui è collegato l'impianto antincendio ad idranti dell'autorimessa in vendita adiacente. L'acquirente dovrà, a proprie cure e spese, separare la linea di alimentazione dell'impianto antincendio dell'autorimessa dall'impianto idrico, attualmente installato, come detto, nei locali della centrale termica.

L'acquirente dovrà comunque dal punto di vista impiantistico rendere autonoma l'autorimessa separando gli impianti necessari per il corretto funzionamento della stessa da quelli dei fabbricati adiacenti. Nell'effettuare le eventuali lavorazioni l'acquirente dovrà garantire il corretto funzionamento degli impianti esistenti che servono i fabbricati confinanti e alla fine delle operazioni dovrà fornire copia di tutte le certificazioni e collaudi inerenti le lavorazioni effettuate.

La centrale termica e l'autorimessa sono attività soggette al controllo ed alla verifica da parte dei VV.FF. Per tali attività è stato rilasciato un unico Certificato di prevenzione incendi relativo a "attività individuata al nr. 92 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.82 relativo a: Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 50 (fino a 300) e comprendente le seguenti altre attività: 91 Impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 350 KW [...] ", pratica n. 19615 rinnovato in data 30 aprile 2010 e scaduto in data 14 aprile 2012.

L'acquirente dovrà verificare con il comando dei VV.FF. competente quanto necessario per rendere fruibile l'autorimessa, garantendo al contempo l'indipendenza ed il regolare funzionamento, anche dal punto di vista formale, della adiacente centrale termica. Nel caso in cui il succitato Comando ritenesse indispensabile l'ottenimento di nuovi ed indipendenti Certificati di Prevenzione Incendi, l'acquirente, oltre a presentare la segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio per conto dell'autorimessa, dovrà, a propria cura e spese, presentarne una distinta per la centrale termica a nome e per conto dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale, in qualità di gestore dell'impianto. Per l'ottenimento di quanto opportuno l'acquirente dovrà direttamente relazionarsi con il suddetto Istituto e, successivamente, fornire copia di tutta la documentazione necessaria.

I suddetti impegni dovranno essere assunti anche nei confronti dei successivi gestori delle unità immobiliari di ERP ovvero della Città di Torino qualora la gestione dei beni fosse effettuata direttamente dalla stessa.

In caso di alienazione totale o parziale a terzi dell'autorimessa, negli atti di trasferimento della proprietà dovrà essere fatta espressa menzione delle obbligazioni e degli impegni di cui alla presente Scheda – ed in particolare, di cui al presente paragrafo - che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Il progetto dell'impianto idrico antincendio prevedeva la realizzazione di una rete di tubazioni ad anello esclusivamente al primo piano interrato dell'autorimessa con discese al secondo piano interrato in prossimità delle relative bocchette. L'alimentazione della centrale idrica, sia per l'impianto idrico-sanitario che per quello antincendio, era prevista attraverso la realizzazione di due tubazioni della dimensione di 4" che si articolavano, attraverso l'intercapedine pedonabile, dal punto di allaccio previsto in un locale del piano interrato verso il corso Vigevano verso il locale della centrale termica.

Per la rete degli scarichi fognari era prevista la realizzazione di un sistema di raccolta tramite caditoie superficiali che convogliavano le acque in un collettore principale bianco in polivinile rigido del diametro di 50 cm. Tale tubazione risulta posata in prossimità del lotto, sotto il suolo pubblico della nuova viabilità parallela a corso Vigevano (via Cigna 96 interno), in corrispondenza del tratto longitudinale dell'autorimessa interrata. La tubazione, prevista su una livelletta dello 0,8%, doveva recapitare le acque reflue in un pozzetto situato in corrispondenza di via Banfo attraverso il quale si allacciava alla rete di smaltimento delle acque bianche. Tale tubazione è stata ceduta in gestione a SMAT

Risulta altresì che parte del cortile condominiale - situato tra il lotto oggetto di alienazione ed il fabbricato di edilizia residenziale pubblica - nonché i locali della adiacente centrale termica scarichino le proprie acque attraverso l'utilizzo del predetto canale, mediante attraversamenti dell'autorimessa; l'acquirente dovrà garantire, a tale proposito, il regolare deflusso delle acque provenienti dai lotti confinanti anche attraverso l'utilizzo della propria rete fognaria. Le tubazioni previste al piano terreno e all'interno della centrale termica fungerebbero infatti da raccolta delle acque di drenaggio per innestarsi, mediante discese al primo ed al secondo piano interrato, al collettore principale di cui sopra. Le acque di scarico dell'autorimessa risultano raccolte attraverso varie linee di tubazioni al secondo piano interrato da dove, dopo essere passate attraverso il pozzetto disoleatore, insieme ad una parte delle acque di drenaggio dell'area esterna, vengono sollevate mediante due elettropompe sommerse per essere poi immesse nel collettore principale. Non è presente impianto di ventilazione meccanica.