



**SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
REGIONE PIEMONTE
A.S.L. TO4
di Ciriè, Chivasso ed Ivrea**

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 902 DEL 17/10/2022

OGGETTO: TERRENO SITO NEL COMUNE DI SETTIMO T.SE, VIA SANTA CRISTINA N.3 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA, RICHIESTA AUTORIZZAZIONE REGIONALE PER CANCELLAZIONE DAL PATRIMONIO INDISPONIBILE, ISCRIZIONE NEL PATRIMONIO DISPONIBILE E SUCCESSIVA ALIENAZIONE.

Proponente: ASL TO4 - S.C. SERVIZIO TECNICO PATRIMONIALE

Numero di Proposta: 1010 del 12/10/2022

OGGETTO: TERRENO SITO NEL COMUNE DI SETTIMO T.SE, VIA SANTA CRISTINA N.3 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA, RICHIESTA AUTORIZZAZIONE REGIONALE PER CANCELLAZIONE DAL PATRIMONIO INDISPONIBILE, ISCRIZIONE NEL PATRIMONIO DISPONIBILE E SUCCESSIVA ALIENAZIONE.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Stefano SCARPETTA
(Nominato con D.G.R. n. 21-3303 del 28 maggio 2021)

Vista la determinazione dirigenziale n. 47 del 20.03.2001 con la quale la Regione Piemonte:

autorizzava, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 8/95, l'ex Azienda Sanitaria Locale n. 7 di Chivasso, la cancellazione dal patrimonio indisponibile, con conseguente iscrizione in quello disponibile, dei terreni siti in Settimo Torinese identificati a catasto terreni (ex Cascina Bordina) N.C.T. al foglio 44 particelle nn. 192-194-196-198 e contestualmente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 8/95, dell'art. 3 della L.R. n. 69/96 e dell'art. 5 comma 2° del d.lgs. 229/99, e autorizzava la stessa ASL alla concessione del diritto di superficie sui medesimi terreni ai fini della realizzazione del nuovo complesso ospedaliero;

dava atto che l'ex ASL 7 di Chivasso sarebbe divenuta proprietaria al termine del periodo di utilizzo in usufrutto della durata di anni 16 (sedici), quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie su citato, della porzione di 1.000 (mille) mq. del nuovo complesso ospedaliero e che per la restante parte l'A.S.L. avrebbe acquisito la piena proprietà dell'immobile al termine della concessione del diritto di superficie (ossia dopo 50 anni) in conformità alle deliberazioni del Direttore Generale dell'A.S.L. n. 170 del 09/02/2001 e n. 310 del 28/02/2001 e del protocollo d'intesa ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 16-29691 del 20/03/2000, recepito dall'A.S.L. con deliberazione del Direttore Generale n. 489 del 23/03/2000;

prendeva atto inoltre che la cancellazione dal patrimonio indisponibile con conseguente iscrizione in quello disponibile, e successiva concessione del diritto di superficie dei terreni di cui trattasi, era conforme alla programmazione a livello aziendale e regionale, come d'altronde espressamente dichiarato nelle note della Direzione Regionale Programmazione Sanitaria, prot. n. 3315/D028/28.4 del 12/03/2001 e successiva integrazione prot. n. 3657/D28/28.4 del 19/03/2001, pervenute alla Direzione Regionale Controllo delle Attività Sanitarie - Settore Osservatorio Prezzi e Monitoraggio del Patrimonio Aziendale Sanitario rispettivamente in data 19/03/2001 prot. 5991/29.1 e in data 19/03/2001 prot. n. 6048/29.1.

Atteso che, sulla base di quanto sopra esposto, in data 04.12.2002 veniva stipulato l'atto di permuta di diritto di superficie con uso di cosa futura" rogito notaio Dott. Paolo Bonomo di Torino – repertorio n.27419 e raccolta n.12294 – registrato a Torino il 23.12.2002 al n.13139 con il quale l'ex ASL 7 di Chivasso, a titolo di permuta, concedeva il diritto di superficie su citato alla Società S.I.A.S. ITALIA S.P.A. per un periodo di 50 anni per i terreni di proprietà dell'Azienda e siti nel Comune di Settimo T.se, e contestualmente la Società di cui trattasi si impegnava a riservare la superficie di mq. 1.000,00 del costruendo presidio ospedaliero ad uso esclusivo della parte concedente.

Visto il D.P.G.R. n. 83 del 17/12/2007 di costituzione, a far data dal 1° gennaio 2008, dell'ASL TO4 derivata dall'accorpamento delle Aziende Sanitarie Locali n. 6 di Ciriè, n. 7 di Chivasso e n. 9 di Ivrea.

Visto il D.P.G.R. n. 139 del 22.12.2008 ad oggetto “Beni immobili, mobili e mobili registrati esistenti al 31.12.2007 facenti parte del patrimonio, con vincolo di destinazione sanitaria, delle ex Aziende Sanitarie Locali n. 6 di Ciriè (TO), n. 7 di Chivasso (TO) e n. 9 di Ivrea (TO). Trasferimento alla nuova Azienda Sanitaria Locale “TO4” con sede in Chivasso (TO), a far data dal 1° gennaio 2008” da cui si evince il trasferimento al patrimonio dell’ASL TO4 dell’immobile sito in Settimo T.se (Cascina Bordina), via Santa Cristina n.3 (la stessa risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio n.44 mappale 212 ex Catasto Terreni al foglio n.44 mappale 212).

Visti:

la legge regionale n. 12 del 23 maggio 2008 (art. 24) che stabilisce che la Giunta regionale può autorizzare la costituzione di una società mista fra le AA.SS.LL. interessate e le società Azienda Sviluppo Multiservizi S.p.A., Cooperativa Sociale Frassati s.c.s. Onlus o loro aventi causa per la gestione dell’immobile oggetto della sperimentazione gestionale ai fini sia sanitari sia socio-sanitari di durata quinquennale, prorogabile dalla Giunta regionale di cinque anni in cinque anni sino al compimento del piano finanziario approvato dalla Giunta stessa;

il contratto stipulato in data 25.06.2008 avanti il Notaio Dott. Andrea Ganelli, registrato a Torino il 07.07.2008 al numero 18615 (protocollo ex ASL 9 di Ivrea n.84941 del 12.08.2008), con il quale vengono trasferite definitivamente le azioni della Società S.I.A.S. ITALIA S.P.A (società francese inizialmente individuata ai fini della realizzazione del presidio ospedaliero in argomento) alla costituenda Società S.A.A.P.A. S.P.A.

la deliberazione n. 20-10663 del 2 febbraio 2009 con la quale la Giunta regionale ha autorizzato, ai sensi dell’art.9 del D. Lgs. N.502 del 30.12.1992 e s.m.i. e dell’art.24 della Legge Regionale n.12 del 23.05.2008, le Aziende sanitarie locali TO2 e TO4 alla realizzazione del progetto di sperimentazione gestionale presentato per la gestione della struttura sita in Settimo T.se di cui sopra.

Dato atto che il Programma approvato con il succitato provvedimento amministrativo (D.G.R. n. 20-10663 del 2 febbraio 2009) prevedeva il seguente assetto:

la gestione della struttura in capo alla società S.A.A.P.A. S.p.A. – Società Assistenza Acuzie e Post Acuzie – cui partecipano i seguenti soci: ASL TO4 34%; ASL TO2 18%; Comune di Settimo Torinese (subentrato a Azienda Sviluppo Multiservizi – A.S.M. S.p.A.) 31,5%; Cooperativa Sociale P.G. Frassati s.c.s. onlus 15,5%; Cooperativa sociale P.G. Frassati produzione e lavoro 1%.

Rilevato che:

- la legge regionale n. 1 del 31 gennaio 2012 recante “Sostituzione dell’articolo 23 della legge regionale 23 maggio 2008, n. 12 (Legge finanziaria per l’anno 2008)”, pubblicata sul BUR Piemonte n. 5 del 2.02.2012, nel definire il percorso per l’avvio, la gestione e l’eventuale conversione dei programmi attivati ai sensi dell’art. 9 bis d.lgs. 502/92 e s.m.i. da regime sperimentale a regime ordinario, prevede, all’art. 1 commi 2, 3 e 6, che “Le sperimentazioni di nuove modalità gestionali e organizzative nell’erogazione dei servizi sanitari e socio-sanitari sono autorizzate dalla Giunta regionale”... “L’autorizzazione è concessa per un periodo non superiore a cinque anni”;
- alla scadenza del quinquennio la Giunta regionale, previa valutazione degli esiti della sperimentazione sotto il profilo della convenienza economica, della qualità dei servizi e della conformità alla programmazione regionale, dispone la chiusura della sperimentazione ovvero la trasformazione della gestione sperimentale dei servizi in gestione ordinaria. La Giunta regionale può altresì autorizzare la proroga della sperimentazione gestionale per il periodo necessario al compimento del piano di attività e del piano finanziario approvati, comunque, per un periodo non superiore a cinque anni;

- con Deliberazione della Giunta Regionale 28 agosto 2014, n. 23-264 ad oggetto: “Programma di sperimentazione gestionale ex art. 9 bis D.Lgs. 502/92 e s.m.i. relativo a S.A.A.P.A. S.p.A. per la gestione dell'Ospedale civico di Settimo T.se. Proroga ai sensi dell'art. 23, comma 6, L.R. 12/2008 e s.m.i.”, alla luce della valutazione nel complesso positiva in merito al programma di sperimentazione gestionale ex art. 9 bis D.Lgs. 502/92 e s.m.i. relativo a S.A.A.P.A. S.p.A. per la gestione dell'ospedale di Settimo T.se, sia dal punto di vista operativo sia sul piano del risultato economico, è stata disposta la proroga fino al 31.12.2014, ai sensi dell'art. articolo 23 comma 6 L.R. 12/2008 e s.m.i., del programma di sperimentazione gestionale allo scopo di garantire la continuità delle attività gestite nell'ambito dell'ospedale di Settimo T.se, secondo l'assetto autorizzato con la DGR n. 20-10663 del 2 febbraio 2009;
- con successive deliberazioni (DD.G.R. n. 48-869 del 29.12.2014, n. 67-1716 del 6.7.2015, n. 72-1997 del 31.7.2015, n. 13-2022 del 5.8.2015, n. 77-2775 del 29.12.2015, n. 30-3016 del 7.3.2016, n. 12-3730 del 27.7.2016, n. 12-3730 del 27.7.2016, n. 73-5504 del 3.8.2017) la Giunta regionale, nelle more della conclusione del percorso di ridefinizione dei fabbisogni di continuità assistenziale a valenza sanitaria e della conseguente rivisitazione del modello organizzativo relativo a S.A.A.P.A. S.p.A., prorogava fino al 31.12.2017, ai sensi dell'art. 23 comma 6 della L.R. 12/2008 e s.m.i., il termine del programma di sperimentazione gestionale relativo alla gestione dell'Ospedale Civico di Settimo T.se.;
- con D.G.R. n. 37-7057 del 14.6.2018, D.D. n. 457 del 2.7.2018, D.D. n. 272 del 16.4.2019 e D.G.R. n. 1-1881 del 10.8.2020 la Regione Piemonte ha assegnato a S.A.A.P.A. S.p.A. il budget per la produzione di attività di degenza in postacuzie e continuità sanitaria a valenza assistenziale (CAVS) e l'Asl TO4, in qualità di azienda sanitaria territorialmente competente, ha stipulato il contratto per le prestazioni relative al triennio 2018-2020;
- Con D.D. 116/A1414C/2021 del 29.01.2021 recante “S.A.A.P.A. S.p.A. – Ospedale Civico Città di Settimo sito in via Santa Cristina n. 3 a Settimo Torinese (TO): autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria e relativo accreditamento” si è concluso il percorso di autorizzazione/accreditamento ex artt. 8 ter e quater D.Lgs. 502/92 e s.m.i. della Struttura nel nuovo assetto di posti letto per complessivi 235 p.l. di recupero e riabilitazione funzionale di II livello, di medicina di lungodegenza e di continuità assistenziale a valenza sanitaria, con accreditamento in fascia A ai sensi della D.C.R. n. 616-3149 del 22.02.2000 e s.m.i..

Dato atto che, così come riportato nella D.G.R. del 2 agosto 2021 n. 1-3666:

- ai sensi dei commi 4 e 6 dell'art. 23 L.R. 12/2008 il termine ultimo della sperimentazione di cui trattasi scadeva il 28 febbraio 2019;
- il comma 6 del citato art. 23 L.R. 12/2008 e s.m.i., in particolare, prevedeva che “Alla scadenza del quinquennio la Giunta regionale, previa valutazione degli esiti della sperimentazione sotto il profilo della convenienza economica, della qualità dei servizi e della conformità alla programmazione regionale, dispone la chiusura della sperimentazione ovvero la trasformazione della gestione sperimentale dei servizi in gestione ordinaria (...)”;
- la situazione di emergenza connessa alla pandemia da COVID-19, coincidente con la fase di valutazione dei risultati della sperimentazione, non ha consentito, entro i termini previsti, la conclusione del percorso di verifica ai sensi del citato comma 6 dell'art. 23 L.R. 12/2008 e s.m.i.;
- ai sensi del comma 5 dell'art. 23 L.R. 12/2008 “Il raggiungimento degli obiettivi fissati nel progetto ed il perseguimento dell'equilibrio economico rappresentano condizioni essenziali per il mantenimento in vita delle sperimentazioni autorizzate”.

Dato altresì atto che, con Deliberazione della Giunta Regionale 2 agosto 2021, n. 1-3666 ad oggetto: “Programma di sperimentazione gestionale ai sensi dell' art. 9 bis D.Lgs. 502/92 e s.m.i. e dell'art. 23 L.R. 12/2008 e s.m.i. relativo alla Società S.A.A.P.A. S.p.A, autorizzata con D.G.R. n. 20-10663 del 02.02.2009 per la gestione della struttura sita in Settimo T.se, via Santa Cristina n. 3.

Disposizioni ai sensi dell'art. 23 comma 6 L.R. n. 12/2008 e s.m.i. Indirizzi alle Aziende ASL Città di Torino e ASL TO4", si è disposto:

- ai sensi del comma 6 dell'art. 23 L.R. 12/2008 e s.m.i., alla luce delle valutazioni effettuate sulla base dell'istruttoria condotta dal gruppo di lavoro istituito con D.D. n. 410 del 18.06.2012 e s.m.i., la chiusura del programma di sperimentazione gestionale relativa alla società mista S.A.A.P.A. S.p.A., costituita ai sensi dell' art. 9 bis D.Lgs. 502/92 e s.m.i. e dell'art 23 della L.R. 12/2008 e s.m.i., autorizzata con D.G.R. n. 20-10663 del 2 febbraio 2009 per la gestione sia a fini sanitari che socio-sanitari, della struttura sita in Settimo Torinese – via Santa Cristina 3;
- di demandare a successivo provvedimento regionale, previa proposta delle ASL Città di Torino e ASL TO4 – socie della società S.A.A.P.A. S.p.A. - la definizione delle nuove modalità organizzative e gestionali per l'erogazione, in coerenza con le linee e gli indirizzi della programmazione sanitaria, dei servizi sanitari attualmente prestati presso la struttura sita in Settimo Torinese – via Santa Cristina 3, ferma restando l'esigenza di garantire, senza soluzione di continuità, le attività sanitarie secondo l'assetto da ultimo autorizzato con D.D. 116/A1414C/2021 del 29.01.2021 per il periodo necessario alla conclusione dei procedimenti per l'avvio del nuovo modello organizzativo, che dovranno concludersi entro il termine di 12 mesi dall'adozione del presente provvedimento.

Richiamata la nota prot. n. 2022/53480 del 3 marzo 2022, con la quale le ASL socie della società S.A.A.P.A. S.p.A. - ASL Città di Torino e ASL TO4 - hanno fatto pervenire, ai sensi delle previsioni di cui alla D.G.R. 1-3666/2021, una proposta organizzativa nella quale venivano evidenziate le criticità ed i vantaggi connessi a ciascuno degli scenari rappresentati dal Consiglio dei liquidatori e discussi in occasione dell'Assemblea dei soci di S.A.A.P.A. S.p.A. del 17.02.2022. In particolare la nota di cui trattasi, effettuata l'analisi dei possibili scenari praticabili, riportava le seguenti conclusioni:

- internalizzazione delle attività: rispetto a tale soluzione le ASL socie evidenziavano come a fronte di tale scelta sarebbe indispensabile definire parallelamente al percorso liquidatorio un percorso che possa garantire – a conclusione di una procedura ad evidenza pubblica – la necessaria continuità nell'erogazione delle prestazioni sanitarie attualmente fornite da S.A.A.P.A. S.p.A. Infatti “stante la situazione attuale nessuna delle 2 ASL ha in pianta organica il personale necessario, né il budget per iniziare il percorso concorsuale di reclutamento che avrebbe comunque tempi non certi stante la carenza generalizzata del personale sanitario. Inoltre l'internalizzazione non garantirebbe l'applicazione delle clausole sociali ai dipendenti S.A.A.P.A. con contratto privatistico”. L'internalizzazione prevederebbe, inoltre, l'accollo del mutuo dall'ASL che internalizza con conseguente necessità della copertura economica degli oneri finanziari da parte delle Regione Piemonte; risulterebbe, altresì, necessaria una provvista finanziaria da parte dei soci pro-quota a copertura delle perdite in capo alla società S.A.A.P.A. S.p.A..
- cessione a terzi : le ASL socie evidenziano che la soluzione della cessione a terzi dell'immobile e delle relative attività sanitarie, permanendo in capo al presidio di Settimo l'accreditamento istituzionale ed il diritto alla contrattualizzazione dello stesso ai sensi del D.Lgs. 502/92 e s.m.i., “garirebbe la possibilità di inserire clausole “sociali” atte a preservare all'interno del presidio le figure professionali del comparto ed anche i dipendenti con contratto privatistico di S.A.A.P.A. S.p.A. Da ultimo non sarebbe necessario un finanziamento a copertura né del mutuo né tanto meno delle perdite qualora il prezzo di aggiudicazione sia idoneo a tale copertura”.
- copertura perdite da parte dei soci: in tale ipotesi si prevede che i soci, ognuno per quanto di propria competenza, ripianino le perdite con l'autorizzazione della Regione e la relativa copertura economica a ristoro non solo del disavanzo di bilancio ma anche del mutuo. Come riferito dalle due Aziende “...questa situazione coperti i disavanzi non consentirebbe

comunque di proseguire con l'attività sanitaria (...) inoltre i dipendenti non verrebbero "garantiti" e non è certa la possibilità di poter "coprire" a normativa vigente, le perdite di una società a partecipazione pubblica".

- procedura concorsuale: in merito alla soluzione dell'adesione ad una procedura concorsuale (fallimento, concordato) le ASL riferiscono che "non consentirebbe comunque di proseguire con l'attività sanitaria".

Preso atto che, con successiva nota prot. n. 1152 del 25.3.2022, l'Assessore alla Sanità, Livelli essenziali di assistenza ed Edilizia sanitaria, valutati gli scenari prospettati dalle ASL socie in merito alle nuove modalità organizzative-gestionali delle attività del Presidio di Settimo T.se, rappresentava che appare più rispondente all'interesse pubblico e alla programmazione regionale lo scenario della cessazione a terzi dell'attività, assicurando peraltro il trasferimento degli oneri del mutuo e della fideiussione in capo al soggetto subentrante.

Sulla base di quanto evidenziato nella nota succitata, l'ASL TO4 ha prontamente avviato la procedura per la valutazione dei beni di proprietà della stessa al fine di tutelare le esigenze della finalità pubblica e giungere alla valutazione analitica dell'area di cui trattasi.

In tale contesto, in previsione dell'avvio di una possibile procedura di cessione a terzi dell'immobile di cui trattasi, veniva affidato, a seguito di apposita indagine di mercato avvenuta attraverso la richiesta di n.3 preventivi ad operatori economici esperti nello specifico ambito di riferimento, all'Arch. Fabio Lanzafami, con studio in Ciriè via IV Novembre 6, l'incarico professionale per la redazione di una perizia di stima asseverata in merito al terreno in argomento di proprietà dell'ASL TO4 (del quale si è ceduto il diritto di superficie) e dell'area interna al complesso ospedaliero pari a 1.000,00 mq in utilizzo esclusivo dell'Azienda Sanitaria Locale TO4.

Atteso che, con prot. n.78399 del 13.07.2022, a seguito di numerosi confronti avvenuti tra le parti, l'Arch. Fabio Lanzafami su citato ha depositato presso la S.C. Tecnico Patrimoniale la "*perizia di stima in merito ad un immobile di proprietà dell'ASL TO4 e dell'area interna del presidio ospedaliero di Settimo Torinese in uso esclusivo all'ASL TO4*" datata 11.07.2022, asseverata in data 12.07.2022 presso lo studio in Torino del Notaio Dott.ssa Sandra Beligni con repertorio n.52696, trasmessa al Settore Politiche degli Investimenti – Direzione Sanità e Welfare della Regione Piemonte dall'ASL TO4, in via preventiva, con nota prot. n.81583 del 21.07.2022.

Vista, inoltre, la Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2022, n. 34-5488 "D.G.R. 2 agosto 2021 n. 1-3666 ad oggetto: "Presa d'atto della proposta delle AASSLL Citta' di Torino e TO4 per l'avvio della procedura per la cessione a terzi di beni ed attività della Società S.A.A.P.A. S.p.A. in liquidazione e approvazione indirizzi all'ASL TO4 e al Consiglio dei liquidatori, a mezzo delle ASL socie", con la quale si è preso atto della nota del 3/3/2022 prot. n. 2022/53480 in attuazione ed entro i termini di cui alla D.G.R. n. 1-3666/2021, dall'ASL Città di Torino e dall'ASL TO4 - per la cessione a terzi di beni ed attività della società S.A.A.P.A. S.p.A. in liquidazione e di approvare i seguenti indirizzi per l'attuazione:

1. ...omissis....
2. dare mandato all'ASL TO4 – proprietaria dei terreni su cui insiste l'immobile – di provvedere all'avvio del procedimento amministrativo finalizzato al trasferimento del terreno dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dell'Azienda stessa; la conclusione di detto procedimento costituisce condizione per il perfezionamento della cessione di S.A.A.P.A. in liquidazione;
3. dare mandato al Consiglio dei liquidatori di S.A.A.P.A. a mezzo delle ASL socie ad espletare, in conformità alla normativa vigente e nel prosieguo della procedura già attivata, specifica procedura ad evidenza pubblica per la ricerca delle migliori condizioni per la

cessione di beni ed attività della società assicurando il trasferimento degli oneri del mutuo e della fideiussione in capo al soggetto subentrante- o procedendo all'estinzione degli stessi con il ricavato della vendita. La cessione dovrà, inoltre, prevedere il mantenimento in capo al Presidio di Settimo T.se dei requisiti per l'autorizzazione ed accreditamento per n. 235 p.l. - in conformità a quanto disposto con D.D. 29 gennaio 2021 n. 116 (a seguito di istruttoria il competente Settore della Direzione Sanità e Welfare provvederà alla volturazione del titolo di autorizzazione/accreditamento in capo al soggetto subentrante all'esito della procedura di alienazione).

Con successiva nota prot. n. 00030865 del 18.8.2022, pervenuta dal Settore Politiche degli Investimenti - Direzione Sanità e Welfare -, la Regione Piemonte ha richiesto all'ASL TO4 alcune precisazioni e integrazioni in merito alla perizia di stima asseverata di cui sopra in conformità a quanto disposto dalla DG.R. 17-2093 del 24 maggio 2011 e secondo le indicazioni specifiche di cui all'art. 11, comma 1, della Legge Regionale 8/95.

Considerato quanto previsto dalla D.G.R. n. 17-2093 del 24/05/2011 ad oggetto: "Iter procedurale per l'autorizzazione alla cancellazione dal patrimonio indisponibile, conseguente iscrizione in quello disponibile ed alienazione o diverso uso, dei beni mobili, mobili registrati ed immobili di proprietà delle Aziende Sanitarie Regionali: Locali, Ospedaliere ed Ospedaliero-Universitarie. Aggiornamento. Revoca D.G.R. n. 37-7963 del 09/12/2002".

Dato atto che, a riscontro della nota prot. 0030865 sopra citata, con prot. n. 109177 del 12.10.2022, l'Arch. Fabio Lanzafami ha prodotto apposita integrazione alla perizia di stima di cui sopra, datata 10.10.2022 e asseverata in data 11.10.2022 presso lo studio in Torino del Notaio Dott.ssa Sandra Beligni con repertorio n. 53137, dalla quale riassumendo risulta che:

la perizia di stima asseverata in data 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022, è stata redatta in piena conformità con le disposizioni dettate dalla Deliberazione della Giunta Regionale 24 maggio 2011, n. 17-2093;

le risultanze di tutte le valutazioni tecnico-economiche sono state dettagliatamente descritte nella perizia asseverata del 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022;

la valutazione dell'immobile è stata eseguita in conformità con l'art.11 della L.R. 18 gennaio 1995, n. 8 utilizzando il criterio descritto alla lettera a) che nello specifico recita:

a) i beni immobili destinati ad uso pubblico possono essere valutati in relazione al prezzo di acquisto rivalutato al valore di stima, qualora trattasi di acquisti non recenti, al costo sostenuto per la costruzione e per la manutenzione straordinaria"

precisando i valori di seguito elencati:

- il valore della porzione immobiliare cosiddetta "area gialla" in uso esclusivo dell'ASL TO4 (ma non ancora in proprietà della stessa) è pari ad €. 1.585.164,56 - tale valore, viene precisato nella stessa integrazione della perizia, è incluso nel valore complessivo dello stabile pari a €.27.700.508,20 e dallo stesso non scindibile - (di proprietà della Società S.A.A.P.A. S.p.A.);
- il valore dell'intero stabile è pari ad €. 27.700.508,20 (di proprietà della Società S.A.A.P.A. S.p.A.);
- il valore del mero terreno agricolo è pari ad €. 139.341,57 (di proprietà ASL TO4);

- il valore di alienazione dell'area superficiaria è pari ad €. 6.250.988,25 (di proprietà ASL TO4).

I valori predetti sono attualizzati all'anno 2022 in quanto la D.G.R. n.34-5488 su citata obbliga di fatto l'ASL TO4 al trasferimento di beni a terzi e pertanto a rendere necessaria una valutazione economica dei beni immobili predetti.

Alla luce di quanto sopra esposto si evidenzia quindi che:

- in riferimento al punto 2 della D.G.R. n.34-5488 del 03.08.2022 su citata si specifica che: l'area oggetto del presente provvedimento, per la quale viene richiesto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 8/95 e della D.G.R. 17-2093 del 24/05/2011, l'autorizzazione alla cancellazione dal patrimonio indisponibile, l'iscrizione nel patrimonio disponibile nonché la contestuale autorizzazione all'alienazione ai fini di vendita, ai sensi dell'art. 15 della medesima L.R. 8/95, è da considerarsi esclusivamente il terreno su cui insiste l'edificio di proprietà della Società S.A.A.P.A. S.p.A. nonché il terreno circostante, il tutto censito al Catasto Fabbricati al foglio n.44 mappale 212 ex Catasto Terreni al foglio n.44 mappale 212;
- in riferimento al punto 3 della D.G.R. n.34-5488 del 03.08.2022 su citata si specifica che: la porzione immobiliare cosiddetta "area gialla" è stata concessa in uso esclusivo all'ASL TO4 per un periodo di anni 16 a decorrere dalla consegna in uso dei locali medesimi così come indicato nell'atto notaio Dott. Paolo Bonomo di Torino – repertorio n.27419 e raccolta n.12294 del 04.12.2002 di cui sopra. Il medesimo atto recitava inoltre che, allo scadere del termine pattuito di anni 16, la ex Società S.I.A.S. ITALIA S.P.A. (ora S.A.A.P.A. S.P.A.) si obbligava a trasferire all'ex ASL 7 (ora ASL TO4) la piena proprietà concessa ad uso esclusivo con apposito atto notarile di trasferimento. La data di attivazione delle attività sanitarie del presidio risulta essere il 2.2.2009 (come da visura camerale agli atti rilasciata in 11.04.2022), a seguito di autorizzazione regionale di cui alla D.G.R. n. 20-10663 rilasciata in pari data, di conseguenza il periodo di riferimento di cui sopra (16 anni) non risulta scaduto e pertanto la proprietà della porzione immobiliare di cui trattasi risulta essere ad oggi della Società S.A.A.P.A. S.P.A.. Considerato quanto su detto il consiglio dei liquidatori di S.A.A.P.A. S.P.A., nell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica per la ricerca delle migliori condizioni per la cessione di beni ed attività della Società, dovrà necessariamente prevedere un ristoro a carico dell'A.S.L. TO4 per un importo pari a €. 1.585.164,56 in capo al soggetto subentrante al fine di rispettare quanto stabilito nell'atto notaio Dott. Paolo Bonomo di Torino su richiamato, così come risulta dalla perizia asseverata del 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022 su citata, trattandosi di corrispettivo della cessione del diritto di superficie.

Dato atto che la somma introitata dall'alienazione degli immobili su descritti – già approvata in linea di indirizzo dalla Regione Piemonte come da D.G.R. 34-5488 /2022 citata - verrà destinata ad interventi di adeguamento antisismico/antincendio come da nota prot. ASL TO4 n. 83286 del 3.9.2021 inviata ai competenti Uffici regionali.

Rilevato che la presente deliberazione viene proposta dal Direttore F.F. della S.C. Servizio Tecnico Patrimoniale, Ing. Andrea MINGIONE, in base alla deliberazione del Direttore Generale n. 781 del 31.08.2022, così come risulta dalla sottoscrizione apposta in calce alla presente.

Considerato che la formulazione della proposta di un atto deliberativo impegna la responsabilità del soggetto proponente circa la regolarità amministrativa del contenuto della deliberazione nonché della legittimità della stessa;

Visto il D. Lgs 33 del 14/03/2013;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, per quanto di loro competenza, ai sensi dell'art. 3, comma 7 del D. Lgs 502/92 e s.m.i.;

DELIBERA

1. di approvare, per quanto in premessa esposto e qui da intendersi integralmente richiamato, la perizia di stima asseverata, allegata in copia alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale, redatta dall'Arch. Fabio Lanzafami, con studio in Ciriè via IV Novembre 6, in data 11.07.2022, asseverata in data 12.07.2022 presso lo studio in Torino del Notaio Dott.ssa Sandra Beligni con repertorio n.52696 e la successiva appendice integrativa alla stessa redatta in data 10.10.2022, asseverata in data 11.10.2022 presso lo studio in Torino del Notaio Dott.ssa Sandra Beligni con repertorio n. 53137, in piena conformità con le disposizioni dettate dalla Deliberazione della Giunta Regionale 24 maggio 2011, n. 17-2093 e in ottemperanza con l'art.11 lettera a) della L.R. 18 gennaio 1995, n. 8;

2. di dare atto che:

- la perizia di stima asseverata in data 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022, è stata redatta in piena conformità con le disposizioni dettate dalla Deliberazione della Giunta Regionale 24 maggio 2011, n. 17-2093;
- le risultanze di tutte le valutazioni tecnico-economiche sono state dettagliatamente descritte nella perizia asseverata del 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022, e che la stessa è da ritenersi congrua, trattandosi di perizia asseverata;
- la valutazione dell'immobile è stata eseguita in conformità con l'art.11 della L.R. 18 gennaio 1995, n. 8 utilizzando il criterio descritto alla lettera a) che nello specifico recita:

a) i beni immobili destinati ad uso pubblico possono essere valutati in relazione al prezzo di acquisto rivalutato al valore di stima, qualora trattasi di acquisti non recenti, al costo sostenuto per la costruzione e per la manutenzione straordinaria"

I valori inseriti nella perizia asseverata del 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022, sono aggiornati all'anno 2022 in quanto la D.G.R. n.34-5488 su citata obbliga di fatto l'ASL TO4 al trasferimento di beni a terzi e pertanto a rendere necessaria una valutazione economica dei beni immobili predetti;

3. di richiedere, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 8/95 e della D.G.R. 17-2093 del 24/05/2011, alla Regione Piemonte - Direzione Sanità e Welfare - Settore Politiche degli Investimenti l'autorizzazione alla cancellazione dal patrimonio indisponibile e l'iscrizione nel patrimonio disponibile dell'immobile di proprietà dell'Azienda così definito:

terreno sito nel Comune di Settimo T.se (Cascina Bordina), via Santa Cristina n.3, identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.44 mappale 212 ex Catasto Terreni foglio n.44 mappale 212 così come evidenziato nella D.P.G.R. n. 139 del 22.12.2008 in

premessa citata – per un valore complessivo di €. 6.390.329,82 (ossia €. 6.250.988,25 valore area su cui insiste il fabbricato + €. 139.341,57 valore del mero terreno agricolo circostante)

in ottemperanza a quanto stabilito al punto 2 della D.G.R. n.34-5488 del 03.08.2022 in premessa richiamata.

4. di richiedere, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 8/95 e della D.G.R. 17-2093 del 24/05/2011, alla Regione Piemonte - Direzione Sanità e Welfare - Settore Politiche degli Investimenti, l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile predetto ai fini dell'attuazione di quanto stabilito al punto 3 della D.G.R. n.34-5488 del 03.08.2022 in premessa richiamata;

5. di specificare che la procedura per l'alienazione dell'immobile di che trattasi, secondo le disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2022, n. 34-5488, sarà espletata dal Consiglio dei liquidatori di S.A.A.P.A., a mezzo delle ASL socie, in conformità alla normativa vigente e nel prosieguo della procedura già attivata, con specifica procedura ad evidenza pubblica per la ricerca delle migliori condizioni per la cessione di beni ed attività della società assicurando il trasferimento degli oneri del mutuo e della fidejussione in capo al soggetto subentrante o procedendo all'estinzione degli stessi con il ricavato della vendita. La cessione dovrà, inoltre, prevedere il mantenimento in capo al Presidio di Settimo T.se dei requisiti per l'autorizzazione ed accreditamento per n. 235 p.l. - in conformità a quanto disposto con D.D. 29 gennaio 2021 n. 116 (a seguito di istruttoria il competente Settore della Direzione Sanità e Welfare provvederà alla volturazione del titolo di autorizzazione/accreditamento in capo al soggetto subentrante all'esito della procedura di alienazione);

6. di dare altresì atto che, all'interno della procedura per l'alienazione dell'immobile di proprietà della Società S.A.A.P.A. S.P.A. di cui al punto 5, il consiglio dei liquidatori di S.A.A.P.A. S.P.A. dovrà necessariamente prevedere un ristoro a carico dell'A.S.L. TO4 per un importo pari a €. 1.585.164,56 (relativo alla cosiddetta "area gialla") in capo al soggetto subentrante al fine di rispettare quanto stabilito nell'atto notaio Dott. Paolo Bonomo di Torino del 04.12.2002 - repertorio n.27419 e raccolta n.12294 – registrato a Torino il 23.12.2002 al n.13139 richiamato nelle premesse, così come risulta dalla perizia asseverata del 11.07.2022, e successiva integrazione asseverata in data 11.10.2022 su citata, trattandosi di corrispettivo della cessione del diritto di superficie.

7. Di dare atto che la somma introitata dall'alienazione degli immobili su descritti (per totali euro 7.974.493,88, di cui euro 6.390.329,82 derivanti dall'alienazione dei terreni oggetto del presente provvedimento ed euro 1.585.164,56 derivanti dal corrispettivo della cessione dell'area gialla, da ricavare al termine della procedura di alienazione del presidio nel suo complesso a carico di SAAPA) – già approvata in linea di indirizzo dalla Regione Piemonte come da D.G.R. 34-5488 /2022 citata - verrà destinata ad interventi di adeguamento antisismico/antincendio come da nota prot. ASL TO4 n. 83286 del 3.9.2021 inviata ai competenti Uffici regionali ed è compatibile con la programmazione regionale ed aziendale;

8. di effettuare la pubblicazione ai sensi del D.Lgs. 33/2013 sul sito internet aziendale nell'area "Amministrazione trasparente";

9. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 28 - c. 2) L.R. 10/1995, stante l'urgenza di trasmettere tutti gli atti alla Regione Piemonte.



**SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
REGIONE PIEMONTE
A.S.L. TO4
di Ciriè, Chivasso ed Ivrea**

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 902 DEL 17/10/2022

**TERRENO SITO NEL COMUNE DI SETTIMO T.SE, VIA SANTA CRISTINA N.3 -
APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA, RICHIESTA AUTORIZZAZIONE
REGIONALE PER CANCELLAZIONE DAL PATRIMONIO INDISPONIBILE,
ISCRIZIONE NEL PATRIMONIO DISPONIBILE E SUCCESSIVA ALIENAZIONE.**

PUBBLICATA ai sensi di legge a decorrere dal 17/10/2022

Ai sensi della L.R. 24/01/1995 n. 10
DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA
ESECUTIVA DAL 17/10/2022

TRASMESSA al Collegio Sindacale il

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Si rende copia conforme all'originale informativo sottoscritto digitalmente
da....., composta da n. (.....) fogli/facciate
Chivasso, il

Il Referente incaricato

.....

Elenco firmatari

Questo documento è stato firmato da:

MINGIONE ANDREA - Delegato ASL TO4 - S.C. SERVIZIO TECNICO PATRIMONIALE

LOSS ROBIN STEFANO - Direttore DIRETTORE AMMINISTRATIVO

CHIOZZA GLORIA - Direttore DIRETTORE SANITARIO

SCARPETTA STEFANO PIERO - Il Direttore Generale ASL TO4 - DIREZIONE GENERALE

ORTOLANO CARMELA - il responsabile della pubblicazione

ASL TO4



Protocollo nr. 0109177
del 12/10/2022
Titolario 5.6.4 #



FL

Fabio Lanzafami

ARCHITETTO

Integrazione alla perizia di stima in merito ad un immobile di proprietà A.S.L. To 4 e dell'area interna del presidio ospedaliero di Settimo Torinese in uso esclusivo all'A.S.L. To 4

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Fabio Lanzafami, iscritto al n. 4324 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino, avente studio in Ciriè (To), Via IV Novembre n° 6, in qualità di tecnico incaricato dalla A.S.L. To 4, quale proprietaria parziale dell'immobile oggetto di stima e proprietaria dell'area su cui sorge il fabbricato, redigeva la valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sito in Settimo Torinese (To), Via Santa Cristina n° 3.

Vista la D.G.R. 3 Agosto 2022, n° 34 – 5488 (B.U. Regione Piemonte 33 del 18/08/2022) che obbliga l'A.S.L. To 4 a mettere in atto tutte le azioni necessarie alla cessione della partecipazione nell'azienda S.A.A.P.A. e quindi la cessione dei terreni e delle aree di proprietà dell'A.S.L. To4 prima del verificarsi della condizione sospensiva prevista nell'atto notaio Bonomo di Torino in data 04/12/2002 repertorio n° 27419, raccolta n° 12294 ovvero del consolidamento della proprietà dell'immobile sito in Settimo Torinese, Via Santa Cristina n° 3 attualmente destinato a presidio ospedaliero.

Tale D.G.R. obbliga l'A.S.L. To4 a rendere necessaria una valutazione economica dei beni immobili predetti all'anno 2022.

2 – CORRISPONDENZA TRA LA PERIZIA DI STIMA E LA D.G.R. 24 MAGGIO 2011, N° 17 – 2093 DELLA REGIONE PIEMONTE

Secondo la "scheda informativa per predisposizione perizie" allegata alla D.G.R. sopra citata si devono elencare una serie di informazioni necessarie alla redazione della perizia.

Tali informazioni sono presenti nella perizia asseverata dello scrivente e consegnata al servizio tecnico patrimoniale in data 13 Luglio 2022 protocollo n° 78399.

Seguendo lo schema della scheda informativa si precisa che:

Tabella Regione Piemonte

- punto 1 esatta ubicazione civica
- punto 2 titolo di proprietà con integrazione del riferimento del decreto n° 139 del 22 Dicembre 2008 a firma del presidente della Regione Piemonte, Dott.ssa Mercedes Bresso
- punto 3 indicazioni catastali
- punto 4 indicazione urbanistica perizia
- punto 5 consistenza e superficie
- punto 6 manutenzione e stato d'uso

Perizia

- corrisponde al punto 1 della perizia
- corrisponde al punto 4 della perizia,
- con integrazione del riferimento del decreto n° 139 del 22 Dicembre 2008 a firma del presidente della Regione Piemonte, Dott.ssa Mercedes Bresso
- corrisponde al punto 5 della perizia
- corrisponde al punto 6; 6.1; 6.2 della perizia
- corrisponde al punto 3 della perizia
- corrisponde al punto 2 della perizia

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E-mail: fabio@lanzafami.it



- punto 7 vincoli ex D.Lgs. 42/04 non trattato in perizia in quanto non esistente; integrato con la presente
- punto 8 fotografie corrisponde all'ultima pagina della perizia; si integrano altre fotografie con la presente
- punto 9 dichiarazione L.R. 8/95 non trattato in perizia; si integra con la presente
- punto 10 asseverazione asseverazione del Notaio Beligni Sandra, Collegio di Torino, repertorio n° 52696 in data 12 Luglio 2022

2.1 Integrazioni specifiche alla perizia

Punto 2, punto 7, punto 9 dello schema di asseverazione regionale

2.2 – Titolo (D.P.G.R.) attestante la proprietà e l'esistenza di eventuali vincoli

La A.S.L. To 4 è unica proprietaria del terreno su cui sorge l'immobile in forza dell'atto notaio Gianelli di Torino in data 12/05/1999, registrato a Torino il 24/05/1999 al n° 15941

La A.S.L. To 4 ha ceduto il diritto di superficie del terreno ed acquisito il diritto di uso della porzione immobiliare di mq. 1.100,61 circa, per anni 50, alla società S.I.A.S. Italia s.p.a. con atto notaio Bonomo di Torino in data 04/12/2002 repertorio n° 27419, raccolta n° 12294

In forza di tale atto, allo scadere dei 50 anni, la A.S.L. To 4 diventerà proprietaria dell'intero compendio immobiliare.

Decreto del presidente della Giunta Regionale del Piemonte n° 139 del 22 Dicembre 2008 in cui si trasferiscono i beni di proprietà delle ex A.S.L. n°6 di Ciriè, n° 7 di Chivasso e n° 9 di Ivrea alla nuova A.S.L. To 4 con sede in Chivasso.

Dalla lettura degli atti notarili registrati NON emerge l'esistenza di vincoli civilistici
Dalla lettura degli atti notarili registrati emerge che l'atto di trasferimento della proprietà della porzione immobiliare, in uso per 16 anni dalla data determinata facendo trascorrere 1.460 giorni consecutivi dalla data del 04 Dicembre 2002, non è stato eseguito; pertanto l'A.S.L. To 4, alla data odierna, è titolare del diritto di uso della porzione immobiliare di 1.100,61 mq. sita al piano terreno dell'edificio ma non è proprietaria dell'area interna del presidio ospedaliero. La proprietà può essere perfezionata con un atto notarile che dia seguito a quanto pattuito fra le parti nell'atto Notaio Bonomo rep. 27419 racc. 12294 del 04 Dicembre 2002.

2.3 – Indicazione di eventuali vincoli esistenti di cui al D. Lgs. 42 del 22/01/2004

Sul fabbricato oggetto di perizia non esistono vincoli ex D. Lgs. 42/2004



2.4 – Specifica dichiarazione attestante che il valore del bene è stato determinato sulla base di uno dei principi/criteri previsti dall'art. 11, comma 1 della legge regionale n° 8/95

Il bene immobiliare oggetto della stima è stato trattato mediante il valore di ricostruzione deprezzato corrispondente alla lettera A del comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale 8/95

2.5 – Chiarimento circa il valore del presidio ospedaliero alla data del 04 Dicembre 2052 ovvero quando l'A.S.L. To 4 diventerà proprietaria dell'intero bene immobile.

Nella perizia è stato indicato il valore, nell'anno 2052, mediante la seguente indicazione: *"Alla data del 04 Dicembre 2052, in definitiva, il valore del presidio ospedaliero, all'avverarsi delle condizioni contrattuali previste nell'atto del Notaio Bonomo, sarà di €. 14.208.253,00; escluso il valore impiantistico che, ad oggi, non è stimabile. (euroquattordicimilioniduecentottomiladucetocinquattatre/00). Tale valore è teorico in quanto i costi di adeguamento sismico sono stimati all'anno 2022 e non è possibile stimare i costi alla data dell'anno 2052 poiché dipenderanno dalla legislazione vigente all'epoca, dalle condizioni di manutenzione generali, dai costi edilizi vigenti nell'anno 2052 e dalle tecnologie che saranno disponibili."*

Ad integrazione ed ulteriore precisazione della perizia di stima in argomento, sottoscritta in data 11.07.2022, si sottolinea che il valore complessivo del presidio ospedaliero, in relazione alla maturazione del diritto della piena proprietà da parte dell'ASL TO4 (anno 2052), è da intendersi pari a €.14.208.253,00 come specificato nella perizia stessa.

Tale valore è teorico in quanto i costi di adeguamento antisismico ed impiantistico sono stimati all'anno 2022 e non è possibile stimare i costi degli stessi alla data dell'anno 2052 poiché dipenderanno dalla legislazione vigente all'epoca, dalle condizioni di manutenzioni generali, dai costi edilizi vigenti nell'anno 2052 e dalle tecnologie che saranno disponibili.

Il predetto valore di €.14.208.253,00 è da intendersi quindi onnicomprensivo dell'intero presidio e include pertanto il valore della porzione immobiliare già di proprietà dell'ASL TO4 pari a mq.1100,61 sita la piano terreno dell'edificio."

Tutte le cifre indicate sono al NETTO dell'I.V.A.

Circa il valore dell'area, alla data odierna, si deve avere come riferimento economico quanto indicato al punto 7.1 - **Calcolo valore costo del terreno -- valutazione area esterna.**



In tale paragrafo si indica il valore commerciale dell'area con una cifra pari ad € 5.616.272,5 ovvero quanto l'A.S.L. To4 dovrebbe corrispondere al proprietario nell'ipotesi di riacquisto dell'area necessaria all'edificazione del presidio ospedaliero. Si precisa che tale valore è DIRETTAMENTE influenzato da quanto riportato dalla pubblicazione dell'IRES Piemonte – contributo di ricerca 263/2018 – ospedali costi teorici di costruzione e manutenzione 2017, pubblicato nel mese di Febbraio 2018. Lo scrivente ha utilizzato il valore indicato di costo di costruzione di €. 1.800 al metro quadrato per edifici a bassa complessità, qualora si utilizzino gli altri valori indicati nel contributo di ricerca ovviamente tale cifra varia in base al parametro utilizzato.

A titolo di confronto si riportano i tre casi possibili:

1. Bassa complessità

€ 1.800,00 /mq x 0,1625 = **292,50 €/mq** = 292 €/mq.

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

Vte = 292,00 €/mq x 19.233,81 mq = € 5.616.272,5

2. Media complessità

€ 1.900,00 /mq x 0,1625 = **308,75 €/mq** = 309 €/mq.

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

Vte = 309,00 €/mq x 19.233,81 mq = € 5.943.247,29

3. Alta complessità

€ 2.000,00 /mq x 0,1625 = **325 €/mq** = 325 €/mq.

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

Vte = 325,00 €/mq x 19.233,81 mq = € 6.250.988,25

Pertanto, alla situazione attuale, lo scrivente ha considerato il presidio ospedaliero come edificio a bassa complessità data l'assenza di:

- pronto soccorso aperto 24 ore su 24
- reparti di terapia intensiva e rianimazione
- reparti di alta specializzazione medica.

Pertanto il valore attuale dell'area che lo scrivente ha attribuito è pari ad €. € **5.616.272,5**

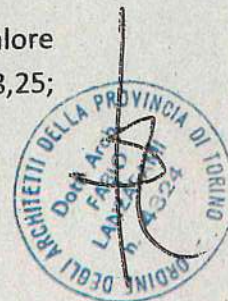
Tuttavia si può considerare come valore futuro l'alta complessità ovvero un valore pari ad €. 6.250.988,25, considerando la D.G.R. 3 Agosto 2022, n° 34 – 5488.

Questo in considerazione del fatto che, attualmente, l'ospedale non è dotato dei servizi medici sopra descritti ma non si può escludere la possibilità che, mediante le opportune autorizzazioni e modifiche strutturali (già considerate nel costo di adeguamento sismico), il presidio ospedaliero possa ospitare alcuni dei servizi medici sopra descritti.

Ad esempio il servizio di pronto soccorso potrebbe essere realizzato anche in tempi celeri e fornire un ulteriore servizio alla cittadinanza.

Pertanto il mero valore immobiliare è stimato pari ad €. € 5.616.272,5 ma come valore di alienazione da parte dell'A.S.L. To4 si può considerare il valore di € 6.250.988,25;

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it



ovvero una differenza in positivo per l'A.S.L. To 4 pari ad €. 634.715,75 a maggiore tutela degli interessi della medesima e del mancato sviluppo per i servizi che potenzialmente potrebbero essere inseriti nell'attuale struttura.

Riassumendo i valori della perizia si ricava:

Alla data del 11 Luglio 2022, in definitiva,

- il valore della porzione immobiliare di futura proprietà dell'A.S.L. To4 è pari ad €. 1.585.164,56 (cosiddetta "area gialla")
(eurounmilione cinquecentottantacinquemilacentosessantaquattro/56)
- il valore del mero terreno agricolo, è pari ad €. 139.341,57
(eurocentotrentanove milatrecentoquarantuno/57)
- il valore dell'intero immobile, è pari ad €. 27.700.508,20
(euroventisettemilionsettecentomilacinquecentotto/20)
- il valore di alienazione dell'area è pari ad €. € 6.250.988,25
(euroseimilioniduecentocinquantamilanovecentottantotto/25)

Punto 3 dello schema di asseverazione regionale

Il fabbricato insiste su un'area urbana generata dal Tipo Mappale del 06/03/2006 Pratica n. TO0095186 in atti dal 06/03/2006 (n. 95186.1/2006)

Punto 4 dello schema di asseverazione regionale

Si allega il certificato di destinazione urbanistica da cui emergono i vincoli urbanistici esistenti sull'area.

In relazione alla conformità urbanistica si precisa che sono rilevabili alcune discordanze catastali, che non incidono sulla regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso.

Si precisa che tali discordanze devono essere regolarizzate dai soggetti firmatari delle C.I.L.A. depositate presso il Comune di Settimo Torinese e/o da professionisti delegati all'uopo.

Si precisa anche che la documentazione catastale non è probatoria della regolarità edilizia, non costituisce prova né dei diritti reali in esso indicati né della posizione dei confini rappresentati nelle mappe; non ha quindi né probatorietà delle identificazioni né probatorietà topografica in questo specifico caso.



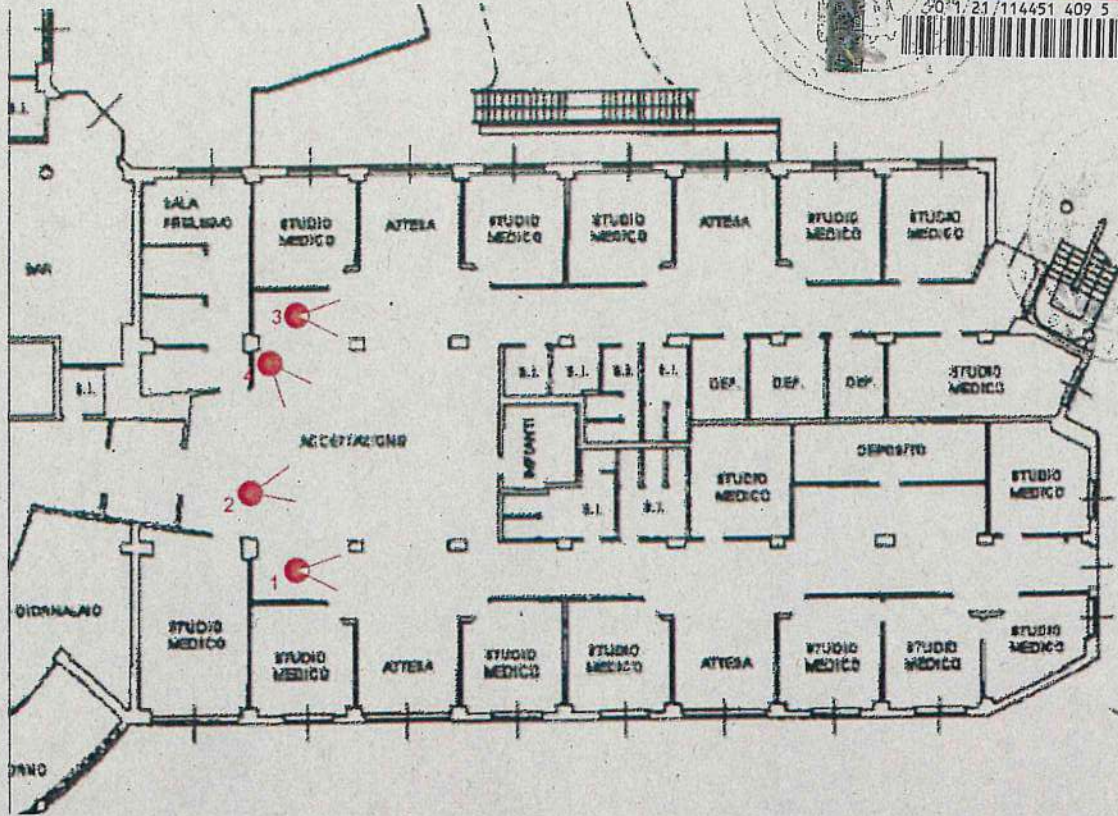
Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it



Punto 8 dello schema di asseverazione regionale

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00
 00029186 00006023 00830001
 00073131 20/09/2022 17:45:39
 4578-00087 6223F16A30B7E30
 IDENTIFICAZIONE 01211144514095

501121/114451 409 5

M. M. M. M.
modificato



Immagine 1



Immagine 2

LANZAFAMI
 n. 4324

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
 E mail: fabio@lanzafami.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO
 Dott. Arch. FABIO LANZAFAMI
 n. 4324



Immagine 3

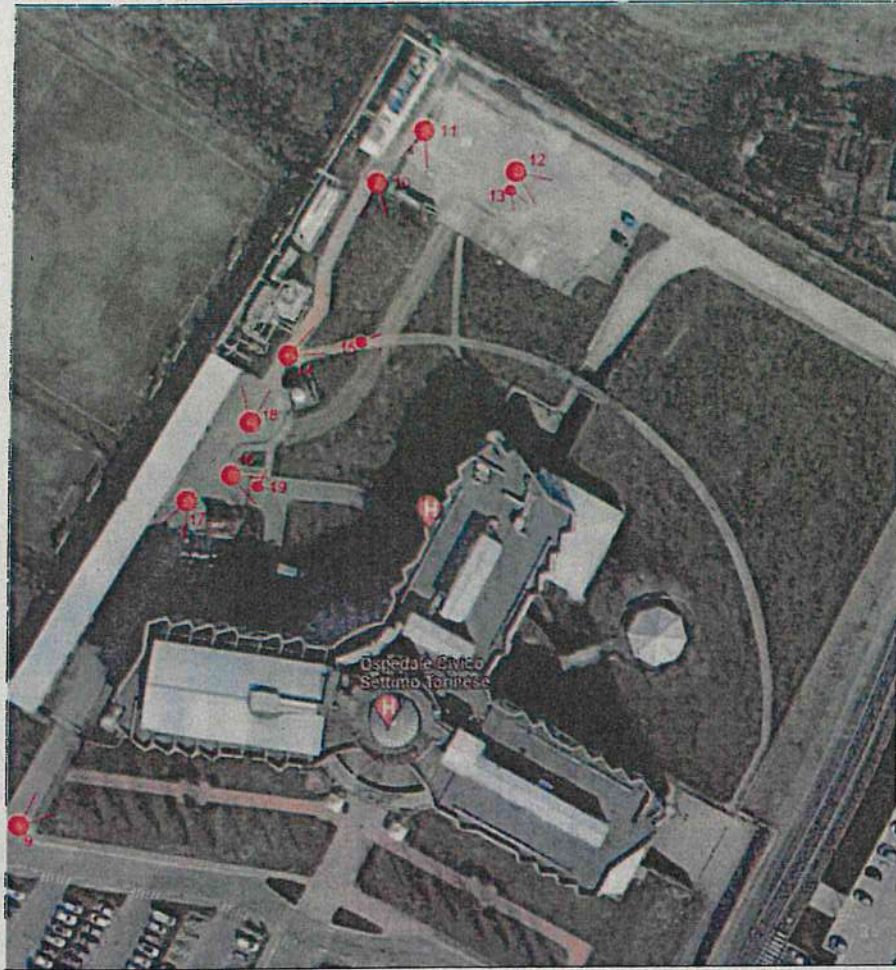


Immagine 4



Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it





MODICA DA BOLLO
627,00
006500

Ministero dell'Interno
e delle Finanze

000294105 n. 0000000007
000294105
000294105
000294105
000294105
000294105

0 1 21 114451 408 4

[Handwritten signature]



Immagine 5



Immagine 6

[Handwritten signature]

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it





Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it





Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14

Handwritten signature

Handwritten signature

Stamp: PROVINCIA FABRIANO n. 4324

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it

Stamp: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO DOTT. FABRIANO LANZAFAMI ASSOCIATI



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17

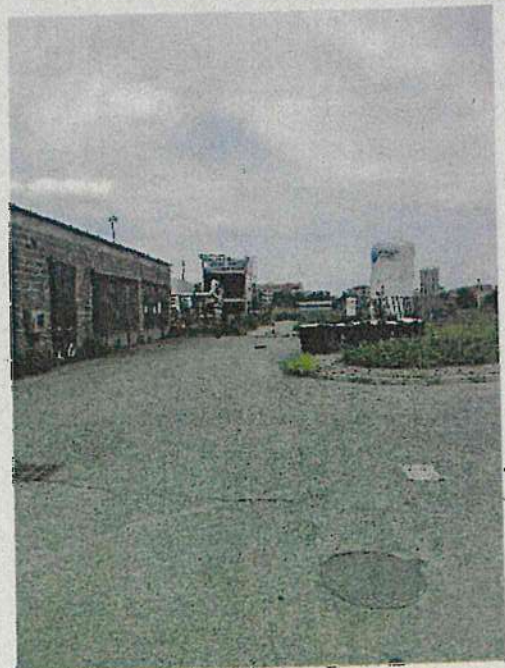


Immagine 18

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it





Immagine 19

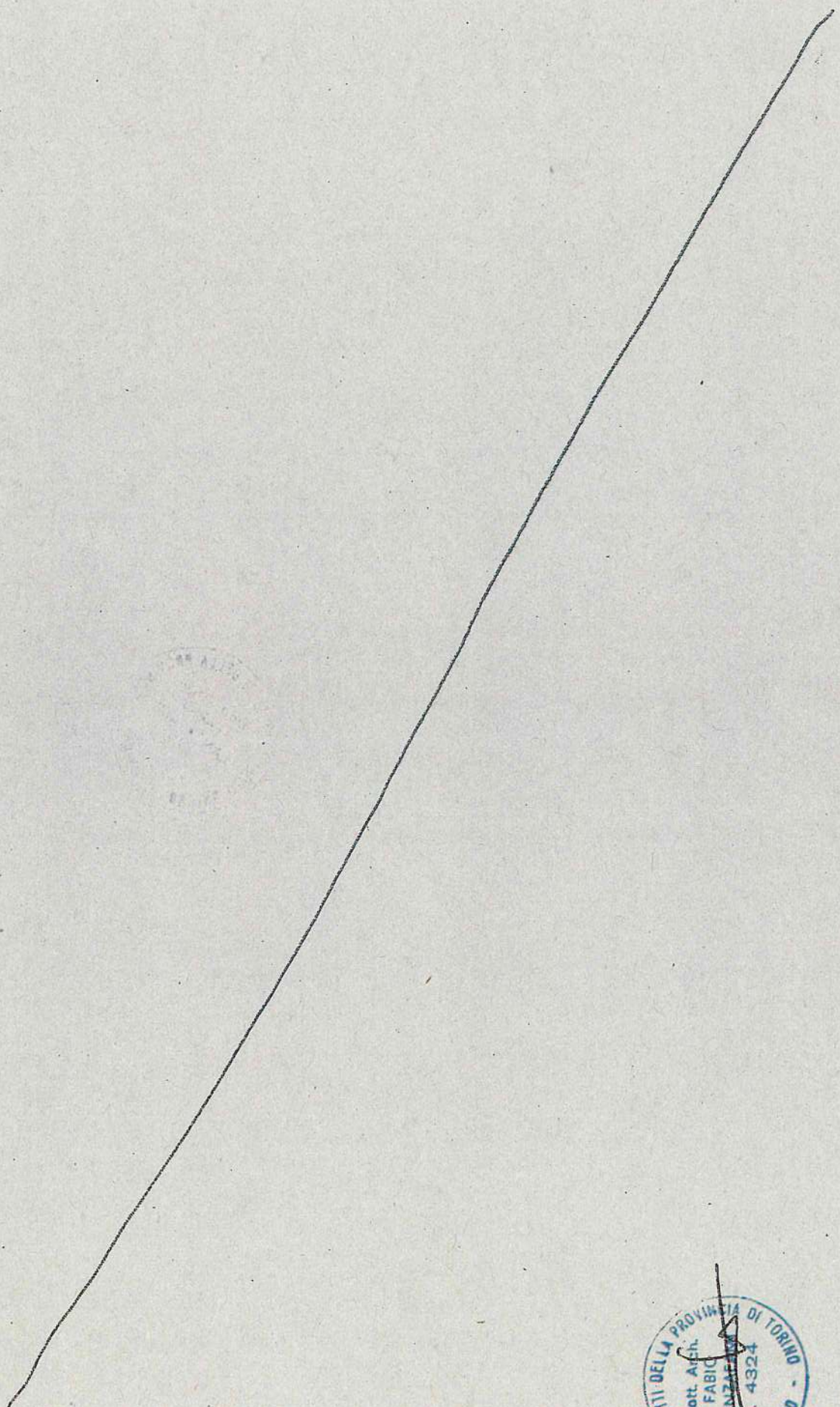
Ciriè, 10 Ottobre 2022

Arch. Lanzafami Fabio



Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it





ORDINE DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Arch.
FABIO
LANZARINI
n. 4321



Città di
Settimo Torinese

Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese
Tel +39 011.8028.211 Centralino
Fax +39 011.800.70.42 Generale
www.comune.settimo-torinese.to.it
P.E.C. settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it-
P.IVA 01054240013



Settore Territorio
Servizio Programmazione e Gestione Urbanistica

urbanistica@comune.settimo-torinese.to.it

tel. +39 011.8028.340 - +39 011.8028.289

Dati di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati

email: info@pec.sistemasusio.it; info@sistemasusio.it

Data e protocollo del documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Marca da bollo € 16,00
Emessa il 02/09/2022
Identificativo n. 01190481350303

Rif.:AC/md 102-22

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Visti gli atti depositati in Ufficio;

Vista la richiesta presentata dall'arch. LANZAFAMI FABIO in data 06/09/2022, prot. 47685/2022.

CERTIFICA

che secondo il P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 59-9372 del 07/10/1991 e successive varianti, l'immobile censito a Catasto Terreni:

- al Foglio 44 il mappale n. 212, come evidenziato negli allegati al presente certificato, insiste planimetricamente nella zona:

- ⇒ parte denominata: "Us2"
- ⇒ destinazione d'uso: "area pubblica, di uso pubblico, collettiva" [attrezzature sanitarie pubbliche] - [Us]

- ⇒ parte denominata: "Z"
- ⇒ destinazione d'uso: "area pubbliche, di uso pubblico, collettive (parcheggi pubblici [Z])"

- ⇒ parte denominata: "sedime stradale"

N.T.A. del P.R.G.C. di riferimento: artt. 18, 19 e richiamati

Si rileva che:

- il mappale in oggetto non è soggetto ai vincoli dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 (aree percorse dal fuoco);



- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale (ENAC 1-3);
- ai sensi dell'Elaborato Tecnico R.I.R. approvato con DCC n. 20 del 20/03/2014 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 03/04/2014, il mappale in oggetto ricade nella zona a rilevante vulnerabilità ambientale;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradale;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- il mappale in oggetto ricade in parte nell'ambito dell'intervento 2.4 – Ambito Bordina inserito nel Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile (PRUSST);
- il mappale in oggetto ricade in parte nella classe di pericolosità II (aree con moderate limitazioni urbanistiche) sottoclasse II1 e in parte nella classe di pericolosità III (aree con limitazioni urbanistiche) sottoclasse IIIa1.

Si rilascia il presente certificato, in carta resa legale, per il solo uso consentito dall'art. 18 della Legge 47/85 e si evidenzia che avrà validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Settimo Torinese, lì 08/09/2022

Il Funzionario
arch. Marcella Dalmasso

Il Dirigente del Servizio
arch. Antonio Camillo

Firmata digitalmente in originale

ALLEGATI:

ESTRATTO CATASTALE
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE
ESTRATTO "CARTA DELLA VULNERABILITÀ AMBIENTALE"
ESTRATTO "CARTA DEI RII"
ESTRATTO "CARTA DI SINTESI"

(ALL. A) salvo eventuali varianti
(ALL. B)
(ALL. C)
(ALL. D)
(ALL. E)



C1-

J.R.

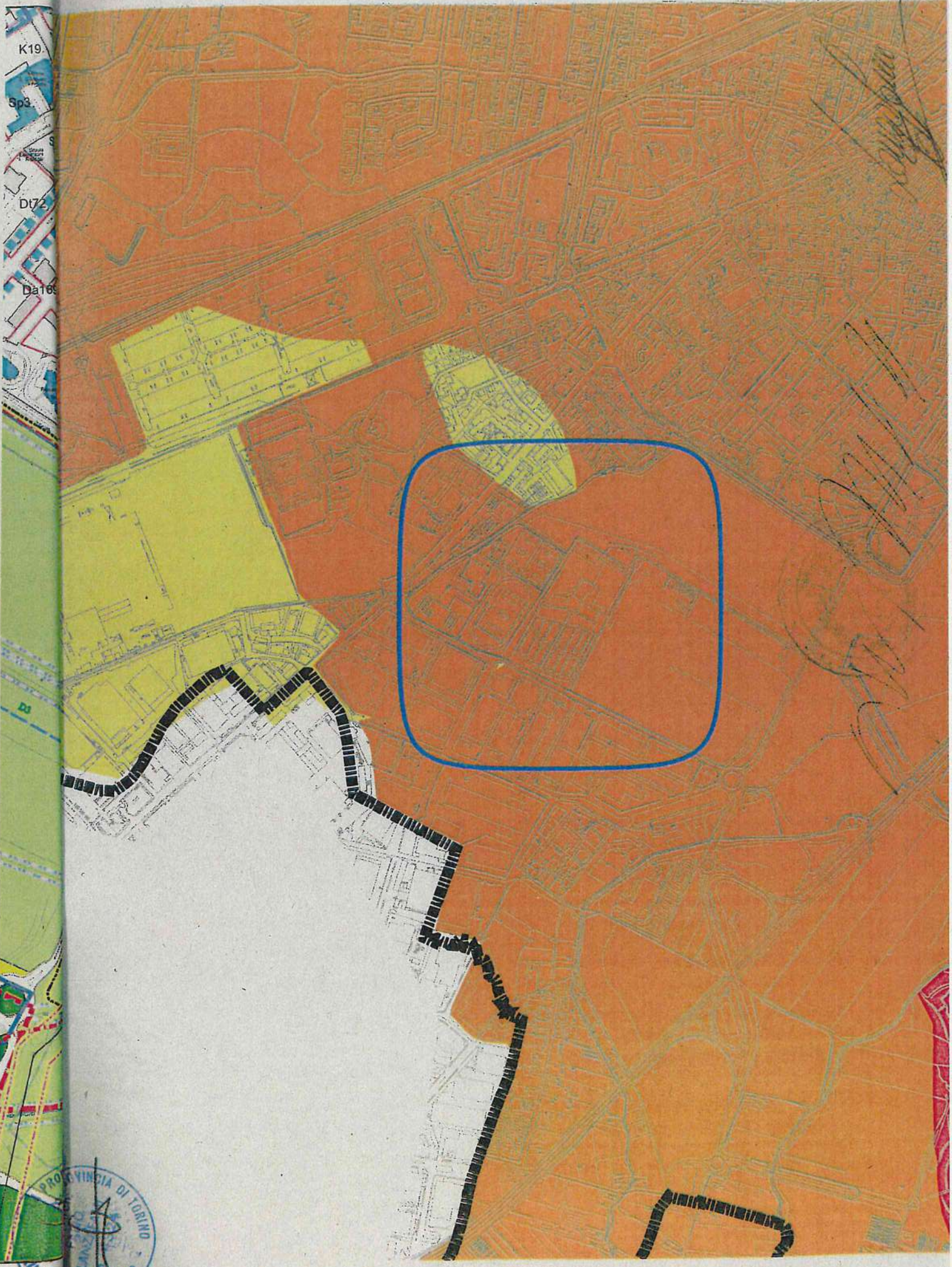
nel

ioni
che)

egge
nute

BIT





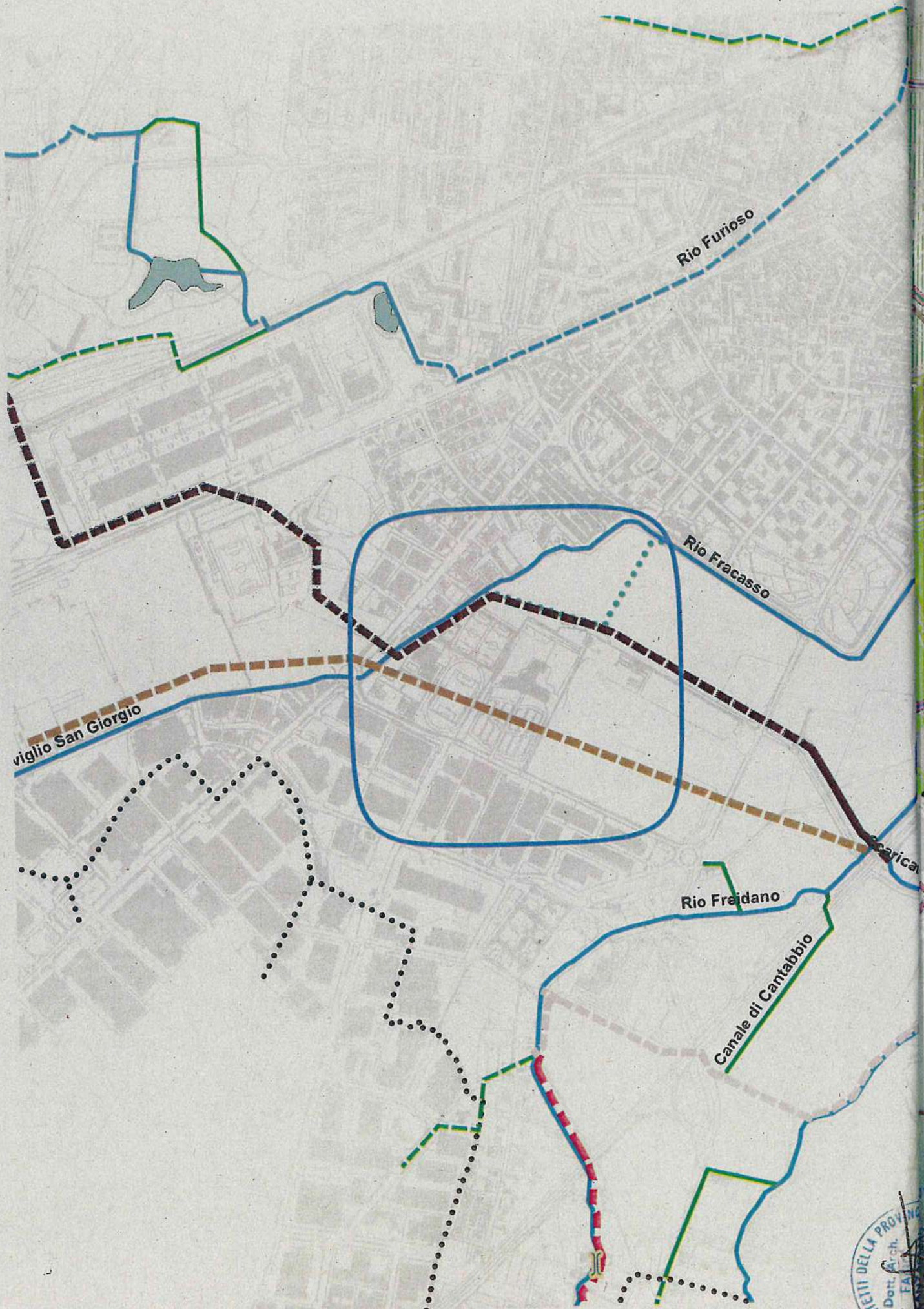
K19

Sp3

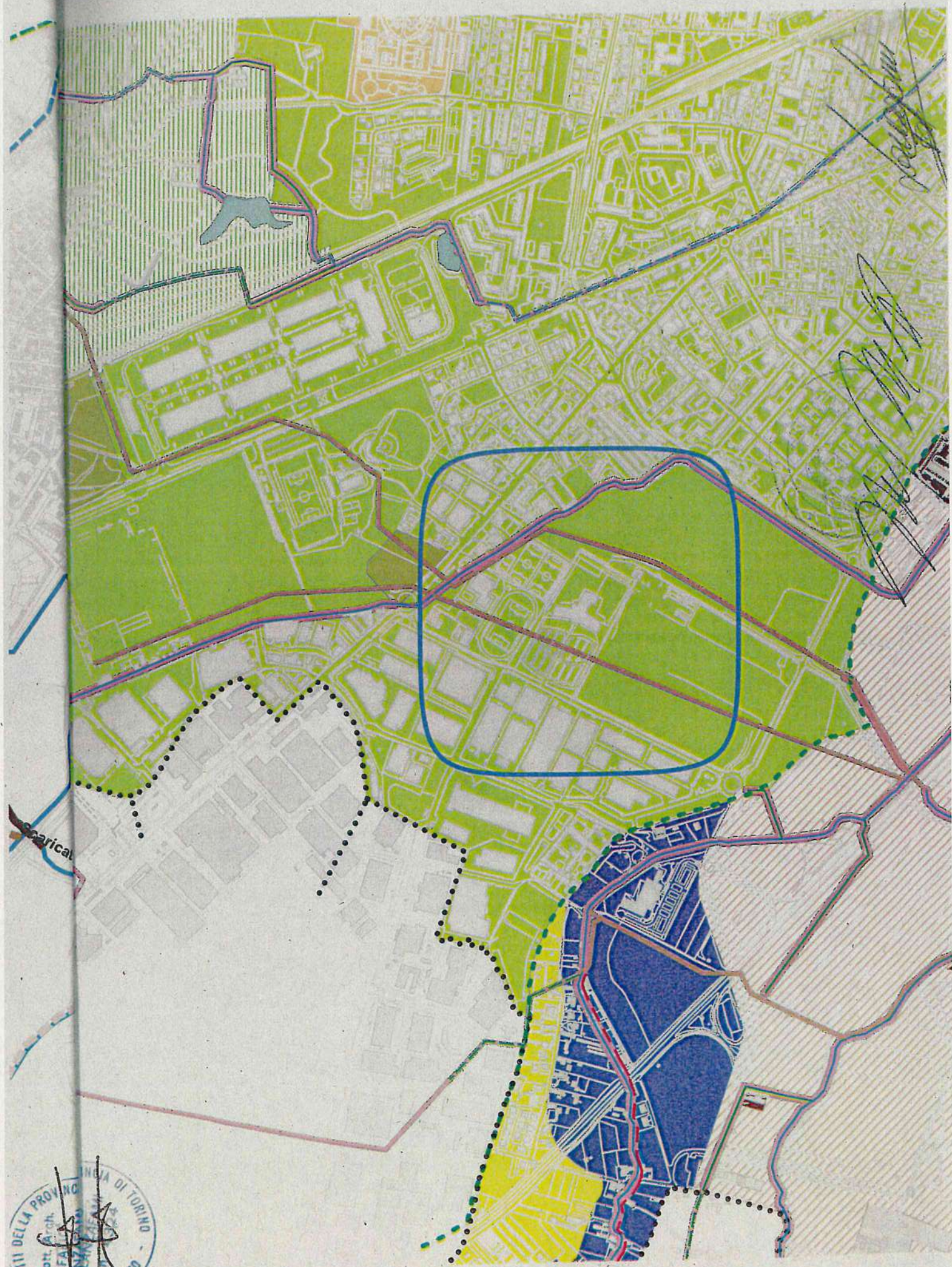
Dt72

Da168

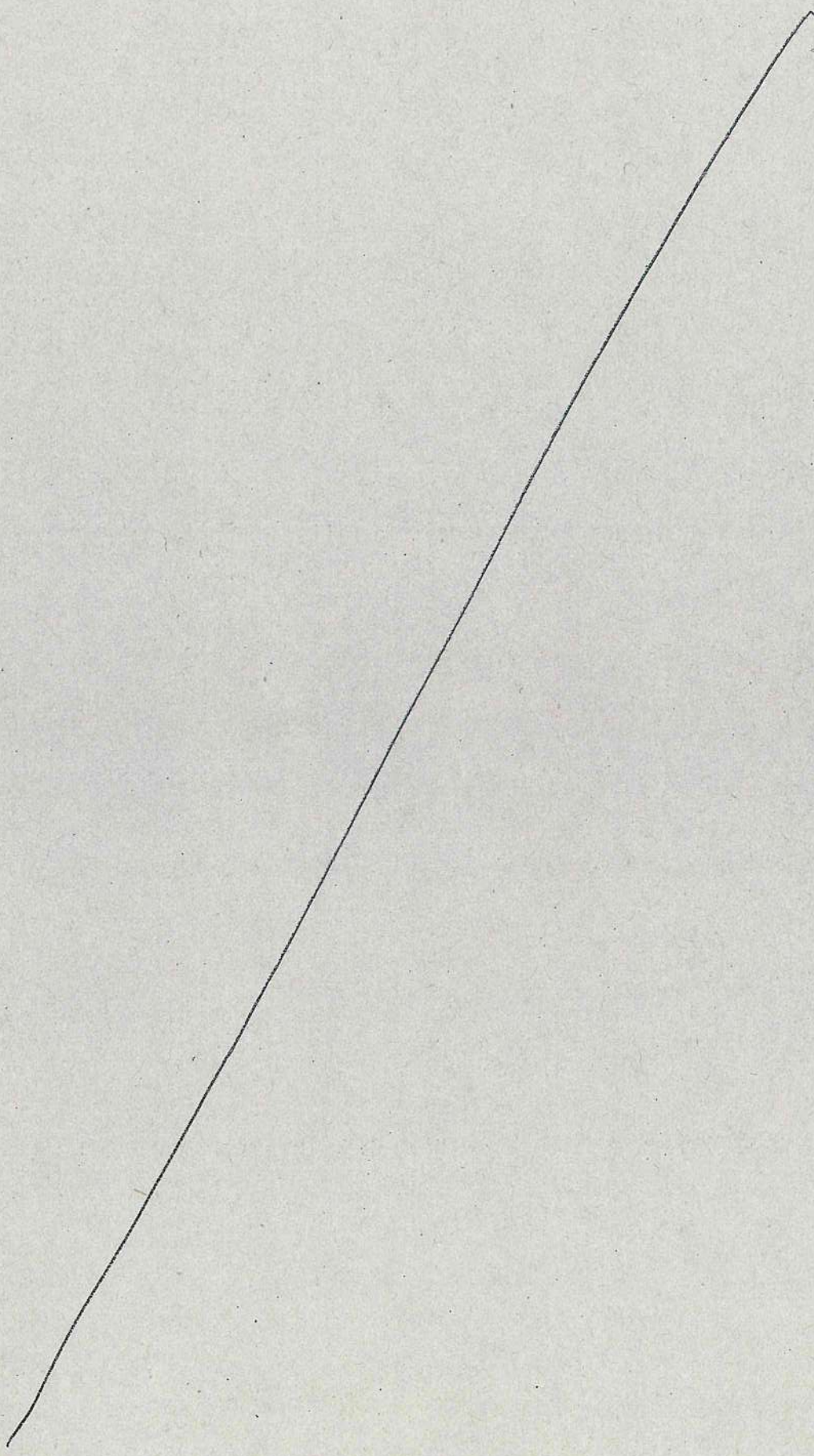




ARCHITETTI DELLA PROV. ...
Dot. Arch. ...
FAL ...



ALLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Arch. *[Signature]*
FALLA
CASA



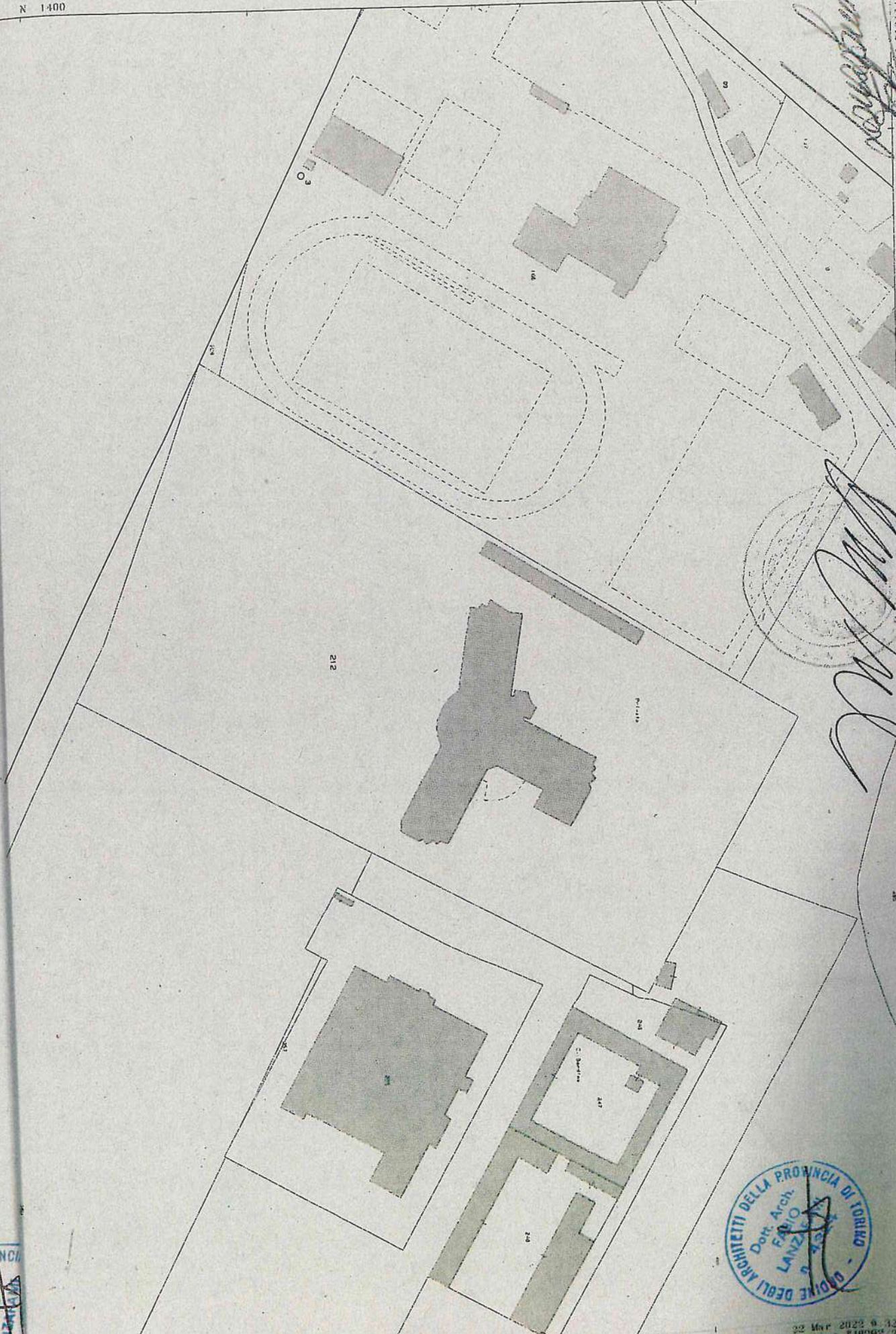
MEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA
Dott. Arch.
FABIO
LANZANI

N 1400

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR CHIOZZA STEFANO GIUSEPPE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

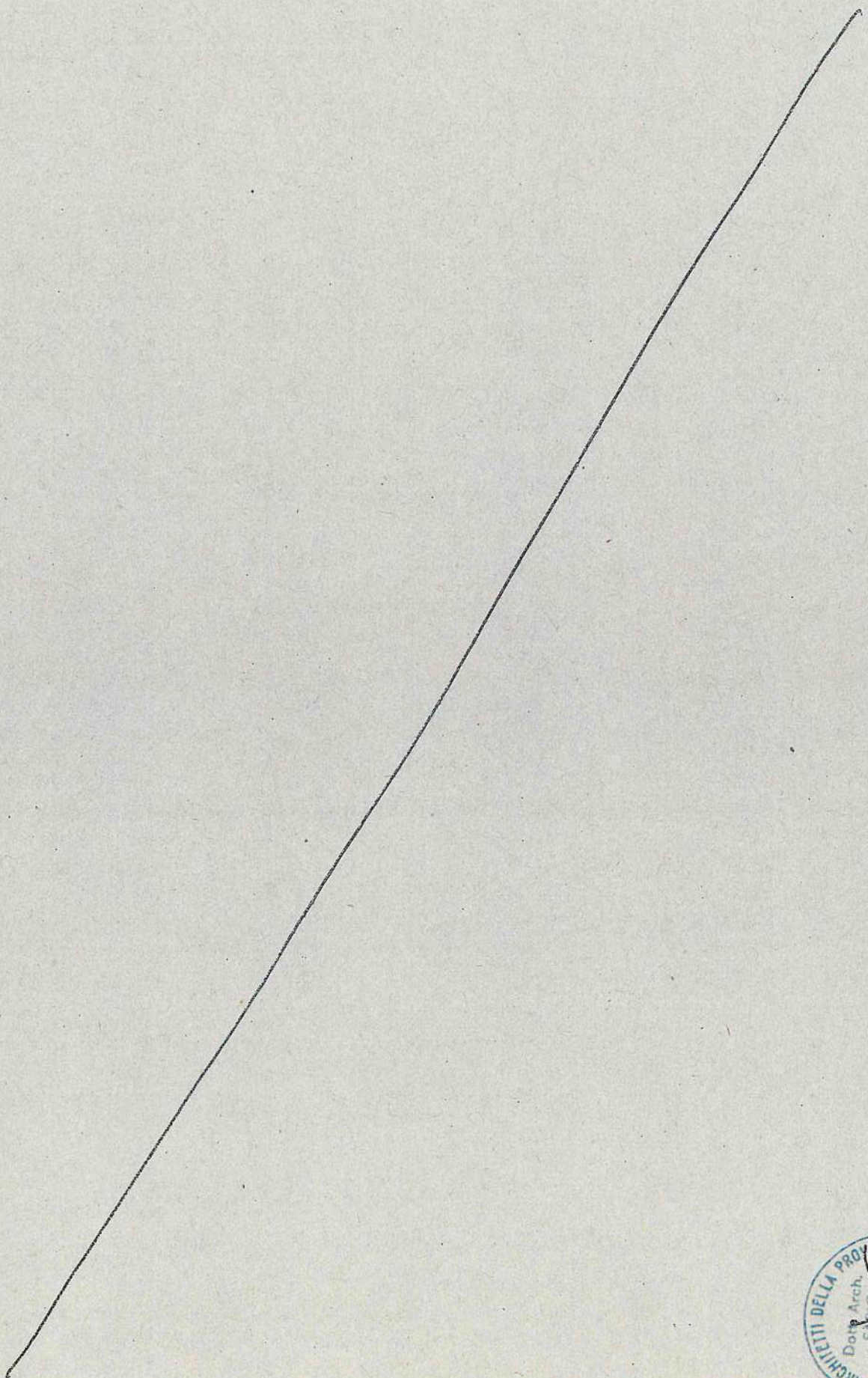


(TO) SETTIMO TORINESE

Scala originale: 1:1500
Dimensione cornice: 582.000 x 414.000 metri

22 Mar 2022 0 12 51
Protocollo grafica F18392/2022

Vis. Tel. (011) 300 2000



Stampa circolare:
DIREZIONE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI
Dott. Arch.
FANTAUZZI
LANZIGUARDI
N. 4324

B
E
V
I



Data: 29/03/2022
Ora: 16:04:43
Numero Pratica: T255170/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2022

Dati identificativi: Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 212

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 212

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **43.001 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 44 N. 192,194,196

> Dati identificativi

dall'impianto al 13/08/2001

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 5

Impianto meccanografico del 01/12/1977

dal 13/08/2001 al 03/06/2003

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 189

FRAZIONAMENTO del 13/08/2001 Pratica n. 35347 in atti dal 13/08/2001 (n. 36597.1/2001)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 190

Foglio 44 Particella 182

Foglio 44 Particella 185

Foglio 44 Particella 186

Foglio 44 Particella 187

Foglio 44 Particella 183

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 188

Foglio 44 Particella 3

Foglio 44 Particella 5

Foglio 44 Particella 4

Foglio 44 Particella 184



▣ dal 03/06/2003 al 06/03/2006

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 198

FRAZIONAMENTO del 03/06/2003 Pratica n. 68998 in
atti dal 03/06/2003 (n. 6814.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 195

Foglio 44 Particella 188

Foglio 44 Particella 192

Foglio 44 Particella 7

Foglio 44 Particella 197

Foglio 44 Particella 189

Foglio 44 Particella 191

Foglio 44 Particella 10

Foglio 44 Particella 196

Foglio 44 Particella 194

Foglio 44 Particella 193

▣ dal 06/03/2006

Immobile attuale

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 212

Tipo Mappale del 06/03/2006 Pratica n. TO0095186 in
atti dal 06/03/2006 (n. 95186.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 198

> **Dati di classamento**

▣ dall'impianto al 02/01/1986

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 5

Redditi: dominicale Euro 1.354,72 Lire 2.623.110

agrario Euro 1.122,48 Lire 2.173.434

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 03
Superficie: 149.892 m²

Partita: 1247

Impianto meccanografico del 01/12/1977

▣ dal 02/01/1986 al 13/08/2001

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 5

Redditi: dominicale Euro 1.347,18 Lire 2.608.498

agrario Euro 1.116,23 Lire 2.161.327

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 03
Superficie: 149.057 m²

Partita: 10748

FRAZIONAMENTO del 02/01/1986 in atti da
16/05/1997 (n. 19.1/1986)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 152





Data: 29/03/2022
Ora: 16:04:43
Numero Pratica: T255170/2022
Pag: 3 - Segue

2022

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

198 in

dal 13/08/2001 al 03/06/2003

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 765,08 Lire 1.481.410
agrario Euro 633,93 Lire 1.227.454

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 03
Superficie: 84.652 m²

FRAZIONAMENTO del 13/08/2001 Pratica n. 35347 in
atti dal 13/08/2001 (n. 36597.1/2001)

Annotazione di immobile: sr

juenti

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 190

Foglio 44 Particella 182

Foglio 44 Particella 185

Foglio 44 Particella 186

Foglio 44 Particella 187

Foglio 44 Particella 183

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 188

Foglio 44 Particella 3

Foglio 44 Particella 5

Foglio 44 Particella 4

Foglio 44 Particella 184

5186 in

eguenti

dal 03/06/2003 al 06/03/2006

Immobile predecessore

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 198

Redditi: dominicale Euro 206,34
agrario Euro 170,97

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 03
Superficie: 22.830 m²

FRAZIONAMENTO del 03/06/2003 Pratica n. 68998 in
atti dal 03/06/2003 (n. 6814.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 195

Foglio 44 Particella 188

Foglio 44 Particella 192

Foglio 44 Particella 7

Foglio 44 Particella 197

Foglio 44 Particella 189

Foglio 44 Particella 191

Foglio 44 Particella 10

Foglio 44 Particella 196

Foglio 44 Particella 194

Foglio 44 Particella 193

atti dal

dal 06/03/2006 al 06/03/2006

Immobile attuale

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 212

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
22.830 m²

Tipo Mappale del 06/03/2006 Pratica n. T00095186 in
atti dal 06/03/2006 (n. 95186.1/2006)



seguenti



Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

☐ dal 06/03/2006

Immobile attuale

Comune di **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 212

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
43.001 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 198

Tipo Mappale del 06/03/2006 Pratica n. TO0095186 in
atti dal 06/03/2006 (n. 95186.2/2006)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 44 n.
192,194,196

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SETTIMO TORINESE (I703) (TO)**

Foglio 44 Particella 194

Foglio 44 Particella 196

Foglio 44 Particella 192

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SETTIMO TORINESE (I703) (TO) Foglio 44 Particella 5

> **1. OSPEDALE MAGGIORE DI SAN GIOVANNI BATTISTA DELLA CITTA DI TORINO**

☐ dall'impianto al 29/12/1981
(deriva dall'atto 1)

> **1. COMUNE DI SETTIMO TORINESE CON SEDE IN SETTIMO**

☐ dal 29/12/1981 al 16/12/1998
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> **2. CONSORZIO FRA VARI COMUNI PER I SERVIZI SANITARI ESOCIO ASS. CON SEDE IN SETTIMO**

(CF 03721330011)

☐ dal 29/12/1981 al 16/12/1998
Diritto di: Uso (deriva dall'atto 2)

> **1. AZIENDA SANITARIA OSPEDALIERA S. G. BATTISTA DI TORINO**

(CF 05438190018)

Sede in TORINO (TO)

☐ dal 16/12/1998 al 13/08/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 01/12/1977

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/12/1981 Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA Sede SETTIMO TORINESE (TO) Repertorio n. 9909 - AG Sede SETTIMO TORINESE (TO) Registrazione - n. 3740.1/1987 in atti dal 04/03/1997

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/12/1998 Pubblico ufficiale REGIONE PIEMONTE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 867 - DEVOLUZIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 563.3/1999 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 18/10/2000

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SETTIMO TORINESE (I703) (TO) Foglio 44 Particella 189

4. FRAZIONAMENTO del 13/08/2001 Pratica n. 35347 in atti dal 13/08/2001 (n. 36597.1/2001)



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/03/2022
Ora: 16:04:43
Numero Pratica: T255170/2022
Pag: 5 - Fine

➤ 1. AZIENDA SANITARIA OSPEDALIERA S. G.
BATTISTA DI TORINO
(CF 05438190018)
Sede in TORINO (TO)

☑ dal 13/08/2001 al 03/06/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SETTIMO TORINESE (1703) (TO) Foglio 44
Particella 198**

➤ 1. AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 7
(CF 06825870014)
Sede in CHIVASSO (TO)

☑ dal 12/05/1999 al 06/03/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 12/05/1999 Pubblico ufficiale GIANELLI
GIUSEPPE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 79953
UR Sede TORINO (TO) Registrazione n. 15944
registrato in data 24/05/1999 - VENDITA Voltura n.
44718.1/1999 - Pratica n. TO0073319 in atti dal
20/02/2006

➤ 1. AZIENDA SANITARIA OSPEDALIERA S. G.
BATTISTA DI TORINO
(CF 05438190018)
Sede in TORINO (TO)

☑ dal 03/06/2003 al 12/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. FRAZIONAMENTO del 03/06/2003 Pratica n. 68998
in atti dal 03/06/2003 (n. 6814.1/2003)

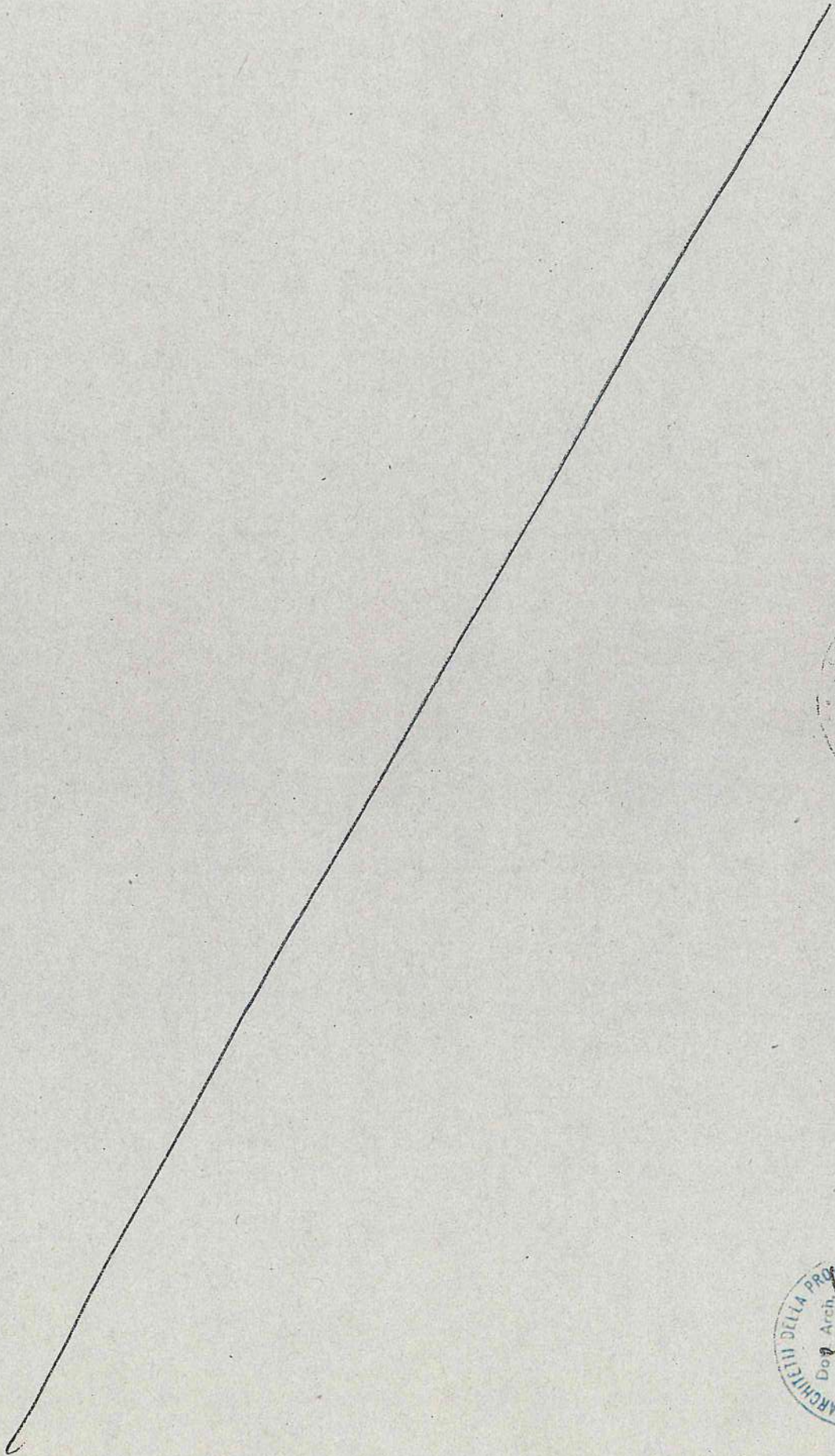
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





IA DI
4324
NE D



Repertorio n.

53137

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di ottobre in
Lanzo Torinese, Via Matteotti n. 3.

Avanti a me dott. SANDRA BELIGNI, Notaio in Torino, iscritto nel
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, è
presente il signor:

- LANZAFAMI Fabio, nato a Torino il 21 settembre 1971, residente a
Cirie' (TO), Via Dr. Luigi Rossetti n. 62, codice fiscale: LNZ FBA
71P21 L219C.

Detto componente, dell'identità personale del quale io Notaio sono
certo, previamente informato ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 come
modificato dal Regolamento UE 679/2016, presta il consenso al trat-
tamento dei dati personali e alla loro conservazione, anche con
strumenti informatici, nei miei archivi e mi presenta la perizia
che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta fattami io Notaio ammonisco a sensi di leg-
ge il componente, il quale presta quindi giuramento di rito, ripe-
tendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle
operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello
di far conoscere la verità".




Stampa verticale sul margine sinistro con il nome "SANDRA BELIGNI".

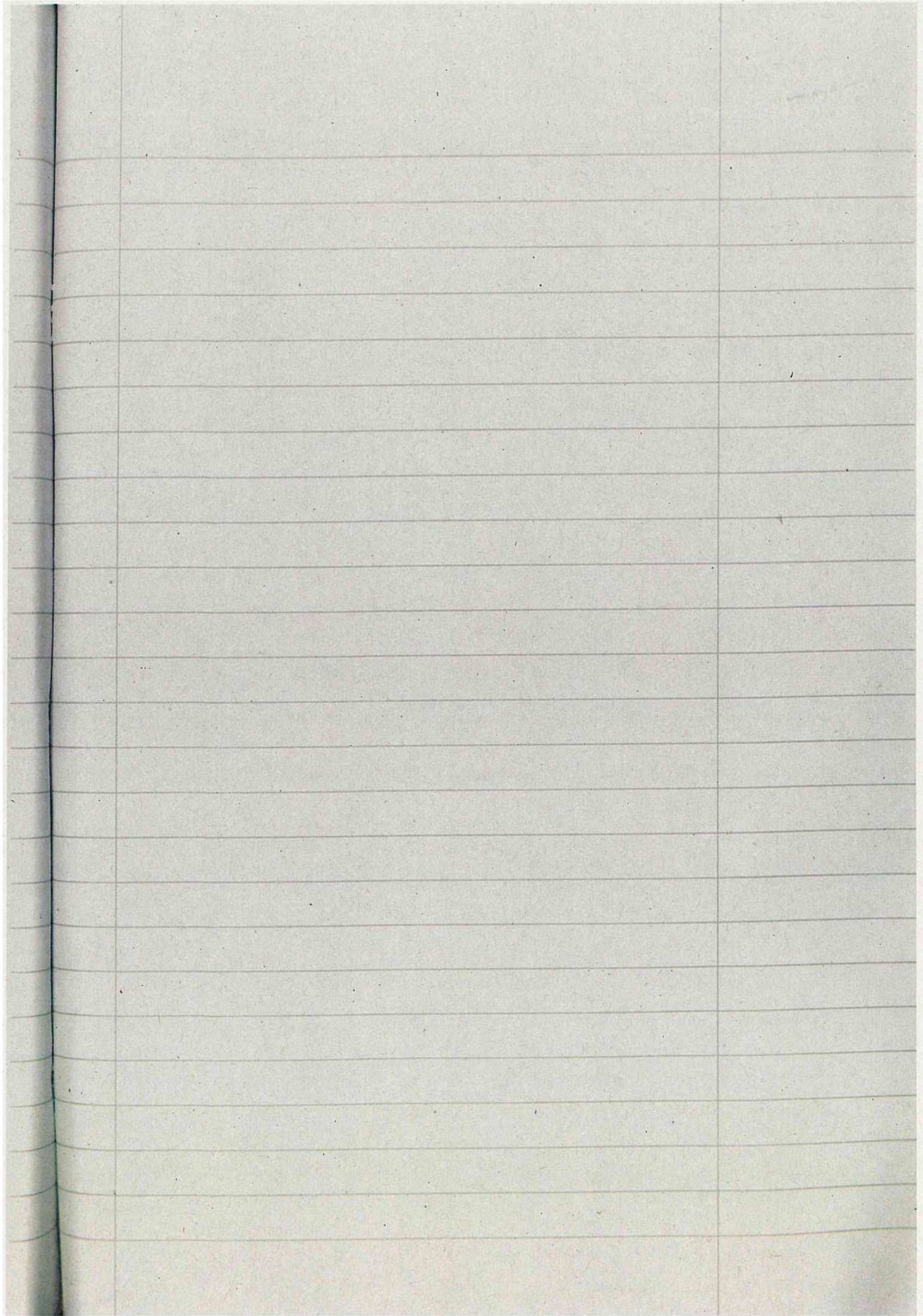
Stampa circolare sul margine sinistro con il nome "SANDRA BELIGNI".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente, scritto in parte da me
ed in parte da persona di mia fiducia, parte a mano e parte a mac-
china con nastro indelebile, atto che leggo al comparente che lo
conferma e con me Notaio si sottoscrive.

Occupi questo atto *due femmine più per due
figli*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]






Fabio Lanzafami

ARCHITETTO



Perizia di stima in merito ad un immobile di proprietà A.S.L. To 4 e dell'area interna del presidio ospedaliero di Settimo Torinese in uso esclusivo all'A.S.L. To 4

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Fabio Lanzafami, iscritto al n. 4324 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino, avente studio in Ciriè (To), Via IV Novembre n° 6, in qualità di tecnico incaricato dalla A.S.L. To 4, quale proprietaria parziale dell'immobile oggetto di stima e proprietaria dell'area su cui sorge il fabbricato, redige la seguente valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sito in Settimo Torinese, Via Santa Cristina n° 3.

L'incarico ricevuto prevede: *"l'attività di redazione di una perizia di stima in merito ad un terreno (di proprietà dell'ASL e del quale si è ceduto il diritto di superficie) e dell'area interna al complesso ospedaliero pari a 1.000,00 mq. ad uso esclusivo dell'ASL."*

L'ente, ad oggi, risulta essere proprietario del terreno su cui è stato costruito il fabbricato e avente diritto all'uso esclusivo di una porzione immobiliare di circa 1.000 mq. siti al piano terreno dell'immobile, in forza dell'atto Notaio Bonomo di cui si dirà successivamente.

Tale diritto è stato acquisito dall'A.S.L. To 4 a seguito della cessione del diritto di superficie per l'edificazione del presidio ospedaliero alla società S.I.A.S. Italia s.p.a. con il vincolo che, al termine del periodo di anni 16 (di cui si dirà meglio successivamente) la A.S.L. To 4 diventava proprietaria esclusiva delle superfici indicate nell'atto di cessione del diritto di superficie.

Ad oggi è interesse dell'A.S.L. To 4 conoscere i valori economici dei beni in oggetto, con riferimento alla particolare destinazione d'uso del bene che ne rende impossibile la commercializzazione attraverso i canali ordinari del mercato privatistico.

2 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 Caratteristiche generali della zona

Il comune di Settimo Torinese si configura come un comune della prima cintura metropolitana di Torino con una popolazione di quasi 50.000 abitanti, pertanto nella cintura metropolitana si configura come un centro abitato di importanza primaria anche per i servizi di trasporto che su di esso confluiscono come l'autostrada ed il collegamento ferroviario ad alta velocità per Milano.

Il presidio ospedaliero pertanto assolve un servizio essenziale per un bacino di utenza ragguardevole costituito dalla stessa città di Settimo Torinese e di tutti i comuni limitrofi; facendo parte della rete sanitaria dell'A.S.L. To 4 inoltre assolve le necessità di un territorio vasto che comprende 174 comuni, suddivisi in 5 distretti sanitari.

2.2 - Caratteristiche generali del cespite immobiliare e confini

Il bene immobiliare oggetto della stima è identificato al N.C.T. del Comune di Settimo Torinese al foglio 44 particella 212; tale identificazione discende dalle particelle originarie che sono state accorpate a seguito della costruzione del presidio ospedaliero.

L'area, come si vede dalla foto aerea di Google Maps, si presenta completamente urbanizzata



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. M. M.', located to the right of the aerial photograph.

e collegata alle strade di accesso principali del Comune di Settimo T.se, tramite la Via Santa Cristina.

L'area, nella sua attuale conformazione, consentirà ulteriori edificazioni e sistemazioni dato che risulta parzialmente occupata dall'impronta a terra dell'edificio con una superficie di circa 4.000 mq. a fronte di una superficie di terreno pari a mq. 43.001 circa (risultato della sommatoria delle precedenti particelle identificate al foglio 44 particelle 192, 194, 196, 198), ovviamente a fronte delle necessarie autorizzazioni edilizie rilasciate in base ai parametri di P.R.G.C. ed eventuali varianti specifiche che si rendessero necessarie.

2.3 - Descrizione puntuale dello stabile e delle aree circostanti

Notizie generali sul fabbricato

E' stato costruito dalla società S.I.A.S. Italia s.p.a. a fronte della cessione del diritto di superficie con atto Notaio Bonomo di Torino, repertorio n° 27419 raccolta n° 12294 per un periodo di anni 50; al termine di tale periodo l'intero immobile diventerà di proprietà della stessa A.S.L. To 4.

L'immobile è dotato del certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Settimo T.se in data 02/04/2008, pratica edilizia n° 07729 da cui si evince che:

sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

permesso di Costruire n° 07729 del 17/12/2002 e successive varianti in data 16/12/2003, 04/11/2005, 17/05/2006;

denuncia di inizio attività del 28/04/2006;

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Grìè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fabio Lanzafami', located at the bottom right of the page.

collaudo strutturale delle opere in cemento armato, a firma Ing. Peretto, depositato in data 15/05/2006;

pratica dei vigili del fuoco di Torino n° 42196 del 16/05/2006 per il rilascio del C.P.I.; allo stato attuale risulta presentata ai Vigili del fuoco di Torino la S.C.I.A. antIncendio con protocollo n° 23379 del 30/07/2020 pratica n° 80321;
autorizzazione SMAT n° 97 del 03/05/2006

L'immobile pertanto è in regola con la documentazione amministrativa prescritta dalla vigente normativa urbanistica e di sicurezza.

Si rimanda al successivo punto 7 della presente perizia per una valutazione specifica circa le caratteristiche strutturali e le conseguenti valutazioni di sicurezza.

Dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, finiture esterne

Lo scrivente ha richiesto copia delle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - divisione territorio per un confronto con quanto visionato durante il sopralluogo eseguito, riscontrando la sostanziale conformità tra locali dichiarati e locali visionati; pertanto non si ha nulla da segnalare circa eventuali abusi edilizi esistenti.

In relazione agli atti amministrativi esistenti si considera come data di inizio attività effettiva la data riportata sul certificato di agibilità, precedentemente citato, e si ricava un tempo di messa in esercizio pari ad anni 14.

In relazione a tale tempo di messa in esercizio si riscontra una sostanziale buona condizione generale della struttura sia a livello estetico che funzionale, le facciate esterne si presentano in buone condizioni di manutenzione, il parcheggio è in buono stato manutentivo e le aree esterne sono, in generale, ben mantenute.

Dalla perizia del Geom. Martini Riccardo si ricava una superficie lorda complessiva di mq. 19.233,81 a cui si fa riferimento in quanto oggetto della perizia di valutazione del valore di cessione del diritto di superficie oggetto dell'atto notaio Bonomo; pertanto tale superficie sarà sempre considerata come valore di riferimento per la stima di cui all'oggetto.

Finiture interne del fabbricato

Trattandosi di un fabbricato sostanzialmente "nuovo" in cui le operazioni di manutenzione sono regolarmente eseguite ed attestate dalla presenza delle dichiarazioni di conformità e dalle dichiarazioni depositate ai Vigili del fuoco, si può affermare che le attuali finiture interne siano in buone condizioni di manutenzione e che necessitino solo delle manutenzioni ordinarie previste.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle e sono presenti i bagni per portatori di handicap, così come previsto dalla normativa.

I serramenti esterni sono tutti in alluminio, provvisti di vetrocamera e privi, parzialmente, di persiane.

Internamente sono tutti dotati di tapparelle alloggiare in apposito cassonetto.
I portoni di accesso allo stabile hanno tutti maniglione antipanico.

Impianti

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, telefonica e di distribuzione del gas ed è collegato alla rete fognaria comunale. I pozzetti di raccolta delle acque piovane sono anch'essi collegati alla rete comunale delle acque bianche.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è mantenuto in corretta efficienza secondo le normative di settore

Conclusioni finali sullo stato manutentivo del cespite immobiliare

L'immobile, nonostante siano passati già 14 anni dalla sua messa in esercizio, è in buone condizioni di manutenzione generali e si presenta come una struttura moderna e ben organizzata.

3 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella tabella sottostante è riportata la Superficie Lorda (S.L.P.), comprensiva dei muri interni per intero e dei muri perimetrali.

Descrizione Superficie Lorda Vendibile

P.S1	= mq. 3932,92 x h. 3,25 m. = mc. 12781,99
P.T.	= mq. 4690,57 x h. 3,00 m. = mc. 14071,71
P.1	= mq. 3393,56 x h. 3,00 m. = mc. 10180,68
P.2	= mq. 3331,92 x h. 3,00 m. = mc. 9995,76
P.3	= mq. 3369,00 x h. 3,00 m. = mc. 10107
P.4	= mq. 515,84 x h. 3,30 m. = mc. 1702,272



TOTALI FABBRICATO (perizia geom. Martini, anno 2001): mq. 19.233,81 mc. 58.839,41

L'area esterna totale è di 43.001 mq., pari alla superficie del terreno al lordo della costruzione

4 - PROVENIENZA - SERVITU'

La A.S.L. To 4 è unica proprietaria del terreno su cui sorge l'immobile in forza dell'atto notaio Gianelli di Torino in data 12/05/1999, registrato a Torino il 24/05/1999 al n° 15941

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it

La A.S.L. To 4 ha ceduto il diritto di superficie, acquisito il diritto di uso della porzione di mq. 1.000,00 circa, per anni 16, al termine dei quali diventa proprietaria della porzione indicata, alla società S.I.A.S. Italia s.p.a. con atto notaio Bonomo di Torino in data 04/12/2002 repertorio n° 27419, raccolta n° 12294
In forza di tale atto, allo scadere dei 50 anni, la A.S.L. To 4 diventerà proprietaria dell'intero compendio immobiliare, ovvero nell'anno 2052.

5 - DATI CATASTALI

Fabbricato principale:

Al Nuovo Catasto Terreni: Foglio 44 mappale 212

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Foglio 44 mappale 212 categoria D/4 Rendita catastale € 264.922,00

Zona O.M.I. Agenzia delle Entrate: Periferica / Zona industriale Cebrosa ed ex Ceat, Olimpia e Borgata Paradiso

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 9

6 - ESAME URBANISTICO

6.1 – Autorizzazioni

L'immobile è dotato del certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Settimo T.se in data 02/04/2008, pratica edilizia n° 07729 da cui si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

permesso di Costruire n° 07729 del 17/12/2002 e successive varianti in data 16/12/2003, 04/11/2005, 17/05/2006;

denuncia di inizio attività del 28/04/2006;

collaudo strutturale delle opere in cemento armato, a firma Ing. Peretto, depositato in data 15/05/2006;

pratica dei vigili del fuoco di Torino n° 42196 del 16/05/2006 per il rilascio del C.P.I.; allo stato attuale risulta presentata ai Vigili del fuoco di Torino la S.C.I.A. antincendio con protocollo n° 23379 del 30/07/2020 pratica n° 80321;

autorizzazione SMAT n° 97 del 03/05/2006

6.2 - Norme di conformità, P.T.C.P, vincoli

Situazione urbanistica attuale

Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico).

Il P.R.G. individua:

a1. Immobili costituenti servizio pubblico di interesse locale

a2. Immobili destinati alla erogazione di servizi di pubblico interesse.

Comma 5: I complessi edilizi relativi a detti centri di servizi dovranno assicurare un elevato grado di integrazione fisica e funzionale fra spazi a gestione pubblica e spazi a gestione privata; questi ultimi in particolare dovranno reperire al loro interno le infrastrutture essenziali di cui al successivo art. 58 (parcheggi) strettamente pertinenti alle funzioni in essi attivate. Per ottenere i suddetti requisiti si stabiliscono i seguenti parametri attuativi: R.C. = 40% riferito alla superficie totale dell'area R al netto della viabilità. Altezza max. mt. 15, superficie a verde arborato non inferiore al 25% dell'area in complesso.

Comma 6: Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero, come definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta, e di utilizzazione fondiaria sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito o, nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite.

Sono altresì ammessi, senza limitazioni, interventi nel sottosuolo sempreché la superficie del lastrico solare libero da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura sopra stabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, a area pedonale o parcheggio.

Agli effetti di quanto disposto ai precedenti artt. 15 e 16 possono dare luogo a semplice assoggettamento ad uso pubblico gli immobili, opere ed impianti a destinazione specifica: Sp, SS, R, Us, X, KK, e le aree comprese nel parco fluviale W di interesse urbano e comprensoriale sempreché oggetto di convenzione a norma, a seconda degli usi previsti ed ammessi, del 5° e/o del 6° comma del precedente art. 15.

È ammessa la realizzazione di una unità alloggio per la custodia e/o gestione degli impianti, opere o attrezzature.



Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lenzafami.it





7 - LA VALUTAZIONE STRUTTURALE E VALUTAZIONI SULLA SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO

Dal punto di vista strutturale l'immobile presenta una fondazione costituita da travi rovesce in C.A. da cui spiccano i pilastri ed i muri perimetrali in C.A. che sostengono delle solette piene in C.A. calcolate come piastre soggette ai carichi accidentali, permanenti portati e permanenti strutturali ed al punzonamento in corrispondenza dei pilastri, e realizzate con armature prefabbricate.

Le strutture sono regolarmente denunciate e corrispondono a quelle denunciate con variante rubricata al n. 07729 del 11/02/2004 e del 29/11/2005 presso il comune di Settimo Torinese. Le norme tecniche di riferimento per il calcolo, dichiarate nella Relazione di Calcolo, sono:

- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica";
- DM LLPP 9 Gennaio 1996 – "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche";
- Circolare Min. LL.PP. 14 febbraio 1974 n. 11951 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica";
- Circolare Min. LL.PP. 15 ottobre 1996 n. 252 AA.GG/S.T.C. "Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche" del 9 gennaio 1996;

- DM LLPP 16 Gennaio 1996 - Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Circolare Min. LLPP. 4 luglio 1996 n. 156 AA.GG/S.T.C. "Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" del 16 gennaio 1996";

La struttura è stata dimensionata con riferimento alle sole sollecitazioni gravitazionali, non soggetta ad alcuna azione sismica.

In nessuna delle relazioni esaminate si fa riferimento ad una eventuale azione sismica e l'esame dei particolari costruttivi relativi alle armature dei pilastri (passo delle staffe costante ed armatura uniforme per tutta la loro lunghezza) e l'assenza di setti in C.A. (per una struttura realizzata con solai "a piastra" si rendono necessari per l'assorbimento delle azioni taglianti dovute al sisma), confermano una progettazione avulsa da qualsiasi azione sismica.

Alla luce di quanto suesposto ed in riferimento alla vigente normativa tecnica (NTC.2018) e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08), per la struttura in esame si configurano i seguenti scenari.

Le NTC prevedono che una costruzione già esistente debba essere strutturalmente "adeguata", cioè messa in grado di sopportare, con prestabiliti criteri di sicurezza, tutte le azioni prevedibili che potranno interessarla nel corso del tempo, con coefficiente di rischio sismico pari almeno all'80% di quello di un edificio nuovo, soltanto in determinati casi (§8.4): i motivi che possono far scaturire l'obbligo di garantirne la sicurezza derivano da una scelta diretta della committenza di effettuare determinati interventi, come la sopraelevazione, l'ampliamento o in generale le trasformazioni importanti dell'organismo strutturale o degli ambienti che l'edificio contiene: in altre situazioni (§8.3), le NTC prevedono invece l'obbligo di valutazione della sicurezza e cioè in particolare, al verificarsi di possibili condizioni di "degrado" manifesto in cui versa la costruzione stessa, come nei casi di evidenti riduzioni della capacità portante, di decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali, di danni già manifestati a seguito di eventi ambientali (sisma, vento, neve) o eccezionali (urti, esplosioni, incendi), di cedimenti del terreno di fondazione, ecc.

In generale, le NTC escludono espressamente (Circolare esplicativa, §C8.3) l'obbligatorietà della verifica della sicurezza nel caso di situazioni determinate da variazioni delle azioni a seguito di una revisione della normativa, per la parte che definisce l'entità delle azioni, o delle zonazioni che differenziano le azioni ambientali (sisma, neve, vento) nelle diverse parti del territorio italiano. Proprio questa è la situazione che si è verificata, come detto, a partire dall'ottobre 2005 per tutti i Comuni; situazione che, ai sensi delle NTC, non richiede quindi la necessità di verificare (e tantomeno adeguare) le costruzioni esistenti. Eccezione a questa regola è costituita dai soli edifici "strategici" (classe d'uso IV) per le funzioni pubbliche emergenziali (ad es. gli

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Cirié (To)
E mail: fabio@anzafami.it

ospedali) e/o "rilevanti" (classe d'uso III) per gli esiti di un eventuale collasso (ad es. le scuole), regolati in modo specifico attraverso il comma 3, art. 2, dell'OPCM 3274/2003, per i quali vige l'obbligo di verifica tecnica.

Nel caso particolare in cui vi sia la richiesta di insediamento di una nuova attività lavorativa all'interno di un edificio esistente (o di una sua parte), si pone il problema della sicurezza dell'edificio stesso. In generale, vi è la necessità di dotare l'edificio delle caratteristiche tecniche ed impiantistiche essenziali per l'attività di lavoro ed in ottemperanza alle norme vigenti (ad esempio nei confronti della prevenzione incendi, degli aspetti igienico-sanitari, della sicurezza degli impianti elettrici, ecc.) e anche per quanto riguarda l'aspetto strutturale, deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti: in particolare, le NTC prevedono (§8.3) che si proceda obbligatoriamente alla valutazione della sicurezza soltanto nel caso di cambio di destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa con contestuale variazione significativa dei carichi variabili e/o della classe d'uso; in generale, pertanto, il semplice insediamento di una nuova attività lavorativa all'interno di un fabbricato esistente non prevede specifici obblighi, se non quello della verifica della presenza del certificato di collaudo statico o di un documento alternativo, che attesti la sicurezza strutturale relativa al tempo della costruzione ai fini del rilascio del certificato agibilità. Soltanto nel caso in cui il cambio di classe e/o destinazione d'uso sia accompagnato da un incremento dei carichi verticali in fondazione superiore al 10%, si ricade nell'obbligo di adeguamento dell'intera costruzione.

Il DLGS 09/04/2008 n.81, in riferimento a tutti i fabbricati che ospitano "ambienti di lavoro", prescrive che sia sempre effettuata la valutazione di tutti i rischi che possono interessare gli ambienti stessi e che, nei confronti dei rischi strutturali, i fabbricati siano sicuri e stabili.

È l'articolo 3 a stabilire in modo chiaro che il decreto stesso si applica a tutti i settori di attività lavorativa, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio; è poi l'articolo 15 a individuare proprio le modalità generali di tutela dei lavoratori, attraverso alcuni dei suoi commi, riportati di seguito:

- a) la valutazione di tutti i rischi per la salute e sicurezza;
- b) la programmazione della prevenzione, mirata ad un complesso che integri in modo coerente nella prevenzione le condizioni tecniche produttive dell'azienda nonché l'influenza dei fattori dell'ambiente e dell'organizzazione del lavoro;
- c) l'eliminazione dei rischi e, ove ciò non sia possibile, la loro riduzione al minimo in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico;
- e) la riduzione dei rischi alla fonte;

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it



- t) la programmazione delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di sicurezza, anche attraverso l'adozione di codici di condotta e di buone prassi;
- z) la regolare manutenzione di ambienti, attrezzature, impianti, con particolare riguardo ai dispositivi di sicurezza in conformità alla indicazione dei fabbricanti.

E ancora, gli articoli 17 e 28 prevedono che sia il datore di lavoro a effettuare la valutazione di tutti i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, nonché il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di sicurezza, attraverso la redazione di uno specifico documento. Peraltro, come previsto dall'art. 29, in relazione al grado di evoluzione della tecnica, della prevenzione o della protezione, la valutazione della sicurezza deve essere rielaborata. E, secondo l'art. 64, comma c, i luoghi di lavoro, gli impianti e i dispositivi devono essere sottoposti a regolare manutenzione tecnica; i difetti rilevati che possano pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori devono essere eliminati, quanto più rapidamente possibile.

E inoltre, sempre in riferimento al DLGS 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro, valgono le prescrizioni contenute nell'allegato IV (richiamato espressamente dall'art. 63), che quanto a stabilità e solidità ricorda che:

1.1.1. Gli edifici che ospitano i luoghi di lavoro o qualunque altra opera e struttura presente nel luogo di lavoro devono essere stabili e possedere una solidità che corrisponda al loro tipo d'impiego ed alle caratteristiche ambientali.

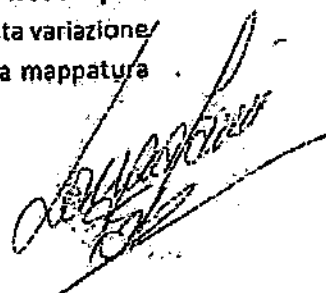
Lo stesso art. 63 stabilisce anche che (comma 5):

5. Ove vincoli urbanistici o architettonici ostino agli adempimenti di cui al comma 1 il datore di lavoro, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e previa autorizzazione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, adotta le misure alternative che garantiscono un livello di sicurezza equivalente.

Tutto ciò premesso, è possibile effettuare le seguenti considerazioni.

Il Testo Unico per la salute e la sicurezza sul lavoro (DLGS 81/2008) pone a carico del datore di lavoro l'obbligo di garantire la sicurezza strutturale (anche sismica) degli ambienti di lavoro. La misura di tale sicurezza può avvenire unicamente attraverso lo strumento della valutazione della sicurezza così come indicato nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti al momento della verifica, in base alle metodologie di calcolo e alle azioni antropiche (carichi di esercizio) ed ambientali (neve, vento e sisma) previste nelle norme stesse.

Il richiamo del DLGS 81/2008 alle "caratteristiche ambientali" non lascia spazi interpretativi: se le conoscenze disponibili rilevano una nuova e documentata variazione della pericolosità ambientale (come è avvenuto ad esempio con la nuova mappatura



sismica del territorio italiano, e come è stato confermato dai tragici eventi del terremoto emiliano del 2012), la stabilità e la solidità degli edifici che ospitano i luoghi di lavoro devono essere adattate in modo corrispondente alle mutate condizioni di pericolo.

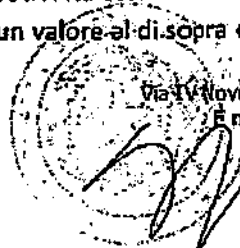
Al fine di adottare le misure più aggiornate e più consone per la sicurezza strutturale, il datore di lavoro deve procedere, nel più breve tempo possibile, ad effettuare un'analisi di valutazione della sicurezza del fabbricato, secondo le regole di calcolo stabilite dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC); sulla base dei risultati dell'analisi è possibile determinare la "capacità" della costruzione di sopportare le azioni rapportata alla "domanda" prevista dalle NTC: in generale, è possibile affermare che nel caso in cui la valutazione della sicurezza evidenzi che non sono soddisfatte le verifiche relative alle azioni controllate dall'uomo (ossia prevalentemente ai carichi permanenti, alle azioni di servizio e alle altre situazioni che possono peggiorare il comportamento sotto sisma) è necessario prevedere l'intervento non procrastinabile di messa in sicurezza; nel caso invece in cui l'inadeguatezza si manifesti nei confronti delle azioni ambientali non controllabili dall'uomo (neve, vento e sisma), potrebbe essere necessario programmare un intervento di incremento della sicurezza (attraverso l'aumento della capacità portante e/o la riduzione delle masse) entro un tempo prestabilito, in funzione dell'esito delle verifiche sopra indicate.

È quindi con la valutazione della sicurezza che il datore di lavoro è messo nelle condizioni di considerare o meno la necessità di procedere ad un intervento strutturale, che può essere urgente o differibile nel tempo, in relazione alla gravità dell'inadeguatezza, alle possibili conseguenze, alle disponibilità economiche immediate dell'imprenditore, ecc.; e che può essere di pieno adeguamento oppure di semplice miglioramento. Nel primo caso il fabbricato è messo in grado di sopportare l'80% delle azioni previste per una nuova costruzione; nel caso del miglioramento invece almeno fino al 60%, riducendo il rischio in relazione alla fattibilità degli interventi: "a fronte di una condotta comunque positiva dell'imprenditore di adeguarsi alle nuove tecnologie, e purché i sistemi adottati siano comunque idonei a garantire un livello elevato di sicurezza, le scelte imprenditoriali divengono insindacabili" (Cassazione 41944/2006).

8 - LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Scopo della seguente perizia è quello di determinare il valore dell'immobile, gravato dal vincolo di destinazione d'uso esistente, senza tenere conto della precedente valorizzazione.

Prima di procedere alla stima, si precisa che il metodo di stima utilizzato, "per valore di ricostruzione deprezzato" è quello comunemente utilizzato per un giudizio di congruità circa la compatibilità economica di una determinata operazione immobiliare, ovvero per individuare un valore al di sopra del quale la parte acquirente ha maggior convenienza



Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciné (To)
E-mail: fablo@fanzafami.it

a costruire un nuovo immobile e al di sotto del quale la parte venditrice non ha più convenienza alla vendita.

Nel caso specifico, il giudizio di congruità non deriva da una reale necessità di trasferimento del bene nella situazione urbanistica esistente, ma il procedimento si ritiene equo ed applicabile per l'ottenimento del valore richiesto dall'A.S.L. To 4 prima dell'effettiva vendita o messa all'asta dell'immobile.

Ciò premesso, è ampiamente riconosciuto che la stima di un immobile a destinazione pubblica si presenta come la più complessa da svolgere.

L'immobile in oggetto, gravato da un vincolo di destinazione d'uso pubblico, costituisce infatti un'anomalia rispetto alle stime tradizionali in quanto per le sue caratteristiche intrinseche non presenta un mercato da cui trarre parametri utili per una sua stima sintetico-comparativa ed anzi, di fatto, si sottrae ad ogni libero mercato.

Tali situazioni, caratterizzate dall'assenza di un mercato immobiliare di riferimento, vengono definite come contrattazioni prossime al "monopolio bilaterale" in cui a fronte di un solo venditore corrisponde un solo possibile compratore, individuabile verosimilmente in un altro soggetto pubblico, dato che appare improbabile l'interesse di un soggetto privato per uno stabile gravato da simili vincoli.

Pertanto, di seguito, sarà determinato in primo luogo il "costo di ricostruzione", ad oggi, di un edificio di pari volumetria e di analoga utilità, applicando poi adeguati coefficienti di svalutazione, connessi al degrado funzionale, tecnologico e fisiologico, atti a ricondurre il valore riscontrato alla situazione esistente.

Il costo complessivo dell'operazione immobiliare sarà dato dalla somma delle seguenti voci:

- Vte = Costo del terreno
- Cc = Costo di costruzione
- Se = Sistemazione esterna
- Op = Onorari professionali
- Sg = Spese generali
- Of = Oneri finanziari



7.1 - Calcolo valore costo del terreno – valutazione area esterna

Mancando, per la zona in questione, di valori di mercato (sia terziario che commerciale) a cui fare riferimento, si è optato per l'utilizzo del valore di incidenza del sedime.

Il valore di incidenza attribuito alla Provincia di Torino, in zona semi centrale è pari al 25%.

La formula desunta da pubblicazioni specializzate è la seguente:

$0,25 \times 0,65 = 0,1625$ (dove 0,65 è un coefficiente fisso)

Pertanto, si ritiene congruo attribuire un valore di 1.800,00 €/mq [(comprensivo di ogni onere edilizio, impiantistico per portare l'edificio alla sua operatività – tale valore è stato desunto dalla pubblicazione dell'IREs Piemonte – contributo di ricerca 263/2018 – ospedali costi teorici di costruzione e manutenzione 2017, pubblicato nel mese di

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

Per una cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata complessiva di anni tre, a partire dall'esecuzione dell'area con inizio effettivo dei lavori dopo il primo anno.

Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3,00 %

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:

$$Of = Vte \times [(1+0,03)^3 - 1] + (Cc+Se+Op+Sg) \times [(1+0,03)^2 - 1]$$

Si avrà:

$$Of = \text{€ } 5.616.272,52 \times 0,093 + \text{€ } 43.622.281,10 \times 0,0609 = \text{€ } 522.313,34 + \text{€ } 2.656.596,92 = \text{€ } 3.178.910,26$$

(Vn) Valore al nuovo del fabbricato

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori indicati:

$$Vn = Vte + Cc + Se + Op + Sg + Of$$

Per cui:

$$Vn = \text{€ } 5.616.272,52 + \text{€ } 34.620.858,00 + \text{€ } 5.193.128,70 + \text{€ } 1.731.042,90 + \text{€ } 2.077.251,48 + \text{€ } 3.178.910,26 =$$

€ 52.417.463,90

(euro cinquantaduemilioni quattrocentodiciassettemilaquattrocentosessantatre/90)

(Va) Valore degli arredi

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, deve essere considerato introducendo un parametro medio inerente il costo degli arredi presenti all'interno.

Nella ricerca IRES Piemonte, pagina 25, si può ricavare il costo teorico degli arredi che può variare in base

alla complessità del presidio ospedaliero; tuttavia la stessa ricerca indica un valore medio di € 110/mq. *"...non considerando rilevante la differenza del costo unitario medio degli arredi fissi in funzione del livello di complessità dell'edificio ospedaliero..."*

La stessa ricerca precisa, successivamente, che *"...ipotizzato che gli arredi mobili abbiano lo stesso costo unitario medio degli arredi fissi, il valore complessivo degli arredi è pari a 220 €/m2.*

Pertanto il costo teorico degli arredi si può assumere pari a:

mq. 19.233,81 x € 80,00 mq. (valore medio tra quelli indicati da IRES Piemonte): € 1.538.704,80 che dovranno essere valutati unitamente al valore a nuovo del presidio ospedaliero.

Tuttavia si precisa che tale indicazione di valore è puramente teorica in quanto la società S.A.A.P.A. S.p.A., a specifica domanda dello scrivente, faceva pervenire una

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Cirié (To)
E-mail: fabio@lanzaipi.it

dichiarazione su carta intestata della società, firmata dalla Dottoressa Anna Maria Ghisberti nella sua qualità di direttore amministrativo della società stessa, in cui si elencano i beni di proprietà della società ovvero l'intero arredamento del presidio ospedaliero di Settimo Torinese.

Tale dichiarazione viene allegata alla presente relazione e ne fa parte integrante.

Pertanto tale valore NON viene calcolato ai fini della presente perizia ma indicato per un mero fine conoscitivo.

{VSS} Stima dei costi per le grandi tecnologie sanitarie ed impianti tecnologici ad uso sanitario

Tale valore viene valutato dall'IRES Piemonte come un costo a posto letto, nell'analisi dei costi si hanno riferimenti precisi circa la dotazione tecnologica che deve essere presente e pertanto ci si limita a valutare il costo così come suggerito dalla ricerca stessa. Il presidio ospedaliero di Settimo ha a disposizione circa 235 posti letto, pertanto applicando il costo di €. 80.000,00 a posto letto indicato per gli ospedali a bassa e media complessità si ottiene un valore di €. 80.000,00/pl x 235 posti letto = €. 18.800.000,00 che dovranno essere sommati al valore a nuovo del presidio ospedaliero.

In totale il valore del presidio ospedaliero consegnato nuovo, funzionante e completo nelle sue dotazioni è pari ad €. 52.417.463,90 + €. 18.800.000,00 =
€. 71.217.463,90

7.3 - Calcolo coefficiente di degrado e conclusioni

Definito, con il procedimento di cui al precedente punto, il costo complessivo al nuovo dello stabile, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado da applicare al costo ricavato.

Pertanto, per determinare il coefficiente K si utilizza la seguente formula:

$K = (1 - D)$ dove D è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

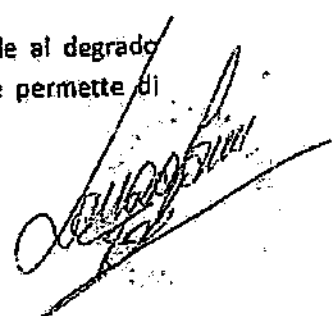
in cui A esprime la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva:

$$A = 100 \times n / 100$$

Nel caso specifico, l'età dello stabile è di circa 16 anni, per cui, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 100 \times 16 / 100 = 16$$

Dovendo comunque, ai fini della stima, formulare un limite temporale al degrado funzionale dello stabile, la consultazione di pubblicazioni specializzate permette di



fissare un limite di 100 anni per stabili simili, considerando l'edificio come opera strategica.

Oltre tale termine si renderebbe indispensabile un intervento di radicale ristrutturazione, non potendo più limitarsi a lavori di manutenzione.

Stante quanto sopra descritto si può ipotizzare che per lo stabile in questione tale limite massimo sia di altri 84 anni.

Oltre al superamento tecnologico e normativo di impianti e finiture esistenti occorre tenere in conto anche la distribuzione interna della struttura, che già da oggi non consente particolari interventi di redistribuzione degli spazi senza l'avvio di onerosi lavori di manutenzione straordinaria.

$$D = (16 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 6,397 = 6,4$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo K è pari a:

$$(1 - 0,064) = 0,936$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi determinabile con la seguente formula:

$$Vd = Vte + Of (\text{terreno}) + 1/2 Sg + [Cc + Se + Op + 1/2 Sg + Of (\text{costruito})] \times 0,936 =$$

Per cui, il Valore deprezzato sarà:

$$\text{€ } 5.616.272,52 + \text{€ } 522.313,34 + \text{€ } 1.038.625,74 + [\text{€ } 34.620.858,00 + \text{€ } 5.193.128,70 + \text{€ } 1.731.042,90 + \text{€ } 1.038.625,74 + \text{€ } 2.656.596,92] \times 0,936 = \text{€ } 49.062.746,20$$

Per quanto suesposto al punto 7 il valore dell'immobile, in relazione alla specifica destinazione urbanistica individuata dal PRG vigente, dovrà essere decurtato delle spese per la valutazione della vulnerabilità sismica, valutabili in 3,50 euro/m³ comprensivi dei costi di indagine sui materiali in situ, e dei costi di adeguamento sismico, valutabili in via preliminare in 1.100,00 euro/m² (cfr. Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana – serie generale n° 143 del 22/06/2017) in virtù della necessità di attuare un intervento piuttosto invasivo come l'inserimento di setti in C.A. tra i pilastri esistenti, nelle due direzioni principali, per assorbire le azioni taglianti indotte dal potenziale sisma relativo alla zona in oggetto.

Valutazione di vulnerabilità sismica: € 3,50/m³ x 58.839,41 m³ = € 205.937,935 = € 205.938,00

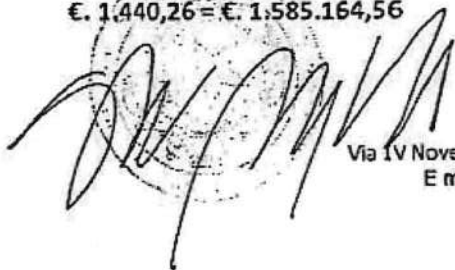
Costi di adeguamento sismico: € 1.100/mq. x mq. 19.233 = € 21.156.300

Valore attualizzato dell'immobile: € 49.062.746,20 - € 21.362.238,00 = € 27.700.508,2

Incidenza al metro quadrato € 27.700.508,20 / mq. 19.233 = € 1.440,26

Valore porzione del presidio ospedaliero in uso esclusivo A.S.L. To 4 = mq. 1.100,61 x

$$\text{€ } 1.440,26 = \text{€ } 1.585.164,56$$



Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Girie (To)
E mail: fabio@lanzafam.it



Il valore che l'immobile avrà al termine temporale indicato nel contratto (50 anni) sarà pari a:

€ 5.616.272,52 + € 522.313,34 + € 1.038.625,74 + [€ 34.620.858,00 + € 5.193.128,70 + € 1.731.042,90 + € 1.038.625,74 + € 2.656.596,92] x 0,6786 = € 95.570.491,00

Valore dell'immobile al termine temporale del contratto (anno 2052):

€ 35.570.491,00 - € 21.362.238,00 = € 14.208.253,00

Tale deprezzamento riflette il massiccio investimento che dovrà essere fatto dall'ASL To4 per ripristinare le condizioni di efficienza originarie; si precisa che tale valore è impostato sulla vita di progetto del bene immobiliare e, come tale, può essere soggetto a rivalutazione.

Per analogia si applicano gli stessi parametri di deprezzamento al valore delle grandi tecnologie sanitarie ed impianti tecnologici (valore alla data odierna ovvero con una vetustà impostata a 16 anni)

€ 18.800.000,00 x 0,936 = € 17.596.800 di cui si ipotizza un recupero al 50 % (IRES Piemonte) = € 8.798.400,00

Tali valori sono stimati alla data odierna, non si procede con una stima alla data di avveramento del contratto poiché è estremamente improbabile che impianti di alta specializzazione sanitaria e/o arredi possano esistere per cinquanta anni senza subire opere radicali di ammodernamento (impianti) e/o venire sostituiti integralmente (arredi).

Valore diritto di superficie:

si ritiene che il diritto di superficie sia stato pagato con l'atto Notaio Bonomo, precedentemente citato, e che quindi non sia valutabile allo stato attuale, infatti l'impegno preso dall'A.S.L. è relativo alla concessione del diritto di superficie per la durata di 50 anni a fronte del pagamento della somma di € 1.020.359,21 che risulta essere stata corrisposta dalla società S.I.A.S.

Tale cessione prevedeva due fasi distinte:

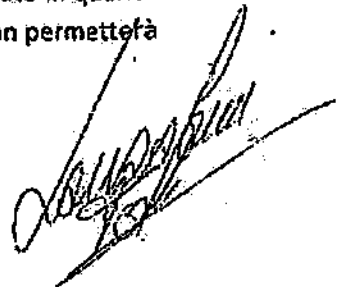
1 - il pagamento della cifra di € 1.020.359,21 per la cessione del diritto di superficie per un tempo pari ad anni 50

2 - l'acquisizione dell'immobile al termine del periodo temporale indicato (anni 50), al termine del quale l'immobile diventava di proprietà esclusiva dell'A.S.L. To 4

3 - il mero valore del terreno, alla data odierna e considerati i vincoli urbanistici esistenti, si può stimare con il valore agricolo dell'Agenzia delle Entrate.

Si consideri che il terreno su cui sorge l'edificio non ha un valore di mercato in quanto gravato da una destinazione urbanistica a servizi di pubblica utilità che non permetterà la commercializzazione sul libero mercato del bene stesso.

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Ciriè (To)
E mail: fabio@lanzafami.it



Tale valore è espresso in Euro all'ettaro di superficie e l'Agenzia delle Entrate lo stima:
prato arborato irriguo € 35.199/ha
seminativo irriguo € 32.281/ha

dalla perizia del Geom. Martini si desume che:

fg. 4 part. 192 – prato arborato irriguo –	mq. 1.546
fg. 4 part. 194 – seminativo irriguo –	mq. 5.088
fg. 4 part. 196 – seminativo irriguo –	mq. 13.537
fg. 4 part. 194 – seminativo irriguo –	mq. 22.830
Totale:	mq. 43.001

Applicando i coefficienti dell'Agenzia delle Entrate si ottiene:

fg. 4 part. 192 – prato arborato irriguo –	mq. 1.546 x € 3,52/mq.: € 5.441,92
fg. 4 part. 194 – seminativo irriguo –	mq. 5.088
fg. 4 part. 196 – seminativo irriguo –	mq. 13.537
fg. 4 part. 194 – seminativo irriguo –	mq. 22.830
	mq. 41.455 x € 3,23/mq.: € 133.899,65

Valore totale agricolo del terreno € 139.341,57

Alla data del 11 Luglio 2022, in definitiva, il valore della porzione immobiliare di proprietà dell'A.S.L. To4 è pari ad € 1.585.164,56 (euro un milione cinquecentottantacinquemilacentosessantaquattro/56)

Alla data del 11 Luglio 2022, in definitiva, il valore del mero terreno agricolo, è pari ad € 139.341,57 (eurocentotrentanovemilatrecentoquarantuno/57)

Alla data del 11 Luglio 2022, in definitiva, il valore dell'intero immobile, è pari ad € 27.700.508,20 (euroventisette milioni settecentomilacinquecentotto/20)

Alla data del 04 Dicembre 2052, in definitiva, il valore del presidio ospedaliero, all'avverarsi delle condizioni contrattuali previste nell'atto del Notaio Bonomo, sarà di € 14.208.253,00; escluso il valore impiantistico che, ad oggi, non è stimabile. (euroquattordicimilioni duecentottomiladucentocinquantatre/00). Tale valore è teorico in quanto i costi di adeguamento sismico sono stimati all'anno 2022 e non è possibile stimare i costi alla data dell'anno 2052 poiché dipenderanno dalla legislazione vigente all'epoca, dalle condizioni di manutenzione generali, dai costi edifici vigenti nell'anno 2052 e dalle tecnologie che saranno disponibili.

Gli altri valori stimati sono elencati precedentemente.
Tutte le cifre indicate sono al NETTO dell'I.V.A.

Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Città (To)
E mail: fabio@lanzaferri.it



Ritenendo di aver correttamente espletato il proprio mandato professionale si rimette
la presente perizia di stima per gli usi consentiti dalla legge.
Letto, confermato e sottoscritto

Ciriè, 11 Luglio 2022

Architetto Fabio Lanzafami






Via IV Novembre n° 6 - 10073 - Cirié (To)
E mail: fabio@lanzafami.it



S.A.A.P.A. Sp.A.
In Liquidazione

Via S. Cristina, 1 - 10036 Settimo Torinese (TO)
Tel. +39 011-30.21.400 P.IVA 08507160011

E-mail: segreteria.sanaia@ospedale.settimo.it

PIC: www.assunzione-asset.ospedale.settimo.it

www.ospedale.settimo.it

Prot. n. 163
Settimo T.se, 22/06/22

Alla Cortese attenzione
dell'Arch. Fabio Lanzafami
fabio@lanzafami.it

e p.c. Collegio dei Liquidatori
Dott. Alessandro Rossi
Dott. Luca Asvisio
Avv. Fabrizio Mondello

OGGETTO: definizione beni in proprietà di S.A.A.P.A. in liquidazione

Con la presente, si attesta che risultano essere in proprietà di S.A.A.P.A. in liquidazione i seguenti beni, suddivisi in base alla locazione.

Piano interoto:

- 1) Magazzino: le scaffalature e armadi sono di proprietà di S.A.A.P.A.;
- 2) Camere mortuarie: le celle frigorifere sono di proprietà di S.A.A.P.A.;
- 3) Spogliatoi e relative suppellettili sono di proprietà di S.A.A.P.A.;
- 4) Locale Lavanderia: gli arredi sono di proprietà di S.A.A.P.A. mentre la lavatrice industriale è di proprietà di CM Service S.r.l.;
- 5) Cucine: tutte le attrezzature sono di proprietà di S.A.A.P.A. tranne la lavastoviglie industriale, di proprietà di EUTOURIST S.r.l.;
- 6) Cappella: tutte le suppellettili sono di proprietà di S.A.A.P.A.

Piano lega:

- 1) Ala gialla: non vi sono beni di S.A.A.P.A. Tutte le suppellettili degli uffici, nonché gli apparati informatici (pc, stampanti, etc.) sono di proprietà di ASL TO4.
- 2) Casa della Salute: tutte le suppellettili, gli apparati informatici nonché i materiali per attività di recupero fisico (materassini, cuscini etc.) sono di proprietà di S.A.A.P.A.
- 3) Radiologia: sono di proprietà di S.A.A.P.A.:
 - a. un mammografo digitale con relativa consolle di comando/elaborazione di immagini, video-monitor, workstation di post-elaborazione;
 - b. una macchina radiologica (DR KODAK) con relativa gruppo radiologico, tavolo porta-paziente, stampante di pellicole radiografiche a qualità diagnostica;
 - c. scanner per cassetta ai fosfori.



S.A.A.P.A. S.p.A.
In liquidazione

Via S. Cristina, 3 - 10136 Settimo Torinese (TO)
Tel +39 011-30.21.400 - P.IVA 08507160011

Molt: segreteria_saaipa@ospedalesettimo.it

PEC: amministrazione@pec.ospedalesettimo.it

www.ospedalesettimo.it

4) Bar: il bancone, i tavoli e le sedie, le vetrine nonché la tendos struttura esterna sono di proprietà di S.A.A.P.A.

5) Palestra: tutti gli attrezzi e i macchinari nonché i lettini per la cura e riabilitazione sono di proprietà di S.A.A.P.A.

Piano primo, secondo, terzo (piani di degenza):

I letti (elettrici e non), i comodini, gli armadi, le sedie, gli armadi per i farmaci e i dispositivi medici, le cucine di reparto, le attrezzature per la terapia occupazionale, l'elettrocardiografo, i defibrillatori portatili nonché tutta la strumentazione relativa alla somministrazione dei farmaci, al sollevamento e al trasporto dei pazienti e alle varie cure sono di proprietà di S.A.A.P.A.

Piano quarto (uffici):

tutte le suppellettili relative all'attività d'ufficio sono di proprietà di S.A.A.P.A.

Apparati Informatici: tutti gli apparati informatici contenuti nella sala CED nonché i pc fissi e portatili, le stampanti (tranne le 5 stampanti multifunzione a noleggio) sono di proprietà di S.A.A.P.A. in liquidazione.

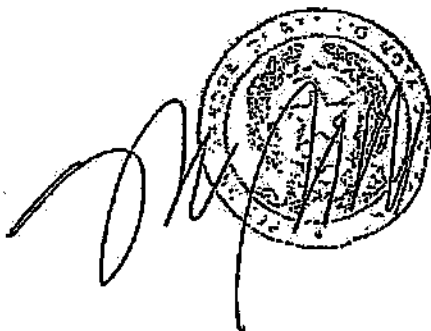
Esterno

Tutta l'impianto relativo alla creazione e alla distribuzione dell'energia è di proprietà di ENIGES.P.A.
L'impianto per la somministrazione del gas medicale è di proprietà di Nippon Gases Italia S.r.l.

S.A.A.P.A. in liquidazione non possiede automezzi di proprietà.

Resto a disposizione per qualsiasi necessità di approfondimento a riguardo.

Cordiali saluti



Il Direttore Amministrativo

Anna Maria Ghisleri

Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni
MARCA DA BOLLO
€2,00
CUECO

00029105 00000071 00830001
00072405 05/07/2022 14:22:34
4573-00067 ADD01436FAADACAS
IDENTIFICATIVO : 01201735251498

D 1 20 173525 149 8



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0169979 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese

Via Santa Cristina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 44
Particella: 212
Subalterno:

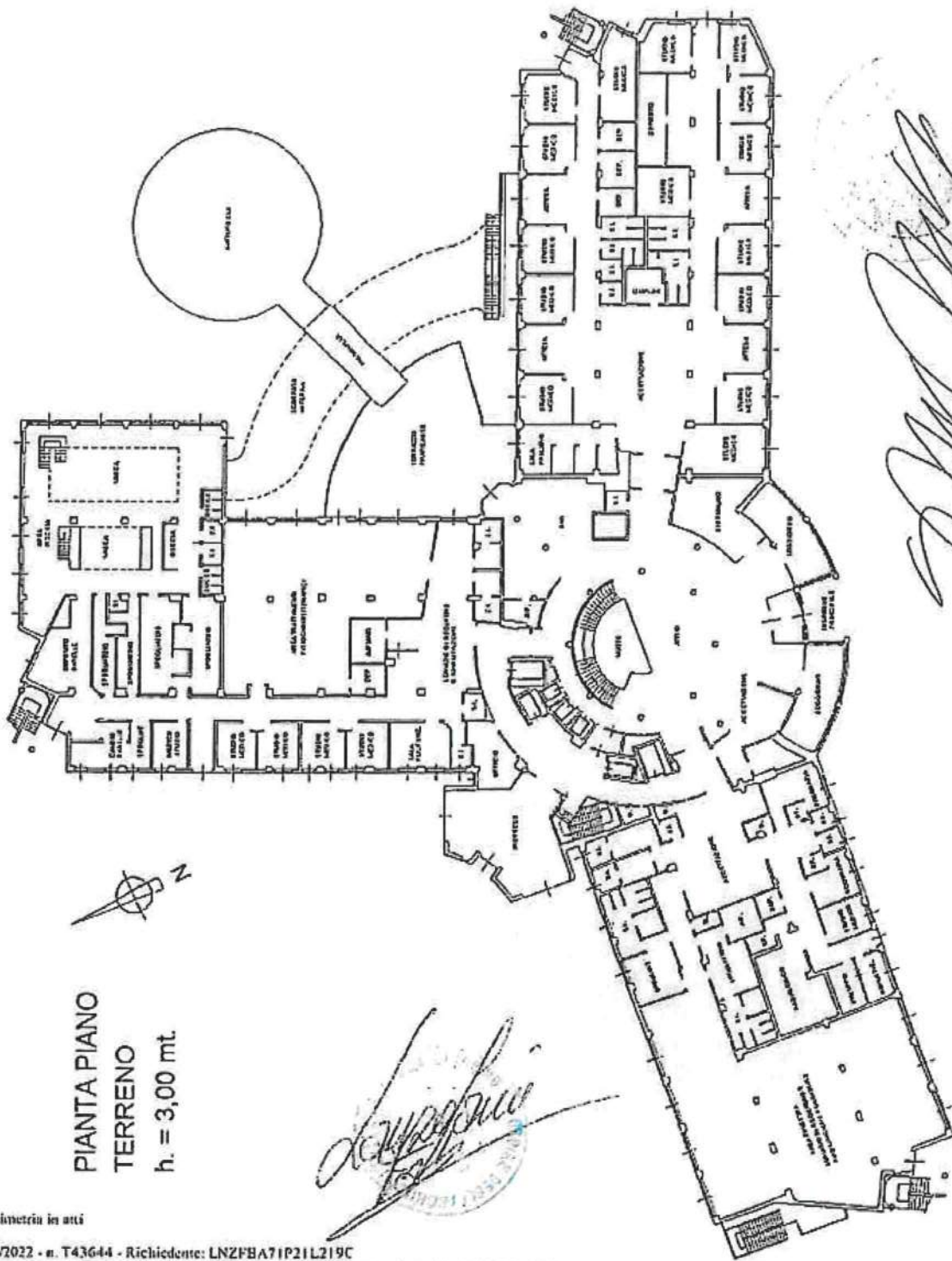
Compilata da:
Quaglino Alberto

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Torino

N. 407

Scheda n. 2 Scala 1:500



PIANTA PIANO
TERRENO
h. = 3,00 mt.

Alberto Quaglino
 ALBERTO QUAGLINO
 DOTTOR AGRONOMO E FORESTALE
 INDIRIZZO: VIA SANTA CRISTINA, 2/2 - 10138 TORINO (TO)

Alberto Quaglino

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2022 - Comune di SETTIMO TORINESE(1003) - < Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
 VIA SANTA CRISTINA n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-51

Prima planimetria in atti

Data: 22/03/2022 - n. T43644 - Richiedente: LNZFBA71P21L219C

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Milano
Ministero del Tesoro
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€2,00
DDE/PO

00029186 0000023 M08 J000
09072697 05/07/2022 14:22:39
4578-00037 42104100PS F088ES
IDENTIFICATIVO : 01201735251486

0 1 20 173325 148 6



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00079185 00000023 W3810001
00072608 05/07/2022 14:22:44
4578-00087 ED7ASD1C0817E19C
IDENTIFICATIVO : 01201235251475

0 1 20 173525 147 5



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. T00169979 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese

Via Santa Cristina

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 44
Particella: 212
Subalterno:

Compilata da:
Quaglino Alberto

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Torino

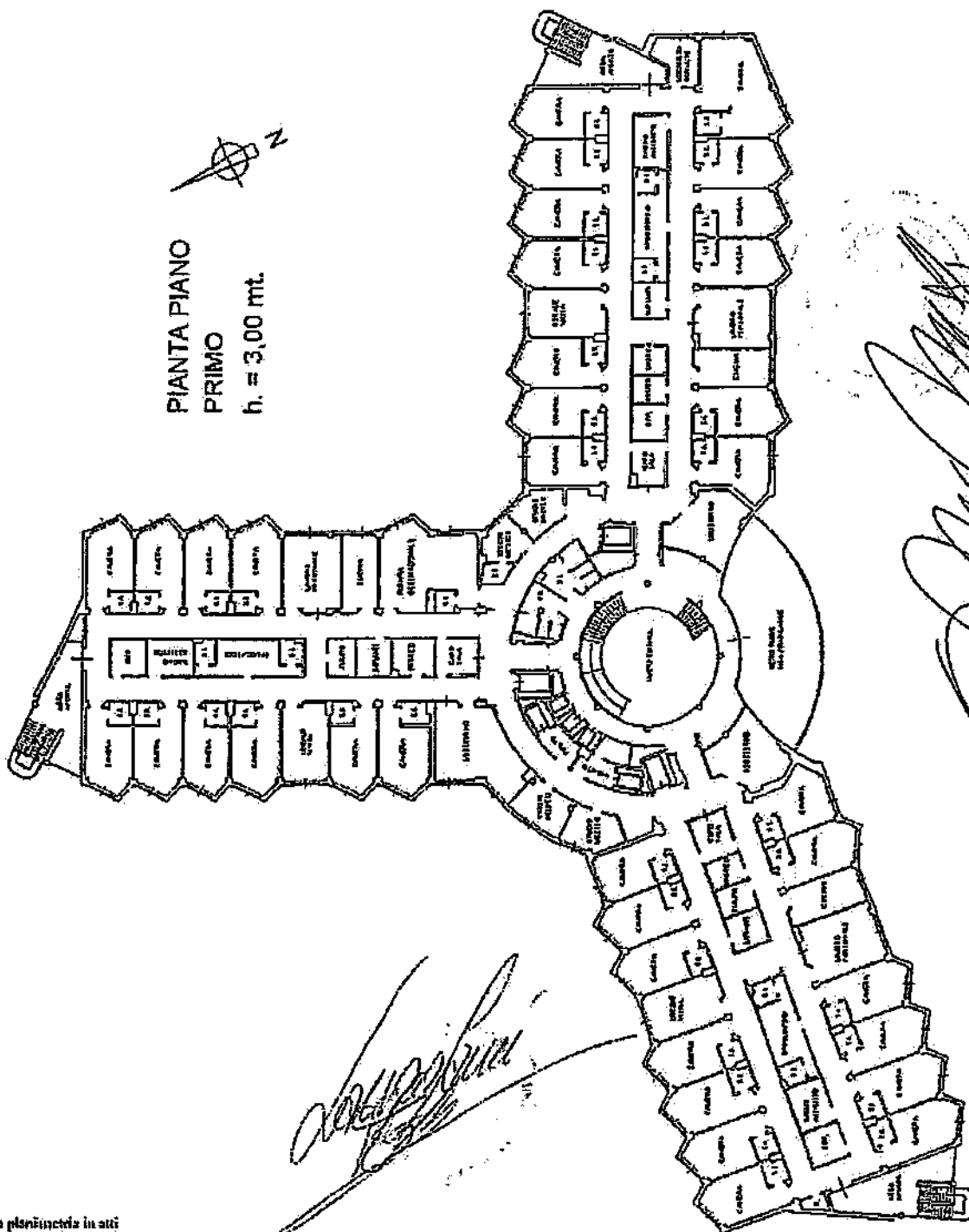
N. 407

Sebeda n. 4

Scala 1:500



PIANTA PIANO
PRIMO
h. = 3,00 mt.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Comune di Settimo Torinese (703) - Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
CORSO DEI FABBRICATI - Situazione al 22/03/2022 - Comune di SETTIMO TORINESE(703) - < Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
VIA SANTA CRISTINA n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-S1

Ultima planimetria in atti

Data: 22/03/2022 - n. T43644 - Richiedente: LNZFBA71P21L219C

Scale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MARCA DISTOLLO
02,00
REG. CO

00029136 00003023 005JUD01
80072509 05/07/2022 14:22:49
4578-00087 87C2844170B5C64
IDENTIFICATIVO : 01201235231454

Q 1 20 173525 146 4



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. T00169979 del 19/04/2006

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese

Via Santa Cristina

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 44
Particella: 212
Subalterno:

Compilata da:
Quaglino Alberto

Iscritto all'alba:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Torino

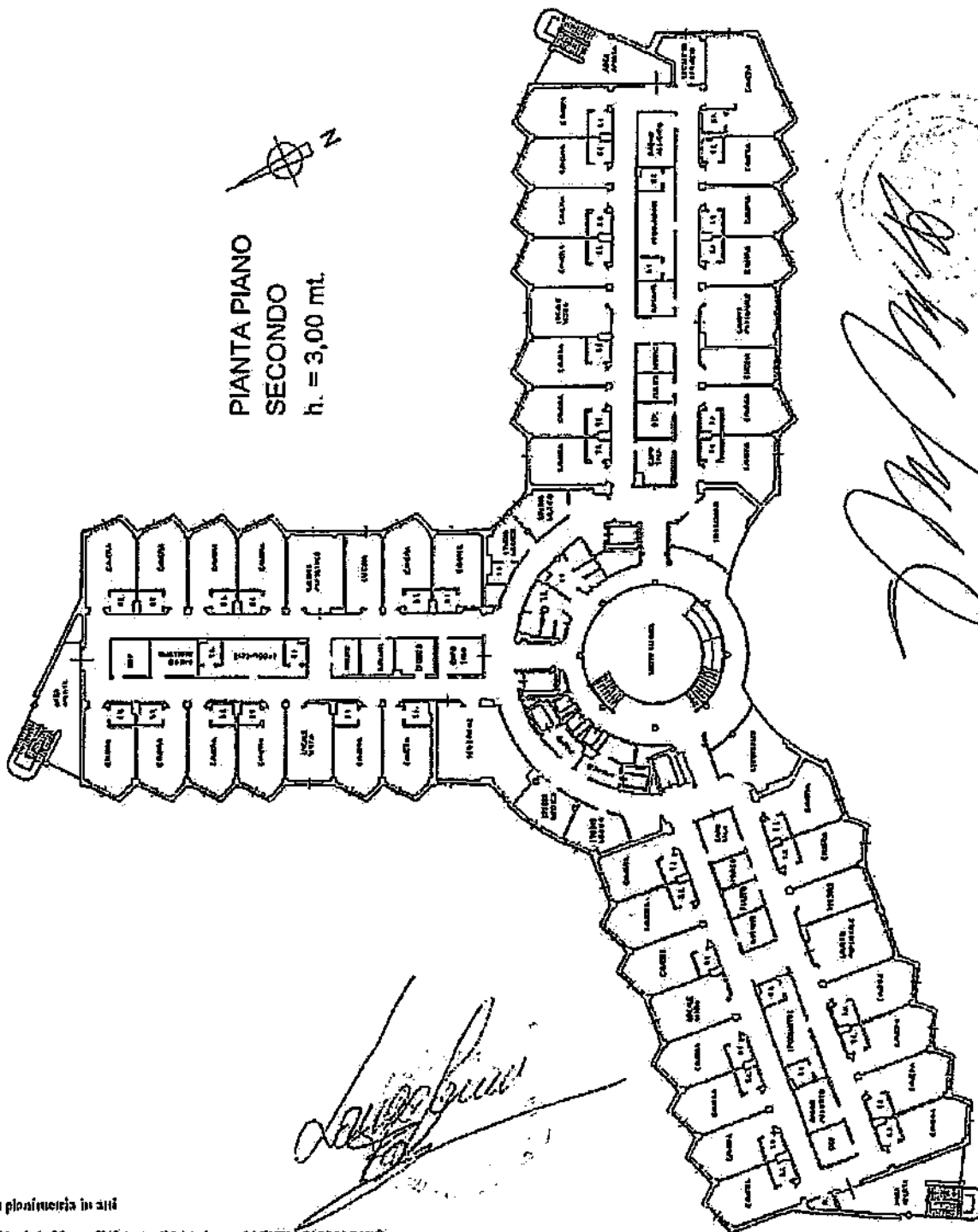
N. 407

Scabada n. 5

Scala 1:500



PIANTA PIANO
SECONDO
h. = 3,00 mt.



[Handwritten signature and official stamp]

[Handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2022 - Comune di SETTIMO TORINESE (1013) - < Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
VIA SANTA CRISTINA n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-5

Ultima planimetria in atti

Data: 22/03/2022 - n. T43644 - Richiedente: LN2FBA71P21L219C

Formato schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ministero delle Infrastrutture
e delle Trasporti

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00029186 00008023 MOSJH001
00072610 05/07/2022 14:22:54
4575-00087 1753483142410610
IDENTIFICATIVO : 01231735291453



0 1 20 173525 145 3

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. T00169979 del 19/04/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese
Via Santa Cristina

o.i.v. SNC

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 44
Particella: 212
Subalterno:

Compilata da:
Quaglino Alberto

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Torino

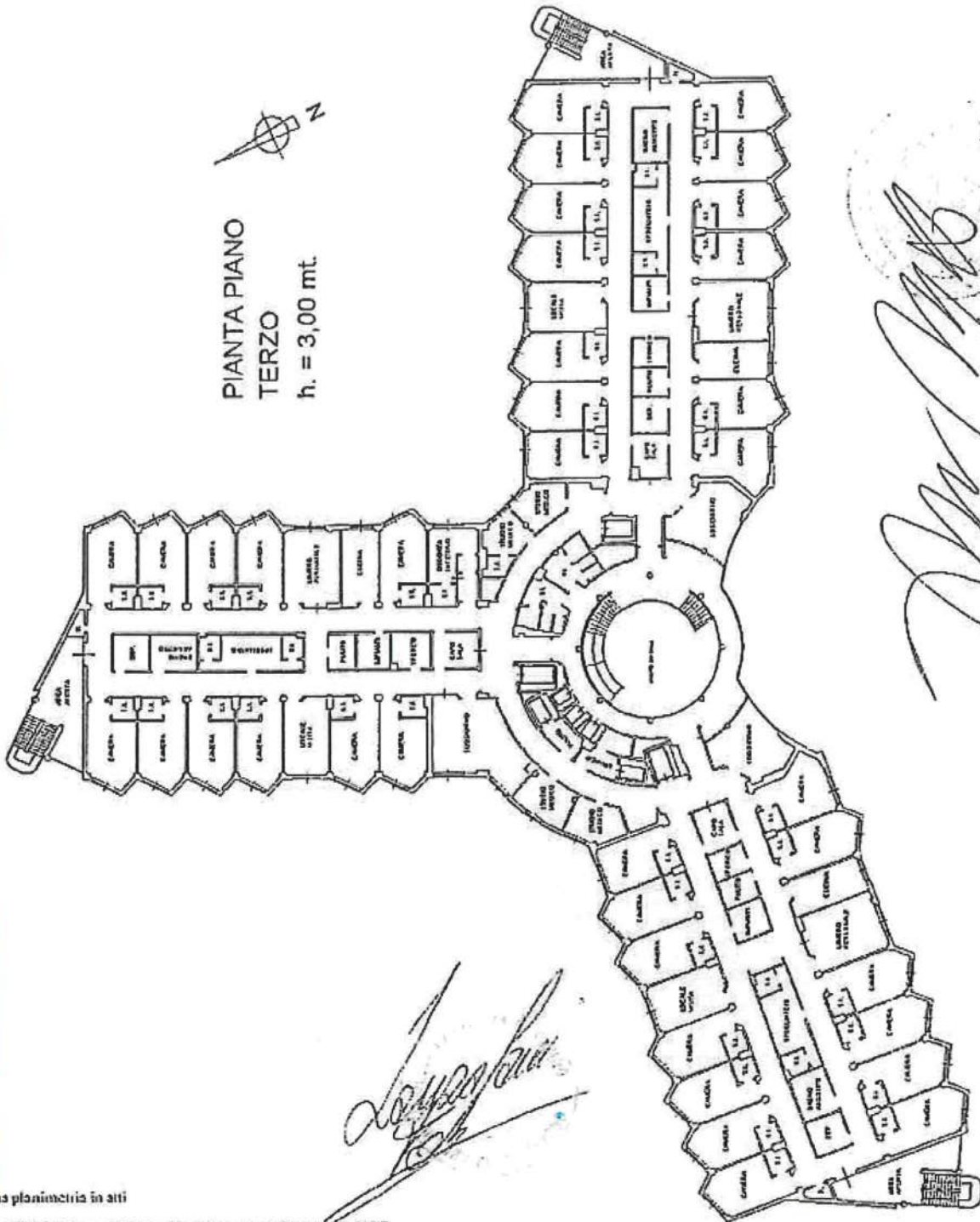
N. 407

Scheda n. 6

Scala 1:500



PIANTA PIANO
TERZO
h. = 3,00 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2022 - Comune di SETTIMO TORINESE(1703) - Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
VIA SANTA CRISTINA n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-S1

Ultima planimetria in atti

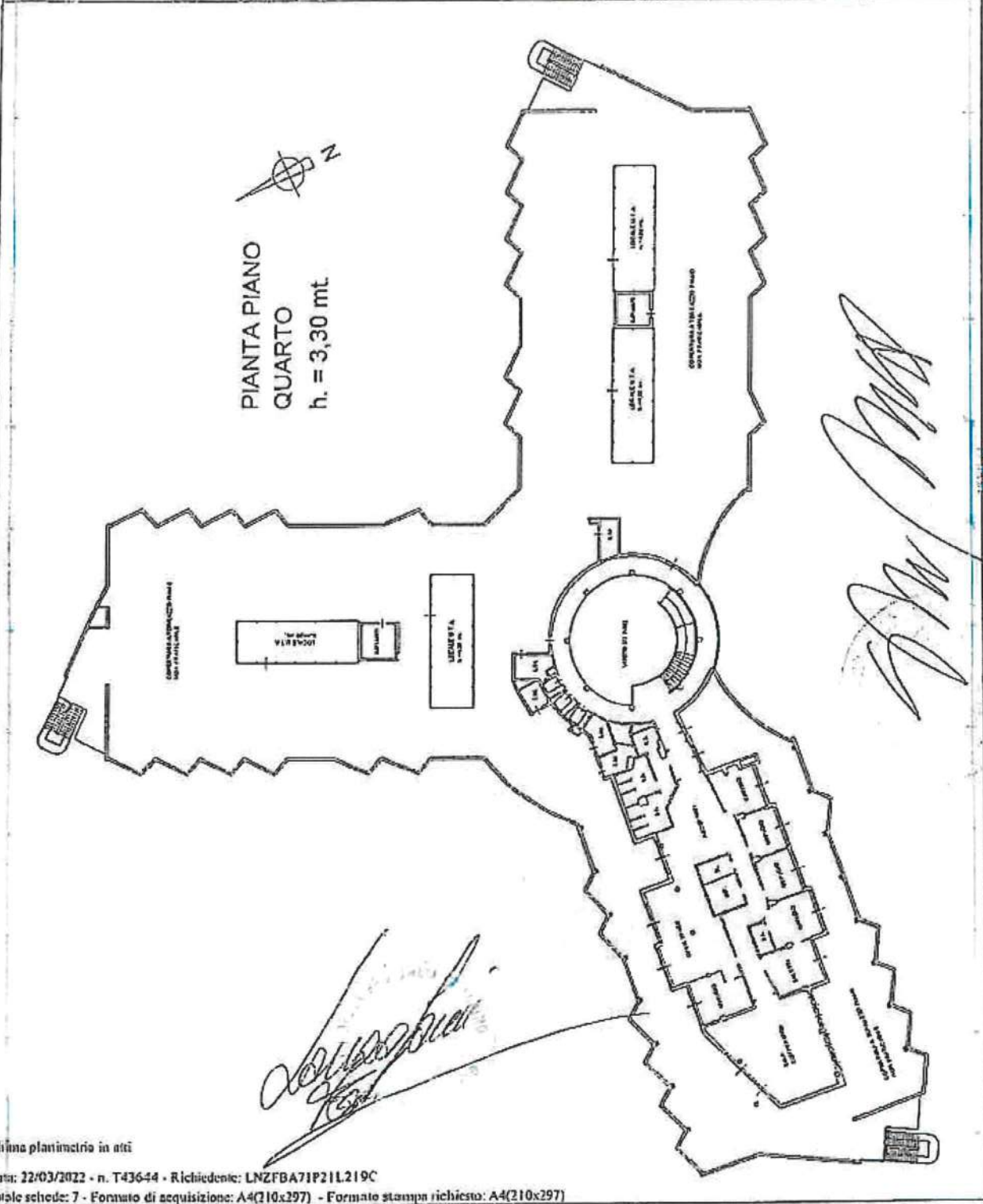
Data: 22/03/2022 - n. T43644 - Richiedente: LN2FBA71P21L219C

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. T00169979 del 19/04/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese	
Via Santa Cristina civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Quaglino Alberto
Foglio: 44	Iscritto all'albo:
Particella: 212	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno:	Prov. Torino N. 407

Scheda n. 7 Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2022 - Comune di SETTIMO TORINESE(703) - c. Foglio 44 - Particella 212 - Subalterno >
VIA SANTA CRISTINA n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-51



Repertorio n. 52696

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dodici del mese di luglio in Lan-
zo Torinese, Via Matteotti n. 3.

Avanti a me dott. SANDRA BELIGNI, Notaio in Torino, iscritta nel
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, è
presente il signor:

- LANZAFANI Fabio, nato a Torino il 21 settembre 1971, residente a
Ciriò (TO), Via Dr. Luigi Rossetti n. 62, codice fiscale: LN2 F8A
71P21 L219C;

Detto comparente, dell'identità personale del io Notaio sono certo,
previamente informato ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 come modifi-
cato dal Regolamento UE 679/2016, presta il consenso al trattamento
dei dati personali e alla loro conservazione, anche con strumenti
informatici, nei miei archivi e mi presenta la perizia che precede,
chiedendo di asseverarla con giuramento.

Adezzando alla richiesta fattami io Notaio ammonisco a sensi di leg-
ge il comparente, il quale presta quindi giuramento di rito, ripe-
rando la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle
operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello
di far conoscere la verità".

(1) "quale"
Una perizia approvata.

