

RELAZIONE TECNICA

Compendio produttivo

VILLANOVA D'ASTI – AT

Strada Vecchia per Chieri n. 100

Il compendio consta di un fabbricato industriale con terreno pertinenziale della superficie catastale di 7.580 metri quadrati; si tratta di una struttura prefabbricata costituita da due campate affiancate e separate da un muro di compartimentazione, i cui pilastri sostengono travi a doppia falda continua; l'edificio è dunque suddiviso in due porzioni finitime: "A" e "B".

In testata, sulla fronte prospiciente il cortile accessibile dalla strada, il volume fuori terra ha due livelli locali di servizio, uffici e una porzione abitativa, oltre a un seminterrato; la produzione è a tutta altezza dal piano di pavimento alla copertura con tamponamenti perimetrali.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni ottanta dalla società RIOVERDE S.r.l. su di un terreno acquistato con atto del notaio Giovanni Girino del 31.3.1988, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Asti il 20.4.1988 ai numeri 3256/2325, e da questa frazionato in due distinte porzioni alienate in tempi diversi.

MONDO IMMOBILIARE ha acquisito l'intero complesso: parte (A) direttamente dal costruttore RIOVERDE S.r.l. e parte (B) subentrando ad un contratto di locazione

finanziaria in corso; specificamente:

- A) la porzione verso ovest, con **atto di compravendita** a rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI del **24.1.2008**;

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:**

- Parte di capannone industriale con breve tratto di suolo libero circostante accessorio e pertinenziale, insistente su terreno della superficie catastale di 3.680 metri quadrati, così composto:

al piano terreno, locale uso lavorazione, porzione di tettoia aperta sul lato nord e tettoia aperta sul lato ovest;

al primo piano, due locali ufficio, antibagno, servizio e disimpegno.

Il tutto alle **coerenze**: Strada vicinale, particelle 473, 230, 227, 223, 436 e 437 del foglio 25.--

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

- Comune di **VILLANOVA D'ASTI**, Foglio **25** - mappale **23** - subalterno **10** - Strada Vecchia per Chieri n. 100 - piano T-1 - categoria D/7 - Rendita Catastale Euro 6.390,00

- B) la porzione verso est, con **subentro** in data **2.1.2008** al **contratto di leasing/finanziamento IF/761686** originariamente stipulato il 2.2.2004 fra LOCAT S.P.A. (concedente/locatore) e EFFECI S.r.l. (utilizzatore).

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:**

- Porzione di capannone industriale con breve tratto di suolo libero circostante accessorio e pertinenziale, insistente su terreno della superficie catastale di 3.900 metri quadrati, composto da:

al piano terreno, locale uso lavorazione, porzione di tettoia aperta sul lato nord;

al primo piano, due locali ufficio, antibagno servizio.

Il tutto alle **coerenze:** Strada vicinale, particelle 23 e 230 del foglio 25.

• **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

- Comune di **VILLANOVA D'ASTI**, Foglio **25** - mappale **473** - Strada Vecchia per Chieri n. 100 - piano T-1 - categoria D/7 - Rendita Catastale Euro 5.382,50

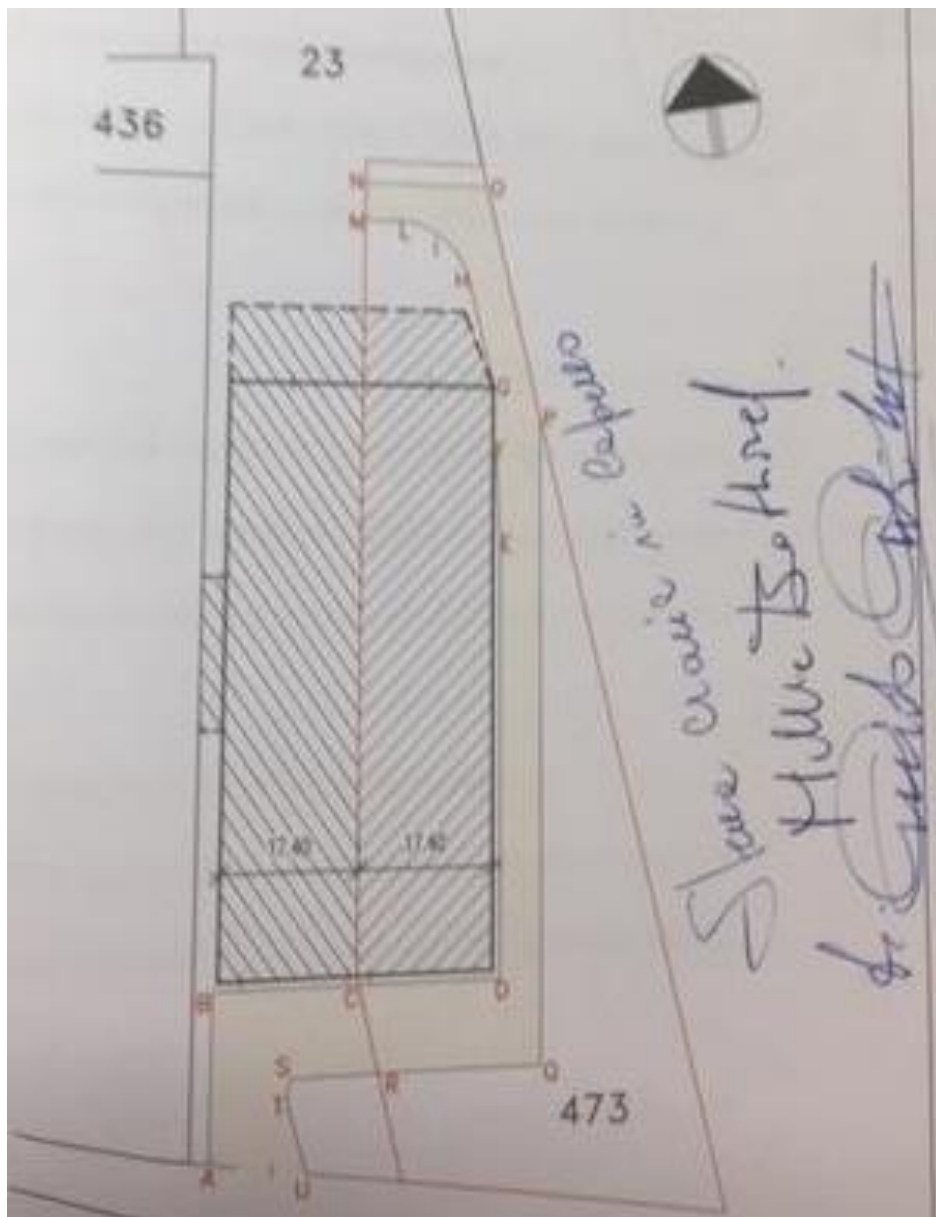
A favore della porzione di fabbricato censita al **foglio 25 numero 473 (parte B – LOCAT)** ed a carico dell'immobile foglio 25 numero 23 subalterno 10 (parte A – MONDO IMMOBILIARE) sono state costituite, all'epoca della cessione, le seguenti **servitù:**

- a) lungo la striscia di terreno delimitata dalle lettere A-B-C-D-R-S-T-U-A, nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Guido Gili in data 2 febbraio 2004 repertorio 25862/10828:
- servitù di passaggio pedonale e carraio, nella maniera più ampia e senza limiti temporali, al fine di consentire l'accesso alla strada pubblica;
 - servitù di passaggio interrato e posa di tubazioni, cablaggi ed ogni altro strumento idoneo per consentire l'allacciamento alle forniture di gas, acqua, fognature, energia elettrica, telefono e ogni altro servizio di utilità pubblica, poste sulla pubblica via;
 - servitù di utilizzo della vasca di raccolta dell'acqua posta sul confine tra il fondo servente e l'attigua proprietà foglio 25 numero 23 subalterno 10;

A favore della porzione di fabbricato censita al **foglio 25 numero 23 subalterno 10 (parte A – MONDO IMMOBILIARE)** ed a carico dell'immobile foglio 25 numero 473 (parte B – LOCAT), lungo la striscia di terreno delimitata fra le lettere C-D-E-F-

G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-C nella succitata planimetria esistono:

- servitù pedonale e carraio nella maniera più ampia e senza limiti temporali, al fine di consentire il raggiungimento del cortile posto sul lato nord del fabbricato;
- di presa d'acqua dal pozzo di acqua viva insistente sulla proprietà LOCAT S.p.A. da esercitarsi con modalità analoghe a quelle menzionate nell'atto notaio Girino del 16.12.



Con i recenti lavori di ammodernamento e ristrutturazione generale, volti alla realizzazione di un organismo produttivo unitario, si sono configurate nuove servitù funzionali all'organizzazione strutturale e al layout produttivo autorizzati da LOCAT (13.5.2008, assenso all'esecuzione di opere per modificazioni aree esterne; 22.10.2013 autorizzazione alla sanatoria di opere eseguite in difformità da titolo edilizio):

A favore della porzione di fabbricato censita al **foglio 25 numero 473 (parte B – LOCAT)** ed a carico dell'immobile foglio 25 numero 23 subalterno 10 (parte A – MONDO IMMOBILIARE):

- **centrale termica** ubicata nella parte A (MONDO IMMOBILIARE), al servizio di entrambe le unità immobiliari;
- **impianto di trattamento delle acque di prima pioggia** raccolte dalle coperture e dai piazzali.

A favore della porzione di fabbricato censita al **foglio 25 numero 23 subalterno 10 (parte A – MONDO IMMOBILIARE)** ed a carico dell'immobile foglio 25 numero 473 (parte B – LOCAT):

- **passaggio pedonale e carraio all'interno del fabbricato mappale 473** per accedere all'area produzione del fabbricato mappale 23 subalterno 10; segnatamente una prima corsia veicolare/pedonale trasversale, con ingresso dal portone a ridosso del corpo scala esterno con immissione nell'area di manovra della parte B (LOCAT) per l'accesso al magazzino di A (MONDO IMMOBILIARE), ed una seconda, in posizione baricentrica nell'area di lavorazione, a lato dei box in calcestruzzo della parte B (LOCAT) con ingresso all'area di stoccaggio di A (MONDO IMMOBILIARE);
- **estensione a tutto il cortile della servitù pedonale e carraio** già gravante sulla striscia di terreno delimitata fra le lettere C-D-E-F-G-

H-I-L-M-N-O-P-Q-R-C sia per il raggiungimento del cortile posto sul lato nord del fabbricato, sia per le manovre di accesso ai passaggi di cui al capo che precede, sia per l'uso della pesa di proprietà di mondo immobiliare (opere murarie escluse);

- **uso del vano scala e dell'ascensore** allogato nella porzione della palazzina uffici della parte B (LOCAT); la parte A (MONDO IMMOBILIARE) è altrimenti priva di collegamento verticale ai piani;
- **uso dell'autoclave e della centralina dell'ascensore**, alloggiati nel vano tecnico al piano interrato del corpo scala di cui al capo che precede;
- **uso dell'impianto di smaltimento delle acque nere**, costituito da fossa settica orizzontale RESINCONDOTTE SE500 25 AE, percolatore acqua PERFORMANCE QBA35 e stazione di sollevamento LIFT800 0.95KW SS803.

Precedenti edilizi:

Per la costruzione del compendio produttivo nello stato in cui fu ceduto a MONDO IMMOBILIARE - con atto di compravendita a rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI del 24.1.2008 e con subentro in data 2.1.2008 al contratto di leasing/finanziamento IF/761686 - vennero rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia numero 97/80 del 30.5.1980;
- Concessione edilizia numero 106/82 del 12.8.1982 per variante planimetrica e varianti distributive interne;
- Concessioni edilizie numeri 2/87 e 3/87 del 1.9.1987 per ultimazione lavori, variante e opere di recinzione;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria numero 101/90 del 8.4.1990 per la realizzazione di tettoia aperte;

- Concessione in sanatoria numero 128/90 del 8.4.1990 per interventi sul capannone artigianale;
- Autorizzazione all'agibilità in data 7.5.1996;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo numero 3534 del 24.5.2002 e relativa dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità in data 31.10.2002 protocollo 7891;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 229 del 14.1.2004

MONDO IMMOBILIARE, come da progetti autorizzati da LOCAT il 13.5.2008 e il 22.10.2013, ha poi eseguito degli interventi di *ristrutturazione edilizia* e svariati *adeguamenti* funzionali all'attività di smaltimento e/o recupero di rifiuti:

- **Denuncia di Inizio Attività numero 12/2008**, depositata il 12.2.2008, protocollo numero 1528, per opere di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo per modifiche interne agli uffici ed al capannone, installazione pesa, nuovo accesso carraio, parziale cambio di destinazione d'uso a commerciale e opere di sistemazione interna della ditta ECO LOGISTICA S.r.l. che ha variato la propria denominazione in NEW ENERGY POWER S.r.l.;
- **Denuncia di Inizio Attività numero 35/2008**, depositata il 1.4.2008, protocollo numero 3383, per opere di variante in corso d'opera alla precedente D.I.A. numero 12/2008;
- **Denuncia di Inizio Attività numero 58/2008**, depositata il 29.5.2008 dalla ditta NEW ENERGY POWER S.r.l., protocollo numero 5488, per ulteriori modifiche interne della zona uffici al piano ammezzato ed al piano seminterrato;
- **Permesso di Costruire numero 38/2009** rilasciato il 20.7.2009 alla società NEW ENERGY POWER S.r.l. per la ristrutturazione edilizia

- dell'esistente insediamento produttivo da destinare a nuovo centro per raccolta, messa in riserva e/o deposito preliminare e recupero rifiuti pericolosi e non, rilasciato alla ditta NEW ENERGY POWER S.r.l.;
- **Denuncia di Inizio Attività numero 54/2010**, depositata il 6.5.2010 dalla ditta NEW ENERGY POWER S.r.l., protocollo numero 4605, per rimozione tettoia esistente in ferro e sostituzione della medesima con tettoia prefabbricata;
 - **Permesso di Costruire in sanatoria numero 37/2014** del 12.5.2015 rilasciato alle ditte NEW ENERGY POWER S.r.l. e MONDO IMMOBILIARE S.r.l. per opere eseguite in difformità al permesso di costruire 38/2009 con relative opere da realizzarsi per adeguamento e demolizione parziale di tettoia;
 - **Segnalazione Certificata di Inizio Attività numero 20/2015** depositata il 25.9.2015 dalla ditta SARACENO S.r.l. (incorporante NEW ENERGY POWER S.r.l. e MONDO IMMOBILIARE S.r.l.) per variante finale al P.d.C. numero 37/2014 in sanatoria con adeguamento per la realizzazione di opere impiantistiche, vasca di accumulo impianto antincendio, ed impianto trattamento aria;
 - **Autorizzazione all'agibilità rilasciata il 7.12.2015** in seguito a ristrutturazione edilizia del fabbricato produttivo destinato a nuovo centro per la raccolta, messa in riserva e recupero di rifiuti pericolosi e non, identificato al Foglio 25, particella numero 23, subalterno 11 di proprietà di MONDO IMMOBILIARE S.r.l. e Foglio 25, numero 473, subalterno 1 in capo a UNICREDIT LEASING S.p.A.; richiama tutti i provvedimenti in elenco.

Attestato di prestazione energetica:

Dalla ricerca al S.I.C.E.E. Sistema Piemonte (Sistema Informativo Prestazione

Energetica Edifici) risultano gli Attestati di Prestazione Energetica numero 2015-1120080002 del 4.12.2015 per il Foglio 25, mappale 23, subalterno 11 e numero 2016-1120080001 del 9.3.2016 riguardante il Foglio 25, mappale 473. La classe energetica di collocazione per il primo è la A1, per il secondo la G. E' agli atti un attestato riguardante i locali abitativi del mappale 473 (LOCAT) depositato il 8.3.2013 al numero 2012-1018810040, classe E, per locazione degli stessi.

Autorizzazione di derivazione acque:

- Provincia di Asti, **Determinazione Dirigenziale numero 5673 del 16.11.2011** – derivazione acque, tramite pozzo esistente mai precedentemente autorizzato, insistente sulla parte A, con servitù di presa a favore della adiacente parte B. La derivazione, concessa a New Energy Power S.r.l. per la durata di trenta anni decorrenti dal 1.6.2008, autorizza il prelievo di 528,6 metri cubi di acqua ad uso civile (servizi igienici) da un pozzo in calcestruzzo del diametro di 1 metro e profondo 16,8 metri, attrezzato con elettropompa Lowara Scuba SC409T, in conformità al progetto depositato il 14.10.2010.

Autorizzazioni all'esercizio dell'attività:

- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 1182 del 13.2.2009** rilasciata alla ditta New Energy Power S.r.l. per l'Autorizzazione all'installazione IPPC ai sensi dell'abrogato D.Lgs. 59/2005 per le attività codificate con pregressa disciplina al cod. 5.1 "impianti per l'eliminazione o il recupero di rifiuti pericolosi della lista di cui all'art. 1 par. 4 della Direttiva 91/689/CEE quali definiti negli allegati IIA e IIB (operazioni R1, R5, R6, R8 e R9) della Direttiva 75/442/CEE e nella Direttiva 75/439/CEE del Consiglio del 16.6.1975 concernente l'eliminazione degli oli usati, con capacità di oltre 10 t/g (ora cat. 5.1 "smaltimento o recupero di

rifiuti pericolosi, con capacità di oltre 10 Mg/g...”, per effetto delle modifiche introdotte al T.U. Ambientale ad opera del D.Lgs. n. 46/2014;

- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 306 del 30.1.2015** rilasciata alla ditta New Energy Power S.r.l. per l’Autorizzazione Integrata Ambientale per l’esercizio dell’installazione IPPC ricadente nella cat. IPPC 5.1. gestione rifiuti (...) smaltimento o recupero di rifiuti pericolosi con capacità di oltre 10Mg/g comportanti il ricorso a (...); b) trattamento biologico (...); g) rigenerazione degli acidi e delle basi (...) di cui all’allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo provvedimento e nell’allegato A “analisi e valutazione ambientale”;
- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 3425 del 2.12.2015** per voltura di Autorizzazione alla ditta SARACENO S.r.l. con contestuale approvazione di cronoprogramma per ulteriori attività/lavorazioni già contemplate dalla D.D. numero 306 del 30.1.2015;
- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 2597 del 7.10.2016** per voltura di Autorizzazione alla ditta REEGENIA S.r.l.;
- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 2734 del 19.10.2016** per l’Autorizzazione, secondo quanto previsto dalla D.D. numero 306 del 30.1.2015, dell’attività di messa in riserva e deposito preliminare dei veicoli fuori uso e loro parti e attività di recupero connessa alla bonifica dei veicoli fuori uso;
- Provincia di Asti, Servizio Ambiente, **Determinazione Dirigenziale numero 1630 del 29.6.2017** rilasciata alla ditta REEGENIA S.r.l. con modifiche formali alle autorizzazioni precedenti e senza sostanziali cambiamenti del contenuto, ai fini di semplificarne il testo accorpandole in un

unico provvedimento e con conferma del Giudizio di Compatibilità Ambientale di cui alla D.D. numero 1182 del 13.2.2009, per Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) all'installazione IPPC denominato "REEGENIA S.r.l." ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. per l'attività di IPPC di cui all'Allegato VIII alla Parte Seconda del decreto, categoria rubricata al punto 5.1 – "Impianti per l'eliminazione o il recupero di rifiuti pericolosi" con capacità superiori alle 10 ton/giorno, secondo le prescrizioni tecniche di cui agli allegati A (Analisi e Valutazione Ambientale), B (Planimetria stabilimento con layout aziendale) e C (Prescrizioni inerenti il Giudizio di Compatibilità Ambientale).

Stato di occupazione:

L'attività di trattamento dei rifiuti è condotta dalla REGEENIA S.r.l.

L'alloggio ricavato nella porzione mappale 473, proprietà LOCAT S.p.A., è abitato dal signor Demetrio SARACENO che vi risiede dal 9.5.2013; l'attuale titolo di occupazione è un contratto di comodato gratuito in data 1.7.2019 registrato a Torino il 31.7.2019 al numero 1391 volume 3.

L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno completa di pensili e mobili, lavandino, frigorifero, tavolo con sedie e cassapanca, divano e credenza; un bagno con pensile/specchiera, mobiletto, lavabo, wc, bidet e doccia; camera da letto con divano; locale uso studio con mobile basso da ufficio, tre scrivanie, sei poltroncine, due poltrone girevoli, un divano in pelle, una lampada di arredo e due cassettiere; a catasto fabbricati è censita al F. 25, numero 473, subalterno 18.

Il contratto di comodato supera il precedente di locazione, con canone di 2.400,00 euro annui, risalente al 1.9.2016, registrato ad Asti al numero 7222 serie 3T, anticipatamente risolto il 1.7.2019 con comunicazione del 29.7.2019 protocollo numero 19072943414339043 – 000001 dell'Ufficio del Registro.

Descrizione dei beni:

Il complesso consta di un fabbricato entrostante ad area pertinenziale con accesso dalla Strada Vecchia per Chieri, al civico 100. La proprietà è interamente recintata e sul lato ovest confina con un altro insediamento industriale; è in minima parte interessata dalla fascia di rispetto del Rio Secco; i terreni liberi circostanti sono classificati dal P.R.G.C. "aree di contorno all'abitato".

Si tratta, più in generale, di un piccolo nucleo produttivo (denominato "2A9", sulla cartografia di P.R.G.C.) racchiuso tra la S.S. 10 e una bretella di circonvallazione per l'autostrada A21 Torino-Brescia; è raggiungibile percorrendo una diramazione cieca. La zona è periferica, per nulla servita, ma sufficientemente comoda allo svincolo autostradale.

Subito dopo l'acquisto e a partire dal 2008, MONDO IMMOBILIARE ha attuato una ristrutturazione edilizia generale per trasformare il fabbricato, in origine composto da due porzioni indipendenti finitime (parti A e B), in una struttura unitaria e funzionale ad attività di smaltimento e/o riciclo, quali la messa in riserva e il deposito preliminare e recupero di oli ed elettrolita/acido solforico, apparecchiature elettroniche, filtri olio, rottami metallici, veicoli, cavi in rame, e macinazione di plastiche.

Al termine dei lavori la rappresentazione dello stato di fatto figura negli elaborati grafici compiegati al **Permesso di Costruire in sanatoria numero 37/2014** del 12.5.2015 e nella planimetria allegata con la lettera B) alla **Determinazione Dirigenziale numero 2734 del 19.10.2016** della Provincia di Asti, Servizio Ambiente (autorizzazione all'esercizio dell'attività).

Specificamente, l'attività ricomprende aree esterne con doppio ingresso carraio e pedonale adibite in parte a parcheggio e manovra e deposito rifiuti e in maggior corpo deputate ad ospitare attrezzature e dotazioni, quali: un vano tecnico con pompe e autoclave e vasca interrata di accumulo antincendio, un pozzo per la derivazione di acque sotterranee, una pesa a ponte Buroni Opessi (l'apparecchio, asportabile, è di proprietà esclusiva di MONDO IMMOBILIARE ma la fossa si trova nella porzione LOCAT), contenitori per rifiuti pericolosi e non, piazzole per lo

stoccaggio di veicoli bonificati e loro componenti, piazzole per veicoli da bonificare, cassoni per componenti ferrosi e non, contenitori per prodotti contenenti mercurio, bonifica di serbatoi gpl e metano, piattaforma di carico.

Le superfici esterne sono impermeabilizzate e attrezzate con una rete di raccolta dell'acqua di prima pioggia.

La testata dell'edificio, relativamente alla porzione di MONDO IMMOBILIARE, ricomprende al piano rialzato un locale di ingresso con reception, disimpegno, servizi igienici, un ufficio e un locale di vendita; al primo piano quattro uffici, corridoi di disimpegno, un locale deposito, una saletta, servizi igienici distinti per sesso.

L'adiacente parte in capo a UNICREDIT, collegata e complementare alla prima, include la scala al piano superiore e l'ascensore, entrambi di uso comune tra le due parti. Essa è articolata su tre livelli: il piano seminterrato, attualmente incompleto in punto a finiture di dettaglio, ha un grande locale da adibire a laboratorio; fronte cortile e raggiungibili da scale esterna ed interna, ci sono i servizi per il personale e il refettorio. Il piano rialzato ha ingresso dal vano scala con ascensore ed è organizzato con sala riunioni, segreteria, ufficio, archivio, servizi e corridoio di disimpegno. Al piano primo ci sono due uffici e una sala riunioni, servizi e disimpegno, un archivio ed anche dei vani abitativi con superficie utile di 41,05 metri quadrati con balcone loggiato esclusivo di 4,01 metri quadrati. I locali di abitazione sono accessibili dagli uffici oppure dalla scala esterna aperta costituente l'additamento sul fronte est del fabbricato; al di sotto della scala c'è un vano tecnico seminterrato predisposto per una centrale termica.

Sia gli uffici che l'abitazione sono attività classificate "accessorie" dalle N.T.A. del P.R.G.C., capo IV, art. 19; i primi sono complementari all'attività principale e come tali ricompresi nella superficie produttiva totale ammessa per il lotto; la seconda rientra nella facoltà di predisporre, nei limiti stabiliti a seconda della dimensione dell'edificio, la residenza per il custode o del proprietario e/o conduttore dell'attività. Nel caso in esame, a fronte di una superficie utile totale di 3.157,34 metri quadrati dei

quali 758,81 in capo agli accessori, la dimensione dell'abitazione è largamente inferiore al massimo ammissibile consistente in due unità residenziali di 150 metri quadrati cadauna, oltre ad altri 150 per eventuali spazi pertinenziali.

Le due campate a tutta altezza della lavorazione hanno superficie utile di 2.398,53 metri quadrati e sono così distinte: nella porzione di MONDO IMMOBILIARE, a partire dagli uffici di testata, c'è un ampio magazzino; seguono le aree di stoccaggio di rifiuti pericolosi e non, le vasche per gli oli e i refrigeranti, e infine un impianto automatizzato per il trattamento degli accumulatori elettrici. La zona produttiva dispone di un'area di manovra in posizione baricentrica, esattamente dislocata tra le aree di raccolta dei rifiuti e l'impianto di trattamento delle batterie. E' utilizzata per lo scarico dei mezzi e vi si accede da un passaggio trasversale nel lotto B (LOCAT); un secondo percorso, sempre nel lotto B, disimpegna il magazzino della parte A (MONDO IMMOBILIARE).

L'organizzazione degli spazi è razionale e funzionale: gli automezzi possono agevolmente scaricare i rifiuti da trattare senza interferire con le lavorazioni che, a ciclo concluso, indirizzeranno il prodotto nei magazzini; nel caso delle batterie il processo termina sul retro dell'edificio nella zona di carico.

Attuali identificativi catastali

A seguito della ristrutturazione edilizia gli originari mappali numero 23 subalterno 10 e numero 473 sono stati variati.

Il Foglio 25, mappale 23, con i subalterni 12 e 19 identifica l'area cortilizia della MONDO IMMOBILIARE e così i subalterni 15, 16, 17 e 18 si riferiscono alle distinte aree produttive del capannone. Il subalterno 13 rappresenta il locale vendita al piano terreno con adiacente ufficio e il 14 l'ingresso con reception e disimpegni dei quali una piccola porzione a fianco dell'ascensore è catastalmente accorpata alla proprietà MONDO IMMOBILIARE sebbene appartenente a LOCAT. Il subalterno 21 riguarda i soprastanti locali del primo livello.

Relativamente alla porzione LOCAT, il cortile è identificato con il mappale numero 473 subalterni 4 e 15 e con il mappale 23 subalterno 20, e la pesa con il subalterno 14. L'ingresso con scala di collegamento al piano superiore e ascensore e disimpegni hanno il subalterno 5, sala riunioni con bagno e antibagno il subalterno 6, segreteria con bagno, ufficio, archivio e additamento esterno hanno il numero 7. Al piano superiore l'archivio ed un servizio sono distinti con il numero 17, la parte abitativa ed un ufficio con il 18, un ufficio con bagno, antibagno, loggia e scala esterna con il 19. I subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 16 riguardano le aree di lavorazione.

Il tutto inserito nella categoria catastale D/7, *fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*.

Lavori di ristrutturazione edilizia

Dall'esame dei precedenti amministrativi e delle risalenti immagini fotografiche ad essi allegate, si deducono radicali lavori di ristrutturazione finalizzati ad ottenere una struttura unitaria funzionale ad una specifica e particolare attività produttiva.

MONDO IMMOBILIARE ha iniziato i lavori subito dopo l'acquisizione del complesso.

Relativamente alla porzione **foglio 25 numero 473 (parte B)**, i piazzali sono stati rifatti completamente per realizzare una pavimentazione strutturale in calcestruzzo armato gettato su di una membrana impermeabile di protezione del sottosuolo. Stessa tipologia di rivestimento riguarda le superfici coperte della lavorazione. Sono state rimosse le preesistenti marmette autobloccanti e praticati gli scavi di splateamento sino a 80 centimetri di profondità su complessivi 3.700 metri quadrati; con l'occasione sono stati posati a circa un metro di profondità cavidotti e condotte. Sul rilevato costipato e finito superficialmente con pietrischetto rullato è stata posata la guaina impermeabile e gettato il pavimento di calcestruzzo di spessore 25 centimetri con interposta rete saldata di armatura. All'interno del fabbricato l'area produttiva è stata organizzata con spazi di manovra, un'officina per la carpenteria

metallica ed una per il trattamento di autoveicoli, due corsie di passaggio veicolare per accedere alla parte A, scomparti in cemento armato per lo stoccaggio di prodotti lavorati e una tettoia sul retro con il deposito della soluzione elettrolitica.

Ampi portoni scorrevoli in ferro zincato regolano gli accessi dal cortile.

Il manto di copertura della porzione uffici, originariamente in lastre di cemento con fibre di amianto, è stata sostituita con una in pannelli coibentati di lamiera.

Le acque del piazzale e della copertura dell'intero edificio sono raccolte in una rete sfociante nell'impianto di chiarificazione e accumulo allogato nel cortile della parte MONDO IMMOBILIARE, dove si trova anche la nuova vasca interrata di accumulo da 120 metri cubi con stazione di pompaggio dell'impianto generale di antincendio, realizzato in sostituzione del preesistente, inadeguato dall'origine e del tutto inadatto alla nuova attività.

Uffici e servizi in testata sono stati radicalmente modificati demolendone la struttura interna su due livelli (piano terreno e primo) per ricavare uno in più seminterrato; l'intervento ha comportato la rimozione delle solette dei piani terreno e primo, e poi gli scavi, le sottomurazioni e le fondazioni speciali, il muro di compartimentazione tra gli uffici e la produzione, due orizzontamenti intermedi ed uno a terra. Al seminterrato, direttamente comunicante anche con il cortile esterno a mezzo di una scala su intercapedine aperta, sono stati allestiti i servizi; al rialzato gli uffici e al primo, oltre ai locali di archivio, un alloggio. Il corpo scala è in calcestruzzo armato con ascensore dal livello rialzato al primo.

Sul lato est, sempre in testata, è stato aggiunto un corpo scala esterno con locali tecnici al piano seminterrato e due terrazzi coperti al primo.

Tutti i serramenti sono stati sostituiti e gli impianti termoidraulico ed elettrico sono di nuova realizzazione. L'alloggio dispone di riscaldamento autonomo con caldaietta allogata sul terrazzo coperto; spogliatoi ed uffici sono invece collegati al generatore del lotto confinante.

I lavori di ristrutturazione per la quota di spettanza del lotto LOCAT hanno un costo stimato in 971.581,30 euro come da allegato computo riferito ai prezzi unitari della mercuriale regionale del 2018.

Divisibilità

Le due porzioni acquisite una con atto di compravendita a rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI del 24.1.2008 e l'altra con subentro in data 2.1.2008 al contratto di leasing/finanziamento IF/761686 sono tra loro funzionalmente complementari e strettamente correlate. Il volume accessorio alla produzione appartenente a MONDO IMMOBILIARE (servizi, uffici, eccetera) è sprovvista di autonomo collegamento al piano superiore: l'ascensore e la scala insistono sulla proprietà LOCAT e sono di uso comune. La stessa area produttiva di MONDO IMMOBILIARE è autonomamente inaccessibile dovendosi ricorrere alle due corsie transitanti nella confinante parte B. E' sufficiente esaminare la planimetria di lay-out allegata sub. B) alla Determinazione Dirigenziale numero 1630 del 29.6.2017 per escludere la comoda divisibilità dei beni senza arrecare pregiudizio all'attività produttiva in essere e senza costose modifiche strutturali e impiantistiche.

Torino, 18.6.2020

Arch. Daniele Pavin

