



## **STIMA LOCALI “EX ETI” POSTI AL PT DEL FABBRICATO IN V.LE XXIV MAGGIO n.46**

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

La sottoscritta Arch. Paola Tessitore, Dirigente del Settore Ambiente e Trasformazioni Urbane, congiuntamente con il Geom Fierro dell'ufficio Catasto/Patrimonio del Settore Finanze, redigono la presente relazione di stima:

\*\*\*\*\*

### **Premessa e scopo della stima**

Visionata la relazione tecnica di progetto esecutivo redatta dallo studio “FeBe Architettura srl” per il Settore LL.PP. - Sezione Fabbricati e Impianti del Comune di Collegno, riferita agli ultimi interventi di riqualificazione PINQuA PNRR eseguiti sull'immobile, unitamente alle determinate di riferimento e al progetto di riqualificazione, si è proceduto alla stima del bene sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al primo semestre 2025. La Città di Collegno, nell'ambito delle attività di valorizzazione del patrimonio pubblico e in coerenza con le politiche di promozione di funzioni a finalità collettive, intende proseguire nella gestione condivisa di beni destinati ad attività sociali, aggregative e di interesse pubblico, garantendo un utilizzo coerente con le esigenze del territorio.

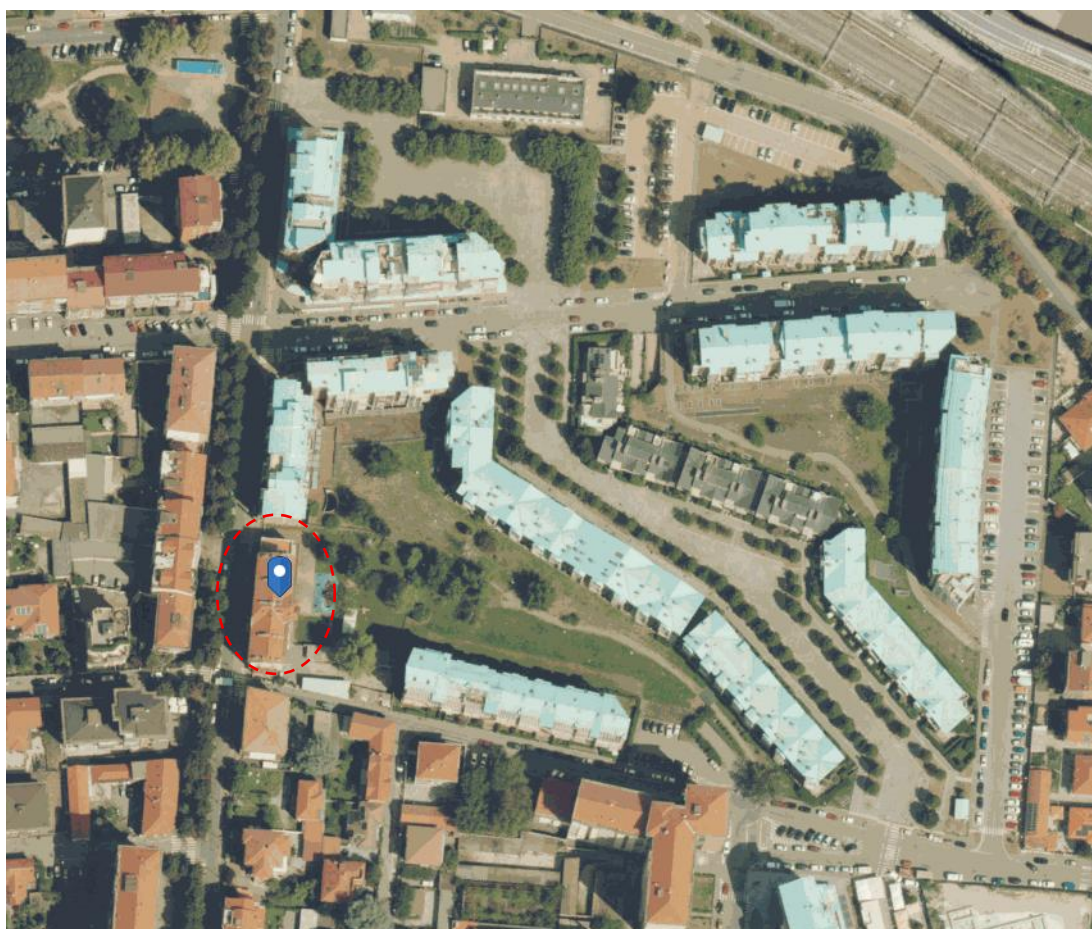
### **Identificazione del bene immobile interessato dalla stima**

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel Comune di Collegno (TO), nel quartiere “S. Maria - Regina Margherita”, lungo l'asse urbano di Viale XXIV Maggio n. 46 (porzione di maggior corpo di edificio condominiale di via Trieste n.1) con accesso principale da marciapiede rialzato prospiciente il viale XXIV Maggio.

L'edificio, realizzato negli anni 1929–1930, fa parte dell'ex complesso industriale del Cotonificio Valle di

Susa ed adibito poi ad asilo per i dipendenti del cotonificio ETI, e con destinazione a scuola materna comunale denominata “ex ETI” fino all’ultimo utilizzo prima della recente ricollocazione in nuova struttura. Nel tempo l’immobile è stato oggetto di interventi di restauro conservativo degli esterni e di ristrutturazione interna nell’ambito dell’attuazione del P.P. Area Centrale, nel rispetto dei caratteri edilizi originari. Più recentemente ha beneficiato di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione inseriti nel programma PINQuA – PNRR, come dettagliato di seguito e nella relativa relazione tecnica.

Dal punto di vista tipologico e costruttivo, l’edificio presenta pianta rettangolare, con il lato principale disposto parallelamente al Viale XXIV Maggio. La struttura è costituita da murature portanti, con orizzontamenti a volte in laterizio del tipo a padiglione e copertura a falde con tipologia a padiglione. Si sviluppa prevalentemente al piano terra di uno stabile di 6 P.F.T., ed è completata da un locale ad uso centrale termica posto al piano interrato, oltre a un’area esterna di pertinenza in proprietà esclusiva. Su tale area è costituita servitù di passaggio a favore del condominio limitatamente alle esigenze di accesso per eventuali opere di manutenzione.



### **Interventi e stato dell’immobile**

I locali in oggetto sono stati interessati da rilevanti interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione nell’ambito del programma PINQuA – PNRR, finalizzati al recupero dell’intero piano terra dell’edificio ex ETI e della relativa area esterna di pertinenza, per la realizzazione di servizi di accoglienza diurna destinati ad adolescenti e giovani adulti con disturbo dello spettro autistico.

La presente valutazione tiene conto di tali interventi, in quanto incidenti sullo stato manutentivo, funzionale e sul valore economico del bene.

L’intervento rientra nel Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) – PNRR M5C2, Investimento 2.3, con Città Metropolitana di Torino quale Soggetto Attuatore di Primo Livello e Comune di Collegno quale Soggetto Attuatore di Secondo Livello. La candidatura è stata approvata con

Deliberazione G.C. n. 63/2021; la Città Metropolitana ha preso atto dell'intervento nell'ambito del programma "Ricami Urbani"; il Comune di Collegno ha formalizzato l'adesione mediante sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo, approvato con Deliberazione G.C. n. 189/2023.

Il quadro economico complessivo dell'intervento ammonta a € 254.000,00, comprensivo di lavori, spese tecniche, oneri, incentivi e imprevisti. L'approvazione del progetto e l'affidamento dei lavori sono avvenuti con Determinazione n. 699/2023 e Determinazione n. 1543 del 22/12/2023.

I lavori risultano ultimati nel rispetto del cronoprogramma previsto dal finanziamento PINQuA-PNRR e con Determinazione Dirigenziale n. 959/2025 è stato approvato il Certificato di Regolare Esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori in data 02/07/2025 e acquisito agli atti con prot. 50580/25. Lo stato di conservazione dell'immobile, è quello risultante dalla *Relazione tecnica dell'intervento di riqualificazione* redatta nell'ambito del programma PINQuA - PNRR, dalla quale emerge che a seguito degli interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione l'immobile presenta uno stato di conservazione adeguato alle funzioni previste dal progetto, con particolare riferimento all'adeguamento degli impianti idrico-sanitari, elettrici e termici, alla rifacimento di pavimenti e rivestimenti, all'adeguamento dei servizi igienici, al miglioramento dei rapporti aero-illuminanti, nonché all'adozione di soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli infissi esterni, come puntualmente descritto nella citata relazione tecnica.

\*\*\*\*\*

### **Titolarità del bene**

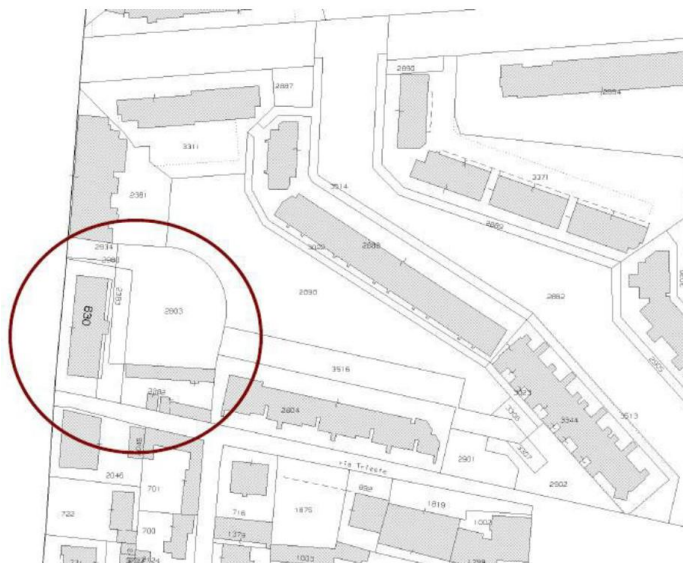
L'immobile oggetto di perizia risulta essere pervenuto in capo al Comune di Collegno, a seguito di rogito Dell'Arte Sebastiano, rep. n. 132023 del 16/01/1981. Il fabbricato risulta essere individuato al numero 2021/786 di inventario del Patrimonio indisponibile del comune di Collegno, le aree esterne pertinentziali risultano essere pervenute al Comune con i seguenti atti pubblici:

F. 8 n. 2383 rogito notaio REVIGLIONE Rep.4493 del 05/10/1999, n° inventario patrimonio 2021/872

F. 8 n. 2934-2803 notaio BIINO Rep. 17977 del 13/06/2006, n° inv. patrimonio 2021/1636 e 1618.

### **Identificazione Catasto/Patrimonio**

Il bene immobile oggetto della presente stima è in capo al Comune di Collegno, ed è stato edificato su parte dell'originario mappale 630 del foglio 8, che ha mantenuto lo stesso numero, mentre per quel che riguarda le attuali aree esterne di pertinenza, (pervenute successivamente al Comune) le medesime risultano essere individuate al C.T. al foglio n. 8 mappali 2934, 2383 e 2803, l'immobile risulta quindi essere identificato al catasto Fabbricati e Terreni con i seguenti dati:



Stralcio Fig. 8 – particella 630 subalterno 30

**Catasto Fabbricati:**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Sup. Catastale/ consistenza	Rendita
8	630	30	B/5	467 m <sup>2</sup> 1684 mc	€ 3.130,96

**Catasto Terreni:**

Foglio	Particella	Categoria	Sup. Catastale
8	2934	ENTE URBANO	110 m <sup>2</sup>
8	2383	ENTE URBANO	150 m <sup>2</sup>
8	2803	ENTE URBANO	1190 m <sup>2</sup>

**Patrimonio:** L'immobile oggetto di perizia, risulta essere individuato oggi nel patrimonio indisponibile del Comune di Collegno come segue

Anno registrazione	Numero registrazione	Descrizione
2021	786	SCUOLA MATERNA EX ETI VLE XXIV MAGGIO N.46

**Identificazione urbanistica**

I terreni distinti in Catasto Terreni Fg. n. 8 mappali nn. 630, 2934, 2383 e 2803 ricadono nel luogo di progetto S. Maria - Regina Margherita e il bene immobile in questione risulta essere oggetto delle previsioni di carattere urbanistico definite dall'ambito normativo "Strumento urbanistico esecutivo" del vigente P.R.G.C., inserito all'interno del P.P. AREA CENTRALE, allo stato non attuate.

Per l'attuale destinazione dell'unità immobiliare al piano terra dovrà essere fatto riferimento al progetto di opera pubblica che rientra nel Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) – PNRR M5C2, Investimento 2.3, che prevede una destinazione a servizi di accoglienza diurna destinati ad adolescenti e giovani adulti con disturbo dello spettro autistico.

Ai fini della stima si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo riferito alla destinazione d'uso terziario.

Per quanto concerne il vincolo storico/culturale, con nota 7704/12 del 16/07/2012, il Ministero beni e attività culturali, ha dichiarato la non sussistenza dell'interesse storico ai sensi degli art.10-12 del D.Lgs 42/2004.

**Identificazione delle quantità**

Sulla base del Riepilogo superfici (da rilievo) indicato nella *Relazione tecnica dell'intervento di riqualificazione* dei LLPP, la Superficie utile complessiva dell'immobile (S.U.) è la seguente.

Piano	Foglio	Particella	Sub	Qualità	S.U.	Descrizione
T	8	630	30	B/5	347,96 mq	EX ETI Ingresso, aule, dormitorio e servizi



**Profilo del mercato immobiliare**

I valori a base della stima sono stati recepiti da quelli medi di locazione Terziaria secondo i dati aggiornati al 1° semestre 2025 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona Centrale/CORSO FRANCIA:

Locali ad uso terziario nella zona Centrale/Corso Francia: i valori vanno da un minimo di 4,6 €/mq al mese ad un massimo di 9,2 €/mq al mese, tuttavia, invece di utilizzare un valore medio delle quotazioni di mercato, poiché il servizio è destinato a servizi alle persone / terziario, si è ritenuto congrua l'applicazione del valore minimo riferito alla destinazione d'uso terziario - valore minimo di 4,6 €/mq al mese.

**LOCAZIONE IMMOBILE USO TERZIARIO / Servizi = 4,6 €/mq/mese**

**Dettaglio stima della locazione locali**

<i>PIANO</i>	<i>CATASTO</i>	<i>S.U.</i>	<i>Valore locazione (€/mq mese)</i>	<i>Importo locazione mensile</i>	<i>Importo locazione annuale</i>
T	Sub 30	347,96 mq	4,6	€ 1.600,61	€ 19.207,39

\*\*\*\*\*

**Note conclusive**

- La stima è riferita ai locali interni e non all'area cortile considerata superficie di uso pertinenziale all'unità immobiliare e in caso d'uso in concessione il valore può essere rivisto in aumento verso il valore medio;
- la stima è a prezzo pieno, per eventuali riduzioni si rimanda al *Regolamento per la concessione a terzi di beni immobili comunali*, in cui vengono elencate tutte le modalità attraverso le quali il Comune può stabilire abbattimenti dei costi
- per quanto riguarda la tassa sui rifiuti dei locali (come da Regolamento vi sono 30 categorie di utenze non domestiche in base all'attiva svolta) che dipende dall'area effettivamente occupata, è possibile stimare l'importo Tari dovuto in base al soggetto che avrà in gestione l'immobile e l'attività (con tariffe anno 2025): nel caso di "associazione" la tariffa sarà di €/mq 1,98 ovvero in caso "bar" di €/mq 21,59 ovvero "case di cura" e comunque in base all'occupazione effettiva dei locali a ruolo a seguito di dichiarazione.
- si allega da catasto: il foglio di mappa, le planimetrie e le visure catastali del fg 8/630/30
- si allega da LLPP: la relazione tecnica di intervento e la planimetria quotata LLPP
- si allega da patrimonio: il regolamento di condominio e le spese condominiali per circa €/anno 6.250.00,00

La sottoscritta Dirigente di settore propone, con l'ufficio Patrimonio/catasto la seguente relazione di stima restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessario.

**Dirigente Settore  
Ambiente e Trasformazioni Urbane**

*Arch. Paola Tessitore*  
