



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

In ottemperanza all'incarico n. 2130343 del 05.05.2022 conferitomi dall'ASL CN1 con sede legale in Cuneo Via Carlo Boggio n. 12, io sottoscritto Architetto Marco Antonio DI MARIA nato a Corsico (MI) il 24 marzo 1968 con studio professionale in Cuneo Via Valdieri n. 7 tel. 0171/1875650, fax 0171/1875644, dimaria.marco@studiodimaria.it, marco.antonio.di.maria@geopec.it iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n° 1530 con la presente espongo la seguente relazione tecnica estimativa per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'edificio "Padiglione Chiarugi" facente parte del complesso dell' Ex Ospedale Psichiatrico in Racconigi Via Fiume 22 – Via Ormesano 10 al Catasto dei Fabbricati foglio 52 particella 27 sub. 2.

Premessa

Per quanto concerne la parte descrittiva si precisa che il titolo di provenienza, i vincoli ed in generale le informazioni relative alle caratteristiche dei beni sono stati dedotti dalla documentazione fornitami; per quanto riguarda l'identificazione catastale sulla base delle ricerche svolte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio. Per la presa visione dell'immobile e la realizzazione dei rilievi per le porzioni di edificio ancora agibili si sono portati a termine diversi sopralluoghi.

Oggetto della stima

L'immobile per il quale è stato richiesto di determinare il più probabile valore di mercato è il Padiglione Chiarugi facente parte, sebbene totalmente indipendente, del più ampio complesso dell'Ex Ospedale Psichiatrico. E' ricompreso nella valutazione anche il fabbricato ad uso portineria.



Notizie di carattere generale

Il Padiglione Chiarugi è situato nel centro storico della Città di Racconigi in connessione con il tessuto urbano dell'Ex Ospedale Civile e dell' ampio parco dell'Ex Ospedale Psichiatrico.

Identificazione del complesso dell'Ex Ospedale Civile¹

L'edificio in questione fa parte del complesso dell'Ospedale psichiatrico già Ospizio di Carità e collegio militare; si colloca fra le vie Ormesano - sulla quale si affaccia il prospetto principale - Fiume e Lobetto.

Le vicende storiche dell'Ospedale seguono sin dall'inizio le vicende economico-sociali di Racconigi che risentono, ad un certo punto, della crisi della produzione serica nel Piemonte. Per tamponare la drammatica situazione oltre al già esistente ospedale a beneficio dei poveri fondato alla fine del Seicento dal vassallo Giò Angelo Spada, nel 1789 viene approvato il progetto che autorizza la Costruzione della nuova fabbrica per *"stabilirvisi un ritiro per l'occupazione dei figliuoli e le figlie orfane ed alle persone povere in diversi lavori ed utili manifatture"*. Ad un primo progetto redatto dall'architetto Carlo Bosio negli anni 1780 segue quello di Giuseppe Ottino architetto idraulico e civile approvato il 6 maggio 1789; il progetto prevedeva il completamento dell'Ospedale di Carità e la costruzione di un primo lotto dell'Ospizio con un'impostazione planimetrica che verrà ripresa nei successivi progetti. In data 7 agosto 1789 l'architetto Filippo Castelli presenta la nuova ipotesi progettuale: si tratta della soluzione definitiva preferita alla stesura dell'Ottino. La nuova struttura, così ampia da poter contenere più di mille persone, viene realizzata a più riprese nel periodo compreso tra la fine del XVIII e XIX secolo; nel 1829 il complesso viene terminato. A partire dal 1870 vengono apportati massicci Interventi edilizi per l'adattamento della struttura ad ospedale psichiatrico su disegno degli Ingegneri Fabbri e Soleri ed il 1° settembre 1871 si apre il manicomio della provincia di Cuneo.



Dal 1995 il fabbricato è completamente in disuso a seguito dell'applicazione della legge 180/1978 che ha previsto la totale chiusura degli ospedali psichiatrici.

Descrizione e caratteristiche dell'immobile²

Il complesso presenta una forma planimetrica articolata che ricorda una B rovescia ed è costituito da due maniche principali che corrono nella direzione est-ovest collegate da tre corpi di minore lunghezza disposti in senso perpendicolare ai primi. Il padiglione Chiarugi si articola su diversi livelli: un piano seminterrato, un piano terreno, un piano primo ed uno secondo. L'architettura è baroccheggiante e presenta nei vari prospetti, sia sul lato strada che sul lato cortile, una dovizia di motivi architettonici. Il prospetto su via Ormesano presenta in prossimità dell'ingresso quattro lesene che si interrompono all'altezza del primo piano per la presenza di una fascia decorativa. Nel piano seminterrato (non visionato) sono ubicati i locali magazzino, la centrale termica ed altri locali di sgombero. Al piano terreno si incontrano quelli che erano i reparti infermeria, i locali per il personale medico ed il refettorio uomini con i relativi servizi. In sequenza si accede alla chiesa, a due locali adibiti a magazzino ed alla sala convegno uomini. Sul lato destro, procedendo dall'androne dell'ingresso principale, si accede ai locali di infermeria e refettorio donne con relativi servizi. Al primo piano, nella manica lungo Via Ormesano, erano collocati gli uffici amministrativi, la sala adunanze, i laboratori per il personale medico ed i servizi. Nella manica di Via Lobetto si trovava l'infermeria uomini ed i locali per osservazione degli uomini con i relativi servizi. Simmetricamente su Via Fiume, vi erano il locale dormitorio donne, con i relativi servizi. Nella manica centrale erano sistemati i locali per il culto religioso. Al piano secondo si trovano il dormitorio donne che, con i relativi servizi, occupava tutta la manica di Via Fiume. Nel corpo di fabbrica lungo Via



Ormesano erano sistemati i dormitori e le camere delle suore che si collegavano sulla manica centrale al dormitorio uomini. Le murature perimetrali sono realizzate con materiali litici e mattoni pieni a spessori variabili in corrispondenza dei vari piani. I divisori e le tramezzature interne, costruiti in mattoni pieni e forati, sono stati realizzati in periodi diversi. Le strutture portanti orizzontali sono ad arco e volta con alcune porzioni con solai in legno. Il tetto ha subito nel 1954 un importante intervento di manutenzione anche strutturale con la sostituzione del manto di copertura in coppi con tegole marsigliesi. Di questo periodo anche la sostituzione dell'impianto di riscaldamento: dalle stufe a legna si è passati ad un impianto centralizzato con elementi radianti (termosifoni) gestito da un'unica caldaia posta nel complesso dell'adiacente ONP. I pavimenti di tutti i piani sono in mattonelle di graniglia; fanno eccezione quelli dei servizi, in piastrelle di grès rosso, e quelli di alcuni uffici realizzati in parquet di legno. I serramenti sono in legno così come le persiane. Sono ricompresi nella stima del Padiglione Chiarugi "la portineria" costituita da un fabbricato a due piani fuori terra ed edificata attorno all'anno 1920, il peso realizzato intorno agli anni 1960 ed un locale adibito a centrale elettrica.

Proprietà e provenienza

L'attuale proprietà del Padiglione Chiarugi è in capo all'Azienda Sanitaria Locale CN1 in forza del D.P.G.R. n. 129 del 22.12.2008 trascritto a Saluzzo il 18.02.2009 con nota 910.2/2009.

Riferimenti catastali del fabbricato

Racconigi (H150) Catasto Fabbricati Foglio 52 Particella 27 sub. 2 cat. B/2 classe 2 cons. catastale m³ 84607, superf. catastale m² 19.027 Rendita € 20.536,66.



Attuale destinazione d'uso

Il compendio immobiliare, attualmente in disuso, era adibito ad Ex Ospedale Psichiatrico.

inquadramento urbanistico P.R.G.C. vigente

Dal punto di vista urbanistico il Padiglione Chiarugi si trova in area SP.1 destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (programmate con S.U.E. denominato "Ex Ospedale Neuropsichiatrico") ai sensi dell' Art. 41 delle N.T.A. Relativamente alle Norme di attuazione geologico-tecniche e della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ricade in Zona di Classe IIA – *Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere determinate oltre che dalle condizioni di superficialità della falda acquifera, anche dal ristagno e/o scorrimento di acque di ruscellamento provenienti dal reticolo idrografico minore, in concomitanza con il verificarsi di eventi pluviometrici di particolare intensità e/o durata.* Inoltre per la totalità ricade nel perimetro dei nuclei e/o centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77 e negli ambiti di insediamenti commerciali ed in particolare in Perimetrazione del tessuto residenziale. Il fabbricato è soggetto a vincolo diretto ai sensi del D. Lgs 42/2004 per immobili dichiarati di interesse storico-artistico e per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 lett. a delle N.T.A. Sull' area insiste altresì un interesse paesaggistico ambientale ed aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D. Lgs 42/2004 artt. 45-136 per le per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 lett. a delle N.T.A. L'attuale proprietà mi ha messo a conoscenza dell'esistenza di un accordo tra Pubbliche Amministrazioni (comune di Racconigi) ex art. 15 della L. 241/1990 finalizzato alla valorizzazione del Padiglione Chiarugi ed allo sviluppo dei processi di trasformazione territoriale del medesimo.



Consistenza e calcolo superfici



L'impossibilità di accesso all'edificio se non per alcune piccole porzioni non mi ha permesso di effettuare nessun tipo di rilievo, nemmeno sommario. Il calcolo delle superfici commerciali è avvenuto, pertanto, confrontando gli elaborati cartacei ed i riferimenti catastali presenti in banca dati. L'interpolazione dei dati non si discosta in modo considerevole rispetto a quelli indicati in una precedente relazione di stima effettuata dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo in data 11.03.2005 prot. 962/2 N.B./2005 su richiesta dell'allora A.S.L. 17. Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno uniformarsi ai parametri riportati in tale documento che viene allegato alla presente **(All. 8)**, nonché ai criteri di calcolo della superficie commerciale che è stata conteggiata al lordo dei muri perimetrali, dei divisorii interni e dei vani scala mentre per le cantine si è tenuto conto anche delle murature perimetrali. La reale consistenza volumetrica, distribuita su tre piani fuori terra oltre al cantinato, si considera pari a m^3 74.446,00 e la superficie complessiva pari a m^2 16.311,03. La superficie coperta del fabbricato risulta essere di m^2 4.987,00 mentre quella del sito, comprendente i due cortili interni esclusivi e la porzione di giardino antistante, data dalla differenza tra la superficie catastale dell'ente urbano (m^2 11.655,00) e la superficie coperta (m^2 4.987,00), è di m^2 6.668,00. Alla superficie commerciale dei vari piani è stata applicata un coefficiente di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso che ha ridefinito la stessa in m^2 12.181,20 opportunamente arrotondata a m^2 12.181,00.

Nella tabella seguente i valori di riferimento:



PADIGLIONE CHIARUGI				
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (m ²)	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (m ²)
INTERRATO	Cantine e accessori	3011,25	0,25	752,81
TERRENO	Chiesa	225,75	1,20	270,90
TERRENO	Corridoi	1109,76	0,50	554,88
TERRENO	Locali principali	3422,92	1,00	3422,92
PRIMO	Chiesa - ballatoio in legno	34,40	0,25	8,60
PRIMO	Corridoi	983,96	0,50	491,98
PRIMO	Corridoi - porticati	125,80	0,50	62,90
PRIMO	Locali principali	172,50	0,50	86,25
PRIMO	Locali principali	2652,70	1,00	2652,70
SECONDO	Corridoi	983,96	0,50	491,98
SECONDO	Locali principali	2848,78	1,00	2848,78
SECONDO	Camere	360,50	0,50	180,25
	TOTALE	15932,28		11824,95
PORTINERIA				
TERRENO	Locali principali	183,75	1,00	183,75
TERRENO	Box	45,00	0,50	22,50
PRIMO	Locali principali	150,00	1,00	150,00
	TOTALE	378,75		356,25
	TOALE GENERALE	16311,03		12181,20

Stato di manutenzione

La struttura è soggetta a gravi problemi di staticità strutturale che rendono attualmente l'edificio sostanzialmente inagibile. Dalle varie analisi ricognitive e perizie tecniche svolte negli anni si evince come i danni alle strutture portanti verticali e orizzontali con crolli di importanti parti dell'edificio possano essere riconducibili a cedimenti del terreno sul lato ovest. Tale cedimento differenziato ha prodotto una rotazione dell'intera manica con l'apertura di profonde lesioni che, allargandosi nel tempo, ne hanno provocato i crolli. Dalla lettura delle relazioni inoltre emerge come nel 1950 la sostituzione di alcuni orizzontamenti in



legno con dei solai in cemento armato abbia aumentato i carichi sulle murature aggiungendo delle lesioni dovute a fenomeni di schiacciamento. Negli anni dal 2012 al 2017 la committenza ha provveduto a far predisporre interventi per la salvaguardia del bene e per evitare danni a persone e cose nelle vicinanze mediante la realizzazione di opere provvisorie il cui costo, secondo quanto indicati, ammonta complessivamente ad € 1.600.000,00; l'ultima verifica sullo stato di conservazione delle opere provvisorie e delle attuali condizioni di stabilità è del 23.08.2022 dove si conferma sostanzialmente quanto già noto. Si evidenzia come siano presenti condizioni di deterioramento del manto di copertura che provocano infiltrazioni di acqua piovana. Lo stato di manutenzione dell'architettura ne rende pertanto impossibile un utilizzo per qualunque destinazione d'uso ammessa ed ammissibile senza un totale intervento di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale (stante la presenza del vincolo di tutela dovrà essere ricondotta ad un mero intervento di restauro conservativo che dovrà comunque tenere conto dell'adeguamento strutturale in ottemperanza alle vigenti norme di settore). Tutti gli impianti tecnologici non sono utilizzabili.

Vincoli

Il Padiglione Chiarugi (ad esclusione della portineria, del peso e di un locale adibito a centrale elettrica) è sottoposto a Vincolo diretto di tutela ai sensi degli Artt. 10-12 del D.lgs n. 42/2004 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Area beni culturali e Paesaggistici della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con provvedimento in data 16.12.2005 sulla scorta della Relazione storica dell'Arch. Luisa Papotti redatta in tale data. Ai sensi degli artt. 54-57/bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.i con nota Prot. n. 79294 del 24.06.2022 l'attuale proprietà ha inoltrato la richiesta di autorizzazione all'alienazione del bene.



Criterio e metodologia estimativa

Stante l'uso pubblico dell'immobile la sua valutazione dovrebbe avvenire con l'applicazione dei criteri adottati dall'art. 11 comma 1 lettera a) e b) della L.R. 18.01.1995 n. 8. In considerazione della specificità dell'immobile si è nell'impossibilità di applicare tali criteri valutativi in quanto dell'edificio settecentesco non abbiamo indicazione dei costi di costruzione ne tantomeno di quelli dei successivi interventi di ampliamento e ristrutturazione. A tal riguardo si evidenzia come per far fronte alla carenza dei parametri sopra evidenziati si è proceduto ad una definizione assai approssimativa degli stessi da adoperare in un'ipotesi di utilizzo del criterio di valutazione con il metodo del valore di ricostruzione deprezzato; tale approssimazione ha fornito difatti dati economici molto diversi dai criteri di valutazione basati sul metodo di trasformazione e metodo comparativo utilizzati nella precedente valutazione dell'Agenzia del Territorio di Cuneo nella relazione estimativa prot. 962/2 N.B./2005 dell'11.03.2005. Per tale motivo si ritiene che non possano essere considerati attendibili. In definitiva si è optato per l'adozione del criterio di valutazione con il metodo di trasformazione e comparativo allineandosi a quello che è già stato adottato nella relazione sopra descritta.

Concetto del criterio di valutazione con il metodo del valore di trasformazione

Il metodo di stima basato sul calcolo del valore con il metodo di trasformazione è inteso come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo delle opere occorrenti per la trasformazione. L'incertezza su come effettivamente si possa ipotizzare un progetto di riqualificazione architettonica e funzionale dell'edificio mi porta a considerare come le spese per tale operazione debbano essere valutate in modo sintetico basandoci su costi medi di ristrutturazione di edifici con simili ed equiparabili destinazioni d'uso e grado di finitura media. Altri parametri di riferimento presi in considerazione

sono quelli di cui al contributo di ricerca 263/2018 dell'Ires Piemonte (costi teorici e di manutenzione 2017 dell'edilizia sanitaria ed ospedaliera).

Concetto del criterio di valutazione con il metodo sintetico comparativo



Il metodo di stima basato sull'analisi del calcolo del valore con il metodo comparativo (market comparison approach) si fonda sull'individuazione dei prezzi comunemente praticati nella zona, in regime di libero mercato, per immobili in condizioni analoghe o equiparabili a quello oggetto di valutazione anche se adibiti ad usi diversi ma risultanti da precedenti valutazioni o compravendite ed adeguandoli come di consueto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

VALUTAZIONE CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio di calcolo del valore dell'immobile con il metodo del valore di trasformazione è basato sull'applicazione della seguente formula di matematica finanziaria:

$$V_m = V_{mf} - (K_c + O_p + O_u I^A + O_u II^A + C) / q^n$$

dove

V_m è il probabile di valore di mercato del bene da valutare

V_{mf} è il probabile valore del prodotto edilizio finito (fabbrica ristrutturata)

K_c è il costo tecnico di costruzione

O_p è l'incidenza degli onorari professionali

O_{u I^A, O_{u II^A e C}} sono l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione

$1/q^n$ è il coefficiente di allineamento cronologico tra i due termini della uguaglianza con i che è il saggio di sconto pari al 5% ed n è il tempo intercorrente dal momento della stima alla totale realizzazione dell'opera.

Con riferimento a quanto sopra ecco la determinazione dei parametri indicati.

Vmf: sulla scorta di quanto sopra indicato ed accertato, sulla scorta delle valutazioni delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato (comprendente anche la sua posizione nel contesto urbano) si ritiene equo assumere un valore unitario del fabbricato ristrutturato pari ad € 2.200,00/m².

$$Vmf = 12.181,00 \text{ m}^2 \times € 2.200,00/\text{m}^2 = € 26.798.200,00$$

Kc: il costo tecnico di ristrutturazione è determinato con metodo sintetico e con riferimento alle indicazioni sopra riportate quantificato in € 1.500,00/m² comprensivo dell'incremento per l'adeguamento antisismico. Per quanto attiene alla sistemazione delle aree esterne (giardino e cortile) si è parametrato un valore pari ad € 40,00/m². In detti costi sono ricompresi i valori dell'utile d'impresa.

$$K_{\text{fabbricato}} = 12.181,00 \text{ m}^2 \times € 1.500,00/\text{m}^2 = € 18.271.500,00$$

$$K_{\text{Sist. aree esterne}} = 6.680,00 \text{ m}^2 \times € 40,00/\text{m}^2 = € 267.200,00$$

$$K_{\text{Totale}} = € 18.271.500,00 + € 267.200,00 = € 18.538.700,00$$

Op: sono contabilizzati nella misura percentuale pari al 5% del costo di costruzione

$$Op = € 18.271.500,00 \times 5\% = € 913.575,00$$

Ou IA, Ou IIA e C: sono determinati analiticamente dal Comune dove il fabbricato è presente ed applicati generalmente sulle volumetrie di progetto e percentualmente sul computo metrico estimativo redatto a tale scopo. Stante

la impossibilità di definire in modo specifico un progetto di intervento si ritiene equo prevedere un'incidenza di tali costi nella percentuale del 6% sul costo di ristrutturazione stimato

$$O_{uI} + O_{uII} + C = € 18.271.500,00 \times 6\% = € 1.096.290,00$$

$1/q^n$: viene ipotizzato e fissato un saggio di rendimento del settore edilizia pari al 5% e 6 anni il tempo occorrente tra la data di stima e l'inizio della produttività. Tale periodo tiene conto della predisposizione del progetto di restauro, della sua approvazione presso gli Enti competenti e la conclusione del cantiere. Si ipotizza una destinazione d'uso compatibile con quella prevista dall'attuale strumento di pianificazione urbanistica.

$$q = 1 + 0,05$$

$$1/q^n = 1 / (1+0,05)^6 = 0,746215$$

Definitivamente

$$V_m = [€ 26.798.200,00 - (€ 18.538.700,00 + € 913.575,00 + € 1.096.290,00)] / (1+0,05)^6$$

$$V_m = € 6.250.115,00 \times 0,746215 = € 4.663.929,56$$

$$\mathbf{V_m = € 4.663.929,56}$$

VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il criterio di calcolo del valore dell'immobile con il metodo sintetico comparativo V_m trova il suo fondamento in un confronto economico-finanziario con immobili comparabili dei quali si è a conoscenza dei prezzi di compravendita di recente passato riferiti a parametri metrici unitari. Nel caso del Padiglione Chiarugi, stante la peculiare destinazione d'uso che ne preclude la reale esistenza di un mercato immobiliare, non è possibile un raffronto con altri edifici aventi simili caratteristiche. Il riferimento è quindi sempre alla valutazione dei parametri utilizzati dall'Agenzia del Territorio nel 2005. Valutazione che ha tenuto conto della sua ubicazione, delle caratteristiche strutturali, delle indicazioni programmatiche dello strumento



All.ti:

- 1) Immagine satellitare e sovrapposizione catastale;
- 2) Estratto dalla mappa catastale;
- 3) Elaborati grafici delle schede catastali;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Estratto dallo strumento urbanistico vigente (PRG);
- 6) Provvedimento di tutela del Ministero per i beni e le attività culturali
- 7) Visura catastale aggiornata
- 8) relazione di stima effettuata dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo in data 11.03.2005 prot. 962/2 N.B./2005

1. Il riferimento è alla relazione storica allegata al Decreto di Tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 16.12.2005.

2. Il riferimento è alla relazione storica allegata al Decreto di Tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 16.12.2005 ed alla relazione descrittiva parte integrante della perizia di stima dell'Agenzia del Territorio del 11.03.2005.

ALLEGATO 1

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - MARCA DA BOLLO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Entrate

01001317 00004C08 40060001
00119870 28/12/2022 09:56:24
4578-00010 ZFE3D219D8187891
IDENTIFICATIVO : 01210775030666

0 1 21 077503 066



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

ALLEGATO 2



ALLEGATO 3



€ 01 Pa.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo

Planimetria
Scheda n.1
Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Racconigi
Via Filme

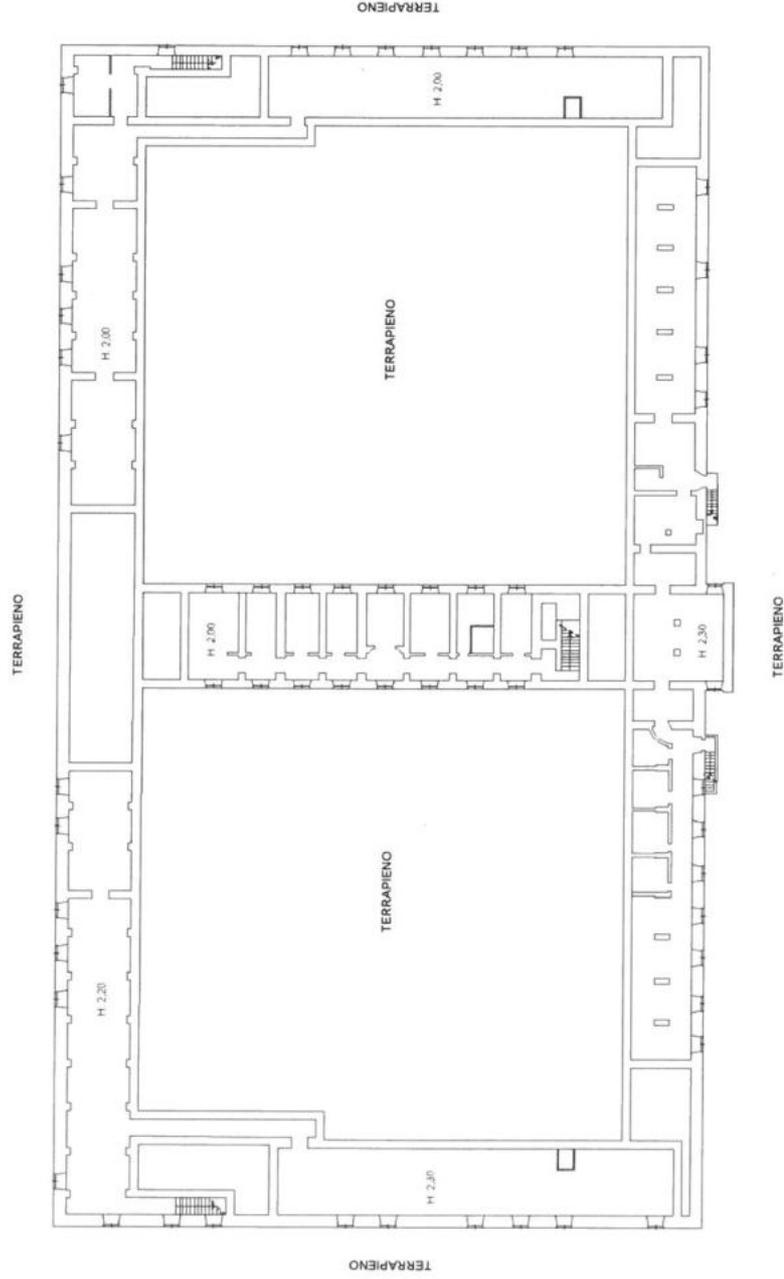
civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 52
Particella: 27
Subalterno: 2

Compiata da:
Di Maria Marco Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo
N. 2194



PIANO PRIMO SOTTERRANEO - S1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo

Pianimetria
Scheda n. 2
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Racconigi
Via Fiume

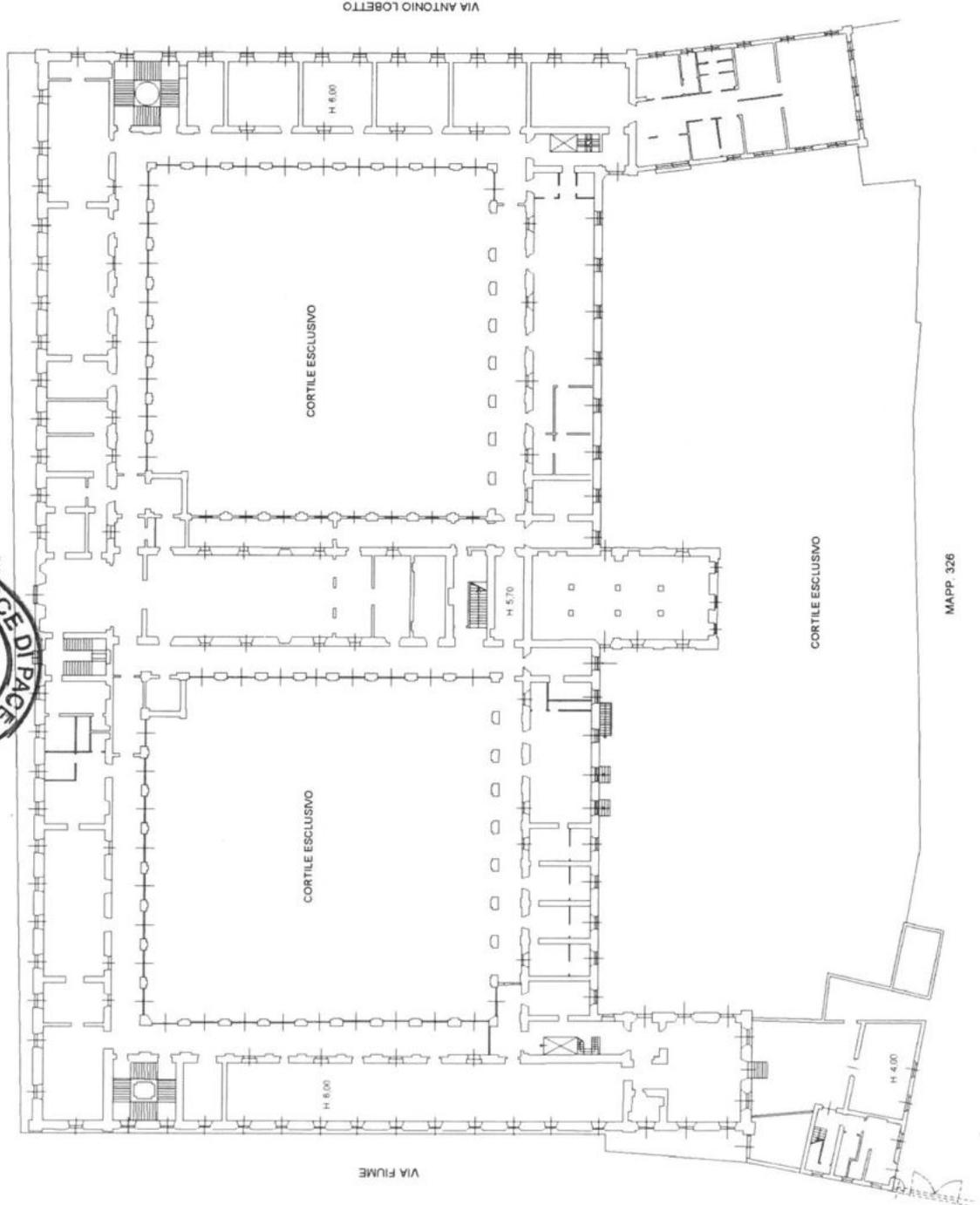
civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione: 52
Foglio: 27
Particella: 27
Subalterno: 2

Compilata da:
Di Maria Marco Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo
N. 2194



PIANO TERRA - T



MAPP. 326

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Raconigi
Via Fiume

civ. 22

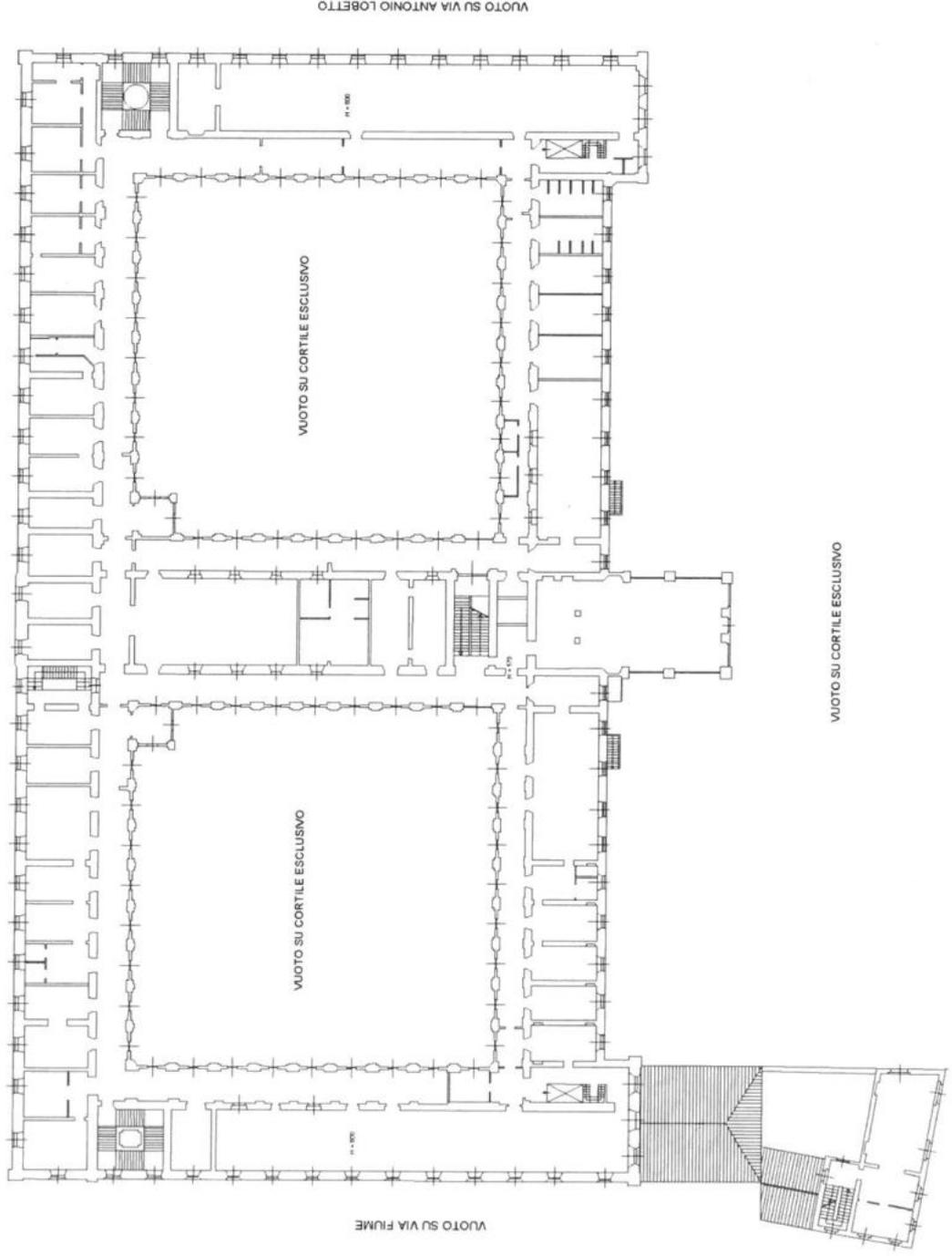
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 52
Particella: 27
Subalterno: 2

Compilata da:
Di Maria Marco Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo
N. 2194



VUOTO SU VIA ORMESANO

PIANO PRIMO - 1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cuneo

Planimetria
Scheda n. 4
Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Racconigi
Via Fiume

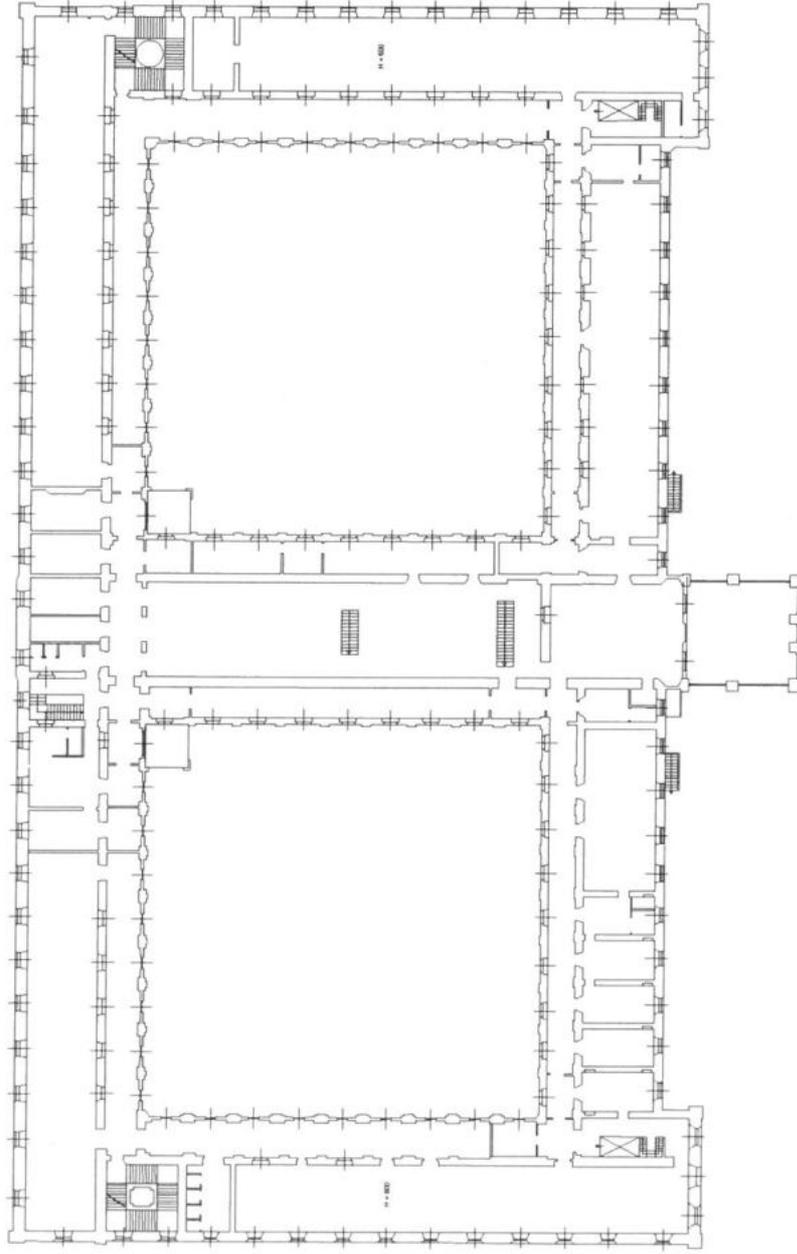
civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 52
Particella: 27
Subalterno: 2

Compilata da:
Di Maria Marco Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cuneo
N. 2194

PIANO SECONDO - 2

VUOTO SU VIA ORMESANO



VUOTO SU VIA ANTONIO LOBETTO

VUOTO SU VIA FUMME

VUOTO SU CORTILE ESCLUSIVO



ALLEGATO 4



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Piano terra



NEO.2

CE-ONE



MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Stampa
Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

01001317 00004C08 W0060001
00119879 28/12/2022 09:57:07
4578-00010 B40D0300B0172539
IDENTIFICATIVO : 01210775030586

0 1 21 077503 058 6

Stampa
Entrate

Ufficio del Giudice di Pace

MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Stampa
Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

01001317 00004C08 W0060001
00119879 28/12/2022 09:57:07
4578-00010 B40D0300B0172539
IDENTIFICATIVO : 01210775030575

0 1 21

Ufficio del Giudice di Pace



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
 UNO/00

Entrate

01001317 00004C08 W0060001
 00119880 28/12/2022 09:57:11
 4578-00010 R F2648F89A53200B
 IDENTIFICATIVO : 01210775030564



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
 UNO/00

Entrate

01001317 00004C08 W0060001
 00119881 28/12/2022 09:57:16
 4578-00010 R F2648F89A53200B
 IDENTIFICATIVO : 01210775030553



CUNEO

CUNEO

Piano primo



WEO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
 MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/DO
 01001317 00004C08 W0060001
 00119884 28/12/2022 09:57:29
 4578-00010 08E64E59169D846F
 IDENTIFICATIVO : 01210775030520



REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - ENTRATE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
 MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/DO
 01001317 00004C08 W0060001
 00119885 28/12/2022 09:57:34
 4578-00010 E0467A38E508ADCC
 IDENTIFICATIVO : 01210775030519



UFFICIO DEI

UFFICIO DEL GIUDICE



Piano secondo

UFFICIO DEL GIUDICE



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE





Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
Entrate
01001317 00004C08 W0060001
00119888 28/12/2022 09:57:48
4578-00010 4CAZAC259AC1F3AC
IDENTIFICATIVO : 01210775030484



REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - ENTRATE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
Entrate
01001317 00004C08 W0060001
00119889 28/12/2022 09:57:52
4578-00010 6AF7B605A9EF7049
IDENTIFICATIVO : 01210775030473

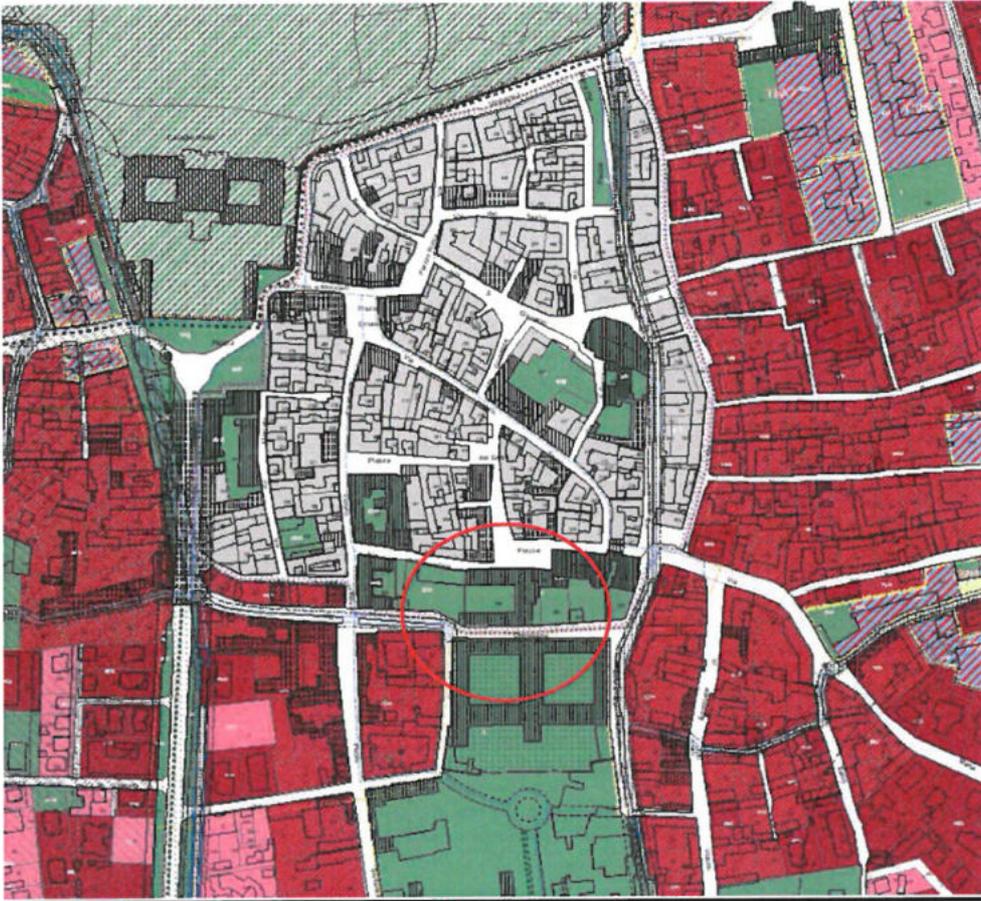




ALLEGATO 5



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
DD1317 00004C08 W0060001
0119892 28/12/2022 09:58:06
4578-00010 8F8C9E1DFD8DE69E
IDENTIFICATIVO : B1210775D3D440



ARIO DEL GIU

ALLEGATO 6



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,00
UND/00

001317 00004C08 W0060001
119893 28/12/2022 09:58:10
78-00010 BDS1DFA7DFD618A
IDENTIFICATIVO : 01210775030439

0 1 21 077503 043 9





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

VISTO il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

VISTO il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte conferito al Dott. Mario Turetta;

VISTO il D.D.G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

VISTA la nota del 30/09/2005 ricevuta il 06/10/2005 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale n. 17 di Savigliano (CN) ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto;

VISTO il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte espresso con verbale del 01/12/2005;

RITENUTO che l'immobile
Denominato Padiglione Chiarugi Ex Ospedale Psichiatrico di Racconigi
provincia di Cuneo
comune di Racconigi
sito in Via Ormesano n. 10
Via Fiume n. 22

2-3 DIC. 2005

IL DIRETTORE
U.O.A. PATRIMONIO
Dott. ROBERTO LAZZERETTI



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 52 - particella n. 27 subalterno n. 2, come dalla allegata planimetria catastale - di proprietà dell' Azienda Sanitaria Locale n. 17 di Savigliano (CN) - presenta interesse ai sensi dell'art. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA:

il bene denominato "Padiglione Chiarugi Ex Ospedale Psichiatrico", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 16 dicembre 2005

IL DIRETTORE REGIONALE

Dott. Mario Turetta



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Relazione: Racconigi, Padiglione Chiarugi ex Ospedale Psichiatrico

L'edificio in questione fa parte del complesso dell'Ospedale psichiatrico, già Ospizio di Carità e collegio militare: si colloca fra le vie Ormisano - sulla quale si affaccia il prospetto principale - Fiume e Lobetto.

Le vicende storiche del Ospedale seguono sin dall'inizio le vicende economico-sociali di Racconigi, che risentono ad un certo punto della crisi della produzione serica nel Piemonte; nella seconda metà del XVII secolo tale crisi assume proporzioni eccezionali provocando un aumento preoccupante della disoccupazione anche a Racconigi, che era il maggiore centro industriale del Piemonte per la lavorazione della seta e dell'organzino. (1)

Per tamponare la drammatica situazione, a seguito di un programma dello Stato di riorganizzazione dell'assistenza finalizzato alla costruzione di ospizi per il ricovero dei mendicanti, a Racconigi, oltre al già esistente ospedale a beneficio dei poveri fondato alla fine del Seicento dal vassallo Giò Angelo Spada, nel 1789 viene approvato con Regie Patenti il progetto che autorizza la costruzione della nuova fabbrica per "stabilirvisi un ritiro per l'occupazione dei figliuoli e le figlie orfane ed alle persone povere in diversi lavori ed utili manifatture".

Ad un primo progetto redatto dall'architetto Carlo Bosio negli anni 1780, segue quello di Giuseppe Ottino architetto idraulico e civile, approvato con Regie Patenti il 6 maggio 1789 - il primo disegno del corpo di fabbrica è datato 11 aprile 1789 - ma non realizzato; il progetto prevedeva il completamento dell'Ospedale di Carità e la costruzione di un primo lotto dell'Ospizio, con un impostazione planimetrica che verrà ripresa nei successivi progetti.

In data 7 agosto 1789 l'architetto Filippo Castelli presenta la nuova ipotesi progettuale: si tratta della soluzione definitiva preferita alla stesura dell'Ottino. La nuova struttura, così ampia da poter contenere più di mille persone, viene realizzata a più riprese (2), nel periodo compreso tra la fine del XVIII e XIX secolo: nel 1790 iniziano i lavori per la costruzione dell'Ospizio di Carità sotto la direzione dell'architetto Bonvicini e nel catasto napoleonico del 1813 l'edificio si presenta in gran parte costruito (3). Fino al 1825 il fabbricato viene usato solo come alloggio passeggero per militari e non come ricovero dei poveri mendicanti a cui era destinato. Grazie anche all'intervento economico del Re Carlo Felice, nel 1825 riprendono i lavori di completamento del progetto originario sotto la direzione dell'architetto Talucchi e nel 1829 il complesso viene terminato. Nonostante la struttura venga inaugurata come nuovo Ospizio di Carità, è adibita quasi da subito a caserma di Fanteria ed in parte a Collegio per i figli dei militari.

A partire dal 1870 vengono apportati massicci interventi edilizi per l'adattamento della struttura ad ospedale psichiatrico su disegno degli Ingegneri Fabbri e Soleri ed il 1° settembre 1871 si apre il manicomio della provincia di Cuneo, che viene inaugurato il mese successivo (4). Nel 1873, l'ospedale era costituito dalla struttura oggi denominata Chiarugi (5) che a soli tre anni dall'inaugurazione non presentava le condizioni adeguate per ospitare i malati della Provincia, che già allora superavano le duecento unità. Lo stesso direttore, il dottor Toselli, aveva avanzato alcune proposte, che peraltro andarono disattese, per il potenziamento dell'ospedale.

Verso la fine del XIX secolo membri della Deputazione Provinciale e della Commissione amministrativa affrontano il problema del riordino e ampliamento della struttura medica (6).

Dal 1995 il fabbricato è completamente in disuso a seguito dell'applicazione della legge 180/1978 che ha previsto la totale chiusura degli ospedali psichiatrici.

Il complesso presenta una forma planimetrica articolata che ricorda una B rovescia ed è costituito da due maniche principali che corrono nella direzione est-ovest, collegate da tre corpi di minore lunghezza disposti in senso perpendicolare ai primi. È costituito da diversi padiglioni tra cui il padiglione Chiarugi (l'edificio principale e di più antica costruzione), il padiglione Annonario (più recente realizzato verso la fine degli anni 1960), la centrale termica (costruita negli anni 1930), il padiglione Marro (degli anni 1950), il padiglione Tamburrini (edificato nel 1914), il padiglione



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Morselli, che dopo il Chiarugi è quello che presenta maggiori dimensioni, Villa Tanzi edificata durante il periodo fascista, la Casa delle Suore e lavanderia posta all'angolo di via Fiume con via Priotti.

Il padiglione Chiarugi si articola su diversi livelli: un piano seminterrato, piano terreno, piano primo e secondo. Ha strutture portanti composte da elementi litici nelle fondazioni e da muratura in mattoni a vista nelle strutture in elevazione; di stile baroccheggiante presenta nei vari prospetti, sia sul lato strada che sul lato cortile, una dovizia di motivi architettonici. Il prospetto su via Ormesano, in particolare, presenta in prossimità dell'ingresso quattro lesene, che si interrompono all'altezza del primo piano per la presenza di una fascia decorativa, sulla quale poggiano quelle che si sviluppano per tutto il secondo e terzo piano. Le aperture di questa porzione di fabbricato presentano eleganti cornici e a coronamento di quelle del piano nobile sono posti timpani triangolari; le restanti finestre presentano forma rettangolare di dimensioni più contenute a mano a mano che si sale di piano. I prospetti su via Lobetto e Fiume mantengono le caratteristiche appena descritte, ed in prossimità degli spigoli sono poste decorazioni ad anteridi.

Le strutture portanti orizzontali sono ad arco e volta, il tetto ha orditura in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole alla marsigliese.

Nel piano seminterrato, il cui pavimento è in terra battuta, erano ubicati i locali magazzino, la centrale termica ed altri locali di sgombero.

Al piano terreno si accede dall'ingresso principale sito in Via Ormesano che mette in comunicazione con il vano scale di collegamento ai piani superiori.

Sulla sinistra del corpo scala si passa in un atrio di disimpegno e di qui, tramite tre corridoi, ci si immette in altrettante maniche dell'edificio. Più precisamente, percorrendo il corridoio sulla sinistra, si incontrano dapprima quelli che erano i reparti infermeria poi i locali per il personale medico, quindi il refettorio uomini con i relativi servizi. Seguendo il corridoio centrale, viceversa si accede alla chiesa quindi si giunge ai due locali adibiti a magazzino e da ultimo alla sala convegno uomini. Sul lato destro, sempre procedendo dall'androne dell'ingresso principale, si accede seguendo il medesimo percorso appena descritto, ai locali di infermeria e refettorio donne con relativi servizi. In prossimità degli angoli, che il corpo di fabbrica disposto lungo Via Ormesano forma con gli edifici di via Lobetto e via Fiume, trovano collocazione due scale a quattro rampe per l'accesso ai piani superiori. Una quarta scala è collocata lungo la manica centrale tra la sala convegno ed i locali adibiti a magazzino. La parte che era occupata dall'infermeria e dal refettorio della sezione femminile, risulta inagibile per il distacco di intonaci e stucchi causati da

assessamenti delle fondazioni, verificatisi ormai da qualche anno e dovuti a variazioni del livello della falda freatica. Ancora oggi sono riscontrabili instabilità nella suddetta parte.

Al primo piano, nella manica lungo Via Ormesano, erano collocati gli uffici amministrativi, la sala adunanze, i laboratori per il personale medico ed i servizi, tutti collegati da ampio corridoio. Nella manica di Via Lobetto si trovava l'infermeria uomini e proseguendo in direzione parallela a Via Ormesano, vi erano i locali per osservazione uomini con i relativi servizi. Simmetricamente su Via Fiume, vi erano il locale dormitorio donne, con i relativi servizi. Nella manica centrale, in senso nord-sud, erano sistemati quattro vani adibiti a culto religioso, divisi dal vano scala e dal locale dispensa il quale, a sua volta, si apre su di un'ampia terrazza.

Accedendo al piano secondo tramite la scala principale, si trova sulla destra, il dormitorio donne che, con i relativi servizi, occupava tutta la manica di Via Fiume. Nel corpo di fabbrica lungo via Ormesano, erano sistemati i dormitori e le camere delle suore, che si collegavano sulla manica centrale, al dormitorio uomini comprendente la restante parte di superficie del piano.

I pavimenti di tutti i piani sono in mattonelle di graniglia; fanno eccezione quelli dei servizi, in piastrelle di grès rosso e quelli di alcuni uffici, realizzati in parquet di legno.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

I serramenti sono in legno, così come i sistemi di oscuramento esterni (persiane alla francese). Nella stessa particella catastale sono compresi: "la portineria" costituita da un fabbricato a due piani fuori terra ed edificata attorno all'anno 1920; "il peso" realizzato intorno agli anni 1960, ed un locale adibito a centrale elettrica. Tuttavia i suddetti fabbricati non sono stati ritenuti di particolare interesse dalla commissione, la quale ha espresso parere favorevole limitatamente al palazzo dell'Ospedale.

(1)
Fin dalla metà del XVIII secolo Racconigi era rinomata per la produzione della seta, che veniva prodotta per lo più in ambito domestico. Tuttavia a partire dalla seconda metà del XVII secolo si verifica una trasformazione sostanziale nelle modalità di lavorazione, a seguito dell'introduzione del mulino da seta; la meccanizzazione della produzione determina la crisi "dell'industria domestica", generando di conseguenza un aumento della disoccupazione. Il fenomeno diventa di così enormi proporzioni che Racconigi si trasforma ben presto in una città di poveri e mendicanti.

(2)
L'interruzione dei lavori è causata dagli eventi legati all'occupazione francese.

(3)
In particolari risultano già completamente edificati il corpo con fronte sull'attuale via Ormesano, il corpo prospiciente l'attuale via Lobetto, la manica centrale.

(4)
A partire dagli anni 1860, infatti, i membri del Consiglio della Provincia, discutono per erigere un *manicomio che corrispondesse ai crescenti bisogni degli amministrati* (Falco, 2000); a tal riguardo la Deputazione Provinciale nomina una commissione con l'incarico di visitare le diverse strutture della Provincia e redigere una relazione sugli edifici che potevano riconvertirsi in Ospedale Psichiatrico. Fu poi l'Amministrazione della Guerra a proporre l'edificio occupato dalla Scuola Militare di Racconigi, che in forza di Real Decreto entro breve tempo avrebbe cessato di esistere.

(5)
Il fabbricato viene denominato "Chiarugi" nel 1930, in memoria di Vincenzo Chiarugi (1759-1820) medico toscano pioniere del trattamento umanitario dei malati di mente, che adottò all'Ospedale Bonifacio di Firenze dove era direttore per volontà dal granduca Leopoldo I di Lorena nel 1788.

(6)
Diversi furono i progetti presentati: quello dell'ing. Fornaseri, che sviluppò una proposta adottata poi solo in parte, prevedeva l'acquisto di terreni e immobili limitrofi, per dotate di nuovi spazi e nuove strutture il complesso ospedaliero.

Fonti Bibliografiche:

- CHERICI Patrizia Il "sistema di fabbrica" in una città dell'ancien regime sabauda: Racconigi. "L'ambiente storico. Archeologia industriale in Piemonte", n. 1/2, 1979.
- G. RIVIERA, F. BELLONIO, *Racconigi: riuso dell'ospedale neuropsichiatrico provinciale già Ospizio di Carità e collegio militare*, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, rel. M. F. Roggero, a.a 1980-81.
- CHERICI Patrizia Racconigi. Città ed architettura tra medioevo ed età moderna. Rinnovo e sostituzioni edilizie tra XVII e XVIII. "L'ambiente storico. Ricerche sui centri minori piemontesi", n. 4/5, 1982.
- E. FALCO, *La riforma legislativa e la territorializzazione delle strutture psichiatriche. Ipotesi di rifunionalizzazione della Casa delle Suore dell'Ex-Ospedale psichiatrico di Racconigi*, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, rel. Cesare Romeo, a.a. 2000-2001.

Torino, 16 dicembre 2005

VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE

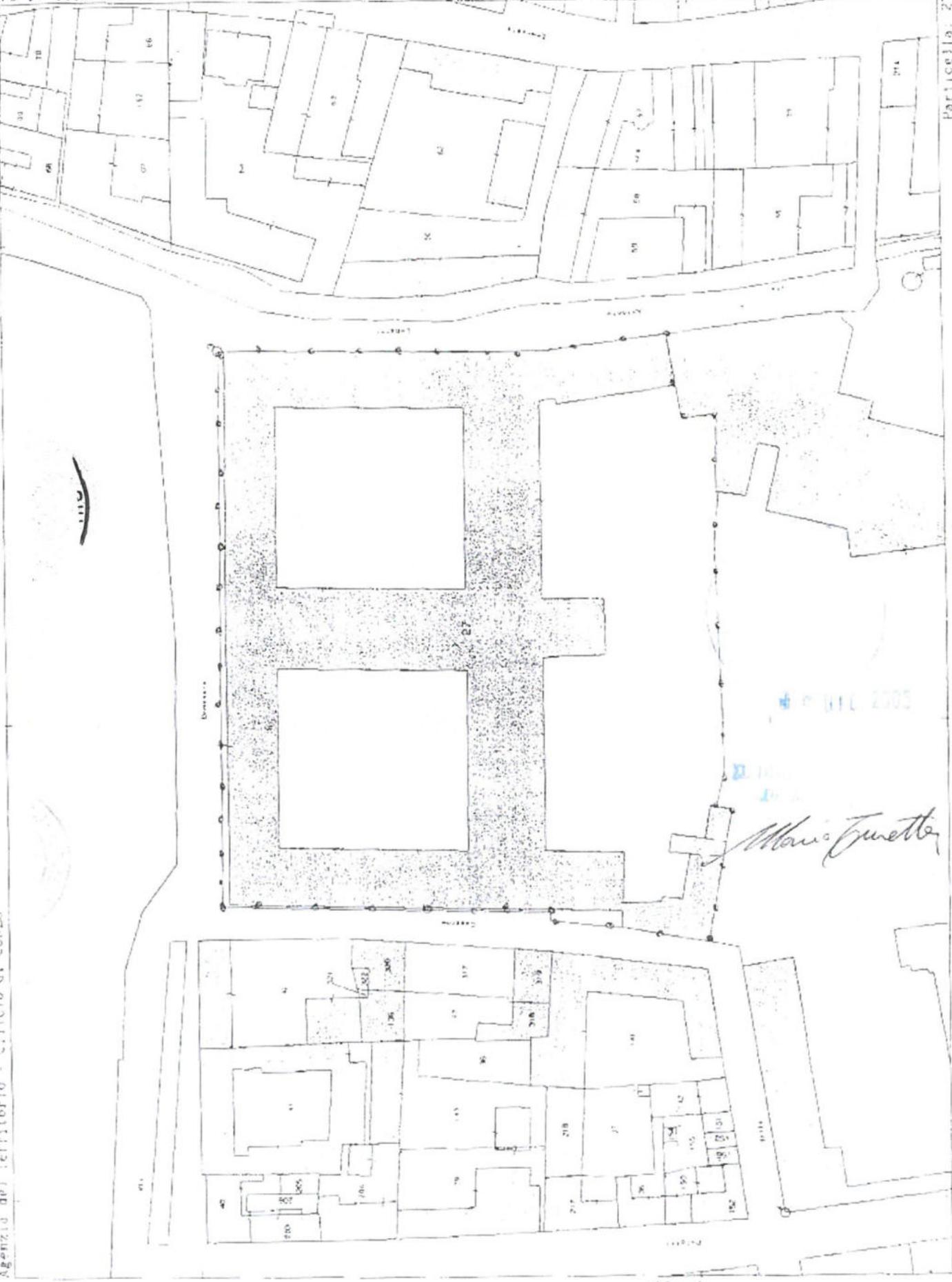
Dott. Mario Turetta

Arch. Luisa Papotti

Agenzia del Territorio - Ufficio di CONEIP

Per Visura

21-541-2005 15 51
Sedia di legno 1 1000
Dimensione cornice 287 x 189 metri
Foglio 52
Corteo RACCONIGI



Mario Turetta

0172719560 P.04

0172719560 SERVIZIO PATRIMONIO ASL17

15/12/2005 15:48
15-DIC-2005 16:43

E=200

Particella: 27

ALLEGATO 7



19/11/2022



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

01001317 00004C08 W0060001
00119894 28/12/2022 09:58:15
4578-00010 07CF4AF4E04E0C4A
IDENTIFICATIVO : 01210775030428



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/12/2022

Dati identificativi: Comune di **RACCONIGI (H150) (CN)**

Foglio **52** Particella **27** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 20.536,66**

Categoria **B/2^a**, Classe **2**, Consistenza **84.607 m³**

Indirizzo: VIA FIUME n. 22 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **19.027 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2022 Pratica n. CN0156487 in atti dal 20/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8540465.20/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156487.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **RACCONIGI (H150) (CN)**

Foglio **52** Particella **27** Subalterno **2**

DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CN0264308 in
atti dal 20/09/2005 DIVISIONE (n. 103834.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RACCONIGI (H150) (CN)**

Foglio **52** Particella **27**

> **Indirizzo**

VIA FIUME n. 22 Piano S1-T - 1-2

DIVISIONE del 20/09/2005 Pratica n. CN0264308 in
atti dal 20/09/2005 DIVISIONE (n. 103834.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 20.536,66
Categoria B/2^a), Classe 2, Consistenza 84.607 m³



DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2022 Pratica n. CN0156487 in atti dal 20/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8540465.20/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156487.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 19.027 m²

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2022 Pratica n. CN0156487 in atti dal 20/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8540465.20/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156487.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/2022, prot. n. CN0156487

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA SANITARIA LOCALE CN1**
(CF 01128930045)
Sede in CUNEO (CN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Pubblico ufficiale REGIONE PIEMONTE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 129 - TRASFERIMENTO IMMOBILI AI SENSI ART. 24 L.R. N.18 DEL 06/08/07 Trascrizione n. 910.2/2009 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 18/02/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/2: Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unita' tipo di riferimento)

ALLEGATO 8



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
01001317 00004C08 W0060001
00119895 28/12/2022 09:58:19
4578-00010 4A9981382CD98825
IDENTIFICATIVO : 01210775030417





agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO

Prot. n. 962/2 N.B./2005
Cod. Comm. T81477

Cuneo lì 11/03/2005

RELAZIONE

*Valutazione tecnico estimativa del fabbricato denominato
"Padiglione CHIARUGI" facente parte
dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico Provinciale di RACCONIGI*





agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO

PREMESSA

La perizia estimativa in oggetto è svolta nell'ambito della Convenzione firmata tra l'Agenzia del Territorio di Cuneo e l'Azienda Sanitaria Locale n. 17 Fossano - Saluzzo - Savigliano, avente la sede in Via Ospedali n. 14 a Savigliano.

Con lettera prot. n° 3936 del 18.01.2005 l'A.S.L. 17 Dipartimento del Patrimonio Servizio/U.O.A. Patrimonio, ha affidato a questo Ufficio l'incarico di redigere perizia di stima per la determinazione del valore di un immobile denominato "Padiglione Chiarugi" all'interno dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico Provinciale ubicato in Racconigi, via Ormesano n. 10 e via Fiume n. 22.

La presente valutazione è finalizzata pertanto all'individuazione del più probabile valore di mercato del sopraddetto immobile per la vendita.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente perizia estimale è un immobile che risale al 1790-1810, epoca in cui fu edificato e destinato come Ospizio di Carità, poi utilizzato come Collegio per i Militari e quindi trasformato in Manicomio Provinciale.

Il fabbricato adibito sino al periodo più recente (1980 termine del servizio) quale ex ospedale psichiatrico, insiste su un'area di circa 11.500 m² con due cortili interni chiusi di circa 1.370 m² cadauno, ed una superficie coperta di circa 5.205 m² edificato su tre piani fuori terra e per circa i 2/3 della superficie per un piano interrato.

Su indicazione della Direzione dell'A.S.L. 17 è stato compreso nella stima anche il fabbricato ad uso portineria adiacente il Padiglione Chiarugi e una parte di area retrostante lo stesso fabbricato, in parte già recintato come pertinenza del Padiglione Chiarugi. La superficie scoperta totale oggetto di valutazione risulta pertanto di mq. 6.340 ca.



2. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile è situato nel centro storico della città di Racconigi, Comune che si estende per 48 km² circa, con altitudine intorno ai 250 metri sul livello del mare e popolazione pari a 9.850 unità ca. Il territorio si sviluppa principalmente sulla destra orografica del torrente Maira e rappresenta il baricentro della zona nord, di confine della provincia di Cuneo con la Provincia di Torino.

Racconigi è una cittadina che può essere considerata "la porta della provincia di Cuneo"; posta a metà strada circa tra Torino e Cuneo, deve principalmente la sua fama al Castello Sabauda, patrimonio mondiale dell'UNESCO.

I collegamenti viari locali sono garantiti da strade provinciali, di cui l'arteria principale è costituita dalla strada "Cuneo-Savigliano-Carmagnola"; il collegamento autostradale è costituito dall'autostrada "A6 - Torino-Savona" raggiungibile dal casello di Carmagnola distante 12 km ca. e da quello di Marene che dista 17 km ca.

Il Comune di RACCONIGI, confina a nord con il territorio di Carmagnola, ad est con quello di Caramagna Piemonte; a sud confina con i comuni di Cavallermaggiore e Cavallerleone e ad ovest con Murello, Polonghera e Casalgrasso.

3. NOTIZIE STORICHE

Il Padiglione Chiarugi, dichiarato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino di interesse storico artistico documentario, vincolato secondo il PRGC del Comune di Racconigi in zona denominata S1 "area Servizi pubblici per l'Istruzione dell'obbligo e del preobbligo" è l'edificio principale dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico Provinciale di Racconigi.

Le prime ipotesi progettuali del padiglione Chiarugi risalgono al 1787 a cura dell'architetto Bosio che stabilisce il luogo su cui costruire il fabbricato.

Il primo progetto datato 1789 è opera dell'architetto Ottino, ma non verrà mai realizzato; a questo fece seguito qualche mese dopo un altro progetto a firma dell'architetto Castelli che sviluppa la forma chiusa intorno a due cortili interni.

La costruzione del "Spedale nuovo" fu autorizzata con regie patenti e iniziata nel 1789; nel 1790 inizia anche la costruzione della grandiosa cappella dell'ospedale su disegno dell'architetto Bonvicini e del geometra Gallo di stile barocco, dedicata alla Madonna del Buon Consiglio. La costruzione dell'edificio viene interrotta per problemi economici nel 1793.

Tra il 1800 e il 1813 l'edificio si presenta parzialmente eseguito e già adibito in parte ad uso alloggio per militari di passaggio. Nel 1825 viene completata la manica a



ponente e nel 1829 da ospizio di carità si trasforma in quartiere militare e collegio per i figli dei militari. Nel 1829 viene ceduto a favore delle Regie Finanze e ultimato a spese dello Stato nel 1833-1834 e adibito a collegio militare.

Negli anni a seguire il fabbricato viene adibito a usi militari diversi fino al 1871, anno in cui viene inaugurato ed aperto al pubblico come manicomio. Da quella data esso è stato oggetto di continue manutenzioni e rifacimenti con diverse distribuzioni degli spazi interni fino al 1981 anno in cui viene chiuso definitivamente.

Il fabbricato ad uso portineria viene invece edificato nel 1905.

4. Descrizione e caratteristiche

La costruzione si eleva su tre piani fuori terra e uno interrato, ha forma quadrangolare con due cortili chiusi interni. La manica centrale divide l'ex ospedale nelle due sezioni un tempo destinate ai degenti maschi sul lato est e alle degenti femmine sul lato ovest.

Le murature perimetrali sono state realizzate in mattoni pieni ed hanno uno spessore variabile da 110 cm nelle cantine, decrescente fino a circa 70 cm. al secondo piano; i divisori interni sono stati realizzati in varie epoche, quelli più vecchi sono in mattoni pieni, le più recenti in mattoni forati; i solai più antichi hanno l'orditura caratteristica in legno (è ancora visibile quello sopra alla volta della chiesa), i restanti solai sono in mattoni pieni ed hanno forme a botte, a vela, a padiglione e a crociera.

La copertura è stata completamente rifatta negli anni 1954 sostituendo i coppi con le tegole marsigliesi e cambiando l'inclinazione delle falde, che ora risultano diseguali.

La falda più lunga che copre i locali dormitorio è stata alzata sostituendo o allungando i puntoni esistenti e inserendo dei tiranti in ferro tra il muro di spina centrale e il cornicione, ricavando degli ampi magazzini, mentre la falda più corta che copre i corridoi loggiati è stata accorciata.

In occasione del rifacimento del tetto sono state eliminate tutte le canne fumarie, anche perché, nel frattempo, si era passati dal riscaldamento con stufe a legna e carbone ad un sistema centralizzato di caloriferi alimentato da una grande centrale termica posta in un fabbricato a parte all'interno del complesso ospedaliero che serviva anche tutti gli altri padiglioni.

La copertura della manica centrale è invece rimasta a due falde uguali, mentre i corridoi loggiati hanno falde più corte e più basse.

L'accesso ai piani superiori ed al piano interrato avviene mediante 6 scale poste



all'incirca presso gli incroci delle varie maniche.

Le scale poste a nord-est e nord-ovest si sviluppano su quattro pilastri dalle cantine al sottotetto, con archi rampanti e volte a vela all'altezza dei pianerottoli, mentre lo scalone principale, posto a fianco dell'atrio è caratterizzato da una ringhiera in ferro battuto e pedate in marmo. Le due scale poste a sud-est e sud-ovest sono state completamente rifatte quando è stato necessario dotare l'ospedale di due montacarichi ascensore.

L'architettura esterna del fabbricato è semplice ed essenziale senza decorazioni esterne se si eccetua alcune lesene e riquadrature sagomate agli incroci dei corpi di fabbrica, le modanature della cornice del tetto e le cornici orizzontali che indicano sulle facciate le altezze dei piani.

Sulla facciata principale prospiciente la via Ormesano si evidenzia la presenza di un portale con due colonne e la relativa trabeazione di "ordine toscano".

5. STATO MANUTENTIVO

Dal punto di vista statico, la struttura presenta dei seri problemi lungo la manica dal lato ovest su via Fiume. Dalle perizie redatte da vari professionisti e, come emerge, per ultimo, dallo "Studio di fattibilità per il restauro parziale del Padiglione Chiarugi" redatto dalla Sezione Tecnica del Comune di Racconigi nel 2004, risulta che i danni principali alle strutture murarie, pareti e orizzontamenti, sono stati provocati in primo luogo da cedimenti del terreno sul lato ovest, dove anticamente scorreva, a fianco dell'edificio, una bealera.

Il cedimento differenziato del terreno ha prodotto una rotazione dell'intera manica con l'apertura di lesioni profonde alla muratura che si sono allargate nel tempo.

In secondo luogo, negli anni 1950 in occasione del rifacimento del tetto, è stato rifatto il solaio in legno con un solaio in cemento armato molto più pesante. L'aumento del carico sulla muratura ha prodotto delle fessurazioni per schiacciamento particolarmente evidenti negli incroci d'angolo sopra gli scaloni a nord - ovest e nord - est.

Inoltre le gronde e i pluviali del tetto sono totalmente da rifare ed occorre ripassare anche tutto il manto di copertura, perché in occasione di piogge l'acqua si infiltra sia lungo le pareti perimetrali, provocando scrostamenti di intonaco, e sia all'interno dei locali dell'ultimo piano.

Per la risoluzione dei problemi statici occorre un consolidamento del terreno e delle



fondazioni con l'utilizzo di micropali e rinforzamento della struttura muraria con iniezioni di malta speciale.

Sull'argomento sono state redatte varie perizie e preventivi di spesa; una delle ultime a firma dell'ing. Giulio Ghiberti datata 28/02/2000 prevedeva una spesa minima di Lire 2.700.000.000 al netto dell'IVA, per un primo consolidamento statico dell'edificio.

Se si eccettua la manica ad ovest, la rimanente parte dell'edificio ha strutture solide e la gran parte dei locali sono sani nonostante gli anni di inutilizzo e non vi sono eccessivi problemi di umidità di risalita dal terreno essendo quasi tutto l'immobile dotato di cantina interrata.

La facciata principale su via Ormesano ha necessità di una pulizia dei mattoni esterni con qualche sostituzione e un consolidamento degli stucchi marcapiano e di alcune finestre.

Il cornicione esterno presenta evidenti segni del dilavamento meteorico dovuto al forte deterioramento delle gronde, così come a livello della strada che si verificano problemi di umidità dove gli scarichi del tetto si innestano con il terreno. I prospetti interni dei cortili sono infestati da piante e rampicanti

I tetti sono in generale ancora discreti anche se, non essendoci più stata una manutenzione da molti anni, in molti punti sono deteriorati e rotti e come già detto, in tali punti si verificano distacchi di intonaco dalle volte dei piani sottostanti e rigonfiamento dei pavimenti .

Buona parte degli infissi esterni sono da sostituire perché pericolanti e rovinati dalle acque meteoriche che hanno prodotto il rigonfiamento del legno e la corrosione delle cerniere metalliche. Gli infissi interni in gran parte sono deteriorati dall'uso o da atti di vandalismo e andrebbero sostituiti.

Anche gli intonaci interni dovrebbero essere rifatti.

Le pavimentazioni interne si presentano ancora per una parte in discrete condizioni salvo alcuni corridoi dove per l'effetto delle infiltrazioni meteoriche e di alcuni cedimenti della struttura presentano rigonfiamenti e rotture.

Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno della struttura sono in pessimo stato ed inutilizzabili, così come i sanitari di tutti i servizi igienici.

6. Consistenza

La consistenza complessiva dell'edificio da stimare è di 15.932 m² distribuiti su tre

piani fuori terra ed un piano interrato.

La volumetria reale risulta dai conteggi eseguiti pari a 74.446 m³.

L'area di sito comprensiva del sedime del fabbricato dei due cortili interni e di una porzione di giardino esterno è di circa 11548 m².

La superficie dei vari piani è stata conteggiata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e dei vani scala ed anche per le cantine si è tenuto conto delle murature perimetrali di fondazione.

Le superfici dell'immobile sono distinte per piano e per altezza dei locali e insieme alle volumetrie vengono riportate nelle tabelle seguenti



TABELLA A - CALCOLO DELLE SUPERFICI EDIFICATE				
PADIGLIONE CHIARUGI				
Piano	Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata (m ²)
INTERRATO	Cantine magazzini	3011,25	0,25	752,81
TERRENO	Chiesa	225,75	1,20	270,90
TERRENO	Corridoi	1109,76	0,50	554,88
TERRENO	Locali principali	3422,92	1,00	3422,92
PRIMO	Chiesa - ballatoio in legno	34,40	0,25	8,60
PRIMO	Corridoi	983,96	0,50	491,98
PRIMO - Bassi	Corridoi - Porticati	125,80	0,50	62,90
PRIMO - Bassi	Locali principali	172,50	0,50	86,25
PRIMO	Locali principali	2652,70	1,00	2652,70
SECONDO	Corridoi	983,96	0,50	491,98
SECONDO	Locali Principali	2848,78	1,00	2848,78
SECONDO Ammezzato	Camere	360,50	0,50	180,25
TOTALE SUPERFICI PADIGLIONE CHIARUGI		15.932,28		11.824,95
FABBRICATO AD USO PORTINERIA				
TERRENO	Locali principali	183,75	1,00	183,75
TERRENO	Box	45,00	0,50	22,50
PRIMO	Locali principali	150,00	1,00	150,00
TOTALE SUPERFICI PORTINERIA		378,75		356,25
TOTALE GENERALE		16.311,03		12.181,20

CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL TERRENO			
Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata (m ²)
AREA COPERTA	5.205,00		
AREA SCOPERTA	6.342,75		
AREA TOTALE COMPRESO IL FABBRICATO	11.547,75		

TABELLA B – CALCOLO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PADIGLIONE GHIARUGI				
Piano	Superficie (m ²)	Altezza media (ml.)		Volumetria (m ³)
INTERRATO	3011,25	2,10		6.323,63
TERRENO (chiesa)	225,75	8,80		1.986,60
PRIMO (ballatoio in legno)	34,40			
TERRENO corridoi	1109,76	6,00		6.658,56
TERRENO locali principali	3422,92	6,00		20.537,52
PRIMO corridoi	983,96	5,65		5.559,37
PRIMO corridoi bassi	125,80	2,75		345,95
PRIMO locali principali	172,50	2,75		474,38
PRIMO locali principali	2652,70	5,65		14.987,76
SECONDO corridoi	983,96	3,65		3.591,45
SECONDO locali principali	2848,78	4,05		11.537,56
SECONDO ammezzato	360,50	2,75		991,38
Volumetria totale esclusi i corridoi e l'interrato in c.t.				50.515,18
Volumetria totale edificio Ghiarugi in c.t.				72.994,15
FABBRICATO AD USO PORTINERIA				
TERRENO locali principali	183,75	4,00		735,00
TERRENO Box	45,00	2,60		117,00
PRIMO locali principali	150,00	4,00		600,00
				1.452,00
Volumetria totale edificio Ghiarugi e Portineria in c.t.				74.446,15



7. Dati Censuari Catastali

L'immobile di cui trattasi è una porzione dell'intero complesso dell'ex ospedale neuropsichiatrico, identificato presso l'archivio informatizzato del Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa 52 del comune di Racconigi, mappale 27, Subalterno 1, appartenente alla categoria B/2 di classe 2, con una consistenza volumetrica di 185.647 m³, e rendita catastale di €. 45.062,10.

Presso il Catasto Terreni l'intera area dell'ex ospedale neuropsichiatrico è identificata al foglio di mappa 52 dalla particella 27, con qualità ente urbano di m² 46.751.

Il bene è pervenuto in proprietà alla Azienda Sanitaria Locale n. 17, mediante decreto del 25/07/1996 della Regione Piemonte repertorio n. 3032, registrato a Saluzzo al n. 1471 del 02/10/1996.

8. Situazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Racconigi, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n° 5/25593 in data 07/10/1998 l'immobile oggetto di valutazione si trova in zona denominata S1 "area Servizi pubblici per l'Istruzione dell'obbligo e del preobbligo", dove sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti.

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi dell'ex Legge n. 1089/39 (D.Lgs. N. 490 del 29.10.1999 e D.Lgs 22.01.2004 n. 42).

9. VALUTAZIONE

9.1 Criterio e metodologia estimativa

Per la scelta del criterio di valutazione dell'immobile occorre fare alcune considerazioni.

Prima di tutto si precisa che, anche se l'immobile fa parte del patrimonio indisponibile dell'A.S.L. 17 e secondo la Legge Regionale 18/01/1995 n. 8 andrebbe valutato con i criteri dettati dall'art. 11 comma 1 lettera a e b, nel caso specifico, non è possibile procedere alla sua valutazione con tali criteri, non essendo lo scrivente a conoscenza né dei costi originari di costruzione dell'immobile, che risale al 1700/1800 né dei costi delle varie ristrutturazioni avvenute nel tempo.

La sua destinazione in passato è stata quella di ospedale psichiatrico. La distribuzione degli ambienti è quindi funzionale per quello scopo, nell'epoca in cui esso operava.

Il fabbricato ha quindi ampi locali distribuiti nei vari piani con una notevole altezza fino a mt. 6,00, ha la chiesa che occupa parte del piano terreno e primo con altezza di mt. 8.80 e ha le camere nella rimanente parte del piano primo, secondo e terzo con servizi igienici comuni per ogni piano e per ogni camerata. Vi sono inoltre loggiati chiusi verso i cortili interni che immettono nelle camerate.

Il piano interrato era adibito a deposito ma è in massima parte inutilizzabile e necessiterebbe di notevoli interventi di risanamento.

La particolare distribuzione funzionale degli spazi, la notevolissima consistenza, il



vincolo di P.R.G.C. che destina il fabbricato ad usi scolastici e il vincolo storico artistico della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino fa sì che l'immobile non sia molto apprezzato dal mercato come lo sarebbe se potesse essere demolito e ricostruito per uso abitativo, destinazione sicuramente più appetibile sul mercato immobiliare.

Qualunque attività andrà ad essere insediata nel fabbricato, richiederà comunque l'esecuzione di notevoli lavori di ristrutturazione. Infatti occorrerà procedere, come minimo, al consolidamento statico delle parti di struttura lesionate, alla demolizione e/o costruzione di muri divisorii, alla ripassatura generale del tetto, alla sostituzione di tutte le gronde e i pluviali, alla ripresa e rifacimento degli intonaci, alla sostituzione di buona parte dei pavimenti, dei serramenti esterni (finestre, porte finestre e persiane) e delle porte interne, alla creazione di servizi igienici, al rifacimento totale degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento e alla sistemazione dell'area esterna.

Gli interventi di ristrutturazione saranno più o meno consistenti a seconda dell'attività che si andrà ad insediare e del grado di rifinitura che si effettuerà.

Di solito la stima di un immobile viene fatta tenendo conto dell'utilizzo più appetibile e probabile che si andrà a fare dello stesso tra quelli consentiti dallo strumento urbanistico.

In questo caso gli utilizzi più probabili, che appaiono altresì delineati dalla lettura della corrispondenza tra la Regione Piemonte, l'A.S.L. 17 e la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino, potrebbero essere quelli per attività turistico culturali connesse con il circuito delle Residenze sabaude, con costruzione di un albergo, ristorante, saloni convegni, creazione di musei (della seta e delle malattie mentali) o altro ancora. Quindi la valutazione verrà eseguita considerando la trasformazione dell'immobile per dette destinazioni.

Il metodo di stima che si andrà ad utilizzare sarà quello del valore di trasformazione. Per valore di trasformazione di un fabbricato si intende la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo delle opere occorrenti per la trasformazione.

Non avendo un progetto preciso di ciò che si andrà a realizzare si procederà al calcolo delle spese di trasformazione in modo sintetico basandoci sui costi medi di ristrutturazione di fabbricati simili o equiparabili con grado di rifinitura medio.

Per il calcolo del valore del prodotto edilizio trasformato si prendono a riferimento i costi di costruzione di fabbricati con destinazione ad albergo o ad altra destinazione equiparabile.

Si ritiene poi di verificare il valore così ottenuto con un secondo metodo di valutazione sintetico comparativo che si fonda sull'individuazione dei prezzi comunemente praticati nella zona, in regime di libero mercato, per immobili in condizioni analoghe o equiparabili a quello in esame, anche se adibiti ad usi diversi, risultanti da precedenti valutazioni o da compravendite indagate presso agenzie immobiliari e studi professionali della città, adeguandoli opportunamente alle



caratteristiche dell'immobile in questione.

9.2.1 Valutazione con il metodo del valore di trasformazione

Per la valutazione del fabbricato considerato ristrutturato si è proceduto ad una accurata indagine in loco presso agenzie immobiliari e studi tecnici professionali per stabilire quale fosse la situazione del mercato immobiliare in Racconigi e di conseguenza quale fosse il più probabile valore del fabbricato considerato ristrutturato.

Il valore dell'immobile con il metodo del valore di trasformazione è sintetizzato dalla seguente formula:

$$V_m = \frac{V_{mf} - (K_c + O_p + O_u I^{\wedge} + O_u II^{\wedge} + C)}{q^n}$$

dove

V_m = probabile valore di mercato del bene da valutare

V_{mf} = probabile valore del prodotto edilizio finito (complesso ristrutturato)

K_c = costo tecnico di ristrutturazione

O_p = oneri professionali

$O_u I^{\wedge}$, $O_u II^{\wedge}$, C = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione

$1/q^n$ = Coefficiente di allineamento cronologico tra i due termini della uguaglianza con i = saggio di sconto 5% n = tempo intercorrente dal momento della stima alla totale realizzazione dell'opera.

Ciò premesso si procede alla determinazione dei vari simboli che risultano nella formula.

V_{mf} : Sulla scorta di tutto quanto accertato, considerata la posizione centrale dell'immobile da valutare e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ipotizzando una buona qualità di ristrutturazione, si ritiene equo assumere come valore unitario dell'immobile considerato ristrutturato € 1.550,00/mq.

mq. 12.014 x € 1.550,00/mq. = € 18.621.700,00

K_c : Il costo tecnico di ristrutturazione è determinato con metodo sintetico comparativo e cioè accertando i costi di costruzione di altre strutture simili o equiparabili in provincia di Cuneo, costruite recentemente o in corso di costruzione, e facendo gli opportuni raffronti con il compendio oggetto di stima.

Il parametro fisico di riferimento adottato è il metro cubo vuoto per pieno.

Per la ristrutturazione del fabbricato a nuovo si ritiene congruo il costo unitario medio a mc. di €. 165,00 comprendendo l'utile dell'impresa di costruzioni. Detto costo non

comprende le opere straordinarie di consolidamento statico della parte di fabbricato lesionata.

$$\text{mc. } 74.446 \times \text{€ } 165,00/\text{mc.} = \text{€ } 12.283.590,00$$

Op: gli onorari professionali sono stati calcolati in conformità della tariffa professionale nel 5% del costo di costruzione.

$$\text{€ } 12.283.590,00 \times 0,05 = \text{€ } 614.179,00$$

Ou: gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione sono determinati analiticamente a mq. di superficie lorda in base ai costi previsti dal Comune di Racconigi per la destinazione ad albergo e museo. Detti costi incidono in misura forfetaria nel 6,0% ca. del costo di ristrutturazione.

$$\text{€ } 12.283.590,00 \times 0,06 = \text{€ } 737.015,00$$



Per il calcolo del coefficiente di allineamento cronologico tra i due termini dell'uguaglianza si fissa il saggio di rendimento del settore edilizia pari al 5% e in anni 5 il tempo occorrente tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato. Questo per tenere conto dei tempi di approvazione da parte della Regione Piemonte della variante strutturale al P.R.G.C. per cambio di destinazione urbanistica, dell'approvazione della pratica edilizia per mutamento d'uso presso il Comune di Racconigi e presso la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino e dei tempi per l'esecuzione dei lavori.

$$\frac{1}{(1+i)^n} = \frac{1}{(1+0,05)^5} = 0,783526$$

Pertanto:

$$\text{€ } 18.621.700,00 - (12.283.590,00 + 614.179,00 + 737.015,00)$$
$$\text{Va} = \frac{\text{-----}}{q^5} =$$

$$= \text{€ } 4.986.916 \times 0,783526 = \text{€ } 3.907.378,00$$

9.2.2 Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo

E' questo il metodo classico di valutazione sintetica per confronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che nel cuneese sono costituiti dal metro quadrato al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

Nel nostro caso, trattandosi di edificio costruito e adibito ad uso ospedale, non è possibile il raffronto con altri edifici simili non essendoci un mercato di immobili con quella destinazione.

Tuttavia si è eseguito un raffronto con altro edificio con caratteristiche equiparabili a quello oggetto di valutazione avente una notevole consistenza e trasformato in complesso turistico ricettivo anche se ubicato in altro comune.

Inoltre è stato effettuato un confronto con il valore di immobili in Racconigi con diversa destinazione (abitazioni e uffici, terziario) di cui si conoscono i valori unitari, derivati da una attenta ricerca presso agenzie immobiliari e studi tecnici professionali locali, tenendo anche conto di precedenti valutazioni eseguite dall'Ufficio scrivente e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di valutazione.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- della sua ubicazione in zona centrale apprezzata dal mercato
- delle sue particolari caratteristiche strutturali per la sua precedente destinazione a ospedale,
- della destinazione a servizi pubblici per l'Istruzione dell'obbligo e del preobbligo del P.R.G.C. che non permette la ristrutturazione a scopi residenziali,
- del suo stato manutentivo
- della sua notevolissima consistenza
- del vincolo imposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino
- del notevole costo delle opere di ristrutturazione necessarie a renderlo funzionale per la nuova destinazione ipotizzata.

Tenuto conto di tutto quanto detto precedentemente, in un'analisi comparativa dell'immobile da valutare con altri immobili aventi altre destinazioni e prezzi noti, si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di valutazione il seguente valore:

$$\text{mq. } 12.181 \times \text{€ } 320,00/\text{mq.} = \text{€ } 3.897.920,00$$



Essendo i valori ottenuti con i due metodi di stima quasi equivalenti si assume come valore definitivo la media dei due valori e pertanto:

Valore derivato con il 1° metodo	€.	3.907.378,00	
Valore derivato con il 2° metodo	€.	3.897.920,00	
<hr/>			
	€.	7.805.298,00 : 2 = €.	3.902.649,00



Al valore determinato sopra occorrerà detrarre il costo che occorre sostenere per il consolidamento statico delle strutture lesionate.

Detto costo, dalla perizia dell'ing. Giulio Ghiberti redatta in data 28/02/2000, ammonta a £. 2.100.000.000.

Aggiornando detto importo in base all'aumento del costo delle costruzioni residenziali, dato ISTAT 2004, per il periodo dalla data della perizia all'attualità, si ottiene un costo in c.t. di € 1.260.000,00.

Il valore risultante è pertanto di:

$$\text{€. } 3.902.649,00 - \text{€. } 1.260.000,00 = \text{€. } 2.642.649,00$$

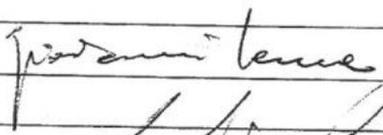
10. CONCLUSIONI

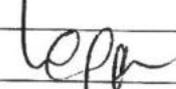
Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si può affermare quindi che il più probabile prezzo da porre a base d'asta per la vendita del Padiglione Chiarugi (comprensivo del fabbricato uso portineria) è in c.t. di **€. 2.640.000,00 (diconsi euro duemilioneisecentoquarantamila/00)**.

11. ALLEGATI

- 11.1 Estratto mappa catastale
- 11.2 Planimetria catastale dell'immobile
- 11.3 Visura catastale dell'immobile
- 11.4 Estratto del P.R.G.C.
- 11.5 Documentazione fotografica
- 11.6 Dichiarazione dell'interesse storico dell'immobile da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Torino.

Cuneo, li 11 Marzo 2005

Il Team Operativo	
Geom. Giovanni LANZA	
Geom. Alberto MENARDI	

Il Responsabile Tecnico	
Ing. Giovanni LAGANA'	

AGENZIA DEL TERRITORIO	
DIREZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE	
Visto per la qualità della prestazione	
Il Referente Regionale	
Ing. Luciano FEDERICO	

TORINO 23 MAR 2005





TRIBUNALE DI CUNEO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Cron n. 3935/22

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA



L'anno 2022 addì 28 del mese di dicembre in Cuneo presso gli uffici del Giudice di Pace, avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso il Sig. DI MARIA MARCO ANTONIO nato a CORSICO (MI) il 24/03/1968 residente in CUNEO, via Mons. Peano n. 22, c.f. DMRMCN68C24D045N, identificato mediante C.I. n. CA86120DU, rilasciata da SINDACO DEL COMUNE DI CUNEO il 10/04/2019, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Lo stesso, ammonito ai sensi di legge, presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni commessemi, al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene in appresso sottoscritto.

Il Cancelliere _____
IL Cancelliere RINAUDO Susanna 

Il perito _____