



CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA
E TERRITORIO
DIREZIONE

21 FEB 2019

Prot. N° 663

Tit. 6.20.7.16

VALORIZZAZIONE PIEMONTE

Fondo Valorizzazione e Innovazione Piemonte

Studio di Fattibilità – Progetto di Valorizzazione

TORINO – Novembre 2018





assistenza e Servizi per lo Sviluppo economico del territorio srl

consulenza legale



Tonucci & Partners

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO.....	3
3. DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE	4
3.1. PROGETTO CITTÀ DI NOVARA	4
3.1.1. Sintesi dell'iniziativa	4
3.1.2. Inquadramento generale dell'iniziativa	5
3.1.3. Mercato Immobiliare di riferimento a Novara.....	6
3.1.4. Progetto di valorizzazione Casa Bossi	7
3.1.5. Progetto di valorizzazione Ex Macello Civico	12
3.2. EX MANIFATTURA TABACCHI DI TORINO	18
3.2.1. Contesto urbano.....	18
3.2.2. Mercato Immobiliare di riferimento a Torino	19
3.2.3. Analisi socio sanitaria	21
3.2.4. Progetto di valorizzazione Ex Manifattura Tabacchi.....	27
4. STRUTTURA FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE ED IPOTESI SOTTOSTANTI AL BUSINESS PLAN	35
4.1. Risultati del <i>business plan</i> ed esternalità generate dall'operazione:.....	36
4.2. Descrizione del progetto del fondo immobiliare (finalità, linee strategiche, previsioni del regolamento, sottoscrittori del Fondo).....	37
4.3. Struttura finanziaria dell'iniziativa (ipotesi business plan, struttura ricavi, fonti di finanziamento, remunerazione, profili fiscali, C.E., S.P., rendiconto finanziario).....	40
4.4. Regolamento del Fondo Valorizzazione per l'Innovazione Piemonte.....	40
5. Allegati:	40
Allegato 1 – REAM SGR Presentazione Istituzionale	40
Allegato 2 – Linee guida del Regolamento del Fondo.....	40
Allegato 3 – Business Plan del Fondo.....	40

1. PREMESSA

Real Estate Asset Management SGR S.p.A. (di seguito "REAM SGR"), partecipata integralmente dalle Fondazioni di origine bancaria piemontesi, ha predisposto il seguente studio per la valorizzazione di immobili pubblici nell'ambito del più ampio progetto di costituzione di un fondo immobiliare rivolto al territorio piemontese e denominato "Fondo Valorizzazione per l'Innovazione Piemonte".

L'iniziativa prende spunto dalle procedure di gara indette dall'Agenzia del Demanio (14 marzo 2014 e 29 ottobre 2015) per la selezione di una SGR che valorizzasse il complesso immobiliare costituito dall' "ex Manifattura Tabacchi" di Torino, di proprietà dello Stato, e dall' "ex Fimit", di proprietà del Comune di Torino. Il Bando prevedeva espressamente l'applicabilità dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 111/2011, ed il trasferimento ad un Fondo immobiliare: (i) dell' "ex Manifattura Tabacchi" in proprietà; (ii) dell' "ex Fimit" in proprietà superficaria e diritto di superficie per 99 anni, secondo le seguenti modalità: 75% a titolo oneroso e 25% a mezzo di apporto in cambio di quote.

REAM SGR, pertanto, ha deciso di strutturare un'operazione analoga, ma di respiro più ampio, presentando all'Agenzia del Demanio - Piemonte e Valle d'Aosta e al Comune di Novara una proposta ai sensi dell'art. 33, comma 2, del D.L. n. 98/2011, convertito, con modificazioni, in Legge 15 luglio 2011, n. 111, per la valorizzazione dell'"ex Manifattura Tabacchi" di Torino, di proprietà dello Stato, di "Casa Bossi" e dell'"ex Macello Civico" di proprietà del Comune di Novara.

Il progetto unitario di valorizzazione è stato elaborato in conformità al "Vademecum 2.0", predisposto da INVIMIT SGR, e prevede la costituzione di un fondo chiuso e riservato ad investitori qualificati (di seguito, il "Fondo"), attraverso il trasferimento dei primi tre immobili pubblici individuati, nonché, nel futuro, anche di altri eventuali immobili pubblici siti nella Regione Piemonte, da individuare nell'ambito di iniziative quali il protocollo d'intesa tra la Regione Piemonte e l'Agenzia del Demanio del 4 aprile 2017.

La contestuale presenza di immobili di proprietà dello Stato e del Comune di Novara, in qualità di ente partecipante tramite apporto, consente la costituzione di un "Fondo Obiettivo" e l'eleggibilità dell'iniziativa ai fini dell'applicabilità dell'art. 33, comma 2, del D.L. n. 98/2011 e, conseguentemente, il pieno coinvolgimento, quale quotista, del Fondo di fondi denominato "i3-Core", gestito da INVIMIT SGR.

REAM SGR nella elaborazione del progetto ha ipotizzato, in conformità alle indicazioni del predetto Vademecum, il coinvolgimento di altri quotisti tra i quali, a titolo esemplificativo, le Fondazioni azioniste della stessa SGR.

I passaggi procedurali prefigurano che, ferme restando le prerogative amministrative e gli atti di approvazione di competenza di ogni singola amministrazione proprietaria degli immobili, il Comune di Novara, con deliberazione di Giunta Comunale, abbia dato mandato all'Agenzia del Demanio Piemonte e Valle d'Aosta affinché possa supportare l'amministrazione comunale nella valutazione della proposta e, in qualità di amministrazione aggiudicatrice, provveda, ai sensi di legge, alla gestione di un'unica procedura di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'iniziativa.

Per quanto riguarda il coinvolgimento di INVIMIT SGR, si ritiene che la relativa delibera plafone finalizzata al coinvolgimento del relativo Fondo i3-Core, subordinata ovviamente al *commitment* degli altri quotisti, possa avvenire a seguito dell'approvazione della proposta da parte di ogni singola

amministrazione proprietaria degli immobili e, quindi, prima della pubblicazione del bando per l'aggiudicazione dell'iniziativa. Lo scopo del presente documento consiste, pertanto, nella valutazione di fattibilità dell'operazione nel suo complesso, compresi gli interventi di trasformazione e valorizzazione degli immobili individuati, oltre alla definizione delle *assumptions* sottostanti il piano economico finanziario, allegato al presente SdF.

2. INQUADRAMENTO

REAM SGR è una Società di Gestione del Risparmio specializzata nell'istituzione e gestione di Fondi di Investimento alternativi Immobiliari, iscritta all'albo della Banca d'Italia alla Sezione gestori di FIA al n. 76 di cui all'art. 35, 1° comma, del D.Lgs n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche. È l'unica SGR italiana nel cui azionariato sono presenti esclusivamente Fondazioni bancarie. Tale assetto istituzionale consente di definire le strategie d'investimento con un orizzonte temporale di medio periodo, in linea con il ciclo di vita che caratterizza gli investimenti immobiliari. La presenza delle Fondazioni piemontesi si riflette in maniera positiva sul territorio ed il progetto descritto nella presente relazione mira proprio a valorizzare immobili dismessi e in stato di abbandono per trasformarli in motori di sviluppo per i contesti territoriali di riferimento.

REAM SGR ha costituito una struttura di gestione snella e specializzata nel settore finanziario ed in quello immobiliare che assicura processi decisionali e di controllo rapidi ed efficienti in grado di sviluppare nel tempo un portafoglio di prodotti ampio e variegato, differenziato in termini di rischio, rendimento e tipologia d'investimento. Attualmente REAM SGR gestisce n. 13 fondi immobiliari (AUM 1,3 Mld) rivolti ai seguenti settori: uffici, residenziale, commerciale, sanità, *green economy*, sociali. Per un maggior dettaglio delle attività e del track record di REAM SGR si rimanda alla presentazione allegata ([Allegato 1](#)).

L'operazione prevede la valorizzazione del portafoglio immobiliare individuato, costituito da:

Città di Torino

- Complesso Immobiliare Ex Manifattura Tabacchi

Città di Novara

- Complesso Immobiliare Ex Macello Civico
- Immobile denominato "Casa Bossi"

Nel successivo *paragrafo 3* verrà fornita puntuale descrizione degli immobili e delle iniziative di valorizzazione.

Gli immobili risultano attualmente in stato di completo abbandono. Il Fondo si pone pertanto i seguenti obiettivi:

- trasformare gli immobili in asset strategici per il territorio, attraverso mix funzionali efficienti, sostenibili ed al contempo in grado di generare forti esternalità positive. Il Fondo intende realizzare una serie di operazioni di riqualificazione urbana a carattere non speculativo che consentiranno di implementare i servizi offerti in termini di welfare, cultura, sanità e commercio.
- garantire la piena sostenibilità economica del business plan per gli investitori del Fondo. Il portafoglio immobiliare una volta valorizzato sarà in grado di generare un monte canoni, a regime, di oltre €6,5 Mln/anno.

Il progetto presenta caratteristiche coerenti con le linee guida di investimento del Fondo i3- Core. In particolare:

- presenta un rapporto rischio-rendimento in linea con gli obiettivi del Fondo i3-Core: il rendimento atteso del costituendo Fondo risulta pari a circa il 4,6% e per il quotista Invimit (per tramite del Fondo i3- Core - Comparto Territorio) pari a circa il 4,86% su un orizzonte di 17 anni ed è superiore all'obiettivo di rendimento espresso in termini di IRR: 3% + inflazione;
- il Regolamento del Fondo (Allegato 2) prevede classi distinte di quote contraddistinte da differenti premialità, con la finalità di soddisfare l'obiettivo di ritorno dei diversi investitori;
- sotto il profilo dimensionale, gli asset da acquisire e/o conferire al costituendo Fondo rappresentano una massa critica adeguata, tale da giustificare un utilizzo efficiente dello strumento fondo immobiliare: considerando la sommatoria dei valori di apporto e degli investimenti previsti, il Fondo assumerebbe un valore complessivo di oltre Euro 112 milioni;
- il Fondo risponde ad esigenze sociali locali attualmente non soddisfatte, generando ritorni positivi sul territorio e perseguendo maggiori livelli di efficienza degli immobili, anche in termini di risparmio.

La durata del Fondo è prevista in 17 anni e, conseguentemente, l'*exit* degli *asset* avverrà, secondo le migliori opportunità e strategie, in coerenza con tale termine. Il BP prevede per i quotisti un rendimento adeguato per la tipologia dell'investimento, al *commitment* sottoscritto e al profilo di redditività richiesto da ogni singolo investitore.

3. DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE

Il progetto prevede l'apporto al Fondo da parte del Comune di Novara di due immobili denominati "Casa Bossi" ed "Ex Macello Civico" e la successiva trasformazione e valorizzazione in capo al Fondo immobiliare.

Casa Bossi verrà trasformata in *cultural center* attraverso l'inserimento di funzioni culturali, uffici, foresteria, spazi aperti e servizi comuni, mentre l'Ex Macello assumerà la configurazione di un *retail park*, recuperando alcuni edifici esistenti e prevedendo nuove strutture (nello specifico unità commerciali, medie superfici di vendita ed un *superstore*).

Il complesso immobiliare sito in Torino e denominato "Ex Manifattura Tabacchi", di proprietà dello Stato verrà acquistato dal Fondo ed ospiterà, a seguito della sua trasformazione, prevalentemente funzioni sociali e di *welfare*. Nello specifico il programma funzionale contempla le seguenti destinazioni: sanità, residential services, unità commerciali e servizi, cultura e attività assistenziali. Di seguito si fornisce un dettaglio degli interventi e delle *assumption* sottostanti.

3.1. PROGETTO CITTÀ DI NOVARA

3.1.1. Sintesi dell'iniziativa

L'iniziativa riguarda la riqualificazione di immobili di proprietà del Comune di Novara dismessi e inutilizzati siti in aree centrali di alto valore e pregio, quali:

- Casa Bossi
- Ex Macello Civico

Gli obiettivi attesi dal comune di Novara sono il recupero, la riqualificazione e la trasformazione urbanistica del complesso immobiliare in coerenza con le linee strategiche contenute nei documenti

programmatici dell'Amministrazione Comunale. Tale riqualificazione s'inserisce in un quadro più ampio di interventi che si prefiggono lo scopo di individuare un nuovo disegno strategico della trasformazione della Città che parte dal presupposto di riutilizzare le aree divenute disponibili per effetto della cessazione delle loro funzioni.

3.1.2. Inquadramento generale dell'iniziativa

Il progetto di valorizzazione di Casa Bossi e dell'Ex Macello Civico si basa su di un'attenta e rigorosa analisi di fattibilità tecnica nello stato di fatto in cui si trovano, procedurale e legale amministrativa, che ha recepito gli esiti di una due diligence sui beni immobili, consentendo l'analisi e la mitigazione dei rischi connessi all'iniziativa. Dall'analisi svolta, pertanto, non sono emersi elementi che impediscano, allo stato, lo sviluppo del progetto in questione. Le attività svolte hanno consentito di approfondire le procedure amministrative e i passaggi procedurali necessari al fine della realizzazione degli interventi, individuando la coerenza complessiva della proposta con il quadro pianificatorio, urbanistico e vincolistico vigente. Per quanto riguarda Casa Bossi, immobile sul quale grava un vicolo storico artistico, esso è stato oggetto di numerosi studi e proposte di valorizzazione, tutti prevalentemente con finalità di carattere culturale e di intrattenimento. Numerose associazioni e gruppi spontanei si sono costituiti con il fine di avviare un processo di riqualificazione tenendo fermi i valori architettonici insiti nel progetto originario dell'arch. Antonelli. Su Casa Bossi sono stati concepiti numerosi programmi di animazione socio-culturale finalizzati a sviluppare, attraverso musica, teatro, letteratura e libera discussione, la coesione sociale e territoriale, dove l'istanza collettiva del recupero e valorizzazione della casa aspira a diventare simbolo o metafora di rivitalizzazione di un'intera comunità.

Per quanto riguarda l'Ex Macello Civico, al fine di procedere alla relativa riqualificazione, l'area è stata inclusa dall'amministrazione comunale nel programma denominato "Città della Salute e della Scienza di Novara" Ambito 3A - area 3, di cui al Protocollo d'Intesa siglato tra Comune di Novara, Provincia di Novara, Regione Piemonte, ASO "Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità" e UPO "Università del Piemonte Orientale" ed oggi in attuazione per l'Ambito 1 "nuovo Ospedale nell'ex Piazza d'Armi". La trasformazione prevista dal Master Plan allegato al Protocollo d'Intesa prevedeva la trasformazione dell'area in uno scenario collegato alla realizzazione del nuovo complesso ospedaliero universitario.



Figura 1 - Gli interventi del Master Plan della Città della Salute - Disegno strategico complessivo

3.1.3. Mercato Immobiliare di riferimento a Novara

Il capoluogo di Novara ha una popolazione di 104.284 abitanti ed un reddito complessivo IRPEF per contribuente pari a 24.783 €/anno. La città di Novara risulta attraente come scelta localizzativa in quanto beneficia della vicinanza sia con la città di Torino che con Milano, facilmente raggiungibili con linea ferroviaria. Relativamente al 2017, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato una crescita delle compravendite nella provincia di Novara pari al +7%, aumento che ha in ogni caso riguardato più il resto della provincia che non il capoluogo.

La ripresa del settore residenziale sta proseguendo non senza incertezze e l'aumento dello stipulato continua ad essere sostenuto da ulteriore flessione dei prezzi. I volumi relativi al residenziale, riferiti all'intera provincia, si attestano a ca. 1.100 compravendite all'anno, mentre a livello cittadino sono necessari circa 1.700 €/mq per l'acquisto di un appartamento nuovo (prezzo medio) e circa 1.100 per uno usato. Le variazioni dei valori di vendita rilevate (Nomisma Osservatorio sul Mercato Immobiliare – mar. 2018) sono stati nell'ordine del -2,6% sull'usato e del -0,7% sul nuovo. Il *top price* rilevato sul mercato si attesta invece a ca. 2.500 €/mq. Relativamente ai tempi di vendita, prosegue la tendenza alla progressiva riduzione e ad oggi risultano pari mediamente a 9 mesi. Nomisma rileva, inoltre, una buona *performance* per il segmento locativo in quanto, nel corso del 2017 (ultimo dato disponibile), è stata riscontrata una crescita dei nuovi contratti stipulati a fronte comunque di una leggera ulteriore contrazione dei canoni. Il canone medio risulta pari a 61€/mq/anno mentre il rendimento medio lordo da locazione si attesta nel corso del 2017 al 5,6%; il canone *prime* non supera invece i 110 €/mq/anno.

Il settore non residenziale fatica, invece, a superare lo stallo in cui si trova ormai da alcuni anni. Nel corso del 2017, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato un aumento dei volumi transatti anche se, in termini assoluti, i numeri sono minimi. Il numero delle compravendite annue non residenziali è, infatti, inferiore a 120 all'anno. Sul fronte dei valori, i prezzi hanno frenato la discesa, benché nel settore dei negozi, degli uffici e degli immobili produttivi rimanga intorno a -2,5% con un prezzo medio per gli uffici pari a 1.288€/mq e per i negozi pari a 1.674€/mq.

Relativamente al segmento della locazione, è stata rilevata una contrazione per le aree centrali pari a -3,5%. I canoni di locazione per gli uffici si attestano a ca. 71€/mq/anno (canone *prime* 120 €/mq/anno) mentre per i negozi ed il *retail* a 148 €/mq/anno.

- **Analisi del mercato commerciale**

La città di Novara è la seconda città del Piemonte sia per numeri di abitanti (104.380 circa) che per reddito medio (Euro 24.783 nel 2015, cioè circa l'11,6% in più della media del Piemonte e il 19,8% in più della media Italia). Si tratta quindi di una città di media dimensione con un significativo livello reddituale.

Dal punto di vista del retail organizzato, la città si caratterizza per una ancora limitata presenza di grandi strutture moderne. Sono presenti infatti solo due importanti polarità commerciali, fuori della cerchia centrale della città: il centro commerciale San Martino (nella zona ovest, mq. 24.000 circa con 42 negozi) ed il retail park Nov'aria (zona nord, mq. 16.000 con 7 medie superfici). Entrambe queste polarità non sono inserite in contesti urbani residenziali e pertanto l'accesso è sostanzialmente solo veicolare.

Al di fuori di questi contesti organizzati, il commercio al dettaglio su strada gravita nella zona del centro storico in particolare intorno a Corso Italia e Corso Cavour e via adiacenti.

La presenza dei brand nazionali è comunque significativa, né potrebbe essere diversamente, ma non così massiva (intesa come presenza di più di un negozio dello stesso brand) come accade in città similari.

A livello di comparti merceologici, nei 10 minuti auto dall'area, si può annotare quanto segue:

- Nel settore abbigliamento si contano circa 70 attività di cui solo la metà sono catene (Zara, H&M, Piazza Italia le principali con OVS e Conbipel a San Martino);
- Nel settore calzature, solo 4 (tutte catene, Scarpe & Scarpe con 2 negozi) essendo la gran parte di questa tipologia nel centro commerciale (Pittarosso, Geox e Athletes World i principali);
- Le attività di ristorazione sono circa 50, la gran parte sono operatori locali, circa 10 di esse sono a San Martino (Mc Donald's, Old Wild west, Autogrill, Mishi Mishi le principali) ed a Nov'Aria (Roadhouse Grill), su strada ci sono solo Fratelli La Bufala, Mc Donald's e Old Wild West;
- Il settore elettronica conta 4 negozi, tutte catene, Unieuro ed Euronics, entrambe con 2 p.v.).

L'area tra via XXIII marzo e Viale Curtatone, dove è previsto il progetto "Ex Macello", si può dire in profonda evoluzione dopo la crisi degli ultimi anni. Al contrario delle grandi aree commerciali sopra ricordate, si inserisce in un contesto urbano fortemente residenziale, anche pedonale, con la presenza di uno storico mercato cittadino e di un'area pubblica (l'ex caserma Passalacqua) in fase di sviluppo, che porterà ad un probabile incremento anche della domanda di servizi alla persona ed al terziario.

Inserendosi in un contesto in evoluzione, il nuovo progetto "Ex Macello" dovrà saper cogliere le istanze e le opportunità del territorio sia in termini commerciali che di servizio, sulla base della sua naturale vocazione e della sua futura evoluzione, mixando opportunamente il commercio con la ristorazione ed i servizi.

3.1.4. Progetto di valorizzazione Casa Bossi

L'edificio, progettato dall'architetto Alessandro Antonelli, rappresenta uno dei più alti esempi di architettura civile ottocentesca nella città di Novara. Sull'immobile grava un vincolo storico artistico apposto con il DM R.R. 27/02/1980. Occupa uno splendido sito, situato in pieno centro a pochi passi dalla Basilica di San Gaudenzio, la cui cupola, progettata dallo stesso Antonelli, è il simbolo di Novara e si affaccia a Nord Ovest sul panorama delle Alpi, nella zona più elevata lungo il margine Ovest della città.

L'edificio si sviluppa in un piano interrato e quattro piani fuori terra, con notevoli dimensioni di interpiano, intercalati da piani ammezzati di ridotte dimensioni planimetriche rispetto alle superfici principali.

Il piano terra è caratterizzato da due cortili, uno di ridotte dimensioni e parzialmente coperto, il secondo molto ampio e luminoso, interamente scoperto. Lungo il lato ovest dell'edificio sono dislocati i saloni di pregio, di maggiori dimensioni, decorati sia sulle pareti che sui soffitti, con evidenti segni di vecchi arredi fissi ormai perduti. Sul lato nord erano collocati i locali di custodia degli animali aperti verso il cortile grande, mentre verso sud si ritrova la porzione di edificio corrispondente alla preesistenza settecentesca.

Al piano primo, di dimensioni più grandi perché comprende la copertura dell'androne e del portico d'ingresso, sono presenti elementi di pregio, con le stanze che si affacciano verso il Baluardo, decorate sulle pareti e sui soffitti e distribuite in adiacenza con aperture passanti. Il secondo piano è certamente di minor pregio, con meno decori e pitture e materiali di qualità inferiore rispetto ai piani inferiori.

Il terzo piano (piano alto), posto nel sottotetto a falda, ha locali di piccole dimensioni quasi certamente destinati al personale di servizio. Di particolare rilievo l'organizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, che consente una buona separazione d'uso tra le scale principali e le scale dei

percorsi secondari. Le scale di “servizio” servono anche due ammezzati posti tra il piano terra e il primo piano e tra il primo e il secondo piano.

La facciata principale, rivolta sul Baluardo, si sviluppa su quattro piani e presenta un pronao a cinque campate di cui la centrale è di dimensioni maggiori.



Figura 2 – Individuazione planimetrica



Figura 3 – Prospetto principale sul Baluardo

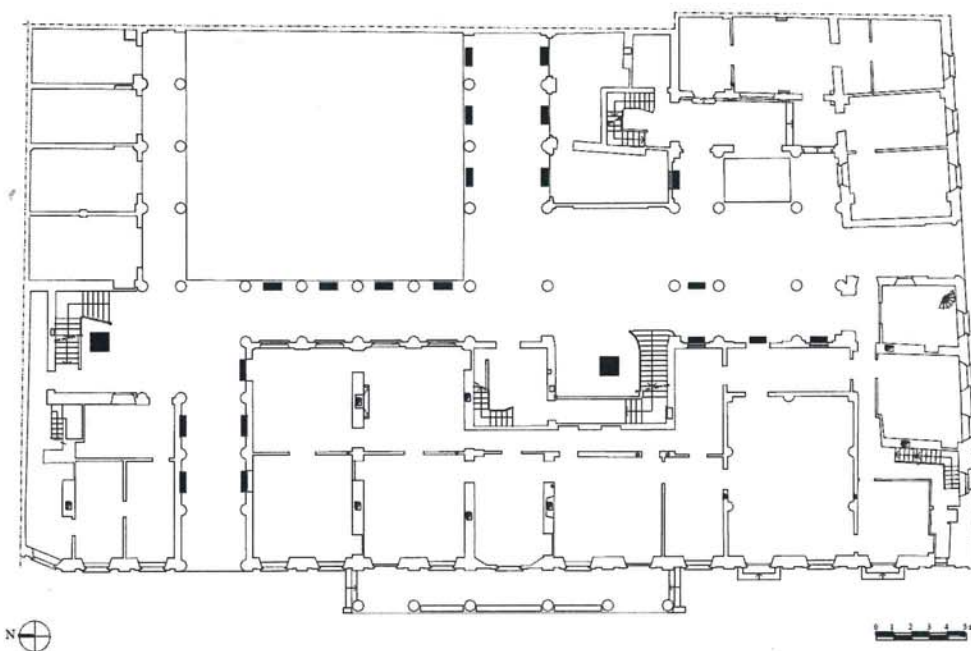


Figura 4 – Pianta del piano terra

3.1.4.1. Destinazione urbanistica

Secondo il vigente P.R.G. della città di Novara, l’ambito nel quale ricade Casa Bossi è classificato di categoria A, Tessuto urbano del centro storico – Ambito Ca.

L’area in cui si trova l’immobile risulta disciplinata dall’Art. 15 delle NA “Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (C)”. Ai sensi del comma 15.1.a e art. 13 delle NA, su di essa si possono insediare le seguenti funzioni rientranti nel Mix S, costituito da:

A – Residenza, anche collettive (con esclusione delle socio-sanitarie).

B – Attività ricettive.

C1.1 e C1.2 – Commercio al minuto alimentare e non alimentare (con limitazioni).

C1.4 e C1.5 – Pubblico esercizio (Bar, ristoranti) e Artigianato di servizio.

C2 - Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio (di queste sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore, potranno essere ampliate fino a mq 400).

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

a - intervento diretto come prescritto.

b - piano di recupero di iniziativa privata.

c - piano di recupero di iniziativa pubblica.

Sono inoltre ammesse, ai sensi del comma 15.1.a e art. 13, nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul:

C3.1 - Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne; C3.2 - Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani; C3.3 - Verde pubblico; C3.4 - Attrezzature socio-sanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio; C3.7 - Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo escluse le sedi universitarie; C3.8 – Attrezzature universitarie. C3.9 - Attrezzature di interesse sovracomunale; C3.10 - Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale; C3.11 - Attrezzature diverse di interesse generale; C3.12 - Infrastrutture per la mobilità che comprendono; C3.14 - Attrezzature a parcheggio; C3.17 - Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche (limitatamente ad impianti e attrezzature di gestione e di solo servizio al quartiere).

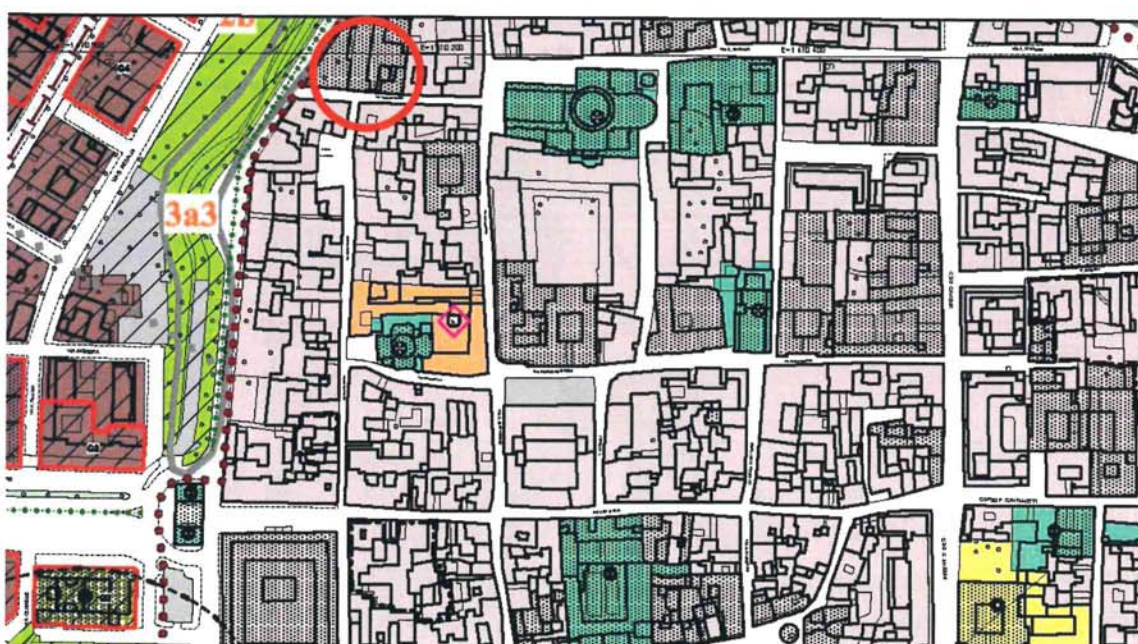


Figura 5 – Stralcio PRG Comune di Novara - Variante Generale al PRG 2017

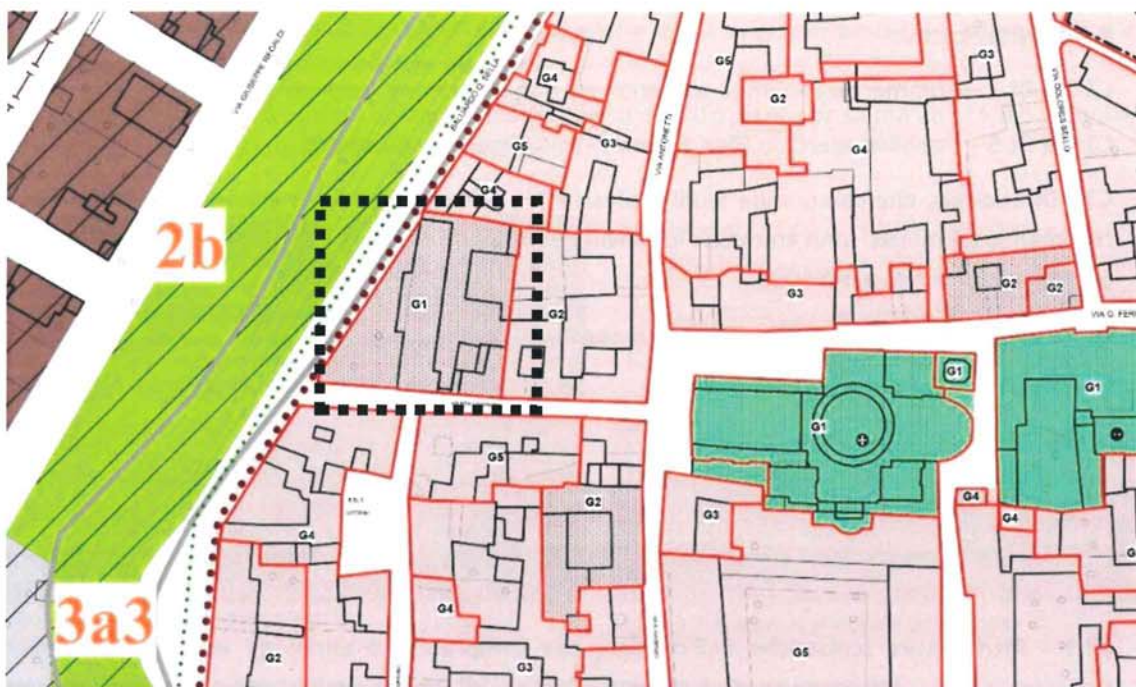


Figura 6 – Stralcio PRG Comune di Novara - PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE – Tav. P4.18

La tavola individua Casa Bossi con codice G1 – Restauro conservativo, normato dall’art. 12.3, I), e art. 27 delle NA, e, in piccola parte, in G2.

3.1.4.2. Consistenza catastale

L’immobile denominato Casa Bossi risulta censito al Catasto terreni al Foglio n. 163 mappale 8682.



Figura 7 – Stralcio planimetria catastale – catasto terreni

Al catasto fabbricati l'immobile risulta articolato in più subalterni, come da tabella che segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE U.I. CHE COMPONGONO CASA BOSSI							
Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
163	8682	1	p00	A/4	2	3 vani	€ 154,94
163	8682	2	s01-p00-p01	A/1	2	14 vani	€ 1 879,00
163	8682	3	p00 - s01	A/3	1	7 vani	€ 650,74
163	8682	4	p00	C/6	7	20 mq	€ 130,15
163	8682	5	p00	C/6	7	21 mq	€ 136,65
163	8682	6	p00	C/6	7	18 mq	€ 117,13
163	8682	7	p00	C/6	7	20 mq	€ 130,15
163	8682	8	p00	C/6	7	20 mq	€ 130,15
163	8682	9	p00	C/6	7	19 mq	€ 123,64
163	8682	10	p00	A/10	5	4,5 vani	1.034,20
163	8682	11	p00	A/2	2	6,5 vani	€ 872,81
163	8682	12	p01	A/1	2	15,5 vani	2.081,32
163	8682	13	p02	A/2	2	7 vani	€ 939,95
163	8682	14	p01	A/2	1	6,5 vani	€ 738,53
163	8682	15	p02	A/2	2	8,5 vani	€ 0,00
163	8682	16	p03	A/3	2	7 vani	€ 759,19
163	8682	17	p03	A/3	1	7 vani	€ 650,74
163	8682	18	p01	A/2	2	10,5 vani	€ 0,01
163	8682	19	p02	A/2	2	4,5 vani	€ 604,25
163	8682	20	p02	A/2	1	7,5 vani	€ 852,15
163	8682	21	p03	A/3	2	8 vani	€ 867,65
163	8682	22	p01 - s01	A/2	1	7,5 vani	€ 852,15

3.1.4.3. Dati di sintesi dell'intervento previsto

L'edificio è sito a Novara in via Pier Lombardo all'angolo col Baluardo Quintino Sella.

Considerando le problematiche inerenti la peculiarità dell'edificio e la ricchezza di alcune parti degli interni, si ritiene congruo e pertinente ipotizzare per Casa Bossi delle destinazioni d'uso di tipo misto.

Si è ipotizzato di poter insediare, perché compatibili con il contesto, le seguenti funzioni:

- 1 – Funzioni direzionali.
- 2 – Servizi/Commerciale.
- 3 – Foresteria, con alloggi di diverso taglio e accesso autonomo.

Nella tabella che segue sono riassunte le nuove destinazioni insediate e le quantità previste.

NUOVE DESTINAZIONI PREVISTE	SLP mq
TERZIARIO	
Funzioni direzionali	4.100
Servizi/commerciale	1.200
Foresteria	1.000
TOTALE	6.300

3.1.5. Progetto di valorizzazione Ex Macello Civico

Il complesso dell'Ex Macello Civico, di proprietà del Comune di Novara, è posto a Sud del centro storico e occupa l'isolato ricompreso tra Piazza Pasteur, Via Pontida, Viale Curtatone, Viale Ferrucci e Via Marsala. Risulta adiacente al centro storico della città ed è molto vicino ai grandi complessi dismessi delle caserme Passalacqua, Cavalli e Gherzi risalenti all'ultimo ventennio dell'800.

Nella medesima zona a fine '800 e primi anni del '900 erano stati localizzati altri grandi contenitori pubblici: l'Ospedale Militare, il Manicomio Provinciale, il Tubercolario, la Piazza d'armi ed il Tiro a Segno nonché il cimitero comunale, tutti appena al di fuori della vecchia cerchia dei bastioni. L'area infatti si trovava ai margini della città ed era densa di cascinali inseriti nella campagna risicola tipica della zona.

Il Civico Macello è stato costruito intorno al 1920, in seconda linea rispetto all'infilata delle aree militari, e localizzato a sud della Caserma Cavalli e ne riprende la dimensione del lato lungo. Il complesso si compone di una serie di edifici a padiglione all'interno di un'area rettangolare con ingresso da Largo Pasteur. Attraverso l'ingresso coperto, gli edifici si distribuiscono in modo simmetrico lungo l'asse longitudinale e si affacciano su due aree libere, sicuramente utilizzate per la manovra e movimentazione dei capi di bestiame, che assumono la configurazione di corti. Gli edifici che costituivano il plesso originario erano i seguenti: uffici, direzione, stalle, celle frigorifere, macellazione bovini e piccoli capi, lavorazione della trippa.

Il plesso architettonico si compone di una serie di piccoli edifici destinati a Uffici, Residenze, Stalle, Mattatoi, Celle, Depositi, ecc. localizzati ed organizzati secondo una logica meramente funzionale all'attività; quasi tutti i corpi di fabbrica sono rettangolari e di massimo 2 piani fuori terra più, in alcuni casi, un piano cantinato. La tipologia delle aperture è classica a muro buco, con aperture verticali.

La struttura portante è in mattoni pieni e cemento armato, la copertura a falde inclinate su orditura in legno con rivestimento in lastre di eternit, le finiture esterne sono in parte in intonaco tinteggiato, in parte in mattoni paramento a vista stillati e fuggati, decorazioni puntuali sempre in mattoni e malta di cls; i basamenti sono in finto bugnato sempre di calcestruzzo.

L'immobile è stato inserito dal Comune nel proprio Piano delle alienazioni.



Figura 8 – Individuazione planimetrica su foto aerea



Figura 9 – Ingresso principale da Piazza Pasteur

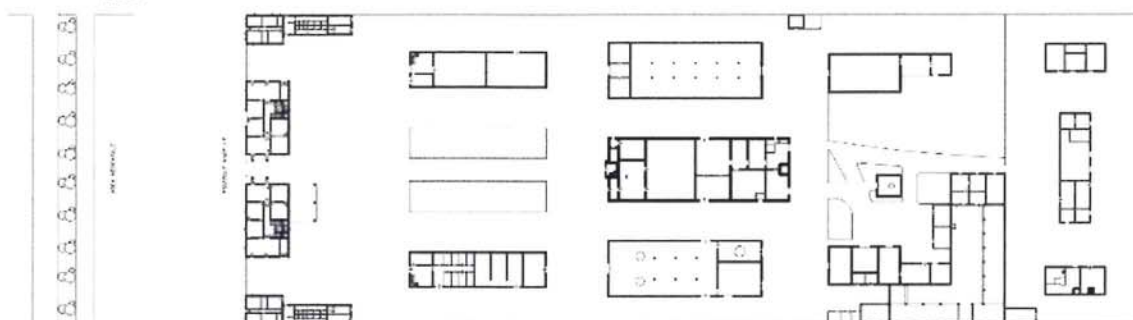


Figura 10 – Planimetria generale dello stato di fatto

3.1.5.1. Destinazione urbanistica

L'area in cui ricade l'Ex Macello Civico è interamente ricompresa, secondo le NA del PRG della città di Novara, all'interno degli Ambiti a prescrizione specifica disciplinati dal Capo II – art. 20 "Criteri e prescrizioni specifiche delle schede d'ambito"; nel caso di specie la scheda S13. Trattandosi di aree "S", vigono, a livello generale, le prescrizioni dell'art. 20.7 delle NA, ovvero comparti a destinazione particolare non disciplinati dai criteri dei commi precedenti (dell'art. 20), fatti salvi il comma "3c" ed il comma 4 lettera "a", ma soggetti, oltre che alle disposizioni generali delle norme, a quelle stabilite nella scheda specifica.

Nel P.R.G. l'ambito è classificato come area S13 Ex Macello. La scheda specifica, facente parte dell'allegato 1 della Variante generale di PRG del febbraio 2017, viene di seguito riportata.

Destinazioni d'uso (Art. 13): Usi ammessi

Mix R, costituito da:

A – Residenza, anche collettive (con esclusione delle socio-sanitarie).

B – Attività ricettive.

C1.1 e C1.2 – Commercio al minuto alimentare e non alimentare (nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale "Addensamento Commerciale Urbano Forte A3 con un massimo di superficie di vendita pari a mq. 2.500").

C1.4, C1.5 e C1.6 – Pubblico esercizio (Bar, ristoranti) e Artigianato di servizio anche agli automezzi (in particolare le carrozzerie dovranno rispettare disposti di cui all'art. 16.1 lettera e) ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale).

C2 - Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.

C3.1 - Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne.

C3.2 - Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani.

C3.3 - Verde pubblico; C3.4 - Attrezzature socio-sanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio.

C3.5 - Parchi urbani e comprensoriali; C3.7 - Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo escluse le sedi universitarie; C3.8 - Attrezzature universitarie.

C3.9 - Attrezzature di interesse sovracomunale; C3.10 - Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale; C3.11 - Attrezzature diverse di interesse generale.

C3.14 - Attrezzature a parcheggio; C3.15 - Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari; C3.16 - Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari (nel rispetto della pianificazione comunale di settore); C3.17, punto b) - Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni.

Tipi di intervento (Art. 12)

Per gli edifici di cui è prescritta la conservazione, in quanto classificati nel Gruppo G3 di cui all'art. 12.2 delle NA, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:

a) integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali e rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, fermo restando il loro posizionamento e la pendenza delle coperture principali,

b) formazione di nuove aperture o chiusura di preesistenti purché finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipologico dei prospetti su spazio pubblico su corte ove questa costituisca elemento strutturale della tipologia (ad esempio con formazione di aperture per negozi al piano terreno in asse e proporzione con le aperture ai piani superiori, mantenendo in evidenza il sistema strutturale preesistente),

c) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi comuni) purché non alteranti l'assetto delle facciate prospicienti spazi pubblici,

d) non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino complessivamente la sagoma dell'edificio o l'assetto compositivo della facciata prospiciente gli spazi pubblici né l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno esistente,

e) è altresì prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Per gli altri edifici sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 e s. m. e i..

Modalità di attuazione (Artt. 6, 7 e 8)

SUE di iniziativa privata esteso all'intero ambito.

Indici Urbanistici ed Edilizi – Standard (Art. 20.3)

IT = 1,5 mc/mq (ai sensi dell’art. 20.4, lettera a2, delle Norme di Attuazione, ove sia previsto l’uso commerciale C1, per il calcolo del volume ammissibile, si considera convenzionalmente l’equivalenza 1mq = 3mc).

Ap = standard di cui all’art. 21 della L.R. n° 56/77 oltre a quelli previsti dalla D.G.R. 8/2/2010 n° 85-13268 e s. m e i. per i pubblici esercizi.

Prescrizioni Particolari

Nel progetto complessivo devono essere valorizzati il contesto e gli edifici preesistenti di cui è prescritta la conservazione. La dotazione dei parcheggi pubblici di standard, riferiti all’intera capacità edificatoria dell’ambito, va realizzata entro l’ambito stesso, anche in interrato per quanto attiene quelli correlati all’uso commerciale.

Le aree di concentrazione dell’edificato e le aree destinate a verde pubblico sono individuate, a titolo indicativo, sull’estratto planimetrico allegato alla scheda “di cui alla Tav.P.4.28 - Ambito S13 e Tavola Stralcio Aerofotogrammetrico - Allineamento fili fissi”.

In particolare, l’eventuale struttura commerciale prevista dovrà essere collocata nell’apposita area di concentrazione prospiciente il Viale Curtatone.

Il SUE dovrà comprendere, a carico degli interventi di urbanizzazione, la sistemazione e la riqualificazione della Piazza Pasteur, ancorché esterna alla perimetrazione del medesimo, mantenendo l’attuale sede del mercato, e il proseguimento della Via Legnano sino all’intersezione con il Viale Curtatone.

Gli spazi adibiti a verde pubblico non dovranno essere frazionati, ma costituire un continuum di collegamento fra la Piazza Pasteur e l’area antistante la Cascina-Convento di San Nazzaro. Tutti gli edifici e gli impianti tecnologici dovranno integrarsi con i caratteri architettonici del contesto.

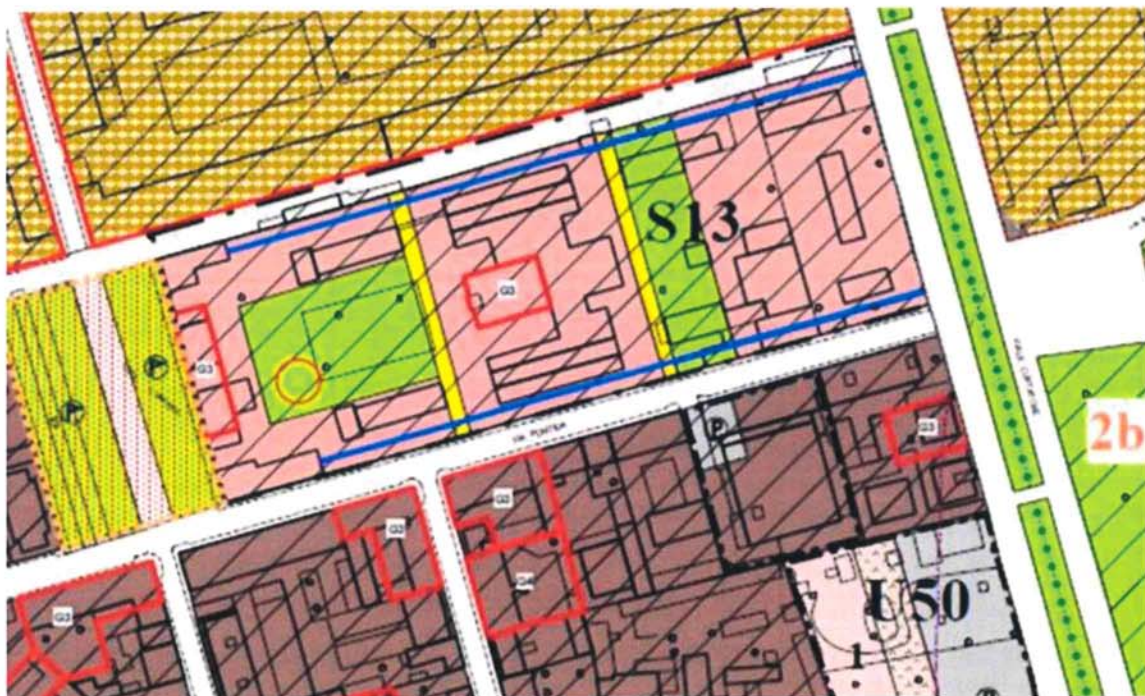


Figura 11 – Piano Regolatore Generale di Novara – Destinazione Urbanistica



Figura 12 – Piano Regolatore Generale di Novara – Scheda progettuale

3.1.5.2. Consistenza catastale

L'area dell'Ex Macello Civico è censita al Catasto Terreni del censuario di Novara al Foglio n. 97 mappale n. 24 Ente Urbano ha 2 are 42 e ca 40.

Al mappale n. 24 sono graffiati tutti i fabbricati insistenti sull'area; le due corti aperte ed i relativi fabbricati sono separati dalla viabilità di accesso.

Al catasto fabbricati il plesso risulta accatastato ed intestato al Comune di Novara, Codice Fiscale 00125680033, impianto meccanografico del 30.06.1987 in atti con prima variazione del 30.06.1940.



Figura 13 – Stralcio planimetria catastale

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE U.I. CHE COMPONGONO IL COMPLESSO EX MACELLO CIVICO									
Catasto Fabbricati									
Foglio	Particella	Sub.	Piano	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
97	278		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	279	1	p00	1	A/4	2	3 vani	€:154,94	
97	279	2	s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	280		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	281	1	s01	1	D/8			€: 107.061,52	
97	281	2	p00	1	C/6	6	40 mq	€:223,11	
97	281	3	p00	1	C/7	4	236 mq	€:572,85	
97	281	4	p00	1	A/4	2	3 vani	€:154,94	
97	281	5	p00	1	C/6	6	154 mq	€:858,97	
97	282		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	283		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	284		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	285		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	286	1	s01 - p00	1	A/4	2	4 vani	€:206,58	
97	286	2	p00	1	D/8			€: 107.061,52	
97	287	1	s01 - p00	1	A/4	2	4 vani	€:206,58	
97	288		p00	1	C/6	5	112 mq	€:532,16	
97	287	2	s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	
97	289	1	p00	1	C/1	3	28 mq	€:300,78	
97	289	2	Collegato alla particella n.286 sub.2						
97	289	3	p00	1	E/3		-	€: 1.442,98	
97	289	4	p00	1	A/4	3	3 vani	€:185,92	
97	289	5	p00	1	A/4	3	3 vani	€:185,92	
97	289	6	p01	1	A/3	2	6 vani	€:650,74	
97	289	7	p01	1	A/3	2	6 vani	€:650,74	
97	290		s01	1	D/8	-	-	€: 107.061,52	

3.1.5.3. Dati di sintesi dell'intervento progettuale previsto

L'area su cui ricade l'Ex Macello Civico è sita a Novara e occupa l'isolato ricompreso tra Piazza Pasteur, Via Pontida, Viale Curtatone, Viale Ferrucci e Via Marsala, con ingresso principale da piazza Pasteur.

Nella tabella che segue sono riassunte le nuove destinazioni e le quantità di progetto previste. Per la progettazione delle aree pubbliche è stato ipotizzato l'eventuale ricorso al concorso di progettazione.

NUOVE DESTINAZIONI PREVISTE	SLP mq
PIAZZA URBANA	2.700
Somministrazione – n.c.	310
Somministrazione - ristr.	1.200
Commercio di prossimità	690
Servizi finanziari	250
Centro giovani	125
Centro anziani	125
SUPERSTORE	4.000
Smk - superficie di vendita	2.500
Smk - superfici accessorie	1.500
MAXI SHOP	3.600
Commercio (medie sup.)	3.600
TOTALE	10.300

3.2. EX MANIFATTURA TABACCHI DI TORINO**3.2.1. Contesto urbano**

Il complesso è ubicato a Torino nella Circoscrizione n. VI (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto), nel quadrante nord est della Città, compresa tra corso Regio Parco, piazza Abba, via Gabriele Rossetti, il fiume Po e strada alla Manifattura Tabacchi. Il contesto, compreso tra la Borgata storica del Regio Parco ed il fiume Po, risulta essere di grande rilievo urbano con forti valenze ambientali.

Il Territorio della VI Circoscrizione copre un'area di 22,20 km quadrati; si sviluppa nella zona nord ed è il più esteso e tra i più popolosi della città (106.756 ab. al 31/12/2016). Esso ha subito, nel corso degli ultimi cento anni, molte trasformazioni: dalla prima immigrazione del novecento all'industrializzazione e alla successiva deindustrializzazione, fino al progetto di rigenerazione urbana Barriera C'entro.

Tale progetto urbano, con il tracciato della Linea 2 della Metropolitana e la trasformazione di circa un milione di metri quadri di aree dismesse in nuovi edifici e spazi verdi, cambierà il volto dell'intera area nord (Spina 4, Sempione-Gottardo, Scalo Vanchiglia). La Circoscrizione è costituita da quartieri molto diversi tra loro per storia, tipologia e caratteristiche storico culturali.

L'area della Circoscrizione è compresa tra: a Est, fiume Po e corso Regio Parco; a Sud, corso Novara e, in prosecuzione, corso Vigevano sino a via Stradella; a Ovest, dall'asse FF.SS. Torino-Venezia sino

al ponte sul torrente Stura di Lanzo e poi lungo la Stura sino ai confini dei comuni di Borgaro e Venaria; a Nord, sino ai confini coi comuni di San Mauro e Settimo Torinese. Il complesso immobiliare dell'Ex Manifattura è compreso tra Corso Parco Regio e il fiume Po. Tra l'area dell'Ex Manifattura e il fiume è presente l'area occupata dall'ex Stabilimento Fimit.

A sud, l'area confina con il vivaio Comunale Parco Regio, propaggine terminale del più grande Parco Colletta che fa da sfondo al grande cimitero Monumentale di Torino. A nord, invece, l'area dell'Ex Manifattura confina con il Parco della Confluenza, adiacente al fiume Stura di Lanzo che si immette nel fiume Po.



Figura 14 – Inquadramento territoriale e contesto urbano

3.2.2. Mercato Immobiliare di riferimento a Torino

Nel 2017 a Torino si sono registrate 12.940 compravendite, con un aumento del 4,9% rispetto l'anno precedente. Un segnale di vitalità del mercato immobiliare subalpino, che però nell'ultimo anno ha subito un ulteriore piccolo calo dei prezzi, che per quanto riguarda le abitazioni sono scesi dell'1,9%. In crescita, secondo quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2017, condotto dagli agenti immobiliari aderenti a Fiaip Torino, invece, il valore degli uffici con un più 3%.

Le zone dove si riscontrano le maggiori perdite di valore, tra il 6 e il 7,5%, sono quelle periferiche come Falchera, Barriera di Milano, Lucento e Vallette, cui si aggiungono le più centrali Aurora e Lingotto, dove le problematiche sociali legate all'immigrazione hanno pesato notevolmente sulle quotazioni. Ancora molti i quartieri nei quali i prezzi continuano a calare come Mirafiori sud del 4%, Madonna di Campagna del 3,6% o la centrale Crocetta che perde il 3,5% perché l'offerta immobiliare non risulta in linea con le nuove esigenze del mercato. In sensibile aumento i quartieri dove i prezzi si sono stabilizzati: per esempio Gran Madre, Cenisia e Pozzo Strada (meno 1%) e Piazza Vittorio

Veneto, Madonna del Pilone, Sassi e San Donato (più 1%). Tra le zone dove i prezzi invece sono cresciuti maggiormente troviamo l'area di Piazza San Carlo (3,4%) e Cit Turin (3,3%), unica zona di Torino a registrare sempre il segno più negli ultimi anni. La riqualificazione urbana gioca un ruolo chiave nella valorizzazione degli immobili e favorisce la ripresa di quelle zone che al momento sono ancora poco appetibili.

L'apertura di via Cavalli va a dare più ossigeno e interesse a una zona già in crescita perché ruota intorno all'asse di corso Inghilterra, con la metro di corso Vittorio e di corso Francia: un quadrilatero molto servito. L'apertura imminente di corso Venezia, in seguito alla demolizione del cavalcavia, porterà a un miglioramento della viabilità e l'intera zona sarà sicuramente valorizzata. In generale Torino sta migliorando, come ad esempio la zona di corso Regio Parco che, grazie a un buon recupero urbanistico, è diventato un quartiere ricercato. Nel panorama nazionale, per il segmento terziario, il mercato di Torino continua a rimanere classificato come "mercato regionale", con volumi scambiati inferiori a Milano e Roma.

All'interno della città è possibile comunque individuare alcune polarizzazioni prossime ai più importanti nodi di interscambio. Si distinguono l'area centrale, l'area direzionale di Porta Susa e il Lingotto. Al di là di queste aree il patrimonio terziario risulta particolarmente frammentato. Il mercato della locazione, che risulta più rarefatto, ha registrato, nel corso degli ultimi trimestri, importanti segnali di ripresa. I tempi per la locazione di spazi ad uso direzionale continuano ad essere estremamente dilatati anche a causa di uno *stock* edilizio non sempre rispondente agli standard richiesti. Permane stabile il rendimento medio lordo.

A differenza di altre realtà nazionali le nuove realizzazioni a Torino hanno riguardato soprattutto utilizzatori di tipo *owner occupiers* (Intesa San Paolo, Reale Mutua, Lavazza i più recenti). Parte del patrimonio edilizio terziario più datato è, invece, stato riconvertito in residenziale (Isvor, Palazzo Novecento, ecc.). Nel corso degli ultimi mesi a soffrire maggiormente sono stati gli immobili ubicati nelle zone semicentrali, che in un anno hanno subito un deprezzamento superiore al 3% dei valori di listino (e con un livello di sconti superiore al 17%), mentre gli immobili centrali e della periferia terziaria hanno difeso meglio il proprio valore.

I tempi medi di vendita degli uffici si attestano a 9 mesi, confermando il trend decrescente iniziato nel 2015. I tempi sono più contenuti in centro, dove superano di poco i 7 mesi. Gli sconti concessi sui prezzi di vendita si mantengono su valori importanti, con valori che oscillano tra il 14 e il 20%, attestandosi su una media del 17%. Per quanto riguarda gli immobili ad uso terziario ubicati nel centro di Torino, i valori di mercato hanno proseguito la propria discesa ininterrotta dal 2010, anche se, almeno relativamente all'ultimo anno, contenuta rispetto al dato cittadino.

I tempi di vendita, in lieve calo rispetto a 12 mesi fa, sono poco superiori ai 7 mesi, mentre gli sconti rimangono su percentuali importanti (14,3%), in rialzo negli ultimi 12 mesi. Come le vendite, anche le locazioni di uffici a Torino soffrono il clima di incertezza che sta caratterizzando il mercato immobiliare degli uffici.

Rispetto ad un anno fa, la riduzione dei canoni medi in città si è attestata al 2,7% (superiore quindi a quella registrata per le vendite), con punte del -3% in periferia. Diversamente rispetto al dato delle vendite, il semicentro è la zona che ha registrato la miglior tenuta dei canoni, con un calo dell'1,5%, mentre il centro ha visto una riduzione media del 2,2%.

In centro oggi i canoni di locazione valgono tra i 100 e i 130 €/mq, anche se per uffici nuovi e con superfici contenute possono spingersi fino a 150 €/mq. I rendimenti di mercato per gli immobili direzionali a Torino si attestano ad una media del 5,2%, stabile rispetto a 12 mesi fa, oscillando tra il 4,7% del centro e il 5,5% della periferia. I tempi medi di locazione a Torino sono di circa 6 mesi, in calo rispetto a 12 mesi.

Limitatamente agli immobili ubicati nel centro di Torino, si può affermare che i canoni medi di locazione da un paio d'anni si siano abbastanza stabilizzati, essendo racchiusi all'interno di una forbice tra 102 e 133 €/mq. Si confermano invece ai massimi livelli i rendimenti in centro (4,7%), mentre il tempo medio necessario per locare un ufficio è tornato su livelli analoghi a quelli di fine decennio scorso.

Anche il mercato immobiliare residenziale della città resta contrastato, con valori ancora in calo rispetto al 2016 in un range compreso tra un minimo di 1,8% e un massimo di 9%, ma compravendite in forte aumento di oltre il 25%; la variazione positiva più elevata tra le città italiane principali. Le zone del Centro hanno segnalato un ribasso dei prezzi, inferiore alla media cittadina, pari all'1,8%, sebbene sia importante sottolineare come il cuore storico della città abbia sostanzialmente tenuto. Sono, infatti, stabili i valori delle abitazioni situate nell'area di via Roma, via Lagrange e via Carlo Alberto.

Ad acquistare sono sia acquirenti di prima casa sia acquirenti di casa ad uso investimento. Questi ultimi sono alla ricerca di abitazioni poco costose da mettere a reddito oppure da ristrutturare e poi rivendere. La presenza di investitori è determinata dalla forte richiesta di affitti da parte di studenti universitari provenienti da tutta Italia ed in particolare dal Piemonte.

La domanda di chi cerca la prima casa si orienta su tagli da 100-110 mq, possibilmente con terrazzo. Tra le vie più prestigiose spiccano via Lagrange e via Roma, dove per una soluzione signorile ristrutturata si raggiungono valori di 4000-5000 € al mq.

Nel comune di Torino, in controtendenza con il resto dell'Italia si registra una diminuzione anche del numero di compravendite nel settore commerciale, accompagnate da una diminuzione significativa delle quotazioni, rispetto agli anni precedenti, prossime al 10%. Si conferma la scarsa appetibilità per locali commerciali in posizioni periferiche che, nel caso di una scarsa visibilità o scarso transito veicolare, vengono spesso riconvertiti ad uso ufficio.

Rimane alto l'interesse per le vie centrali del *retail high street*, in particolare via Lagrange, via Roma, dove si raggiungono le massime quotazioni di mercato, comprese fra i 10 mila e i 18 mila €/mq ma che possono superare anche i 20 mila €/mq per unità di piccole dimensioni in posizioni particolari. I canoni di locazione su base annua sono tendenzialmente compresi fra 500 e 1.000 €/mq.

Le posizioni commerciali, su vie secondarie del centro, presentano valori di locazione compresi tra i 180 e i 300 €/mq/annui, mentre il semicentro si colloca fra valori locativi compresi fra 110 e i 180 €/mq/anno. I rendimenti sono stazionari e si posizionano, per le zone centrali, intorno al 6 - 6,5%; posizioni più periferiche possono raggiungere anche il 7,5 - 8%.

3.2.3. Analisi socio sanitaria

Di seguito si riportano i risultati dell'indagine di *clinical governance* che hanno indirizzato la definizione puntuale del mix di destinazioni sociosanitarie.

Anziani (RSA, NAT, CDI, CDAI)

L'aumento dell'aspettativa di vita e la riduzione della mortalità concorrono ad un mutamento progressivo nella struttura per età della popolazione, contraddistinta da un numero crescente di soggetti anziani.

Il peso relativo alla popolazione anziana nell'ambito della ASL Città di Torino è superiore rispetto alla media regionale e nazionale (Figura 15).

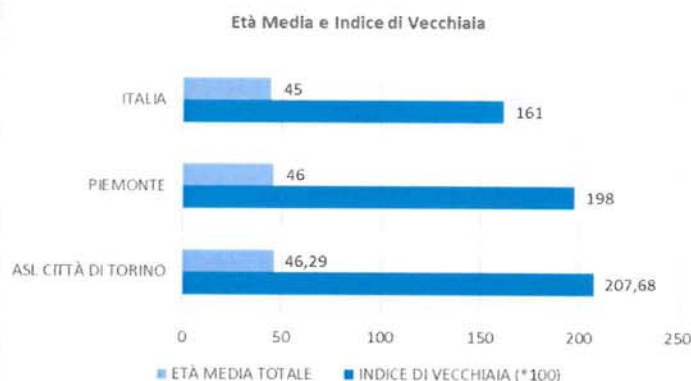


Figura 15 - Età media e Indice di Vecchiaia anno 2016 Fonte: elab. su dati Istat

L'analisi dell'indice di vecchiaia¹ mostra un trend in crescita sia in ASL che in Regione (Figura 16).

I valori dell'indice di invecchiamento² si discostano di alcuni punti percentuali in incremento rispetto al dato nazionale (Figura 17); lo scostamento è particolarmente evidente per la ASL a causa della maggiore incidenza della popolazione over 75 anni.

Il progressivo invecchiamento demografico esercita un'influenza diretta sui bisogni assistenziali dei cittadini, in quanto con l'avanzare dell'età aumenta l'insorgenza di malattie croniche invalidanti e delle disabilità, con conseguente incremento di soggetti non autosufficienti che necessitano di assistenza a lungo termine presso strutture del territorio.

In questa prospettiva, la linea strategica regionale mira a potenziare la rete di servizi e prestazioni di tipo residenziale e semiresidenziale, in grado di rapportarsi con maggiore specificità agli anziani che non possono essere assistiti a domicilio.

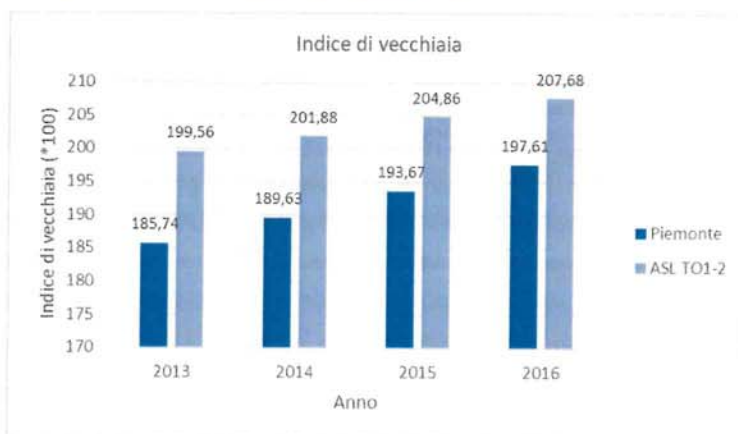


Figura 16 - Trend Indice di Vecchiaia anni 2013-2016. Fonte: elab. su dati Istat

In particolare, sul fronte dell'assistenza residenziale, la Regione con DGR 4 agosto 2010, n. 46-528 ha definito quale fabbisogno, in termini di risposta da realizzarsi sul territorio, il raggiungimento di 3 posti letto di RSA (per anziani non autosufficienti esclusi Alzheimer) ogni 100 over-65enni nell'ambito di ciascun distretto aziendale.

¹ Indice di vecchiaia: rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e oltre e la popolazione di età 0-14 anni.

² Indice di invecchiamento: rapporto percentuale tra la popolazione di 75 anni e oltre e la popolazione totale.

Nel 2017 l'elevata richiesta da parte degli investitori del settore sociosanitario, ai sensi dell'art. 8/ter del D.Lgs. 502/92 e s.m.i.³, ha condotto in breve tempo alla completa saturazione della disponibilità indicata annualmente dalla Regione Piemonte.

Il fenomeno è da leggere in relazione all'invecchiamento demografico ed alla conseguente forte domanda di residenzialità, in un panorama sociale e socio-economico caratterizzato altresì da un contesto familiare che con difficoltà permette di assistere il parente anziano in casa. La



Figura 17 - Indice di Invecchiamento anno 2016. Fonte: elab. su dati Istat.

rimodulazione annuale dell'indice del 3% sul dato di popolazione ultra-65enne, in costante espansione, apre la concreta prospettiva di una continua disponibilità di posti letto potenzialmente accreditabili, al fine di consolidare il processo di riqualificazione intrapreso dalla Regione di concerto con le ASL.

Una popolazione che invecchia è caratterizzata da un parallelo consistente aumento di persone affette da morbo di Alzheimer e da altre forme di demenza senile. Si stima che in tutto il territorio piemontese 33 persone su 1.000 siano affette da una forma di demenza (75.000 malati di Alzheimer)⁴.

L'incidenza del fenomeno ha come conseguenza che molti ospiti in RSA sono affetti da demenza; l'assistenza di tali soggetti in nuclei non protetti comporta il rischio di utilizzare in maniera inappropriata il posto letto rispetto a quelli che sono i reali livelli assistenziali richiesti.

Al fine di promuovere e migliorare la qualità e l'appropriatezza delle cure all'interno di un adeguato percorso assistenziale, la Regione ha aderito al piano nazionale delle demenze ed avviato l'attuazione delle linee strategiche necessarie.

Riparametrando l'indice di fabbisogno espresso nella DGR 45-4248 del 30 luglio 2012 sulla popolazione anziana residente nell'ambito della ASL Città di Torino, si stima la capacità ricettiva non ancora coperta pari a 226 posti complessivi, di cui 149 in regime residenziale (Nucleo Alzheimer Temporaneo) e 190 in regime semiresidenziale (Centro Diurno Alzheimer).

Post Acuzie e Lungodegenza extra-ospedaliera (CAVS)

Le linee di indirizzo regionali per lo sviluppo della rete territoriale segnalano che in Piemonte esiste da tempo un eccesso di ricoveri ospedalieri in post-acuzie, conseguenza di una domanda che dovrebbe trovare una risposta più appropriata sul territorio attraverso la disponibilità di assistenza domiciliare e RSA nonché presso strutture intermedie sanitarie a valenza territoriale (CAVS).

³ Art. 8/ter del D.Lgs. 502/1992 e s.m.i., che disciplina modalità, Modalità, termini e criteri per la richiesta ed il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio di strutture sanitarie e socio-sanitarie. L'articolo prevede che le Regioni determinino le modalità ed i termini per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie, nonché l'individuazione degli ambiti territoriali in cui si riscontrano carenze di strutture.

⁴ Istituto Superiore di Sanità. Osservatorio Demenze. Anno 2015.

La Regione Piemonte, con DGR n. 1-600 del 19 novembre 2014 e successiva DGR n. 1-924 del 23 gennaio 2015, ha previsto l'attivazione dei CAVS nella misura dello 0,3 posti letto per 1.000 abitanti.

La Regione ha previsto la creazione di oltre 1.330 posti di letto di CAVS su tutto il territorio di propria competenza, da completare entro il 2017, con la revisione della rete ospedaliera pubblica e privata. Il fabbisogno complessivo di posti letto CAVS non risulta ad oggi completamente coperto. In particolare, nell'ambito della ASL Città di Torino, a luglio 2016 l'applicazione dell'indice suddetto mostrava una disponibilità di circa 120 posti letto ancora da assegnare.

Minori e Giovani adulti (DCA, CRP)

L'incidenza annuale delle patologie legate ai disturbi dell'alimentazione sul territorio regionale è stimata tra i 180 e i 360 nuovi casi di anoressia e tra i 360 e i 550 nuovi casi di bulimia⁵. Per quanto riguarda l'alimentazione incontrollata e l'obesità nelle fasce più giovani, in Piemonte un ragazzo, tra i 14 e i 18 anni, su dieci è in sovrappeso.

Su tutto il territorio il fabbisogno di residenzialità ad oggi scoperto genera flussi di mobilità verso strutture di regioni vicine ove attualmente i pazienti piemontesi devono essere inviati per percorsi terapeutici/riabilitativi.

In Regione è in corso un'azione mirata, per affrontare le attuali criticità in tema di DCA sia in termini preventivi sia mediante percorsi di cura qualificati. Anche l'incidenza dei disturbi psicosociali negli adolescenti e giovani adulti è in forte

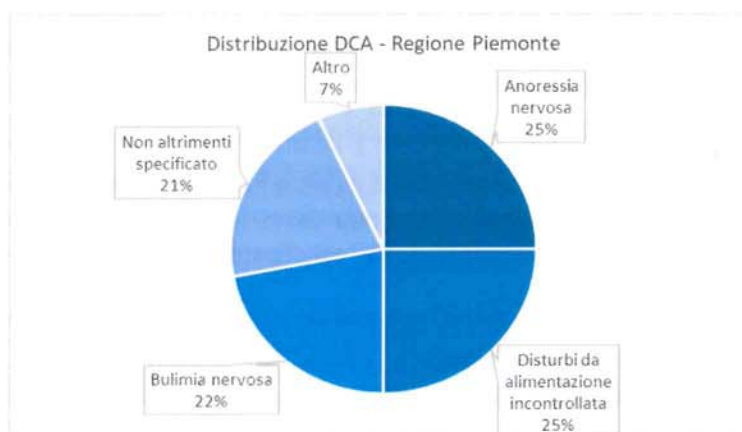


Figura 18 - Distribuzione delle patologie con disturbi della nutrizione e dell'alimentazione. Regione Piemonte.

espansione; questo genera un incremento delle richieste di ricovero, sia residenziale che ospedaliero (dal 2003 al 2016 il numero di pazienti in carico ai Servizi di Neuropsichiatria Infantile (N.P.I.) è aumentato da 31.297 a 50.320), e l'allungamento delle liste d'attesa per i percorsi terapeutici e riabilitativi.

Di fronte ad una situazione di vera e propria emergenza epidemiologica, la Regione ha potenziato le capacità ricettive residenziali passate complessivamente da 210 posti letto nel 2004 a 271 nel 2017.

Con DGR 3 agosto 2017, n. 49-5480, la Regione ha ridefinito il fabbisogno regionale, prevedendo in particolare una Comunità Riabilitativa Psicosociale per Minori (CRP) di nuova realizzazione nella ASL Città di Torino.

Cure Palliative (Hospice)

Le patologie oncologiche si confermano le prime cause di morte, rappresentando complessivamente circa due terzi dei deceduti per entrambi i sessi (Figure 19, 20 e 21).

⁵ Piano Sanitario Nazionale 2003-2005. Ministero della Salute

Il Piemonte è una delle prime Regioni ad aver definito un quadro normativo specifico nell'ambito delle cure palliative, evidenziando nel tempo la scelta di orientarsi verso un modello flessibile, che vede la collocazione degli Hospice non solo nella rete sanitaria ospedaliera, ma anche in quella extra-ospedaliera, con uno stretto coordinamento dell'assistenza palliativa con le altre attività domiciliari.

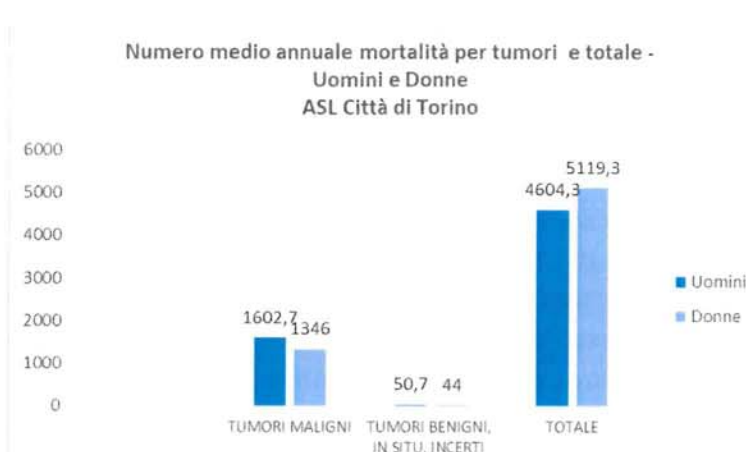


Figura 19 - Numero medio annuale mortalità per tumori e mortalità totale negli anni 1980-2013 Uomini e Donne - ASL Città di Torino Fonte: elab. su dati Istat

Tasso grezzo di mortalità x 100.000 per tumori e totale Uomini - ASL Città di Torino

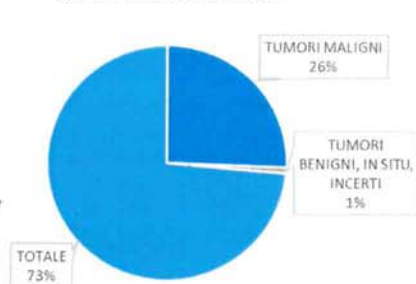


Figura 21 - Tasso grezzo di mortalità per tutti i tipi di tumori (maligni e benigni) e tot. - Uomini. ASL Città di Torino. Fonte: elab. su dati Istat

Tasso grezzo di mortalità x 100.000 per tumori e totale Donne - ASL Città di Torino

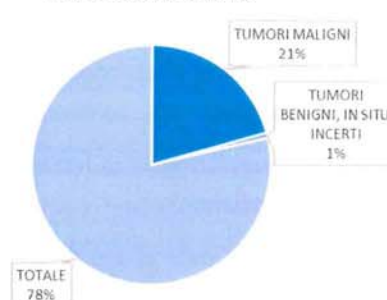


Figura 20 - Tasso grezzo di mortalità per tutti i tipi di tumori (maligni e benigni) e tot. - Uomini. ASL Città di Torino. Fonte: elab su dati Istat

In Piemonte l'indicatore sintetico del numero di posti letto per 10.000 abitanti è di 0,38, e risulta più basso rispetto al dato identificato dalla letteratura come ottimale (0.5/0.6 posti letto per 10.000 abitanti).

Presidi Sanitari

In Piemonte esistono diverse strutture ospedaliere, che forniscono l'assistenza (ricoveri ordinari e diurni), le urgenze di Pronto Soccorso e quella specialistica e ambulatoriale. Gli ospedali pubblici possono rientrare nelle Aziende sanitarie locali, nelle Aziende ospedaliere e in quelle ospedaliero-universitarie.

Tra le strutture accreditate sono comprese le case di cura private accreditate, gli IRCCS e i Presidi (riconosciuti ex art. 43 L. 833/1978).

Gli attuali edifici sono stati progettati e costruiti sulla base di una concezione delle attività sanitarie ormai ampiamente superata che non consente di rispondere adeguatamente all'evoluzione della domanda di salute espressa dalla popolazione e allo sviluppo dei moderni sistemi di offerta ospedaliera.

La necessità di trasferire le attività presenti in immobili adeguati rende l'area della Manifattura interessante e attrattiva da parte di strutture che hanno la necessità di interventi strutturali importanti che non possono essere realizzati sugli attuali immobili, sia per l'attività sanitaria in corso sia per la mancanza, sugli stessi, oggettiva di nuovi volumi. Inoltre è emerso che gli immobili, delle sedi attuali, presentano, per la maggior parte, un potenziale alla trasformazione verso funzioni più compatibili.

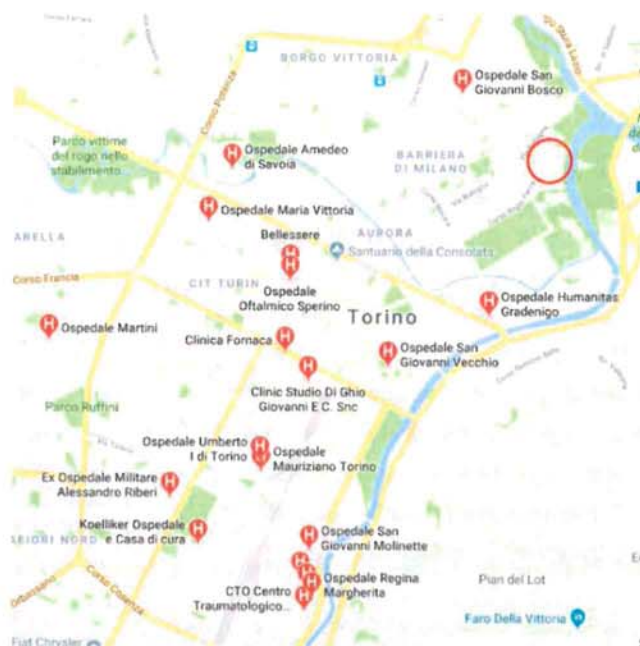


Figura 22 - Localizzazione dei presidi sanitari rispetto all'area dell'Ex MT

Sociale abitativo

Ci troviamo indubbiamente di fronte a un forte cambiamento nel modo di intendere, progettare e gestire la casa sociale.

Da un lato, la domanda di casa sociale (leggi accessibile) è sempre più complessa: evidenzia un bisogno in termini di alloggi, ma anche di supporto alla persona e alla qualità dell'abitare.

Questa necessità è espressa da un pubblico sempre più ampio e diversificato – migranti, giovani, studenti e lavoratori fuori sede, famiglie monoparentali, etc.

Dall'altro lato, l'offerta – il più delle volte – non si limita a mettere a disposizione una casa a prezzi calmierati, ma lavora, con intensità e modalità differenti, all'attivazione di forme di collaborazione tra abitanti, al sostegno della fragilità sociale, all'offerta di nuovi servizi per la comunità. Un'offerta messa in campo grazie all'attivazione di un nuovo sistema di attori privati, che ha iniziato a popolare il campo delle politiche abitative, sperimentando soluzioni innovative con approcci inediti, proponendo modelli differenti dai più tradizionali e rigidi messi in campo dall'attore pubblico.

L'intervento della "Manifattura" riconosce questo cambiamento, proponendo una nuova interpretazione delle politiche abitative, che passano da questione prevalentemente edilizia a questione che rientra appieno nella sfera del welfare. Lo spostamento del fuoco dalla produzione alla gestione porta a una ridefinizione dell'attuale modello gestionale, individuando oltre ai tradizionali ambiti tecnico e amministrativo, una dimensione sociale: la gestione dei servizi abitativi diventa un servizio di natura multidimensionale, che richiede nuove competenze in grado di rispondere a una domanda sempre più complessa, profondamente connessa con l'inclusione e la coesione sociale.

L'interpretazione che ha guidato il lavoro vede le politiche abitative come una politica integrata e place based: una rappresentazione che riconosce l'unicità dei singoli contesti, portando a una

definizione del programma gestionale che si caratterizza caso per caso e che fa del soggetto gestore un attore locale.

Quest'ultimo, oltre ad occuparsi della cura, manutenzione e gestione (anche sociale) degli alloggi, si occuperà anche dell'intero contesto di riferimento.

In questo senso il soggetto gestore è il nodo fondamentale di una più ampia rete di soggetti locali, con i quali attiva collaborazioni per rispondere a bisogni locali, sviluppando nuove progettualità; attivando nuovi servizi per il quartiere; promuovendo l'uso e la cura degli spazi aperti; ampliando il proprio campo di intervento; trattando temi legati alla sostenibilità ambientale, agli stili di vita sostenibili, alla cultura; sostenendo forme di auto-imprenditorialità di comunità.

Definisce, infine, il sistema di governance con l'obiettivo di garantire l'efficacia e la sostenibilità di un sistema complesso e innovativo.

3.2.4. Progetto di valorizzazione Ex Manifattura Tabacchi

Il complesso della Manifattura Tabacchi, di grande interesse storico documentale, costituisce un significativo esempio di complesso industriale di committenza pubblica, la "Regia Fabbrica del Tabacco" costruita a partire dalla metà del XVIII secolo sul modello delle grandi manifatture reali francesi, sul sito della preesistente Villa del Viboccone (risalente alla metà del XVI secolo e danneggiata durante gli assedi francesi del 1640 e del 1706) che – con il pertinente parco – era una delle residenze ducali intorno alla Città.

Fino alla prima guerra mondiale, la Manifattura fu il più grande complesso industriale torinese; più grande della FIAT. Solo a partire dagli anni 20 del '900, la forza lavoro subisce una progressiva diminuzione che interessa in particolare le sigaraie in favore delle addette alla produzione di sigarette, che saranno a loro volta gradualmente sostituite dalle macchine. In seguito agli eventi bellici - che nel 1943 colpiscono pesantemente la Manifattura - alcuni dei fabbricati vengono ricostruiti anche sotto la supervisione di Luigi Nervi.

Nell'immediato dopoguerra, la fabbrica raggiunge l'apice dei livelli occupazionali arrivando ad impiegare 2.800-3.000 addetti.

A partire dalla metà degli anni cinquanta, però, comincia il declino della Manifattura, che dapprima chiude alcuni reparti e poi, nel marzo 1996, cessa la propria attività, contribuendo con la sua chiusura al progressivo degrado del quartiere.

Nel tempo il complesso ha subito aggiunte e variazioni dettate dalle esigenze di produzione, che hanno alterato l'assetto architettonico originario.

Nessun intervento ha, però, modificato l'aspetto compositivo generale e più antico; le aggiunte successive non hanno modificato la struttura originaria e ciò permette di "leggere" le diverse fasi dello sviluppo tecnologico che hanno interessato il complesso. La proprietà, a seguito delle dismissioni parziali da parte dell'Amministrazione dei Monopoli di Stato avvenute nel 1999 e nel 2007, è passata in quota al Demanio dello Stato fino all'emanazione del D.L. 8/11/2012, a seguito del quale anche la porzione ancora dell'Amministrazione dei Monopoli è diventata proprietà dello Stato.



Figura 23 – Individuazione planimetrica su foto aerea



Figura 24 – Veduta generale del complesso

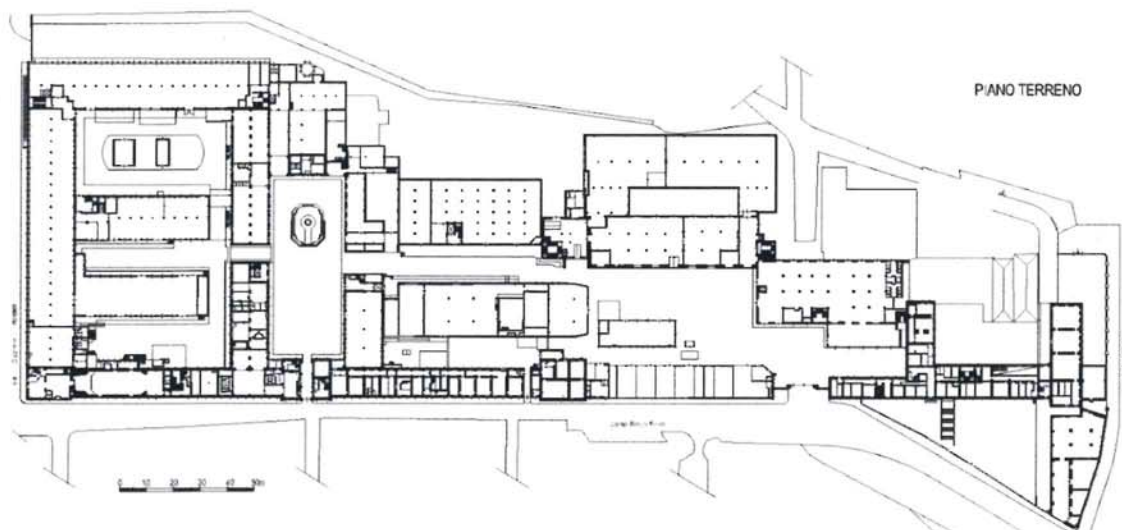


Figura 25 – Ex Manifattura Tabacchi - Planimetria dello stato di fatto – piano terra

3.2.4.1. Destinazione urbanistica

L'area della Ex Manifattura Tabacchi ricade in una zona urbanistica omogenea più ampia classificata B, di completamento, ai sensi del DM 1444/1968. Inoltre, il PRG vigente destina tale zona a Servizi pubblici "S - Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico", in particolare lettera "u - istruzione universitaria", di cui all'articolo 8, punto 15, comma 64 (servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge), delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.). L'area è assoggettata, inoltre, alle prescrizioni particolari contenute nella scheda normativa dell'articolo 19, comma 23, del Volume I delle N.U.E.A., riferita all' "Area della ex Manifattura Tabacchi":

L'area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzature culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie). Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l'assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche

destinazioni d'uso degli immobili. L'intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

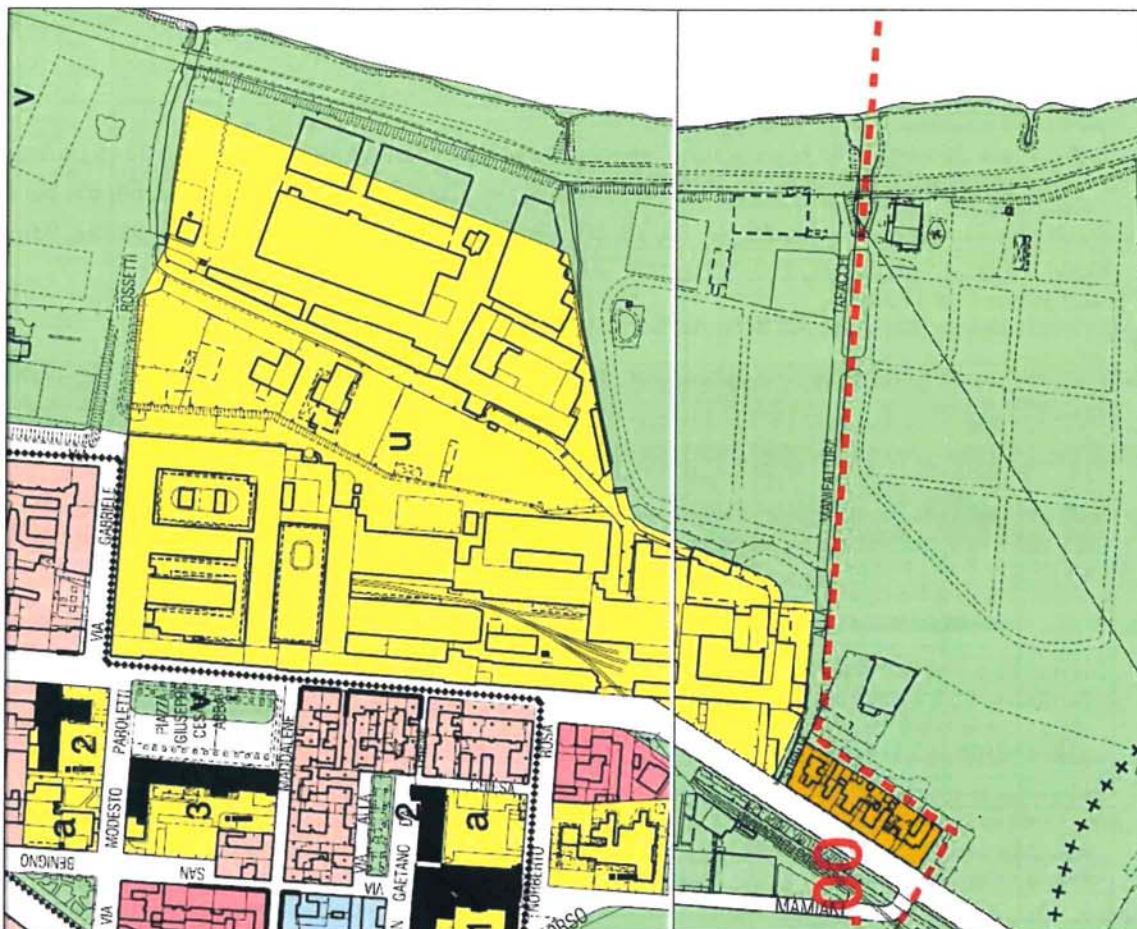


Figura 26 – Stralcio NPRG di Torino - Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso. Fogli 5B e 9B

Occorre evidenziare che il compendio della Ex Manifattura ricade in area a Servizi Pubblici "S" (per la più parte lettera "u", "Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico") e per una minima parte lettera "v" (giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero).

Dall'analisi dell'Allegato Tecnico n. 17 del P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale", le aree non ricadono all'interno di addensamenti, come definiti all'art. 10 dell'Allegato C alle N.U.E.A.. Su tali aree il Piano riconosce la possibilità di insediare localizzazioni urbane non addensate di tipo L1, con le modalità previste dall'art. 12 della DCC del 12 marzo 2007, in applicazione dell'art. 14 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.. In tali localizzazioni, previa la verifica di compatibilità urbanistica, sono ammesse strutture commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita.

Per l'aspetto idrogeologico, le aree in oggetto ricadono, come si evince dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (All. tecnico n. 3 del P.R.G.), in parte (area della Ex Manifattura Tabacchi) nella "Classe I" – Sottoclasse I di pianura (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento e in parte (una minima parte corrispondente al confine orientale del complesso immobiliare) nella "Classe III" – Sottoclasse IIIb4 di pianura (P) – che comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia

B, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Il grado di pericolosità è da considerarsi elevato.

Gli interventi nella "Classe I" – Sottoclasse I di pianura (P) sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008.

3.2.4.2. Consistenza catastale

La proprietà demaniale Ex Manifattura Tabacchi è censita a catasto terreni al Foglio 1143 particella n. 120 e al catasto fabbricati al foglio 1143, particella n. 120 subb. 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88,89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 e 105, e alla particella n. 197 sub. 1

Si riporta di seguito la distinta delle particelle e dei subalterni costituenti la proprietà.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE U.I. CHE COMPONGONO IL COMPLESSO EX MANIFATTURA TABACCHI Catasto Fabbricati								
Edificio	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
15	1143	120	58	A/3	1	5 vani	€ 568,10	Appartamento al piano terra composto da: Soggiorno, 2 camere, bagno, cucina e disimpegni. Cantina al piano interrato
18	1143	120	59	A/3	1	4,5 vani	€ 511,29	Appartamento al piano terra composto da: 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno. Cantina
18	1143	120	60	A/3	1	4 vani	€ 454,48	Appartamento al piano terra composto da: Soggiorno, camera, bagno, cucina e disimpegno. Cantina al seminterrato
18	1143	120	62	A/3	1	6,5 vani	€ 738,53	Appartamento al piano terra composto da: 4 camere, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno. Cantina al piano terra
18	1143	120	63	A/3	1	7,5 vani	€ 852,15	Appartamento al piano terra composto da: 5 camere, bagno, cucina, e disimpegni. Doppio ingresso, da sub 93 e 94. Cantina al piano terra
18	1143	120	64	C/2	2	738 mq	€ 1 791,38	Magazzini con cortile esclusivo
15	1143	120	65	A/3	1	4 vani	€ 454,48	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	66	A/3	1	5,5 vani	€ 624,91	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, soggiorno ripostiglio, ingresso e disimpegno. Cantina al piano seminterrato

Edificio	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
18	1143	120	67	A/3	1	6,5 vani	€ 738,53	Appartamento al piano primo composto da: 4 camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	68	A/3	1	4,5 vani	€ 511,29	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, tinello ingresso e ripostiglio. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	69	A/3	1	5,5 vani	€ 624,91	Appartamento al piano primo composto da: 3 camere, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	70	A/3	1	6 vani	€ 681,72	Appartamento al piano primo composto da: 4 camere, bagno, cucina e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	71	A/3	1	5,5 vani	€ 624,91	Appartamento al piano primo composto da: 3 camere, bagno, cucina e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	72	A/3	1	3,5 vani	€ 397,67	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, ingresso e ripostiglio. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	73	A/3	1	6 vani	€ 681,72	Appartamento al piano primo composto da: 3 camere, bagno, cucina, ingresso ripostiglio e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	74	A/3	1	4 vani	€ 454,48	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, ingresso. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	75	A/3	1	4 vani	€ 454,48	Appartamento al piano primo composto da: 2 camere, bagno, cucina, ingresso. Cantina al piano seminterrato
15	1143	120	76	A/3	1	6 vani	€ 681,72	Appartamento al piano secondo composto da: 4 camere, bagno, cucina, e ingresso. Cantina al piano seminterrato dell'edificio 18
18	1143	120	77	A/3	1	4 vani	€ 454,48	Appartamento al piano secondo composto da: 2 camere, bagno, cucina, e ingresso. Cantina al piano seminterrato dell'edificio 15
18	1143	120	78	A/3	1	5 vani	€ 568,10	Appartamento al piano secondo composto da: 3 camere, bagno, cucina, ripostiglio e ingresso. Cantina al piano seminterrato

FONDO VALORIZZAZIONE E INNOVAZIONE PIEMONTE
Studio di Fattibilità - Progetto di Valorizzazione

Edificio	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
18	1143	120	79	A/3	1	6,5 vani	€ 738,53	Appartamento al piano secondo composto da: 4 camere, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegni. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	80	A/3	1	4,5 vani	€ 511,29	Appartamento al piano secondo composto da: 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio e ingresso e ripostiglio. Cantina al piano terra
18	1143	120	81	A/3	1	6,5 vani	€ 738,53	Appartamento al piano secondo composto da: 3 camere, bagno, cucina, 2 ripostigli ingresso e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	82	A/3	1	7 vani	€ 795,34	Appartamento al piano secondo composto da: 4 camere, bagno, cucina, ingresso e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	83	A/3	1	6,5 vani	€ 738,53	Appartamento al piano secondo composto da: 4 camere, bagno, cucina, ingresso e disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	84	A/3	1	5 vani	€ 568,10	Appartamento al piano secondo composto da: 4 camere, bagno, cucina, ingresso. Cantina al piano terreno
18	1143	120	85	A/3	1	5,5 vani	€ 624,91	Appartamento al piano secondo composto da: 3 camere, bagno, cucina, ingresso disimpegno. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	86	A/3	1	7 vani	€ 795,34	Appartamento al piano secondo composto da: 5 camere, bagno, cucina, ingresso. Cantina al piano seminterrato
18	1143	120	87	C/2	2	422,00	€ 1 024,34	Magazzini + depositi e WC
18	1143	120	88	C/2	2	58,00	€ 140,79	Magazzino
18	1143	120	89	C/2	2	145,00	€ 351,97	Depositi Accesso da edificio 18B
18	1143	120	90	D/1		84,00		Cabina elettrica di bassa e media Tensione. Accesso da botola da cortile comune
15	1143	120	91	-	-	-	-	Bene comune non censibile Androne e scala al piano primo. Scala al piano interrato
18	1143	120	92	-	-	-	-	Bene comune non censibile Androne e scala al piano seminterrato
18	1143	120	93	-	-	-	-	Bene comune non censibile Androne e scala al piano terra.
18	1143	120	94	-	-	-	-	Bene comune non censibile Androne e scala al piano terra.

Edificio	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
18	1143	120	95	-	-	-	-	Bene comune non censibile Centrale termica
18	1143	120	96	-	-	-	-	Bene comune non censibile Androne e scala al piano terra.
18	1143	120	97	-	-	-	-	Bene comune non censibile Cortile comune al piano terra/interrato ?.
2B	1143	120	98	A/3	1	2 vani	€ 227,24	Appartamento al piano terreno composto da: 2 camere
2B	1143	120	99	A/3	1	10 vani	€ 1 136,21	Appartamento al piano primo composto da: 5 camere, 2 bagni, cucina, ingresso, disimpegno e ripostiglio. Portico coperto
2B	1143	120	100	A/3	1	13 vani	€ 1 477,07	Appartamento al piano secondo composto da: 9 camere, bagno, cucina, ingresso, disimpegno. Doppio ingresso. Terrazzo a livello
2B	1143	120	101	F/4	-	-	-	Tratti sotterranei del Canale Regio Parco che si sviluppano nel sottosuolo dei fabbricati 14 e 18
2B	1143	120	102	F/4	-	-	-	
1 2A 4A 4B 5A 5B 6 7 8 9 10 10A 11 12 13 13A 14 17	1143	120	103	D/1	-	-	€ 195 738	Parte restante del complesso immobiliare
2A	1143	120	105	-	-	-	-	Bene comune non censibile Cortile comune al piano terra
3	1143	197	1	-	-	-	-	Edificio 3 e porzione di area pertinenziale

Si precisa che le unità immobiliari corrispondenti alla particella 120, sub. 101 e 102, corrispondenti a tratti del canale Regio Parco, non potranno essere trasferite in proprietà, ma al momento può ipotizzarsi una costituzione di diritto di superficie previo rilascio dell'autorizzazione da parte della Regione Piemonte.

3.2.4.3. Dati di sintesi dell'intervento previsto

Il complesso immobiliare dell'Ex Manifattura Tabacchi risulta vincolato con Decreto del Ministero dei beni Culturali ed Ambientali del 25 maggio 1996.

All'interno del decreto, gli edifici vengono descritti singolarmente e per ognuno viene indicato il grado di vincolo da rispettare nell'ambito di un programma di riqualificazione edilizia. Gli edifici sono individuati attraverso una numerazione progressiva da 1 a 18. Dalla relazione allegata al decreto DM

25/05/1996 di vincolo ex L. 1089/39 si evince "Nell'ambito della Manifattura si devono mantenere le caratteristiche costruttive originali sia per gli edifici che per le aree scoperte. Sono ammissibili, a insindacabile giudizio della sovrintendenza interventi demolitori con strutture in c.a. non aventi età superiore a 50 anni e la cui costruzione ha interrotto l'assetto originario dei cortili interni".

Il progetto di valorizzazione prevede la realizzazione di una "Welfare City" ovvero un grande complesso multifunzione con una SLP complessiva minima di 51.400 mq, con un mix di destinazioni articolate in: sanitario/socio-sanitario, servizi e commerciale, culturale educativo e sociale abitativo. Le destinazioni, che potrebbero prevedere una quota di ASPI (Area di servizio alle persone e alle imprese) dovrebbero comportare una variante urbanistica ad-hoc con un significativo grado di flessibilità necessario in relazione ai tempi di sviluppo dell'iniziativa e, conseguentemente dei futuri scenari di mercato in gran parte dipendenti dalla programmazione sanitaria regionale.

Nella tabella che segue sono riassunte le nuove destinazioni ipotizzate e le relative quantità, che potrebbero subire delle modifiche nelle fasi successive dello sviluppo del progetto.

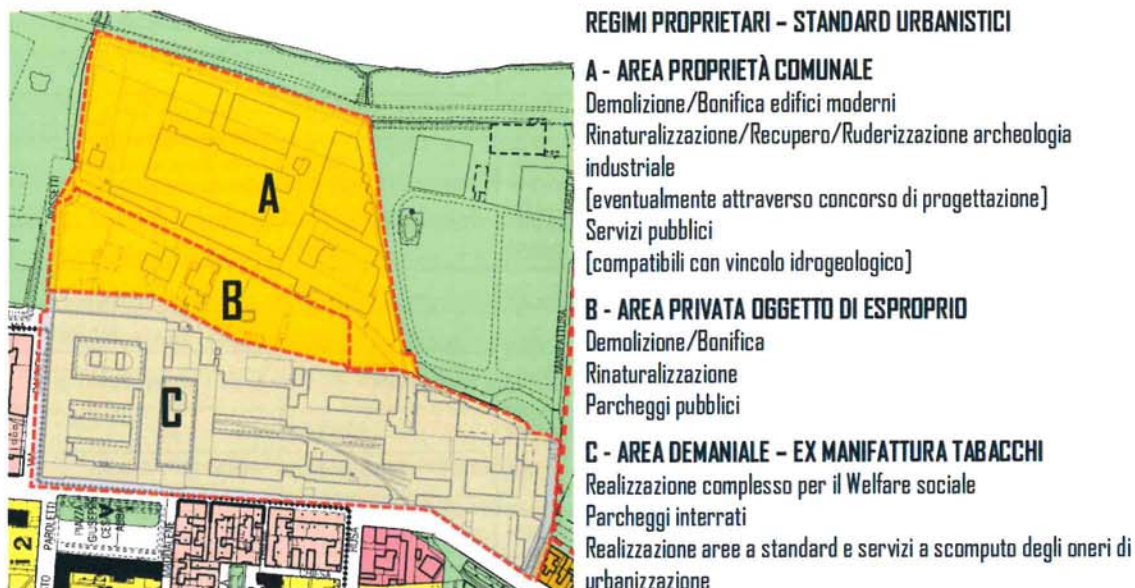
IPOTESI DI ARTICOLAZIONE DELLE NUOVE DESTINAZIONI	SLP mq
SANITARIO / SOCIO SANITARIO	23.800
Presidio socio sanitario assistenziale	
Presidio sanitario	
Altre funzioni sanitarie e servizi	
SERVIZI E COMMERCIALE	5.100
CULTURALE EDUCATIVO	14.200
Art Gallery	
Laboratori e case per artisti	
Terziario/ricerca/didattica	
SOCIALE ABITATIVO	8.300
Foresteria calmierata	
Student&tourist housing	
Senior housing e co-housing	
TOTALE	51.400

3.2.4.1. Progetto urbanistico unitario

Per la realizzazione del progetto sarà quindi necessaria una variante urbanistica che preveda una nuova destinazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale presumibilmente a "servizi privati" e coordinata attraverso un Masterplan. Tale nuova destinazione, da attuarsi presumibilmente attraverso un intervento urbanistico unitario, dovrebbe permettere la realizzazione di una "Welfare City" ovvero un grande complesso multifunzionale realizzato attraverso il recupero del complesso edilizio esistente la cui SLP è quantificata oggi in circa mq 66.600 (v. tabella qui di seguito esposta).

Il progetto prevede un grande intervento di riqualificazione dell'area con una forte diminuzione dell'indice di copertura, attualmente pari a circa il 56% in modo da operare un obiettivo di rigenerazione, anche ambientale, dell'area. Si prevede inoltre di operare attraverso il trasferimento e la concentrazione di parte della SLP esistente che comunque si punterà a ridurre (la previsione

attuale è ridurre la SLP a circa mq 52.000). Nel rispetto del citato vincolo storico artistico saranno tutelate le parti storiche del bene attraverso interventi di recupero e restauro.



DATI E PARAMETRI URBANISTICI - STATO DI FATTO

AREE	Superficie fondiaria		SLP	Volume	Indice di fabbricazione		Superficie coperta	Rapporto di copertura
	mq	%			mq/mq	mc/mq		
A. EX MANIFATTURA TABACCHI	44.800	49,0	66.600	320.000	1,49	7,14	25.300	0,56
B. AREA ARTIGIANALE	12.900	14,1	1.500	6.500	0,12	0,50	1.000	0,08
C. EX FIMIT	33.700	36,9	22.000	82.000	0,65	2,43	14.300	0,42
TOTALE	91.400	100	90.100	408.500	0,99	4,47	40.600	0,44

La nuova destinazione urbanistica dovrà garantire una significativa flessibilità del mix funzionale necessario allo sviluppo del progetto, pur nel rispetto della ipotesi di realizzazione della Welfare City. Le ipotesi di mix funzionale esposte nel business plan sono fondate da ricerche e studi di mercato dell'attuale domanda, in particolare pubblica e legata quindi alla programmazione sanitaria regionale, che, come noto, potrebbe nel futuro modificarsi in relazione ai tempi di sviluppo dell'iniziativa.

4. STRUTTURA FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE ED IPOTESI SOTTOSTANTI AL BUSINESS PLAN

Vengono qui di seguito sintetizzati i valori economici aggregati relativi al perimetro immobiliare degli asset afferenti al Fondo e le principali ipotesi inserite nel *business plan* (Allegato 3) Nello specifico:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
		COSTI €	TOTALE €
A - TOTALE OPERE			78.900.000
B – SOMME A DISPOSIZIONE			
Spese tecniche	7,00%	5.500.000	
Rilievi, accertamenti e indagini	0,50%	715.000	
Indagini archeologiche		250.000	
Allacciamenti ai pubblici servizi	0,77%	280.000	
Imprevisti	4,00%	3.145.000	
Accertamenti di laboratorio e collaudi	0,50%	390.000	
B - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			10.280.000
C – COSTI DI SVILUPPO			
Costo di presentazione della proposta	2,50%	1.975.000	
Project management	1,50%	1.570.000	
Oneri trasferimento (Tassa reg./notaio) + closing cost	1,60%	413.400	
Oneri concessori	4,54%	650.000	
Oneri di urbanizzazione		2.600.000	
Altri costi	0,50%	3.820.000	
C - TOTALE COSTI DI SVILUPPO			11.028.400
TOTALE GENERALE			100.208.000

4.1. Risultati del *business plan* ed esternalità generate dall'operazione:

Il patrimonio immobiliare descritto nei paragrafi precedenti presenta caratteristiche coerenti con le linee guida di investimento di INVIMIT SGR (per tramite del Fondo i3- Core). In particolare:

- presenta un rapporto rischio-rendimento in linea con gli obiettivi del Fondo i3-Core: il rendimento atteso del Fondo per l'intera iniziativa è pari a circa 4,6 % su un orizzonte di 17 anni; per il quotista Invimit (per il tramite del fondo i3-Core) il rendimento previsto è pari al 4,86%.
- sotto il profilo regolamentare, REAM SGR ha predisposto un regolamento di gestione (Allegato 2) coerente con i requisiti previsti per l'ingresso di INVIMIT SGR nel Fondo, in linea con quanto previsto dal Vademecum per gli investimenti del Fondo i3- Core (previsione di più classi di quote che assicurino al Fondo i3-Core l'attribuzione di adeguate prerogative economiche e di governance anche in termini di antergazione nelle distribuzioni e pagamenti o di rappresentatività nel fondo stesso o di informativa);
- il regolamento prevede distinte classi di quote con rendimento antergato in favore dei quotisti di classe A e B. Il rendimento atteso di INVIMIT SGR per l'intera iniziativa è pari a circa 4,86%, per i quotisti di classe A è pari al 4,8%, mentre per quelli di classe C è pari al 2,82%;
- sotto il profilo dimensionale, il patrimonio in esame presenta complessivamente una massa critica adeguata per un utilizzo efficiente dello strumento fondo immobiliare: in termini di valore gli asset apportati (fermo restando che i valori qui ipotizzati sono una stima determinata da REAM SGR, che dovrà essere confermata dalla perizia di un Esperto Indipendente) e l'equity degli investitori

è complessivamente pari a 112 milioni e sarà utilizzato per effettuare gli interventi di realizzazione/ristrutturazione, progettazione, project management, oneri e altri costi capitalizzabili;

- e. il Fondo sarà di tipo misto, essendo previsto un apporto di immobili da parte del Comune di Novara e una sottoscrizione per cassa per l'acquisizione del complesso della Ex Manifattura Tabacchi e per la realizzazione di tutte le capex previste nel progetto; il Comune di Novara a fronte dell'apporto dell'Ex Macello Civico e di Casa Bossi riceverà un numero di quote pari al 3,84% del Fondo; il fabbisogno di cassa per l'acquisto della Ex Manifattura Tabacchi sarà garantito da investitori terzi mentre il fabbisogno necessario per la realizzazione delle capex previste per tutti gli interventi è stato previsto in cap ad investitori terzi ed al Fondo i3-Core di INVIMIT SGR fino ad un massimo del 70% di partecipazione al Fondo e, quindi, in misura inferiore rispetto alle indicazioni contenute nel Vademecum 2.0. Tale fabbisogno potrebbe ridursi qualora l'operazione prevedesse la partecipazione di ulteriori investitori terzi (quali ad esempio CDP attraverso il FIA 2 e/o le fondazioni bancarie azioniste di REAM SGR) in misura superiore al 26,16%;
- f. il Fondo risponde ad esigenze sociali locali attualmente non soddisfatte, generando ritorni positivi sul territorio e perseguendo maggiori livelli di efficienza e di risparmio energetico degli immobili.

Si evidenzia pertanto che la politica del Fondo è in linea con la riqualificazione di immobili pubblici, inoltre il tasso di rendimento del fondo risulta congruo rispetto al target di rendimento richiesto da INVIMIT SGR maggiorato dell'inflazione. Per il profilo economico-finanziario (Cash Flow, Conto Economico, Stato Patrimoniale) del Fondo complessivo si rimanda al business plan allegato (Allegato3)

4.2. Descrizione del progetto del fondo immobiliare (finalità, linee strategiche, previsioni del regolamento, sottoscrittori del Fondo)

Al fine di perseguire la valorizzazione degli immobili che si prevede di conferire/acquisire, sono state identificate le seguenti fasi:

a. Progettazione e riqualificazione complessi immobiliari

I complessi immobiliari sono stati oggetto di una preliminare attività di studio e valutazione sia giuridica che tecnica che ha consentito di definire nel dettaglio le procedure amministrative necessarie per rendere la proposta coerente con il quadro pianificatorio, urbanistico-edilizio e vincolistico vigente, nonché assentibile da parte di INVIMIT SGR ai fini della sottoscrizione delle quote del Fondo. Di seguito si illustra brevemente per punti l'iter autorizzativo attraverso il quale si intende procedere:

- la presente proposta di valorizzazione viene presentata sia all'Agenzia del Demanio – Piemonte e Valle d'Aosta, proprietaria dell'Ex Manifattura Tabacchi, che al Comune di Novara, proprietario dell'Ex Macello Civico e di Casa Bossi;
- le predette amministrazioni, anche a valle di eventuali modifiche apportate alla proposta, dovranno singolarmente approvare la stessa, dichiarandone la fattibilità;
- alla luce delle predette approvazioni, REAM SGR presenterà un progetto di valorizzazione preliminare ad INVIMIT SGR, la quale, entro 90 giorni, dovrà esprimersi in merito, rilasciando, in caso positivo, una manifestazione di interesse non vincolante (c.d. *Delibera Plafond*);

- nel frattempo, il Comune di Novara dovrà dare mandato all’Agenzia del Demanio di selezionare una Società di gestione del risparmio deputata alla costituzione del Fondo;
- i predetti enti, peraltro, facendo seguito all’approvazione della proposta, dovranno adottare tutte le iniziative necessarie per rendere i beni trasferibili o apportabili al Fondo e la proposta stessa giuridicamente realizzabile;
- nell’ambito di tali iniziative, l’Agenzia del Demanio dovrà rendersi promotrice, nei confronti del Comune di Torino, affinché il Consiglio Comunale provveda ad emanare una delibera di indirizzo volta alla successiva approvazione di una variante urbanistica funzionale al progetto di valorizzazione della Ex Manifattura Tabacchi;
- La proposta approvata verrà, quindi, posta a base di una gara comunitaria nella forma della procedura aperta, da svolgersi secondo le modalità operative di cui all’art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016, in quanto ritenute applicabili in via analogica, volta alla “selezione di una società di gestione del risparmio (SGR) per la gestione di un fondo di investimento immobiliare alternativo, anche di nuova istituzione, finalizzato alla valorizzazione tramite trasferimento e apporto di immobili siti nei Comuni di Torino e Novara”, alla quale verrà invitata a partecipare REAM SGR in qualità di promotore;
- una volta conclusa la procedura di gara con l’aggiudicazione in via definitiva della concessione di servizi, la SGR aggiudicataria procederà a firmare la convenzione con i predetti enti e, insieme a questi ultimi, a presentare ad INVIMIT SGR il progetto definitivo di valorizzazione, il quale dovrà essere approvato entro i successivi 90 giorni con delibera del CdA della stessa INVIMIT SGR;
- In caso di esito positivo, la SGR aggiudicataria procederà ad istituire il Fondo e ad ottenere il trasferimento e l’apporto degli immobili in questione nello stesso, le cui quote verranno sottoscritte per cassa da INVIMIT.

ATTIVITA'	2018	2019	2020	2021	2022
Presentazione Proposta	AGOSTO				
Richiesta integrazioni	AGOSTO				
Presentazione integrazioni	NOVEMBRE				
Protocollo d’Intesa Demanio/Città di Torino e Atto Indirizzo PRG	NOVEMBRE				
INVIMIT Delibera plafond		GENNAIO			
Approvazione Proposta		GENNAIO			
Procedura di Gara per selezione SGR		FEB - MAG			
Avvio costituzione fondo e commercializzazione		MARZO			
Aggiudicazione provvisoria		APRILE			
Costituzione Fondo e Sottoscrizione quote B/C		APR - GIU			
Aggiudicazione definitiva		MAGGIO			
Presentazione Variante al PRG al Comune di Torino		GIUGNO			
Adozione Variante PRG		AGOSTO			
Apporto Immobili Novara e Trasferimento al Fondo MT		AGO - SET			
Approvazione Variante PRG / Delibera INVIMIT		NOVEMBRE			
Progettazione e bonifiche			DIC - MAG		
Autorizzazioni edilizie			GIUGNO		
Lavori Casa Bossi ed Ex Macello Novara			LUGLIO	DICEMBRE	
Lavori MT Torino			AGOSTO		LUGLIO

Figura 27 – Road map dell’iter autorizzativo

b. Messa in funzione

Dal Cronoprogramma finanziario di seguito esposto, si evince il diverso ruolo dei Quotisti, e in particolare che INVIMIT SGR non interverrà per l’acquisto dell’Ex Manifattura Tabacchi di Torino, ma esclusivamente per finanziare i Capex dell’operazione di valorizzazione. Inoltre, come richiesto dalle policy di INVIMIT SGR, per le spese generali dello start up dell’iniziativa il Fondo utilizzerà esclusivamente le risorse dei sottoscrittori di quote di tipo B e C.

FONDO VALORIZZAZIONE E INNOVAZIONE PIEMONTE
Studio di Fattibilità - Progetto di Valorizzazione



Figura 28 - Cronoprogramma finanziario e procedurale

c. Road map delle procedure amministrative

Nella figura che segue sono stati sintetizzati i principali passaggi amministrativi per ciascun progetto posti in successione cronologica



Figura 29 – Road map dell'iter autorizzativo

d. Vendita, Rimborso delle quote e distribuzione dei proventi

I quotisti beneficeranno dei dividendi generati dai canoni di locazione. Fatte salve le previsioni alla base del *business plan*, grazie alla cassa generata dalle vendite degli immobili previste al 15 e 17 anno (fine del Fondo) verrà effettuato il rimborso delle quote in proporzione all'*equity* immessa dai singoli investitori in base alle distinte premialità, con priorità di rimborso per i detentori di quote privilegiate.

Sono previsti, a vita intera del Fondo, dividendi in misura tale da consentire una remunerazione dell'investimento pari al 4,60% (in termini di tasso interno di rendimento TIR) e di 4,10% (in termini di *dividend yield medio annuale* calcolato a vita intera).

Si evidenzia che è stata svolta un'accurata analisi di sostenibilità, approfondita in diverse fasi, verificando e valutando l'equilibrio complessivo del patrimonio totale del Fondo e la sostenibilità dei programmi di valorizzazione dei singoli immobili.

4.3. Struttura finanziaria dell'iniziativa (ipotesi business plan, struttura ricavi, fonti di finanziamento, remunerazione, profili fiscali, C.E., S.P., rendiconto finanziario)

Per il Cash Flow, il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale dell'operazione complessiva Fondo si rimanda all'Allegato 3.

I valori degli immobili costituenti il fondo sono esposti nella tabella che segue:

IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO	VALORE Euro
Casa Bossi di Novara	██████████
Ex Macello Civico di Novara	██████████
Ex manifattura Tabacchi di Torino	██████████
TOTALE	██████████

4.4. Regolamento del Fondo Valorizzazione per l'Innovazione Piemonte

Si rimanda all'Allegato 2.

5. Allegati:

- Allegato 1 – REAM SGR Presentazione Istituzionale
- Allegato 2 – Linee guida del Regolamento del Fondo
- Allegato 3 – Business Plan del Fondo