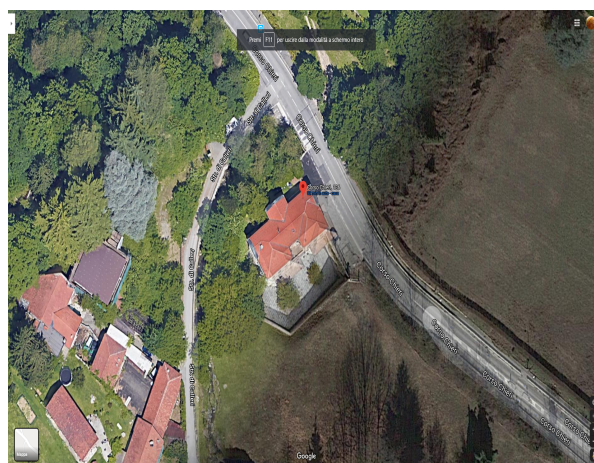


IMMOBILE USO ASSOCIATIVO SITO IN TORINO, CORSO CHIERI 136**Ex Scuola Elementare Reaglie****PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile, costruito a metà Ottocento come scuola rurale, è costituito da una villetta, della superficie locativa di mq 630, collocata immediatamente fuori dal centro cittadino, in zona precollinare, nel territorio della Circoscrizione 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone). La volumetria dell'edificio si articola su tre piani - collegati da un unico corpo scala - di cui due fuori terra e uno seminterrato. Completano il bene un cortile e un'area verde pertinenziali.

VALORE CANONE

Euro/anno € 30.090,00 = (euro/anno trentamilanovanta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

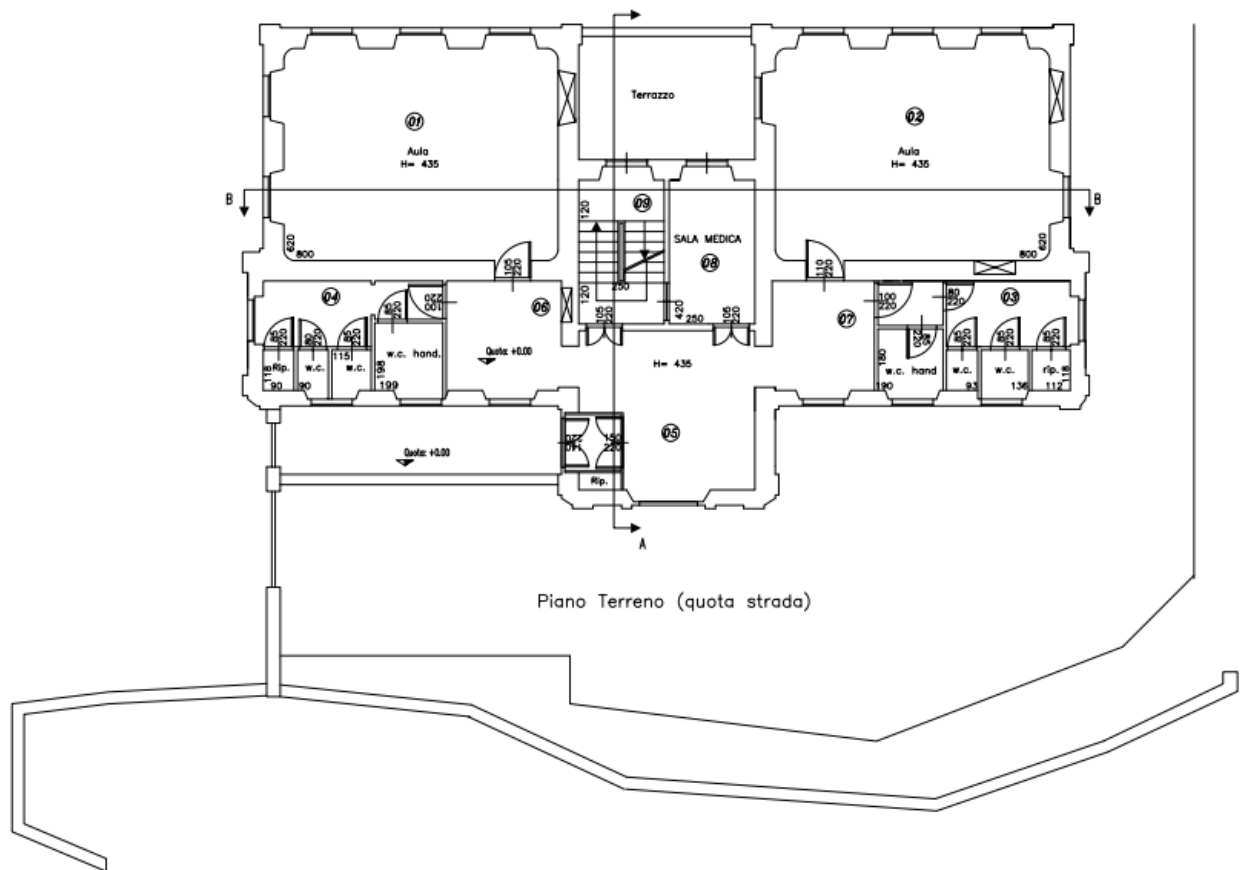
L'istruttoria svolta utilizzando la Scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti, determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

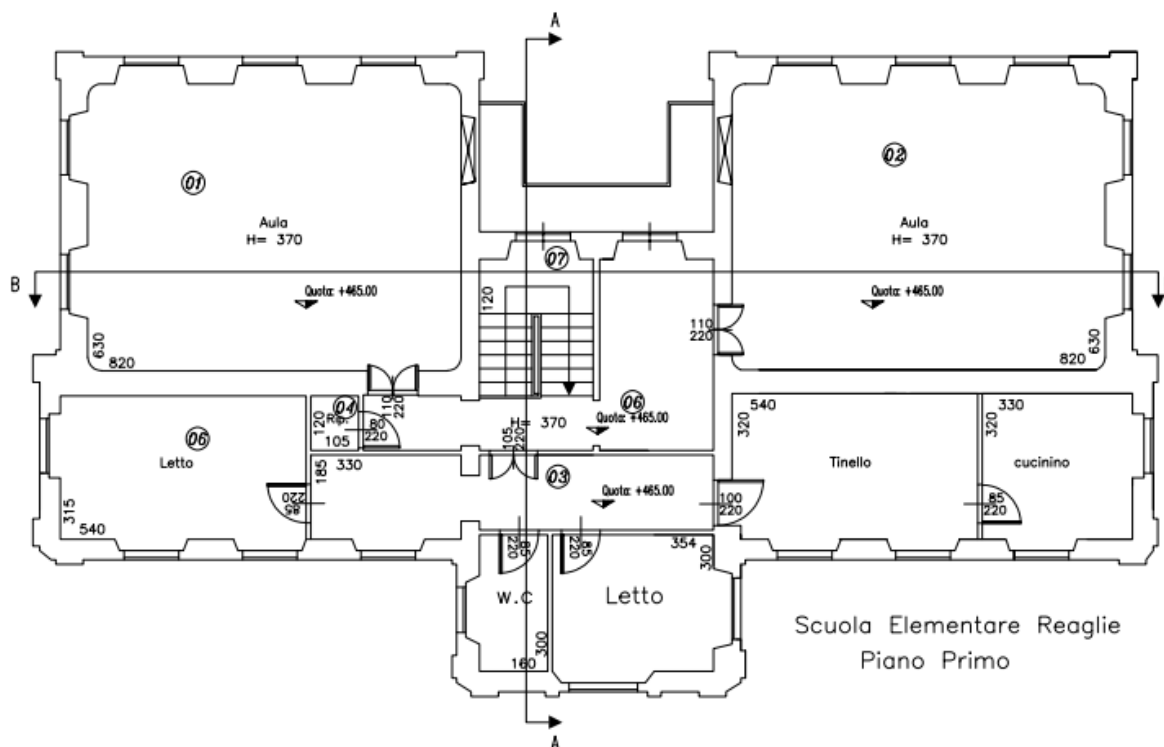
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1319, particella 82, sub. 1,2,3,4,5 e al Catasto Terreni Foglio 1319, particella 82 parte.

Nel corso di sopralluogo volto alla stima del bene sono state rilevate alcune difformità fra gli elaborati planimetrici agli atti e lo stato di fatto riconducibili esclusivamente a variazioni interne.

PLANIMETRIA DESCRITTIVA





VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

L'immobile con decreto n. 665 del 18 ottobre 2012 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali è stato dichiarato oggetto di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. L'amministrazione cittadina provvederà a chiedere ai competenti organi ministeriali l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella relativa autorizzazione, con rinuncia a qualsiasi pretesa ed eccezione per il caso di mancato rilascio di detta autorizzazione

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente intestati al medesimo.

Nell'immobile non sono presenti utenze attive.

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Consolidata Collinare R7 (ZCCR7) - Area a Servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Istruzione Inferiore. Risulta collocato in fascia di rispetto stradale.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile in oggetto ricade in Parte Collinare - Sottoclasse IIb3(C) (Aree edificate - Aree situate su versanti o alla base di versanti a rischio - Pericolosità tra media ed elevata, pertanto assoggettato ai limiti della variante PRG n. 100 allegato B), è interessato da fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale e ricade in un perimetro inferiore a 10 m da un punto critico del reticolo idrografico minore (sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art.15 del PSFF).

L'immobile è ricompreso tra i "beni paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, così come già incluso tra i "beni ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "vincolo paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe I – Aree particolarmente protette, con limite assoluto di immissione diurno 50 dBA e limite assoluto di immissione notturno 40 dBA. L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Chieri e strada dei Calleri.

DESTINAZIONE D'USO

Il concessionario dovrà esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore, nel rispetto della normativa urbanistica, edilizia e commerciale vigente; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

E' onere del concessionario verificare, con i competenti Servizi della Città, la destinazione e la regolarità edilizia della attuale consistenza e dovrà eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità; i maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere. Nel caso in cui risultasse che, in funzione della legittima destinazione d'uso edilizia

del fabbricato, occorresse procedere con il relativo cambio, il concessionario dovrà provvedere alla sua modifica in coerenza con l'attività che intenderà insediare. Tale trasformazione potrebbe determinare, a carico del concessionario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

ALTRE INFORMAZIONI

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni strutturali dell'immobile risultano in discreto stato manutentivo viceversa risultano in stato manutentivo e conservativo scadente i locali interni in particolare quelli posti al primo piano. Il Concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi manutentivi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate dell'intero compendio. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti esistenti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Il Concessionario sarà tenuto a produrre una relazione firmata da un tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto tra le parti. La relazione dovrà dichiarare che l'immobile è rispondente ai requisiti impiantistici, strutturali, igienico – sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari per il corretto e regolare uso proposto.

AMIANTO

L'immobile non risulta iscritto nel Catasto Amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente nel lotto è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio competente della Città, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale in materia.