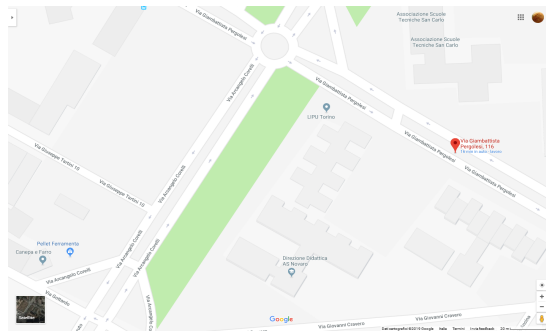


IMMOBILE USO ASSOCIATIVO SITO IN TORINO, VIA PERGOLESI 116

Immagine prospetto laterale



Estratto da Google M

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è ubicato in via Pergolesi 116 nel Comune di Torino.

L'immobile si trova all'interno di un'area verde situata nella Circoscrizione 6, prospiciente un plesso scolastico (Direzione Didattica "Novaro"); l'accesso dalla viabilità esterna è garantito da un passaggio pedonale e carroia in corrispondenza del civico 116.

Lo spazio oggetto di concessione è costituito da una porzione (contornata in colore rosso nella planimetria sotto riportata) facente parte di un più ampio fabbricato - ad un unico piano fuori terra - e da area verde circostante. La porzione oggetto di concessione comprende due moduli, costituiti da un'ampia sala riunioni, due locali ad uso ufficio, oltre a servizi igienici, ripostiglio/locali contatori e locali/disimpegni ad uso uscite di sicurezza, per una superficie lorda interna di circa 238 mq. (mentre la porzione residua ed attualmente utilizzata da terzi misura circa 595 mq.), oltre ad un'area verde della superficie di circa 830 mq.

I locali si presentano in pessimo stato manutentivo e necessitano di un rifacimento di tutti gli impianti.

Sarà incombenza del Concessionario provvedere alla gestione e manutenzione dell'area verde assegnata.

VALORE CANONE

Euro/anno **14.500,00** = (euro/anno quattordicimilacinquecento/00).

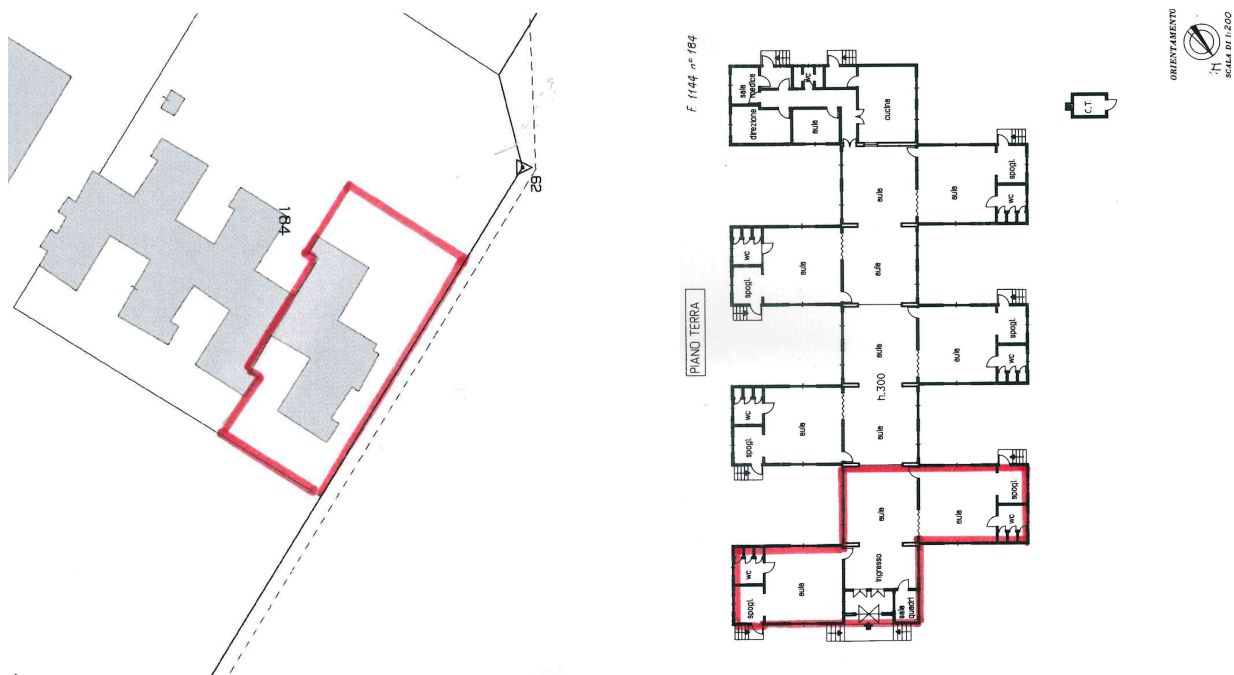
Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

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 è attualmente censito al Catasto Terreni al Foglio 1144, particella 184 parte, Qualità "Ente Urbano"; al Catasto Fabbricati al Foglio 1144, particella 184 parte; Categoria C/4.

PLANIMETRIA



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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non è necessaria la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

La porzione confinante di immobile è attualmente occupata da altro concessionario.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, ove possibile, dovranno essere direttamente intestati al medesimo. Il concessionario dovrà, a proprie cure e spese, provvedere a rendere autonome le forniture che per caratteristiche tecniche possono essere separate dalle altre, alternativamente dovrà collocare, in accordo con il concessionario della porzione limitrofa, sistemi di contabilizzazione tali da poter misurare l'effettivo consumo imputabile all'uso dei locali assegnati.

Sarà onere del concessionario, ove necessario, 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 Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) - Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Istruzione inferiore.

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 Piana: Classe di stabilità I(P).

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 fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Pergolesi e via Corelli.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

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 e 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.

Il Concessionario dovrà concordare con l'utilizzatore degli spazi limitrofi la delimitazione dei rispettivi ambiti.

ALTRE INFORMAZIONI

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni interne risultano in pessimo stato di manutenzione. Si precisa che alcune parti dell'immobile necessitano di un intervento conservativo di maggior entità: in particolare, si segnala che la pavimentazione risulta gravemente danneggiata in alcuni punti. Analogo riscontro si presenta per la copertura e la sottostante controsoffittatura. Si segnalano analoghe condizioni critiche anche per il sistema di raccolta delle acque meteoriche (grondaie e pluviali).

Per quanto riguarda la parte impiantistica è da segnalare l'assenza di riscaldamento e l'impianto elettrico necessita di un rifacimento complessivo.

Sarà cura del Concessionario provvedere a rendere idoneo l'immobile all'uso convenuto (in particolare, con riferimento agli interventi di rifacimento della copertura unitamente alla sistemazione/sostituzione del controsoffitti, nel tratto di competenza, al fine di preservare lo stato conservativo dell'immobile), producendo altresì le certificazioni attestanti la regolarità degli interventi, redatte da parte di tecnico competente. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi 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.