

IMMOBILE AD USO ASSOCIATIVO SITO IN TORINO, VIA PIETRACQUA 9

Immobile ex Circolo Culturale Passoni



Immagine fronte strada - ingresso



Immagine da Google Maps



Immagini area interna

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile, collocato nella Circostrizione 6, è costituito da tre piccoli edifici al piano terra (uno in muratura adibito a deposito e servizi igienici ed i restanti in moduli prefabbricati), oltre a 3 tettoie, con un cortile di pertinenza esclusiva che ospita un'area verde. I locali hanno una superficie complessiva di circa 230,00 mq., la superficie dell'area esterna è di circa 520,00 mq.

VALORE CANONE

Euro/anno 7.990,00 = (Euro/anno settemilanovecentonovanta/00).

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

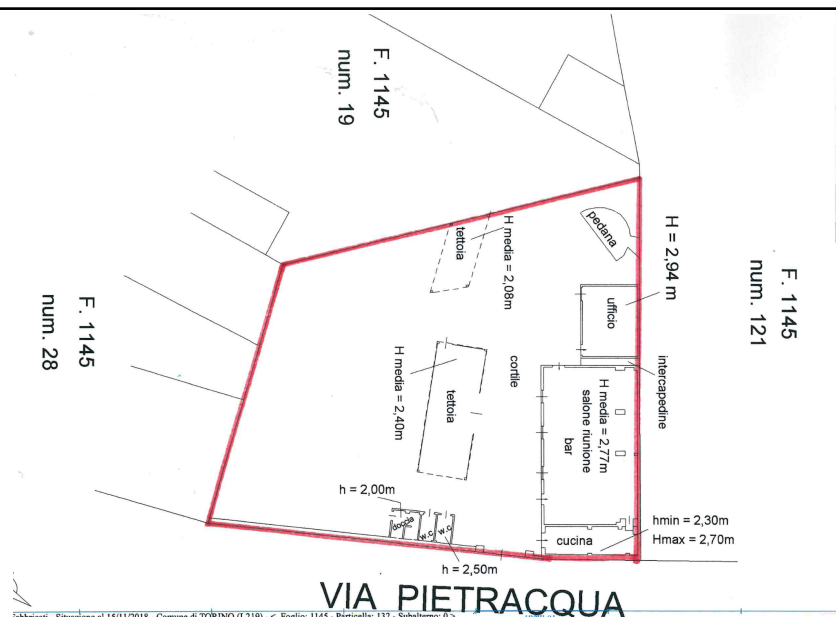
L'istruttoria svolta utilizzando la Scheda di Valutazione, che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti, determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1145, particella 132, Categoria E/9 + Terreni

PLANIMETRIA

(segue)



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

L'immobile non è soggetto alla verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto la costruzione dell'immobile non risulta avere più di 70 anni.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione saranno liberi da persone all'atto della consegna all'aggiudicatario.

UTENZE

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

Sono presenti nell'immobile un'utenza elettrica ed un'utenza idrica, attualmente intestate a terzi.

Sarà onere del concessionario provvedere al ripristino e alla messa a norma nonché all'allacciamento degli impianti e alla realizzazione di tutte le relative opere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Misto M1

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 III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA. L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via De Ferrari e di corso Umbria.

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.

ALTRE INFORMAZIONI

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni dell'immobile risultano in pessimo stato manutentivo, con molti manufatti da demolire. 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 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.