

IMMOBILE USO ASSOCIATIVO SITO IN TORINO, VIA GIOLITTI 32/C**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'unità immobiliare è situata in Via Giolitti 32 C angolo Via Accademia Albertina, all'interno della Circoscrizione 1, in una zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

L'immobile si trova al piano terreno e si sviluppa su una superficie di circa mq. 155, ha un doppio ingresso, è composto da un open space con 6 vetrine, che si affacciano direttamente su Via Giolitti, oltre ad un piccolo locale tecnico; è presente un soppalco (uso deposito) e servizio igienico piastrellato con antibagno.

VALORE CANONE

Euro/anno € 25.700 (euro/anno venticinquemilasettecento/00).

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

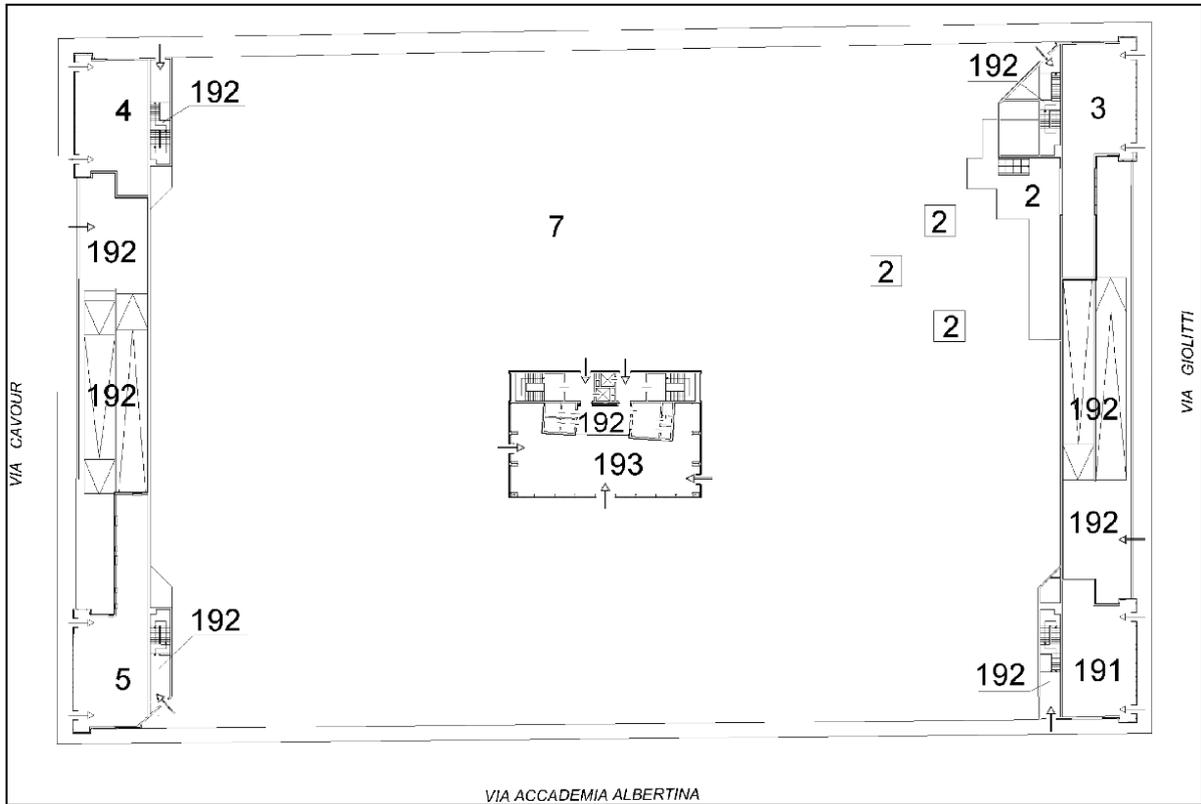
L'istruttoria svolta utilizzando la Scheda di Valutazione, che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti, determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

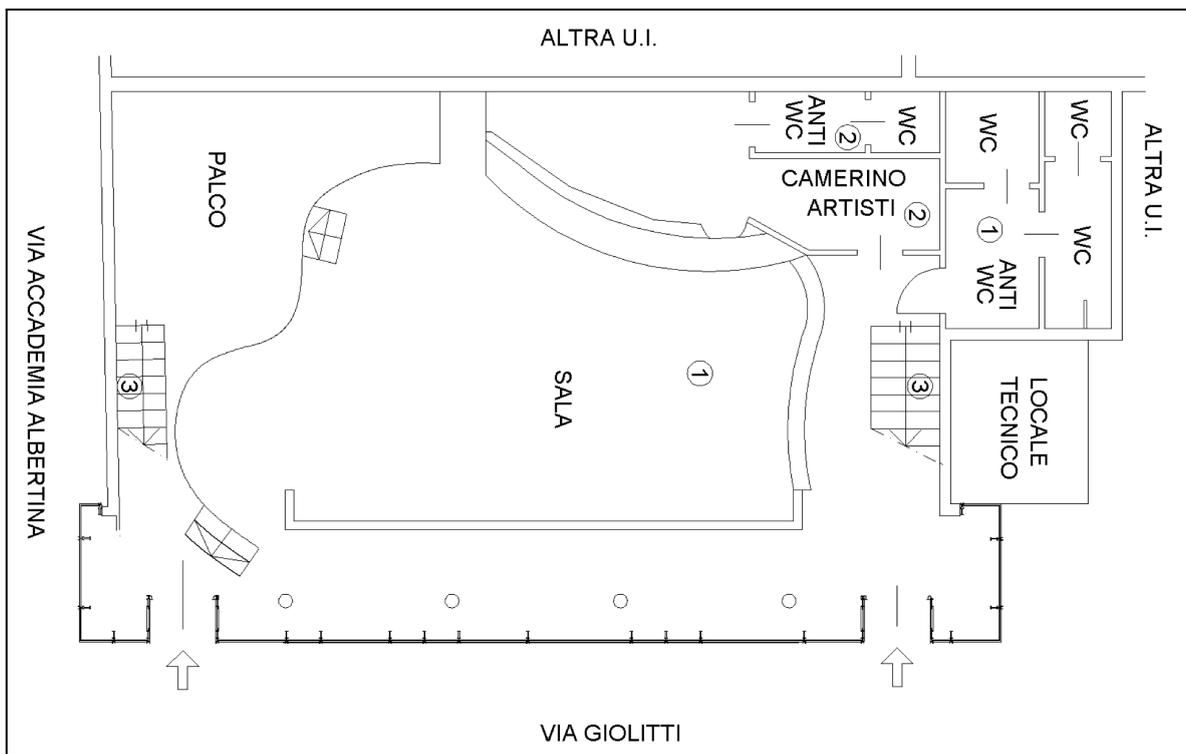
L'immobile attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1281, particella 140, subalterno 191 (indirizzo: via Giolitti n. 32c, piano: T-1; Zona Censuaria 1; Categoria D/3; Rendita euro 5.314,00) ed insiste su catasto terreni del Comune di Torino al Foglio 1281, particella 140.

PLANIMETRIA

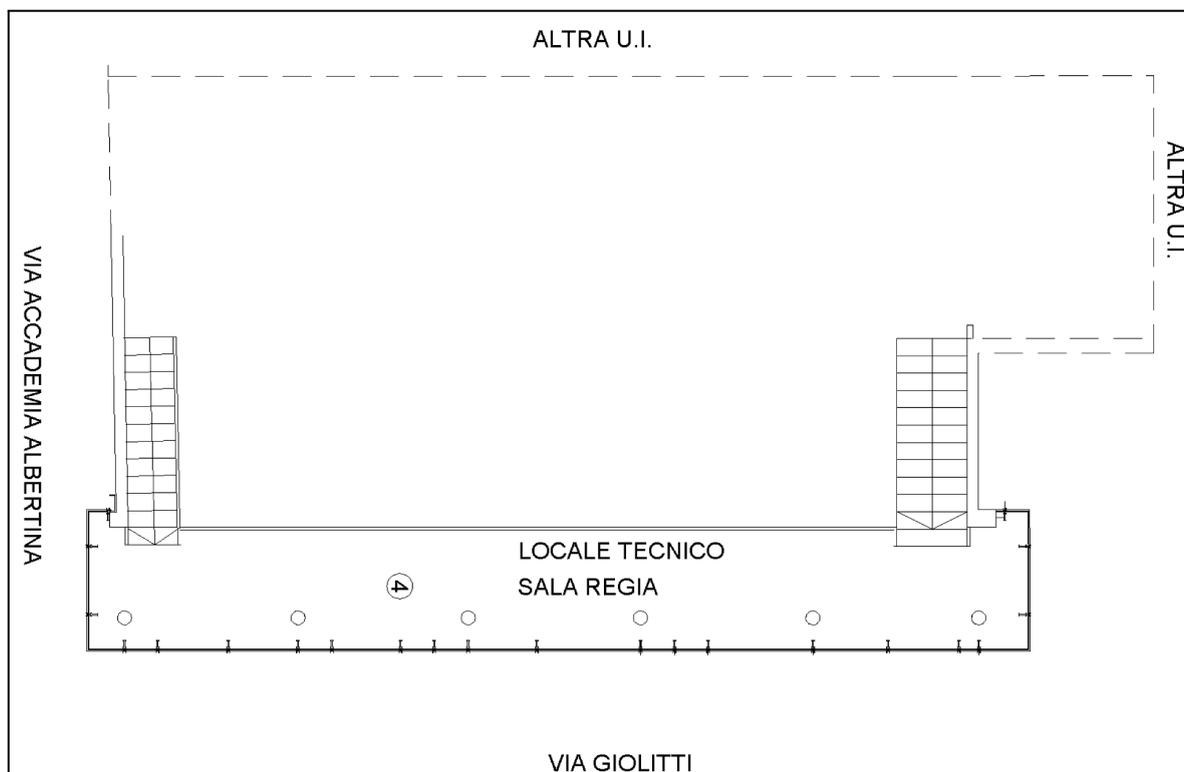
Stralcio fuori scala elaborato planimetrico



Estratto fuori scala planimetria catastale sub. 191 piano terra



Estratto fuori scala planimetria catastale sub. 191 piano soppalco



STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) in Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico, aree per servizi: Parcheggi e spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.

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 fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Giolitti e di via Accademia Albertina.

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

Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli enti del terzo settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. Il concessionario dovrà pertanto 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.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

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 sua costruzione non risale ad oltre 70 anni.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze.

Dovranno essere direttamente intestati i contratti relativi alla fornitura di energia elettrica, telefono, eventuale gas. Dovranno inoltre essere corrisposte alla Città le spese afferenti all'utenza idrica, di competenza condominiale; a tal fine il concessionario sarà tenuto ad installare presso i locali un contabilizzatore parziale del consumo idrico.

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.

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

Lo stato manutentivo dell'immobile è sufficiente ed 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. Si rende evidente un problema di infiltrazione di acqua piovana a causa dello stato manutentivo dell'impermeabilizzazione e della mancanza di adeguata faldaleria della copertura dei locali.

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.

Si dispone della documentazione relativa alla realizzazione del soppalco uso deposito (prot. n. 2012-18-23074) ma non è stato prodotto il necessario certificato di collaudo. Il concessionario avrà l'onere, in tal senso, di fornire un certificato di idoneità statica redatto a cura di tecnico abilitato.

IMPIANTI

Gli impianti esistenti sono inutilizzati da tempo; la loro usabilità parrebbe compromessa.

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 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.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. 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.