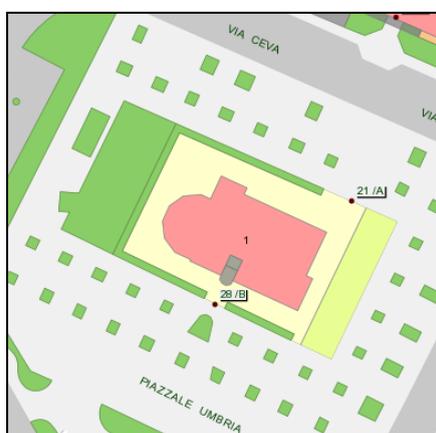


SCHEMA TECNICO PATRIMONIALE IMMOBILE SITO IN TORINO - PIAZZALE UMBRIA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile si colloca nel territorio della Circostrizione 4, codice zona C8, compreso nella fascia semicentrale "San Donato". L'edificio insiste su un'area delimitata da recinzione metallica su cordolo in cemento armato, con ingresso pedonale lato corso Umbria ed uno carraio lato via Ceva. Completa la proprietà un campo gioco bocce a due corsie illuminate lato via Bari.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è in lamiera grecata, le facciate presentano mattoni con faccia a vista, i serramenti esterni sono forniti di vetrocamera ed inferriate di protezione, i pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura.

L'area esterna ha pavimento autobloccante con blocchi di calcestruzzo.

La struttura interna consiste in quattro salette, una sala polivalente, una cucina e servizi igienici.

La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

L'immobile ha una superficie utile lorda pari a 318 m². L'intera superficie, comprensiva delle aree esterne e del campo gioco bocce è di m² 928 circa.

Nei locali è stato recentemente installato un impianto di allarme con rilevatori di presenza, dotato di combinatore telefonico.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

€/anno 19.500,00 (€/anno diciannovemilacinquecento/00).

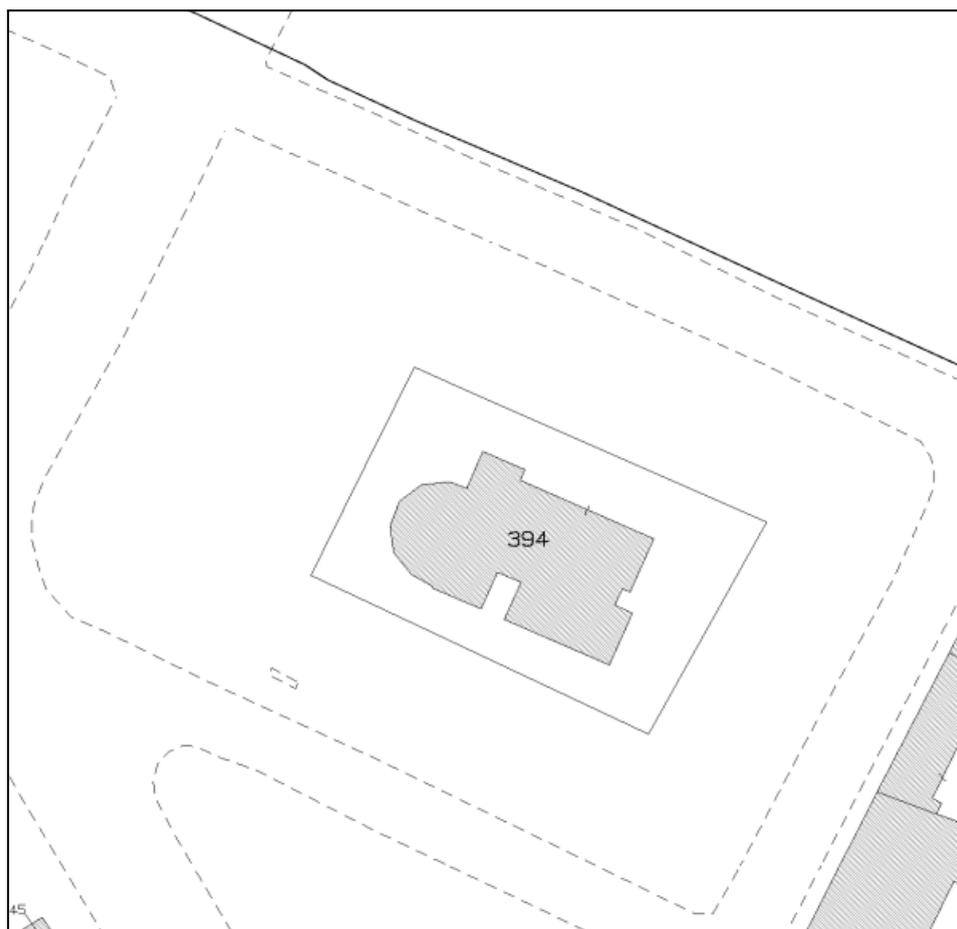
Il canone è determinato sulla base della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile. La scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

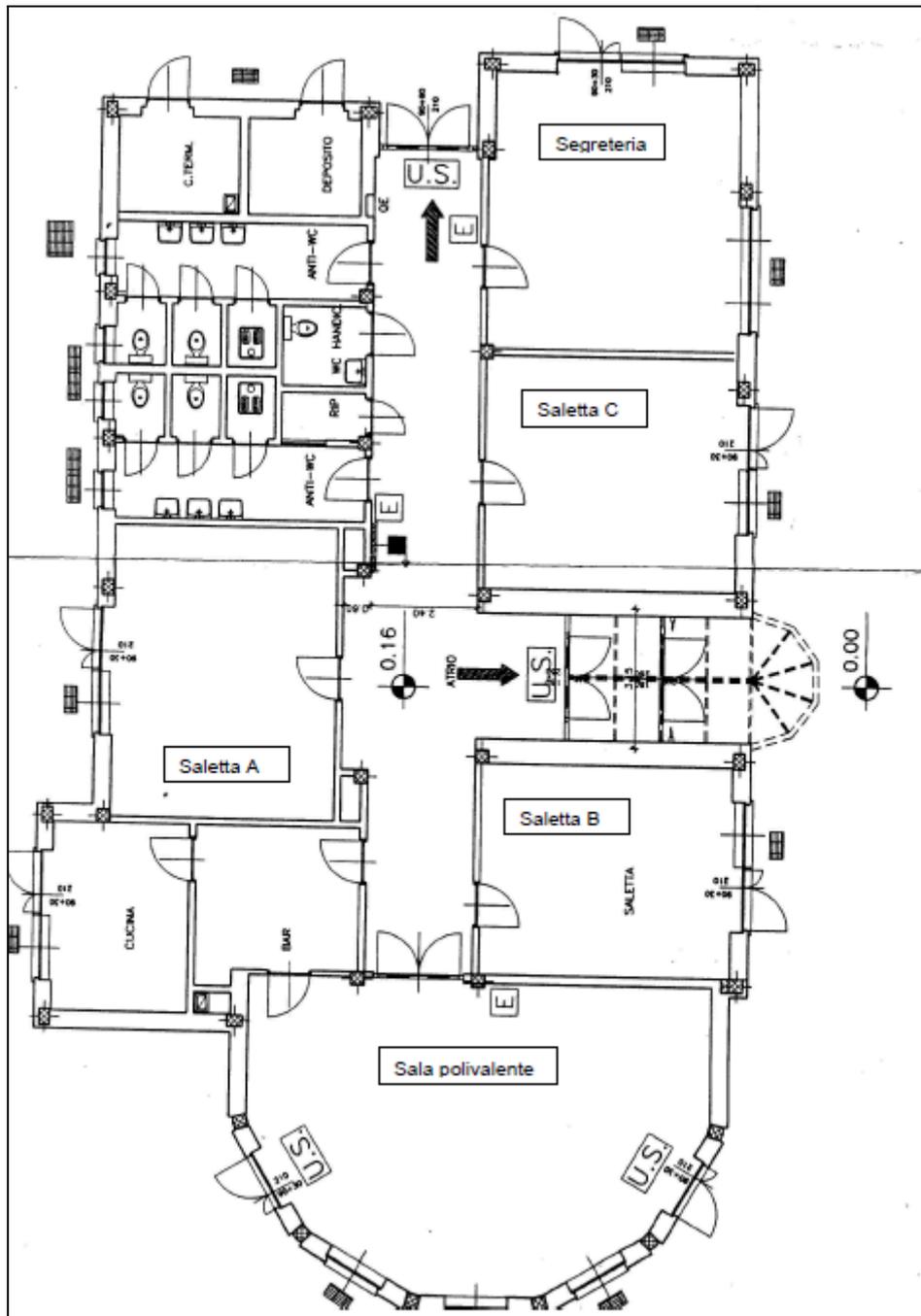
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1179, particella n. 394, (Indirizzo: piazzale Umbria SNC piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/4; Rendita 1.500,10 €) ed insiste su area censita a Catasto Terreni al Foglio n. 1179, particella n. 394 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 1.097 m²).

PLANIMETRIA CATASTALE

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio da non intendersi quale stato legittimato. Foglio 1179, p.394



Stralcio estratto di mappa C.T. - Non in scala Foglio 1467, p.27, sub. 15 (parte)



Stralcio planimetria edificio - Non in scala

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

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

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

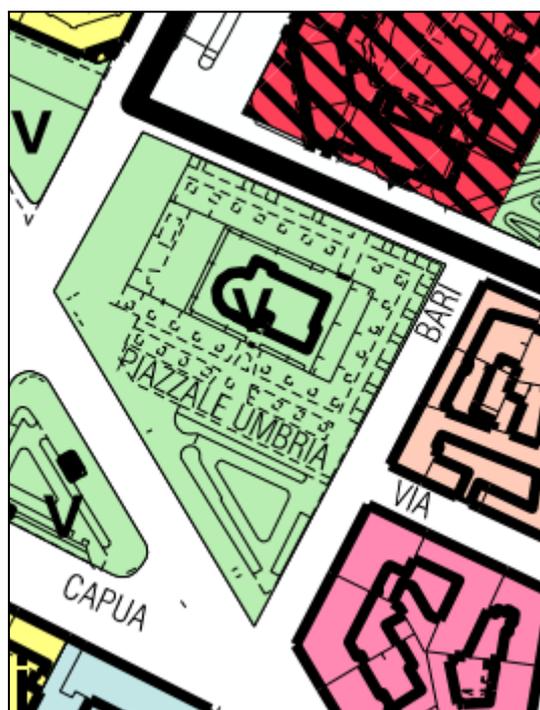
UTENZE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono ed eventuale gas - oltre alla tassa raccolta rifiuti; in particolare il contratto per la fornitura dell'energia elettrica, le utenze di riscaldamento (teleriscaldamento) e la fornitura idrica dovranno essere direttamente intestate al concessionario.

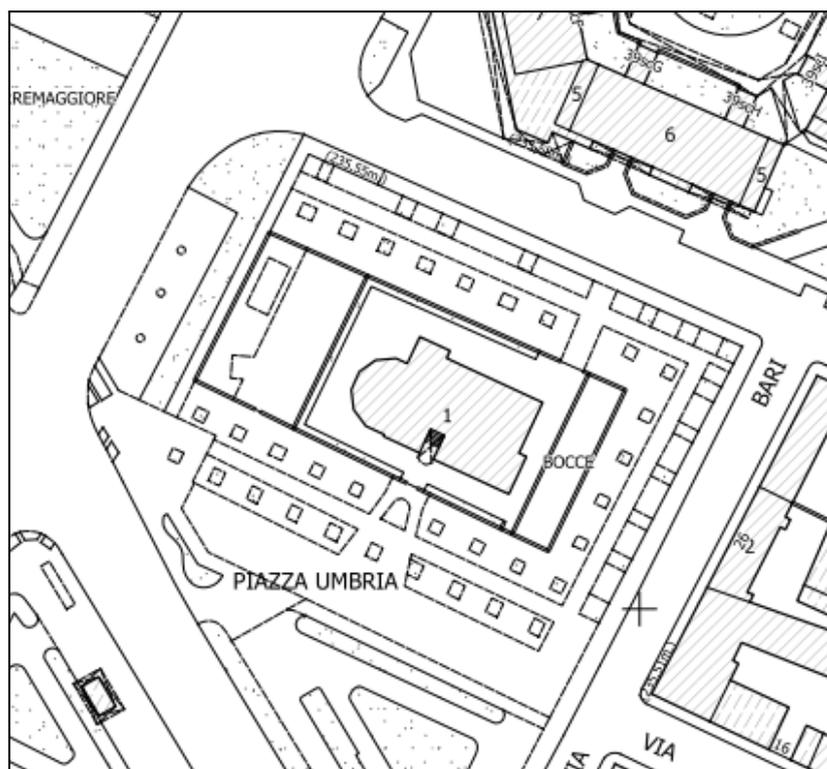
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) in Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico - Aree per servizi - 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., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità II (P).



Estratto di P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica - Non in scala

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. In relazione ai possibili riusi dell'immobile, 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..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento tipo A3 – Regina Dora. Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e ricompresa nell'addensamento sopra riportato; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

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; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

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. Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono. 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 ritenendo congrua la proposta effettuata. Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto. Il concessionario, qualora richiesto, sarà tenuto a produrre una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto in esito al bando. 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

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno dell'immobile. Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" e ss.mm.ii. Ai sensi del succitato decreto il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto, ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 6/9/94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie. Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali dell'intero compendio immobiliare. Non si dispone di ulteriori informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce 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 possa provocare a chiunque.

Esiste la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (art. 18, legge n. 46 del 5 marzo 1990) - pratica edilizia prot. 2009/15740 (DEPOSITO DICHIARAZIONI CONFORMITÀ IMPIANTI)". Non sono disponibili ulteriori dichiarazioni di conformità in merito agli impianti esistenti. Sarà comunque obbligo dell'aggiudicatario/a, prima dell'utilizzo del bene, verificare la consistenza e la funzionalità degli impianti esistenti e provvedere alla loro formale certificazione da parte di tecnico/a abilitato/a. Sarà altresì a suo carico la formale certificazione degli impianti ripristinati e/o nuovamente realizzati. Il complesso immobiliare è dotato di teleriscaldamento e all'interno dei locali sono presenti i radiatori come terminali dell'impianto.

COPERTURA DI RETE WIFI

Il concessionario potrà allestire una copertura di rete WiFi che garantisca il servizio di connettività Internet in tutta l'area interessata.

In tale eventualità il servizio di connettività dovrà quindi essere composto dalle componenti: adsl, wireless e infrastruttura. Per la parte riguardante la connettività Adsl la linea dovrà essere di minimo 10 Mbps in download/upload e dovrà essere garantita la disponibilità di un indirizzo IP libero appartenente alla rete del locale (se presente), da assegnare all'Access Point. La rete a cui andrà collegato l'AP deve garantire, per il suo funzionamento, la raggiungibilità dei seguenti servizi su Internet:

Da	A	Porte	Transport Layer	Protocollo	Servizio
Rete AP	ntp.ien.it	123	udp	NTP	sincronizzazione ora
Rete AP	DNS DEL PROVIDER	53	udp	DNS	risoluzione nomi
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	80,443	tcp	http/https	controller
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	1194	tcp	OpenVPN	VPN di setup
Rete AP	openwisp-gw1.csi.it	1198	udp,tcp	OpenVPN	VPN dati

Il router/switch connesso alla portante di rete, anche questo a carico dell'aggiudicatario, dovrà permettere la connessione di almeno 4 apparati di rete (Access Point). Per la parte wireless l'aggiudicatario dovrà disporre dei necessari apparati per la diffusione del segnale (Access Point). Il numero degli apparati non dovrà essere inferiore alle 3 unità. La Città di Torino partecipa ad una federazione di reti wireless di livello nazionale (Free Italia WiFi) che permette di accreditarsi sul territorio italiano sempre con le stesse credenziali d'accesso. A tal proposito gli Access Point dovranno essere obbligatoriamente della seguente tipologia: TP-Link CPE210, Comfast CF-EW72, Engenius EAP1300, COMFAST CF-E320N, D-Link DAP2610, Ubiquiti Unifi AC MESH. Tali apparati dovranno essere, prima dell'installazione definitiva, configurati dalla Città in modo da poter fornire il servizio di cui sopra, che nello specifico prende il nome di FreeTorinoWiFi.

L'aggiudicatario dovrà infine occuparsi di predisporre la necessaria infrastruttura fisica di rete, ovvero il fissaggio a muro degli access point e il cablaggio per la connessione degli stessi con il router/switch Adsl.

PARTE TERZA - COSTI UTENZE

Si riportano, a puro titolo esemplificativo, i dati disponibili, relativi ai costi delle utenze sostenuti per l'utilizzo dell'immobile da parte della Città - Circoscrizione 4 nei periodi indicati

RISCALDAMENTO

stagione 2021-2022

- mc. 1.200 costo totale (IVA inclusa) € 5.629,22 (di cui € 5.081,59 combustibile)

ENERGIA ELETTRICA

Fatturazione 2023 - € 2.247,61

ACQUA

Fatturazione 2023 - € 102,40