

**IMMOBILE AD USO SOCIO-CULTURALE SITO IN TORINO,
VIA VEROLENGO N. 212**

Compendio dell'ex Scuola Materna Principessa Isabella

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE-CONSISTENZA-CARATTERISTICHE PRINCIPALI

I locali siti in Torino, Via Verolengo n. 212, noto come Ex Scuola Materna Principessa Isabella, si collocano nell'ambito territoriale della Circoscrizione 5, codice zona D13, compresi nella fascia Periferica / Corona Nord-Ovest.

L'immobile è ubicato nella zona periferica di Torino, a poco più di un Km dallo Stadio della Juventus e a quasi due Km dalla tangenziale, nell'ex quartiere industriale Lucento. Il compendio si presenta strutturato in tre blocchi, con un ampio cortile recintato e pavimentato con blocchi in calcestruzzo. E' realizzato con struttura in muratura, copertura a falde e coppi, serramenti esterni in legno e vetrocamera con persiane, forniti di inferriata di sicurezza al piano terra.

Il compendio ha una superficie catastale complessiva di mq. 888 suddivisi su area esterna, uffici-biblioteca, sala teatrale e sala prove e musicali.

Il corpo principale è l'ex scuola materna, che ospita gli uffici e la biblioteca, composto da due piani fuori terra e uno interrato. Le facciate sono in intonaco, con cornice sottogronda e finestre con cornice decorativa lineare. La facciata lato Via Foglizzo è caratterizzata dal bugnato fino al marcapiano. Al piano terreno, il corridoio e il locale espositivo sono valorizzati dal soffitto a volte in mattoni. I locali hanno pavimento in monocottura e le porte interne sono in alluminio e vetro. La scala principale ha pedate in pietra e ringhiera in ferro.

Il corpo centrale, ad un piano fuori terra, ospita il teatro e i camerini, la cui ristrutturazione è stata appena completata.

Il lungo braccio ad est si sviluppa ad un solo piano, con copertura piana e accesso diretto dal marciapiede al cortile di pertinenza; quest'ultimo è in gran parte pavimentato con blocchetti di calcestruzzo. E' composto da un lungo corridoio, dalle sale prove e dai servizi igienici, tutti controsoffittati. I locali hanno pavimenti in graniglia di marmo, il corridoio in cotto originale, i servizi igienici sono rivestiti con monocottura, le porte d'accesso ai singoli locali sono in alluminio e vetro.

Nel complesso i locali sono in buono stato manutentivo. La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

VALORE CANONE

Euro/anno 41.500,00 = (Euro/anno quarantunmilacinquecento/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale delle unità immobiliari in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

La percentuale di riduzione del canone di concessione sarà determinata in sede d'istruttoria a seguito di compilazione delle Schede di Valutazione

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Terreni al Foglio 1121, Particella 29, Qualità Ente Urbano e al Catasto Fabbricati al Foglio 1121, Particella 29, Categoria B/4 (Uffici Pubblici).

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

L'immobile presenta un vincolo di destinazione d'uso ad attività socio-culturali di durata decennale come da Delibera della Giunta Comunale n. 113 del 14 marzo 2023.

L'immobile oggetto della presente manifestazione d'interesse, risulta essere sottoposto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi del combinato disposto degli articoli 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004, come da Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale DCR N. 259 del 31/08/2023

Il contratto di concessione è subordinato all'autorizzazione alla concessione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e conterrà i vincoli indicati nell'autorizzazione stessa.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta i locali ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

La Città non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

Nei locali sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città iscritti al Registro n 33/3511. Detti beni saranno consegnati al concessionario al momento della stipula del contratto. Essi saranno in uso al concessionari a cui spetterà l'onere della custodia e della conservazione dei medesimi con obbligo di riconsegna a scadenza del contratto in buono stato d'uso tenuto conto del logoramento che può derivare dal loro normale utilizzo. Il concessionario, nell'assumere la responsabilità della custodia e conservazione dei beni e nel provvedervi ai sensi della vigente legislazione, assume a proprio carico ogni responsabilità per danni sofferti da terzi o agli stessi riconducibili.

NOTIZIE TECNICHE

Per quanto riguarda la porzione del complesso adibito a sala polivalente si precisa quanto segue.

In data 23 settembre 2022 è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA antincendio) per l'attività 65.1.B (secondo l'esame progetto antincendio n. 22997 del 22 giugno 2021). In caso di utilizzo dei locali in modo difforme ai sette layout autorizzati con la SCIA Antincendio originariamente presentata, ai fini della gestione della sicurezza durante le manifestazioni, il Concessionario ha l'obbligo di presentare idonea SCIA VV.F. temporanea presso gli specifici uffici comunali e/o Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Gli eventuali oneri di certificazione e presentazioni pratiche specifiche sono a carico al Concessionario. Per quanto riguarda gli impianti elettrici e speciali e l'impianto di riscaldamento/raffrescamento sono presenti in loco copia cartacea di tutte le certificazioni e collaudi eseguiti. Tali impianti, presi in consegna per la gestione da parte di IREN Smart Solutions S.p.A. in data 21 luglio 2022, saranno consegnati al concessionario contestualmente alla firma del contratto. Qualora il concessionario decida di affidare la conduzione degli impianti ad un diverso operatore dovrà comunicare il nome delle ditte

conduttrici alla Circostrizione. Per gli aspetti tecnici si organizzerà una riunione con IREN Smart Solutions s.p.a. e tali ditte conduttrici. Si fa presente, in ogni caso, che: eventuali interventi sugli impianti e manufatti edili, che non rientrano in interventi di manutenzione ordinaria, devono essere preventivamente autorizzati dalla Città; in caso di interventi sugli impianti e manufatti che per la normativa vigente devono essere certificati e collaudati, a lavori ultimati, tali documenti dovranno essere consegnati agli uffici competenti del Comune. Si ricorda anche che la documentazione relativa a tutti gli impianti trasmessa in occasione della consegna dei locali deve essere conservata in loco come tutti i registri delle manutenzioni degli impianti, compresi le certificazioni e i collaudi degli eventuali interventi eseguiti dal concessionario. In riferimento all'impianto multimediale si precisa che tutte le apparecchiature posate in campo (dimmer luci, amplificatore, americana, videoproiettore, casse audio teatro e casse spia palco) devono essere considerate come delle predisposizioni in quanto mancano i seguenti elementi per rendere funzionante lo stesso: mixer audio e luci fari a led per americana e per luci laterali teatro attestamento di tutti i cavi audio, dati, microfonici, casse audio da eseguire dopo la scelta del mixer interfaccia per connessione videoproiettore in sala regia lettore di dvd Nel caso si voglia utilizzare la sala come sala conferenze mancano microfoni radio per relatore con archetto, microfoni con base da tavolo, microfoni radio per il pubblico e tutti gli elementi per rendere funzionante il sistema Inoltre, manca la connessione dati ad un provider per la gestione del collegamento ad internet e per un eventuale impianto wifi nella sala teatro, che dovrà essere scelto dall'utente finale o definito in sede di concessione. In sala regia è stato posato un rack per la gestione degli impianti speciali della sala, da completare con le parti attive relative all'impianto di trasmissioni dati, a cui sono attestati delle predisposizioni in cavo partenti dall'armadio dati della Città di Torino, posizionato nelle aule musicali, a supporto degli uffici della palazzina.

Sulla porzione della struttura con tetto piano sono presenti pannelli fotovoltaici (potenza 4 KWp) con relativo inverter e predisposizione per contatore di scambio. E' in fase di formalizzazione l'attivazione tramite GSE. Sarà quindi da definire in sede contrattuale la possibilità di intestazione dell'utenza elettrica da parte del concessionario oppure la modalità di recupero delle spese sostenute per i consumi elettrici da parte della Città. (da valutare con Irene Servizio utenze)

Impianti antintrusione. L'immobile attualmente è provvisto di impianti antintrusione. Il concessionario dovrà installare le SIM telefoniche a lui intestate provvedendo a riprogrammare i numeri telefonici per la comunicazione degli avvisi di allarme. Le SIM di proprietà della Città dovranno essere riconsegnate agli uffici competenti.

Presso lo stabile (palazzina uffici ed aule musicali) è presente un impianto di cablaggio strutturato dati e fonia di proprietà della Città che verrà dismesso a far data dalla concessione. Verranno rimossi tutti gli apparati attivi (Switch, router, telefoni voip ect) nonché la linea dati/telefono che consente l'accesso ad internet, mentre verrà mantenuta la struttura del cablaggio passivo (armadio di permutazione, canaline, cavi dati e prese dati/telefoni). Il concessionario dovrà provvedere alla scelta del nuovo provider per la posa della nuova linea in entrata sull'armadio di permutazione esistente nonché alla posa dei nuovi apparati attivi nello stesso.

Allo stato attuale i locali si trovano in buono stato manutentivo e non richiedono l'esecuzione di opere di miglioria necessarie a rendere utilizzabile in bene in relazione all'uso convenuto. Qualora

dovessero rendersi necessarie nel futuro, il concessionario vi dovrà provvedere a propria cura e spese, previa autorizzazione della Città. Tra gli interventi posti a carico del concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia. Il concessionario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che l'immobile presenta la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui viene destinato l'immobile, inclusa l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in caso di accertata presenza di amianto. La Città non è tenuta a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni. E' a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi e all'abolizione delle barriere architettoniche, ed all'espletamento delle pratiche catastali necessarie a seguito dei precitati interventi. E' fatto obbligo al Concessionario la tenuta e l'aggiornamento continuo del Registro dei Controlli Antincendio, in cui dovranno essere annotate tutte le ordinarie verifiche periodiche antincendio e le eventuali modifiche e/o integrazioni alle compartimentazioni ed agli impianti di sicurezza ai fini antincendio.

UTENZE

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento, raffrescamento.

Utenza elettrica : i contatori sono ubicati sul retro dei locali definiti uffici, su marciapiede, all'interno di due cassette in vetroresina.

Contatore di sinistra al servizio locali teatro: N.POD ITO20E00187369

Contatore di destra al servizio locali sala musicale, uffici e centrale termica: N.POD ITO20E001729335

Utenza riscaldamento intero immobile (escluso acqua sanitaria). Il contatore si trova nella centrale termica: 78546987.

Utenza idrica intera struttura: n. PDP 0010000484

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in zona urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00), Area M1 – Misto M1 – Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq, Area S – Aree e servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico, Attrezzature di interesse comune, edifici caratterizzanti il tessuto storico.

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'area individuata in cartografia ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I (P). L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile presenta un vincolo di destinazione d'uso ad attività socio-culturali di durata decennale come da Delibera della Giunta Comunale n. 113 del 14 marzo 2023.