

SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA DEGLI ABETI 15



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata nella zona all'estrema periferia settentrionale di Torino, nel Borgo Falchera Nuova, all'interno della Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto).

Il fabbricato, sede del plesso scolastico Leonardo Da Vinci di via degli Abeti 15 (primaria e secondaria di primo grado), entro cui sono situati i locali, è costituito da un piano fuori terra ed uno interrato; l'ingresso avviene tramite il cancello metallico del passo carrabile del civico 15 di via degli Abeti.

L'unità immobiliare oggetto di assegnazione, posta al piano terreno, occupa la porzione di padiglione che si sviluppa verso nord dell'impianto scolastico e si compone di un ampio salone d'ingresso, suddivisibile in ambienti distinti mediante chiusure scorrevoli, due ampie sale con zona bar annessa, una cucina di dimensioni ragguardevoli con dispensa comunicante, un locale uso ufficio ed i servizi igienici.

L'edificio è dotato di riscaldamento, impianto elettrico e idrico.

La superficie della porzione immobiliare in concessione è all'incirca di 390 mq.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

€/anno 25.300,00 (€/anno venticinquemilatrecento/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

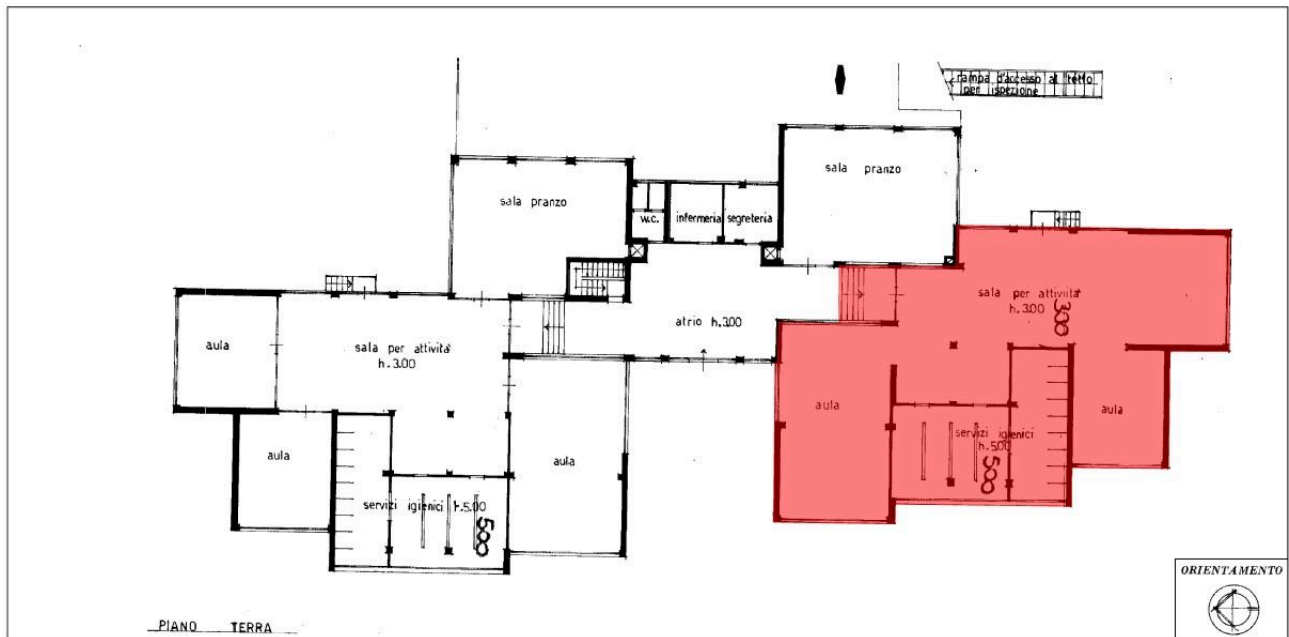
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1013, particella n. 35, sub. 3 parte ed insiste su area censita a Catasto Terreni al Foglio n. 1013, particella n. 35. Il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione di opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà realizzare, di provvedere, a propria cura e spese agli aggiornamenti catastali necessari.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato e che sono difformi rispetto all'attuale consistenza.



Foglio 1013, part. 35– Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Stralcio planimetria catastale - Foglio 1013, part. 35, sub. 3 con evidenziata in rosso la porzione oggetto di concessione

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

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

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare, attualmente occupata, verrà consegnata libera.

UTENZE

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

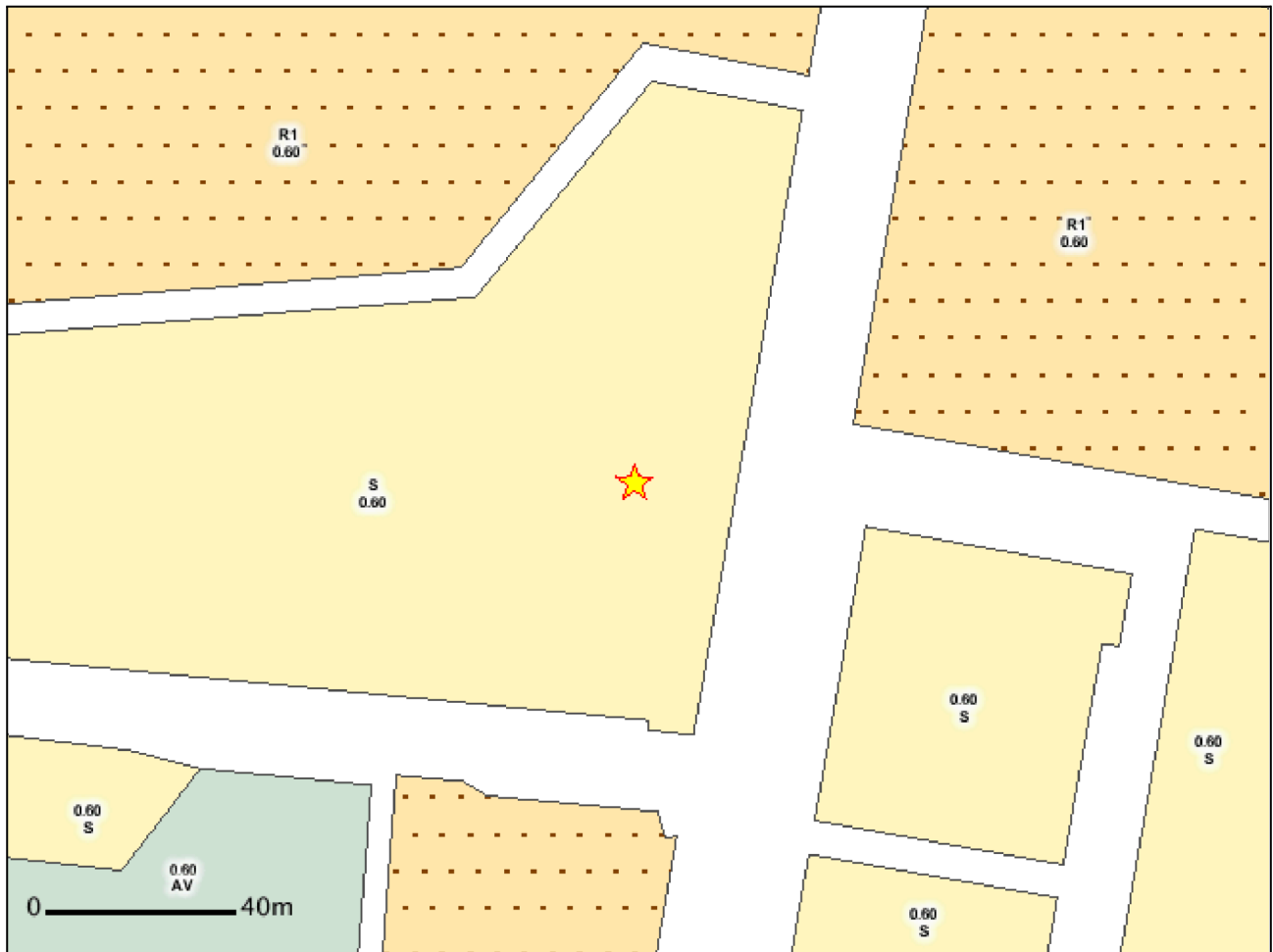
L'utenza di energia elettrica a servizio dei locali (POD IT 020E00206958), è intestata all'attuale utilizzatore degli spazi; anche il riscaldamento dei locali è autonomo e avviene mediante una caldaia murale a condensazione a gas e l'impiego di 6 ventilconvettori; è inoltre attiva un'utenza del gas ad uso cottura (Contatore matricola n. 20622806). Il concessionario ha l'obbligo di intestarsi i predetti contratti di fornitura a propria cura e spese.

Viceversa la fornitura idrica è centralizzata per l'intero complesso ed è presente un contatore filiale per la determinazione dei consumi afferenti l'unità: la Città di Torino anticiperà il pagamento delle spese afferenti i consumi idrici e provvederà a ripetere la spesa al soggetto 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 0.6 - Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Istruzione Inferiore.



Estratto Azzonamento P.R.G. – Non in scala

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 ricade in: Parte Piana - Classe di stabilità I (P).

L’ambito risulta essere compreso in zona beta.

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’immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via degli Abeti.

In relazione ai possibili rischi, 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; 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.

L'accesso all'immobile avviene, tanto per il concessionario quanto per i fruitori del servizio scolastico, dall'ingresso di via degli Abeti 15; il concessionario dovrà concordare con l'Istituto scolastico la regolamentazione di tale utilizzo nonché quello delle aree esterne comuni, adiacenti ai locali concessi, ivi compresa la loro manutenzione. La completa regolamentazione delle parti comuni - accesso carraio, area cortilizia e aree verdi - verrà inserita in un disciplinare che il concessionario si impegna ad adottare di comune accordo con l'istituto scolastico, tenendo in considerazione anche le prescrizioni da quest'ultimo impartite.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso gli archivi della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

La costruzione del fabbricato del quale la porzione immobiliare fa parte risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti:

- Delibera del C.C. del 20 marzo 1972 "Edilizia Scolastica. Costruzione a cura e spese della Gestione Case per Lavoratori di una scuola elementare e di due scuole materne nella Zona E/2 di attuazione della Legge 18/04/1962 n. 167. Approvazione dei progetti allestiti dal Civico Ufficio Tecnico." Con la quale sono stati approvati "[...] gli uniti progetti [...] per la costruzione [...] di due scuole materne di 6 sezioni ciascuna [...]";
- Deliberazione 1998 n. 5351 per "Opere di manutenzione straordinaria per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi [...] - approvazione progetto preliminare."
- Presa d'atto del 9 ottobre 2006 (prot. edilizio n. 1998-1-14282) per "Conservazione di opere consistenti in modifiche interne in circolo ricreativo [...]. Istanza ai sensi dell'art. 37 co. 4 D.P.R. n. 380/2001."

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà anche in conformità al proprio progetto di utilizzo ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I 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 proprio esclusivo onere.

Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, alla predisposizione della documentazione progettuale, da presentare alle autorità competenti, secondo la normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di bando.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico dell'interessato, 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I locali si presentano in condizioni discrete, presumibilmente oggetto di interventi di manutenzione più recenti.

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.

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.

Il concessionario dovrà impegnarsi ad attuare tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione del D. Lgs.vo 81/2008 e s.m.i. e al rispetto degli adempimenti di quanto previsto dal Decreto stesso.

CERTIFICATO AGIBILITÀ

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 della porzione 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

E' stata accertata la presenza di amianto nelle pareti perimetrali dell'unità immobiliare e non si può escludere la sua presenza anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...). Il concessionario dovrà 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.

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 01/03/2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale.

Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. L.vo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate e ammissibili. E' disponibile la *"Relazione di collaudo statico delle strutture in cemento armato relative alla costruzione di una scuola materna [...]"* del 21 novembre 1973.

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 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 ulteriori dichiarazioni di conformità in merito agli impianti esistenti. Sarà 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.

CPI - IMPIANTO ANTINCENDIO

Qualora dovuto il concessionario dovrà ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 151/2011 e s.m.i. nonché alle ulteriori normative in tema di prevenzione, attivando in ogni modo tutti gli accorgimenti ed i modi di azione necessari volti ad evitare l'insorgenza di un incendio e degli eventi ad esso comunque connessi o a limitarne le conseguenze.

In considerazione della vicinanza tra la porzione di fabbricato oggetto della presente procedura e quella destinata a Scuola confinante, il concessionario dovrà escludere l'insediamento di attività tali da essere considerate "promiscue" (dal punto di vista strutturale e/o impiantistico e/o delle vie di esodo) assumendosi ogni onere a riguardo e si impegna da inserire nella regolamentazione di cui al paragrafo "ulteriori note" misure atte ad evitare tale evenienza, salvaguardando le vie d'esodo e tutelando i fruitori della scuola.