

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA VENTIMIGLIA 165



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 8 (San Salvario, Cavoretto, Borgo Po, Nizza Millefonti, Lingotto, Filadelfia), nella parte sud del Parco Millefonti, tra le vie Ventimiglia, corso Maroncelli e corso Unità d'Italia, caratterizzato dalla presenza del "Laghetto di Italia 61" sopra il quale rimane il tronco sopravvissuto alla monorotaia Alveg e l'installazione di Gilberto Zorio "Luce Fontana Ruota". La configurazione dell'immobile è a prisma tronco conico in struttura metallica e vetrate a specchio di colore neutro e si lega al "sistema di cilindri" della palazzina adiacente.

Il compendio in oggetto è stato costruito dalla C.C.I.A.A. per il potenziamento dell'esistente laboratorio chimico-merceologico e di altri servizi ed attività istituzionali; la costruzione, al piano terra, di cui parte del pavimento è ribassato rispetto alla quota del terreno circostante, ospita i locali destinati ad uso ufficio, mentre il piano interrato è destinato ai locali tecnici (centrali termica, frigorifera e trattamento aria), agli archivi dei laboratori e degli uffici, a sale riunioni e biblioteca.

L'accesso principale al piano terra è posto nella parte nord del compendio immobiliare. La sala riunioni del piano interrato è accessibile direttamente dal piano terreno per il tramite di una scala interna, mentre la restante porzione interrata è raggiungibile grazie ad una scala esterna, in tal modo è garantita la separazione tra locali tecnici e altri locali.

Le superfici utili lorde, calcolate digitalmente sugli elaborati grafici reperiti, risultano pari a circa:

- superfici coperte 1290 m² circa così suddivisi: piano terreno open space e servizi 700 m²; piano interrato locali riunione, biblioteca e servizi 180 m²; depositi e archivi 240 m²; locali tecnici 170 m².
- area esterna circa 1.400 m² (da rideterminare a seguito degli accordi con la C.C.I.A.A. come infra specificato).

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno € 73.600,00 (euro/anno settantatremilaseicento/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale del compendio in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

La scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dagli Enti 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 1445, particella 87 (indirizzo: via Ventimiglia n. 165, piano: S1-T; Zona Censuaria 2; Categoria B/4; Classe 2; Consistenza 5094 m³; Superficie catastale totale 1276 m²; Rendita 6 577,07 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1445 particella 87 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 996 m²) e 83 parte (Qualità/Classe: Giard. Pub.; Superficie: 43 753 m²).

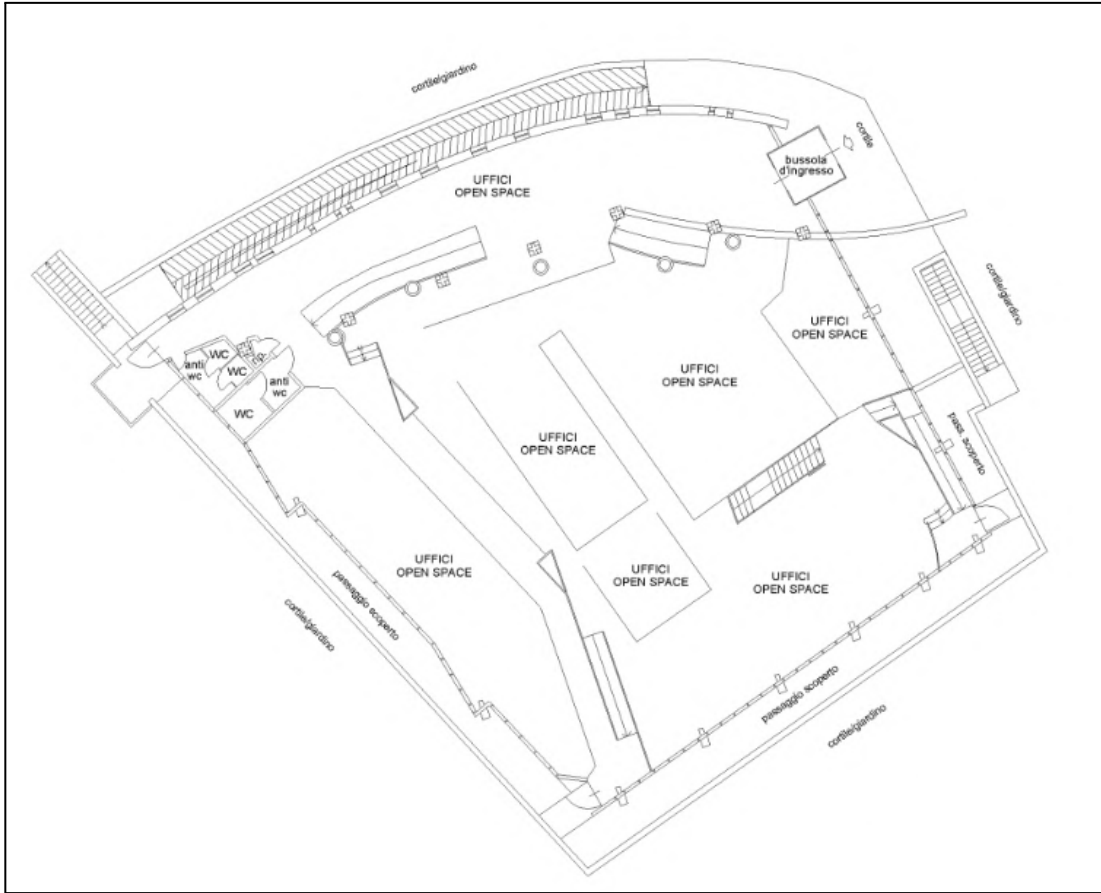
A seguito della realizzazione degli interventi necessari per rendere idoneo l'immobile all'uso convenuto e alla delimitazione delle aree di pertinenza e di separazione degli ingressi di cui alla sezione "ulteriori note" il concessionario avrà l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, ai necessari aggiornamenti catastali. Il concessionario dovrà anche frazionare l'intera area tramite la costituzione delle nuove particelle catastali necessarie, afferenti sia al fabbricato in oggetto, a quello confinante assegnato alla Camera di Commercio e all'area esterna a verde.

PLANIMETRIE CATASTALI

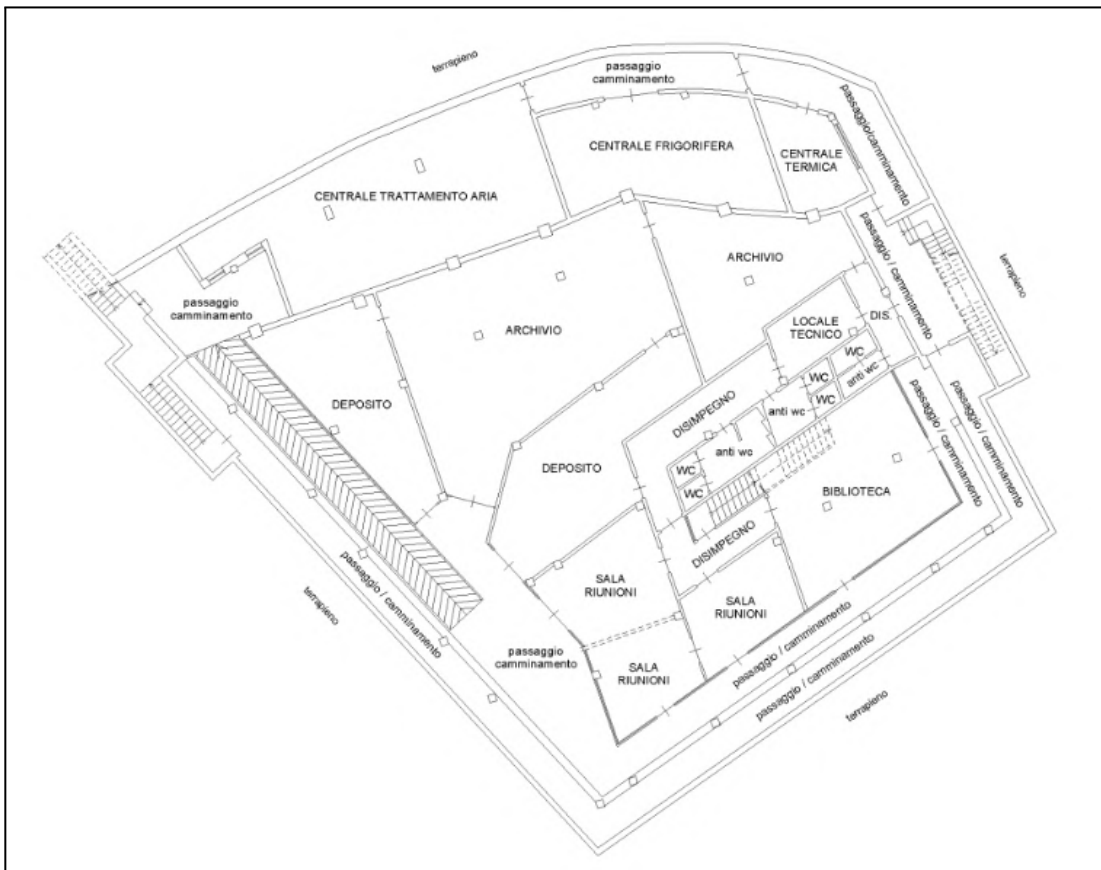
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1445, part. 87 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1445, part. 87 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano terra – Non in scala



Foglio 1445, part. 87 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano interrato – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con indicazione dell'area afferente al lotto.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

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.

L'immobile risulta compreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile, già sede del centro di documentazione dell'UNICRI, è da tempo dismesso in seguito alla rilocalizzazione dell'Istituto delle Nazioni Unite, ultimo soggetto concessionario. Gli spazi oggetto di concessione sono liberi.

UTENZE

Le utenze presenti a servizio dell'immobile (acqua, energia elettrica, riscaldamento etc.) risultano intestate alla C.C.I.A.A..

Il concessionario dovrà, a proprie cure e spese, provvedere a rendere autonome le forniture che per caratteristiche tecniche possono essere separate da quelle esistenti intestate alla C.C.I.A.A.; alternativamente dovrà collocare sistemi di contabilizzazione tali da poter misurare l'effettivo

consumo imputabile all'uso della porzione immobiliare assegnata. Qualora le alternative qui ipotizzate non fossero percorribili si farà riferimento al "Regolamento dei rapporti tra il Laboratorio Chimico Camera di Commercio Torino e il Comune di Torino per lo stabile sito nel comprensorio di via Ventimiglia 165 - Torino" sottoscritto in data 12 settembre 2011, salvo diversi accordi tra le parti. Sarà comunque 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. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35:

- parte in Area AV, Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico, Aree per servizi - Parcheggi, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- parte in Area S, Aree a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico, Aree per servizi - Attrezzature di interesse generale.

Indice di edificabilità fondiario (I.F.) 1.35 m²/m².



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

L'immobile risulta essere compreso nel PTO, in zona gamma.

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'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..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta esterno agli addensamenti commerciali riconosciuti.

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 smi e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; 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

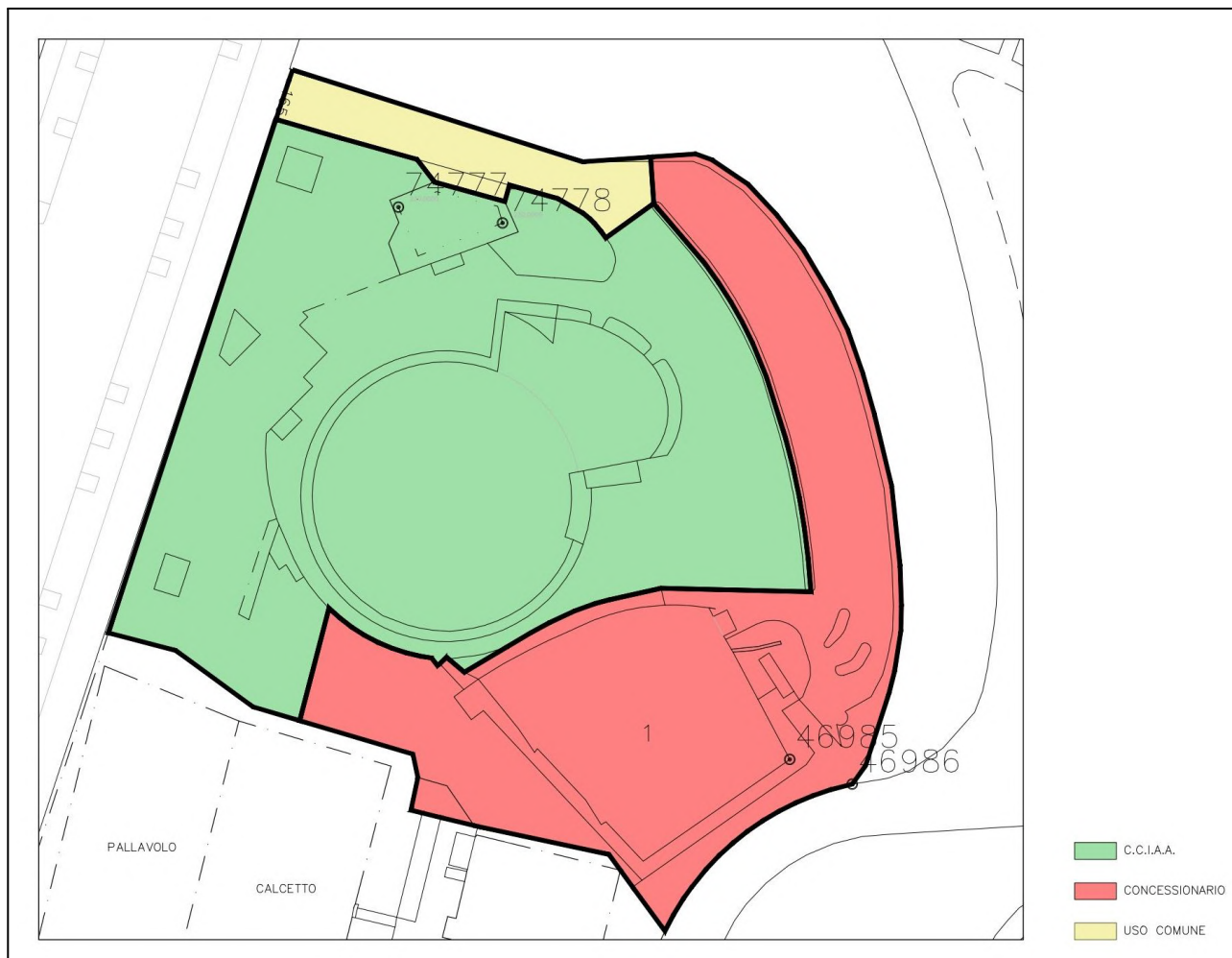
Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli enti del terzo settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. 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 e dalla proposta oggetto di aggiudicazione; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

ULTERIORI NOTE - OBBLIGO DI SEPARAZIONE

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'area identificata al C.T. al foglio 1445 particelle 18 e 83 parte è pertinenza sia del fabbricato in uso alla C.C.I.A.A. che del lotto oggetto della presente procedura. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla separazione fisica dei due lotti, anche al fine di evitare interferenze. Tale separazione dovrà essere realizzata mediante idonee delimitazioni che dovranno essere posizionate, in linea di massima, come indicato nella planimetria di cui infra, in modo tale da creare tre distinte zone di utilizzo: una in uso alla C.C.I.A.A. (in colore verde); la seconda destinata al concessionario (in colore rosso) ed una terza d'uso comune, da destinare al transito veicolare e pedonale (in colore giallo); la separazione definitiva dovrà essere concordata tra le parti interessate con particolare riguardo alle rispettive uscite di sicurezza e nel rispetto delle necessarie vie di esodo, anche in relazione alle attività insediate e da insediare. L'ingresso mediante il cancello ubicato al civico 165 della via Ventimiglia e il tratto veicolare, indicato in tinta gialla nella planimetria che segue, saranno di uso comune, le modalità di utilizzo così come gli oneri manutentivi saranno a carico degli utilizzatori che si dovranno accordare per definire i reciproci obblighi e le reciproche responsabilità. Il concessionario avrà l'onere, a propria cura e spese, di collocare, al termine della rampa comune, due distinti cancelli carrai da dedicare all'ingresso veicolare e pedonale alle zone pertinenti di rispettiva competenza.



Individuazione schematica del perimetro dei lotti - disegno fuori scala su carta tecnica

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l’archivio edilizio 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 nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Concessione edilizia n. 950 del 6 novembre 1989 (prot. n. 1989-1-969) che autorizza “[...] di eseguire ampliamento del laboratorio chimico merceologico della C.C.I.A.A. con previsione di fabbricati ad uso uffici-archivio-deposito. [...]”;
- Concessione edilizia n. 535 del 8 giugno 1991 (prot. n. 1990-1-2154) che autorizza “[...] di eseguire opere in variante a progetto di cui alla Concessione edilizia n. 950 del 6 novembre 1989, consistenti in ampliamento del piano interrato con formazione di locali ad uso mensa, varianti distributive al piano terra ad uso uffici, modifiche di facciata [...]. Inoltre il wc per

handicappati sito al piano terreno sia dotato di idoneo anti wc ventilato almeno meccanicamente. [...]”;

- Nulla osta del 13 febbraio 1992 (prot. n. 1991-1-05746) che “[...] concede l’esecuzione delle opere richieste [...]” (posa di condotta dell’acqua potabile);
- D.l.A. art. 2 comma 60 L. 662/96 e s.m.i. del 21 agosto 2003 (prot. n. 2003-9-11791) per “[...] spostamento tramezzi ed opere interne varie [...]”.

Il concessionario dovrà verificare, presso i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza e ricondurre eventualmente lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I relativi costi per la demolizione e/o la sanatoria delle irregolarità edilizie saranno a suo esclusivo carico.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il compendio immobiliare necessita di interventi di rifunzionalizzazione. Gli impianti esistenti sono vetusti; le caratteristiche costruttive del compendio immobiliare con presenza di ampie vetrate perimetrali e di copertura fanno ipotizzare consumi elevati per la climatizzazione (invernale ed estiva) . Sono state evidenziate infiltrazioni di acqua piovana e da risalita di falda.

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 proponente prende atto della consistenza immobiliare e dello strato manutentivo attraverso opportuno sopralluogo.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’immobile in oggetto.

In considerazione delle potenziali trasformazioni a cui sarà soggetto l’immobile, il concessionario, al termine delle opere edilizie ed impiantistiche necessarie per adeguarlo alle destinazioni d’uso aggiudicate, dovrà ottenere il titolo che attesti l’agibilità dello stesso.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all’interno del compendio immobiliare.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell’immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà 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.

BONIFICHE AMBIENTALI

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferenti la bonifica ambientale, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o

inquinanti che si rendessero necessarie rimarranno ad esclusivo carico del concessionario. Si evidenzia la presenza di contenitori di gas utilizzati dal vecchio impianto di spegnimento antincendio il cui uso non è più consentito; la relativa bonifica è posta a carico del concessionario

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali mentre è stato reperito, allegato alla pratica prot. edilizio 1994-2-299 del 22 dicembre 1994, certificato di collaudo del mese di ottobre 1993 per “[...] *opere in conglomerato cementizio semplice ed armato e a struttura metallica esistenti nell’ampliamento Laboratorio e Uffici C.C.I.A.A.[...]*”. Non si dispone di 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

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

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.

Il concessionario dovrà, come già indicato nella sezione “utenze”, qualora tecnicamente possibile, rendere autonomi gli impianti necessari all’uso dell’immobile in funzione dell’attività che verrà proposta. Tale separazione dovrà essere effettuata evitando la generazione di promiscuità e/o eliminando, per quanto possibile, quelle esistenti tra il fabbricato oggetto di concessione e quello assegnato alla C.C.I.A.A.; si richiama in tal senso quanto indicato nella sottosezione “cpi - impianto antincendio”. Sarà obbligo del concessionario, prima dell’utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione, da parte di tecnico abilitato, degli impianti, qualora privi di regolare dichiarazione di conformità, ripristinati e/o nuovamente realizzati.

In prossimità del lato Nord dell’edificio circolare assegnato alla Camera di Commercio è presente una cabina elettrica MT/BT, gestita dalla Società Ireti SpA, atta all’erogazione di energia elettrica.

FOGNATURA

Esiste un progetto di allacciamento all'impianto fognario acque bianche e nere (tav. F6 - prot. n. 36069 del 17 marzo 1993) allegato al progetto di “ampliamento del laboratorio chimico merceologico di via Ventimiglia n. 165 per uffici, archivi, deposito e mensa”, in cui sono evidenziati i tracciati delle tubazioni della fognatura nera e bianca a partire dalle singole utenze fino ai rispettivi collettori fognari comunali posti su via Ventimiglia. Si evidenzia la presenza di due pozzetti “di

sollevamento”, rispettivamente delle acque bianche e nere, in cui convogliano i rami sia del fabbricato in oggetto che di quello assegnato alla C.C.I.A.A.

Il concessionario avrà l'onere di verificare, con C.C.I.A.A., il corretto funzionamento dello smaltimento delle acque nere e bianche nei rispettivi canali fognari municipali, anche in funzione delle attività proposte. La realizzazione degli interventi necessari per l'esecuzione di nuovi allacciamenti o per la modifica di quelli esistenti saranno a carico del concessionario.

Parimenti le attività di manutenzione degli impianti, esistenti e/o di nuova realizzazione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture necessarie per il raggiungimento dei collettori pubblici, saranno a carico del concessionario per la quota parte di utilizzo esclusivo, mentre saranno da suddividere con la C.C.I.A.A. per la parte d'uso condiviso, con modalità e quote concordate tra le parti.

Tutti gli interventi di manutenzione e/o nuova realizzazione dovranno essere concordati con i competenti Servizi della Città.

Il concorrente prende atto delle consistenze e della situazione di fatto, anche a seguito di sopralluogo.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia.

CPI - IMPIANTO ANTINCENDIO

Qualora l'attività insediata richieda l'ottenimento del CPI, 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 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 il fabbricato oggetto della presente procedura e quello assegnato alla C.C.I.A.A. il concessionario dovrà valutare la possibilità che le due attività siano ricomprese tra quelle definite “promiscue” (dal punto di vista strutturale e/o impiantistico e/o delle vie di esodo) assumendosi ogni onere a riguardo.

Il concessionario assumerà, in tal senso, il ruolo di titolare dell'eventuale attività complessiva (responsabile delle aree e degli impianti comuni nonché degli aspetti gestionali che coinvolgono le “sub attività” presenti) nonché gli oneri necessari per rendere idonei entrambi i fabbricati.

VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, compreso il patrimonio arboreo presente nell'area oggetto di assegnazione, è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati. La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde presente nelle parti di utilizzo comune dovrà essere ripartita, invece, tra il concessionario e la C.C.I.A.A., previo accordo tra le parti. 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.