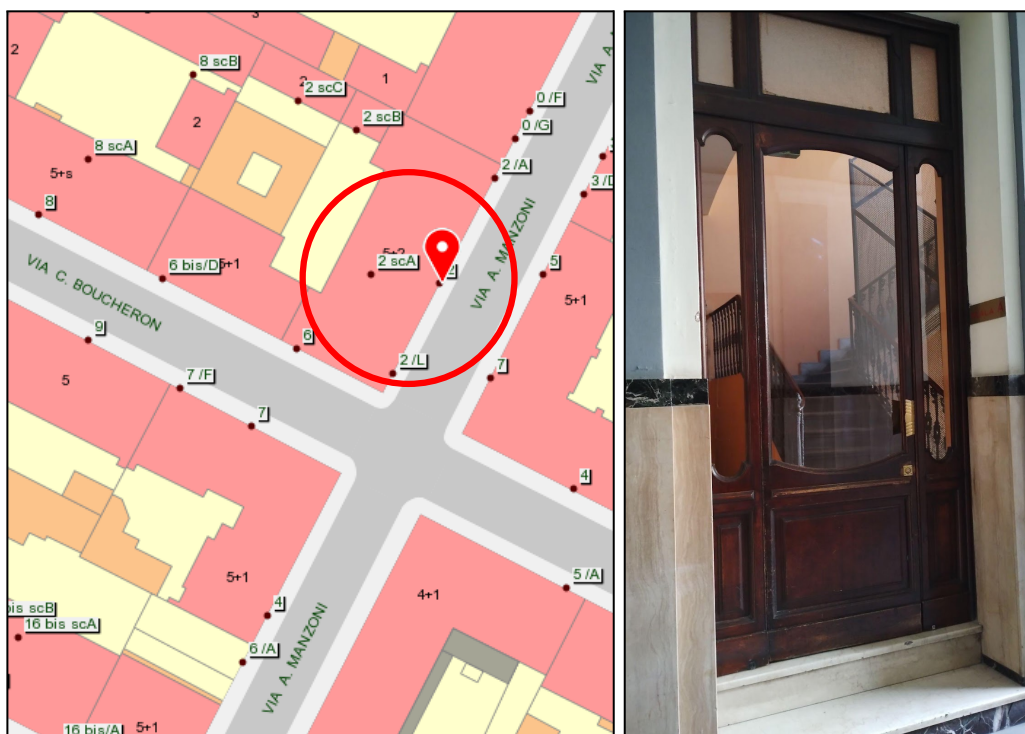


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA MANZONI N. 2



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

I locali in oggetto si collocano nella Circoscrizione 1 e sono inseriti in un edificio residenziale costruito nella seconda metà dell'800.

L'unità immobiliare è situata al quarto piano ed è composta da ingresso, cucina, servizi igienici, due camere e ripostiglio per una superficie catastale totale di 71 mq.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno € 4.820,00 (euro/anno quattromilaottocentoventi/00).

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

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

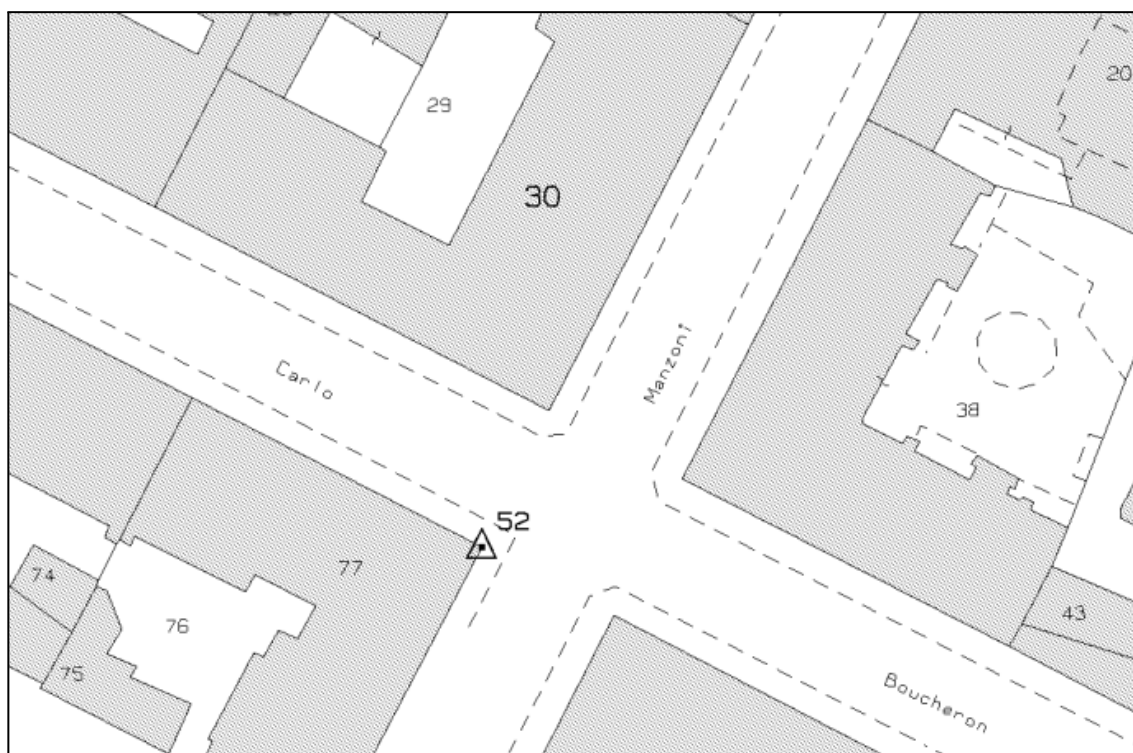
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1220, particella 30, sub. 48 (indirizzo: via Manzoni Alessandro n. 2 scala A piano: 4; Zona Censuaria 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale 71 m²; Superficie catastale

totale escluso aree scoperte 71 m²; Rendita 662,36 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1220 particella 30 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 750 m²).

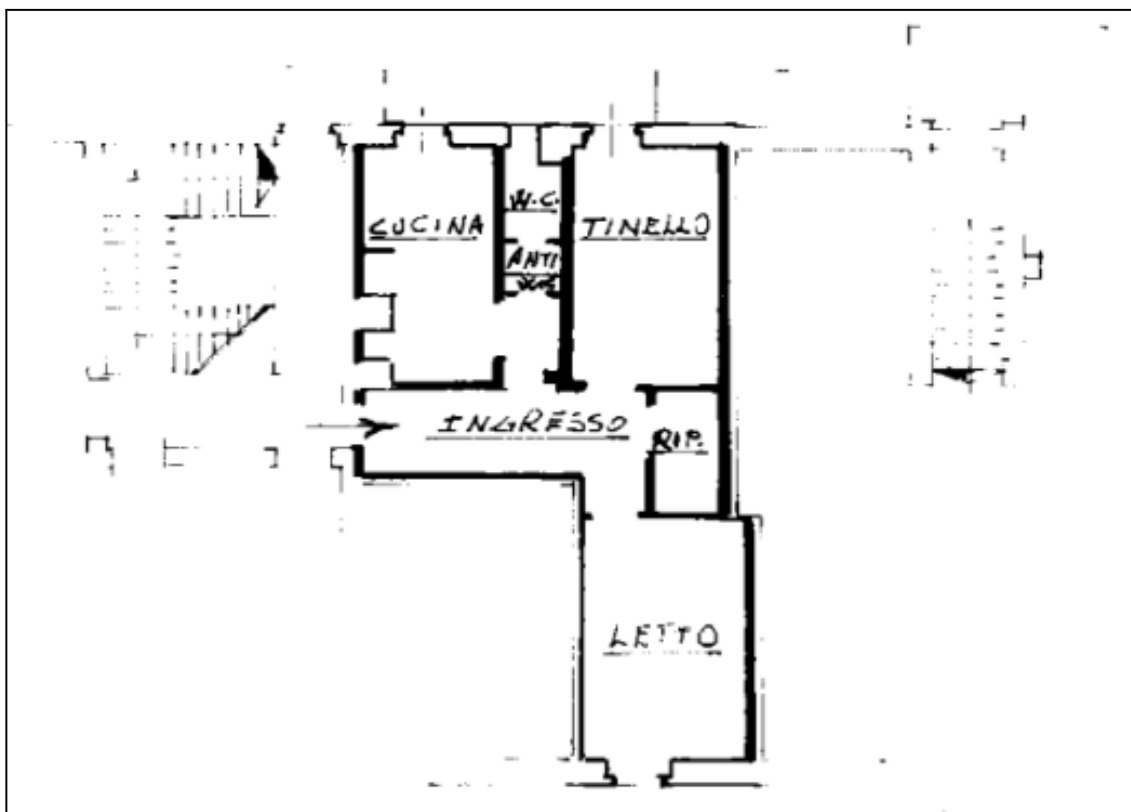
Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare, nel corso del periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

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



Foglio 1220, part. 30 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1220, part. 30, sub. 48 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Pianta piano quarto - Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

In merito all'immobile in oggetto, a seguito di nota prot. n. 0014429 del 27 dicembre 2010, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali dichiarava che "[...] l'unità immobiliare in sé non riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., fatte salve future successive valutazioni sull'intero edificio. [...]"

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

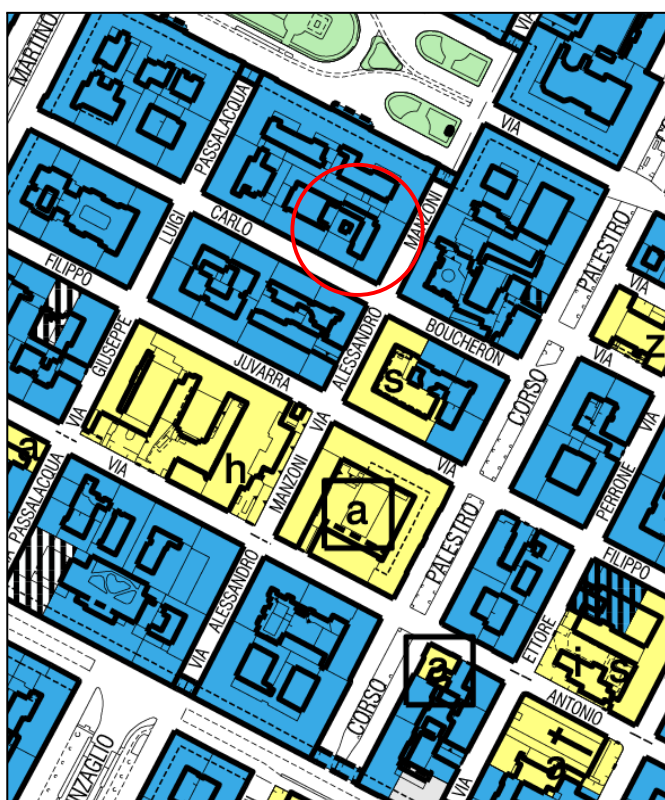
UTENZE

L'immobile è sprovvisto di utenze attive.

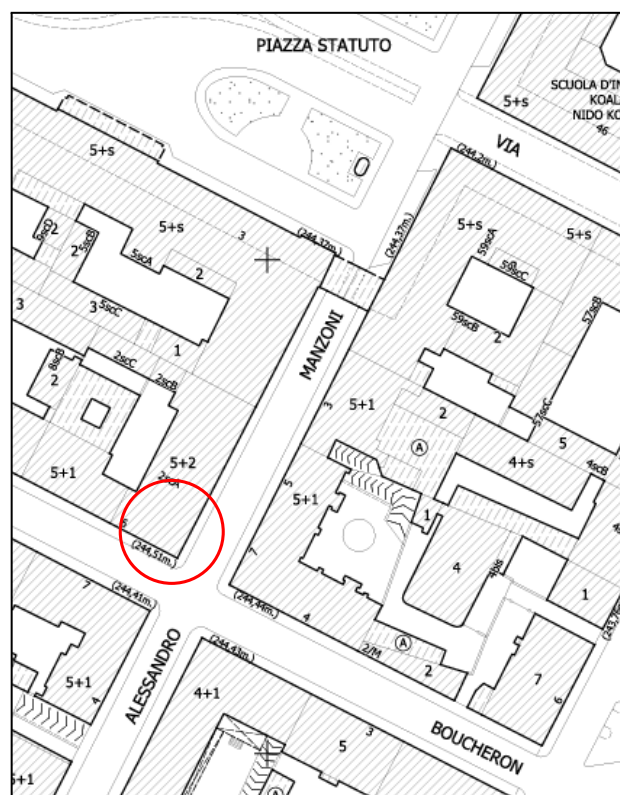
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati. Le spese di riscaldamento e di acqua devono essere corrisposte dal concessionario all'amministratore di condominio

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica - Residenza R4.



Estratto PRG - 9a



Estratto Carta Tecnica - 9a

L'unità immobiliare è inoltre inserita negli "Edifici della costruzione ottocentesca della città" per cui sono ammessi interventi di restauro conservativo (RES), risanamento conservativo (RIS) e ristrutturazione edilizia (RIE) secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5 del P.R.G. del Comune di Torino e secondo le "parti" d'intervento di seguito riportate:

ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI			
	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio	Fronti caratterizzanti ambienti urbani	Altre fronti
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RES	RIS	RIE

SISTEMA DISTRIBUTIVO				
	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Androni collegati con cortili e con giardini privati	Altri androni	Scale padronali	Altre scale
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE	RIS	RIE

CORTILI, GIARDINI PRIVATI FRONTI VERSO TALI SPAZI			
Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio	Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti	Altri spazi di cortile e giardino
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIS	RIE

INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA		
Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Interni di edifici vincolati ex 1089/39 e interni di edifici individuati dal piano come di gran prestigio	Altri interni
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE

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'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via C. Boucheron e di via A. Manzoni

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; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale. Si evidenzia che il Regolamento di condominio dello stabile prevede che (Art. 7 lett. a)

gli appartamenti possano essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o studi professionali privati. E' stata richiesta al condominio deroga a detta prescrizione, con la possibilità di estendere la destinazione ad altri usi conformi alle progettualità ammesse con il presente bando. Pertanto, in caso di diniego da parte dell'assemblea condominiale - che verrà comunicato tempestivamente sul sito dedicato www.comune.torino.it/comuneaffitta/ - le proposte progettuali che prevedano destinazioni diverse da quelle consentite dal Regolamento non potranno essere oggetto della fase istruttoria successiva all'apertura dei plichi pervenuti.

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.

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno dell'unità immobiliare. Non si può pertanto escluderne la presenza anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, 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.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica o messa in sicurezza rimarranno, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo e non esaustivo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente potrà accedere alla documentazione elencata presso gli archivi della Città di Torino.

- Autorizzazione edilizia n. 896 del 22 settembre 1953 (prot. n. 1951-1-160) che autorizza “[...] *l'esecuzione delle opere avanti indicate [sopraelevazione di 2 piani e costruzione di basso fabbricato uso autorimessa, nello stabile in condominio già a quattro piani fuori terra sito in Torino, via Manzoni n. 2], vista la deliberazione in data 20 aprile 1953 del Consiglio Comunale (giunta Provinciale Amministrativa 7 maggio 1953. [...])*”;

- Lavori di manutenzione straordinaria per “[...] *pulitura e tinteggiatura delle facciate su strada del condominio, ripristino delle parti ammalorate di intonaco, ripristino delle impermeabilizzazioni dei cornicioni di gronda, delle lattonerie dove necessario, pulitura e tinteggiatura delle parti in legno e ferro [...]*” (prat. prot. n. 2013-20-15752)

Qualora il concessionario debba eseguire interventi edilizi per rendere il bene idoneo alla propria progettualità, dovrà verificare con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza ed eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità, a propria cura e spese.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'alloggio necessita di interventi per renderlo idoneo all'uso cui verrà destinato; tali interventi dovranno essere effettuati a cura e spese del concessionario.

Nel soffitto della camera che si affaccia su via Manzoni è evidente un ammaloramento dell'intonaco dovuto ad una probabile infiltrazione di acqua dal piano arretrato superiore, segnalata all'amministratore del condominio.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare mediante sopralluogo .

CERTIFICATO DI 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 dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto tra le parti.

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.

Esiste il verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 3 agosto 1955 (prot. n. 1955-18-30188) che “[...] *certifica che le opere in cemento armato eseguite [...] nella sopraelevazione di via Manzoni n. 2 angolo via Boucheron, sono collaudabili come di fatto e ad ogni effetto di legge con il presente atto di collaudo. [...]*”.

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

L'impianto riscaldamento dell'immobile è centralizzato e tutti i radiatori riportano la termovalvola. Il quadro elettrico si trova nel corridoio di ingresso in prossimità della porta di accesso all'unità immobiliare; il boiler e il contatore gas (piombato) si trovano in cucina. 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, non essendo disponibili dichiarazioni di conformità. Il concessionario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano.