

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO FRANCIA 275 B



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circonscrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin).

L'immobile è accessibile dal cancello pedonale del civico n. 275B di corso Francia: il fabbricato ad un piano fuori terra presenta n. 2 unità immobiliari di cui solo una, quella posta a Nord, è oggetto del presente bando.

L'immobile si compone di ingresso, cucina, ufficio, spazi ricreativi (salone, bar, sala giochi), area wc e locali tecnici, è circondato da un'area verde pertinenziale su cui sono presenti n. 2 tettoie prive di legittimo titolo edilizio .

Si riportano di seguito le rispettive superfici utili lorde:

- interno fabbricato: 400,00 m² circa;
- area verde esterna: 650,00 m² circa.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno 20.400,00 (ventimilaquattrocento/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

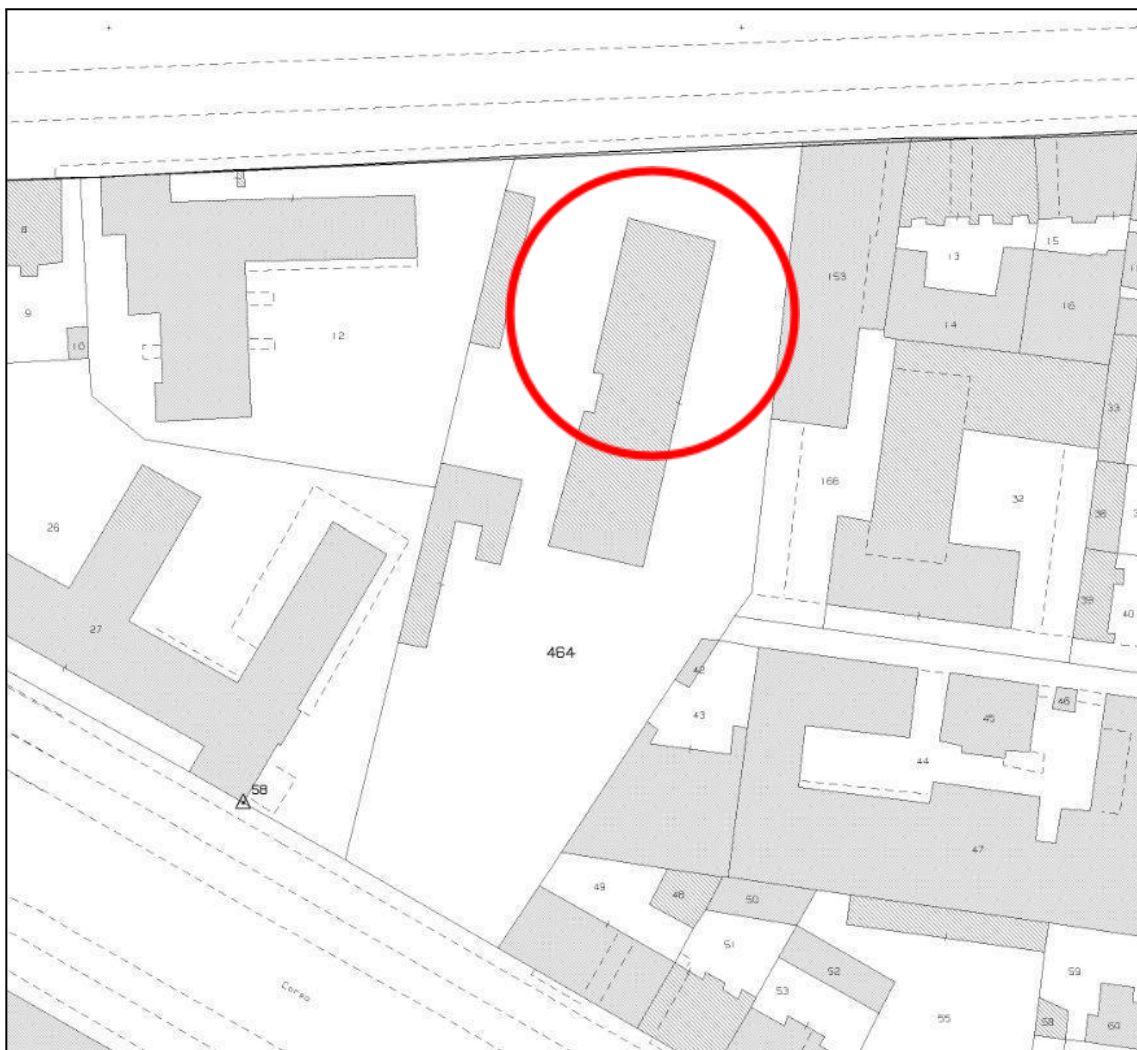
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1227, particella n. 464, sub. n. 2 (indirizzo: corso Francia n. 275, piano: T; Zona Censuaria 3; Categoria E/9;

Rendita 4 285,00 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 1227, particella n. 464 (parte) (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie 5 450 m²).

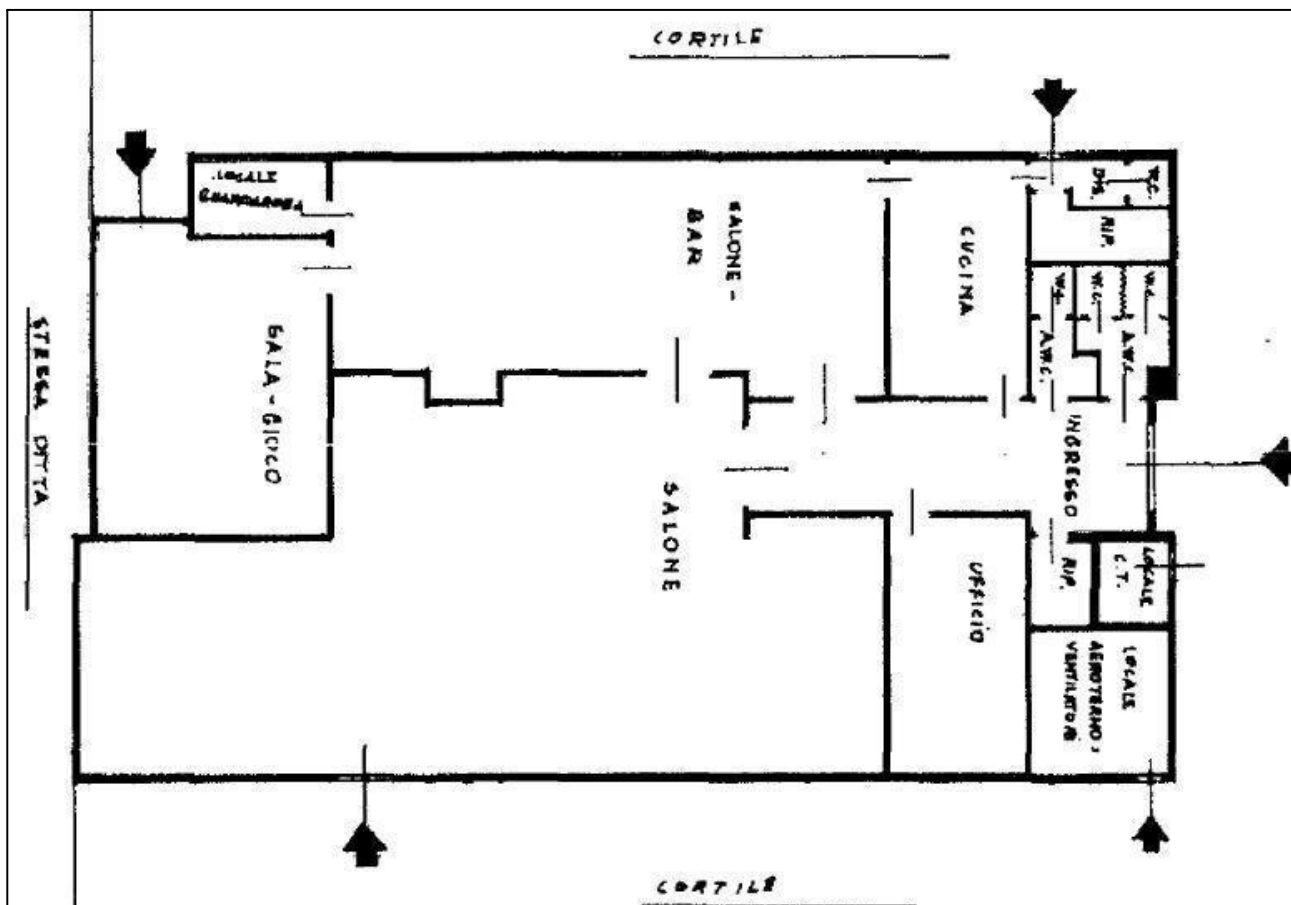
Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare, nel corso del periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

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



Foglio 1227, part. 464 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1227, part.464, sub. 2 – Stralcio planimetria catastale C.F. - 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..

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

UTENZE

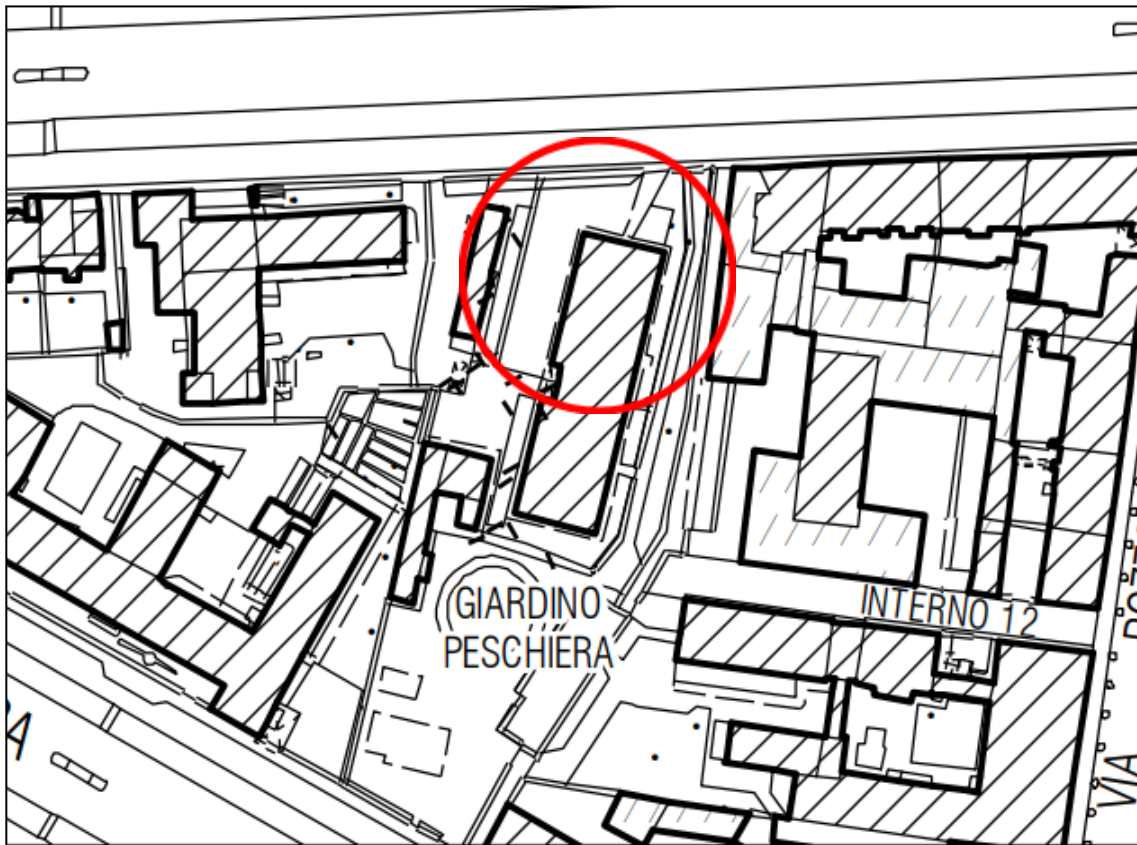
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) in Area S - Aree a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico - Attrezzature di interesse comune, Istruzione inferiore.



Estratto P.R.G. - Non in scala



Estratto Carta Tecnica - 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).

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 corso Francia.

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 inserito all'interno dell'Addensamento Francia Rivoli-Massaua tipo A3 e Peschiera tipo A4.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m. 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.

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 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, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

Il concessionario dovrà consentire l'accesso, pedonale e carraio, agli utenti della confinante attività posta sul lato sud del complesso immobiliare, attraverso l'utilizzo del cancello posto in

corrispondenza del civico 275 B di corso Francia. La manutenzione del cancello dovrà essere ripartita in ugual misura tra i due soggetti utilizzatori.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.

Con delibera del Consiglio Comunale del 21 dicembre 1973 *“Edilizia Scolastica - Progetto 0388. Costruzione di un gruppo prefabbricato ad integrazione della scuola elementare “Baricco”. Affidamento dei lavori. Autorizzazione della spesa. Finanziamento con mutuo”* si autorizzava la costruzione di *“[...] nuovo prefabbricato con le stesse caratteristiche di quello di corso De Nicola [...]”*. Dagli anni ottanta del Novecento il prefabbricato è stato dismesso dall'uso scolastico.

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 attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Concessione edilizia n. 130 del 6 marzo 1989 (prot. n. 1987-1-04921) che autorizza *“[...] di eseguire cambio di destinazione d'uso da scuola a circolo culturale di parte del fabbricato mediante modifiche interne, in Torino, corso Francia 275 [...]”*;
- Autorizzazione edilizia n. 531 del 30 marzo 1990 (prot. n. 1990-1-00565) che autorizza *“[...] ad eseguire rimaneggiamento copertura, sostituzione serramento e posa di grata alle finestre di basso fabbricato adibito a sede di associazione culturale in Torino, corso Francia 275 [...]”*;
- Concessione edilizia n. 863 del 4 settembre 1990 (prot. n. 1990-1-01955) che autorizza *“[...] ad eseguire opere in variante a progetto di cui alla concessione edilizia n. 130 del 6 marzo 1989, consistenti in diversa distribuzione interna e spostamento dei serramenti esterni in Torino, corso Francia 275 [...]”*;
- Verifica positiva per opere art. 26 Legge 47/1985 del 23 novembre 1993 (prot. n. 1993-9-3590); la pratica risulta attualmente irreperibile presso l'archivio edilizio del Comune di Torino;
- Comunicazione di ultimazione lavori del 23 gennaio 2012 (prot. n. 2011-20-26276) per *“[...] opere di bonifica mediante confinamento del manto di copertura in cemento amianto [...]”*;

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

Complessivamente il cespite e la relativa area esterna risultano in cattivo stato di manutenzione.

L'edificio si presenta vetusto e ammalorato in relazione sia ai materiali di costruzione (struttura metallica circondata da pannelli in compensato) sia in relazione agli impianti che risultano essere in pessimo stato manutentivo.

I locali tecnici non sembrano idonei ad ospitare gli impianti ivi presenti (UTA e centralina gas): si sottolinea l'assenza di idonea chiusura di sicurezza del tubo di adduzione gas metano.

Si è riscontrata una leggera perdita sul tubo in prossimità del contabilizzatore dell'acqua potabile.

L'area esterna di pertinenza al fabbricato è in stato di generale abbandono. In particolare sarà cura e onere del concessionario provvedere sia allo smaltimento dei rifiuti ivi presenti sia alla manutenzione dell'area verde, compreso controllo e manutenzione delle piante ad alto fusto ammalorate che delimitano la proprietà.

Il cancello carraio posto su corso Francia che dà accesso al compendio risulta danneggiato in modo tale da non consentirne una adeguata chiusura, facilmente apribile da non autorizzati e col pericolo di distacco nel punto di ancoraggio ai pilastri laterali.

All'interno del compendio insistono due tettoie di cui non si è rinvenuto provvedimento edilizio autorizzativo.

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.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Esiste una Autorizzazione Edilizia n. 121 del 23 giugno 1995 (prot. n. 1994-2-00089) che autorizza “[...] l’usabilità di locali ricavati dalla ristrutturazione di parte di fabbricato in Torino, corso Francia 275, la cui consistenza è di seguito riportata:

- *piano terreno: sala bar, una sala biliardi, un salone delle feste, una cucina con annesso magazzini, un locale ad uso direzione e due locali WC. [...]”.*

Il concessionario, qualora richiesto, sarà comunque 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. 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

Esiste un “Piano di controllo e manutenzione manufatti contenenti amianto” aggiornato a gennaio 2019 che certifica la presenza di amianto all’interno del compendio immobiliare, in particolare sulla copertura dell’immobile. Presso l’archivio della Città è infatti presente una Comunicazione di ultimazione lavori del 23 gennaio 2012 (prot. n. 2011-20-26276) per “[...] opere di bonifica mediante confinamento del manto di copertura in cemento amianto [...]”.

Non si esclude inoltre che all’interno dell’unità immobiliare vi sia presenza di amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.).

Il concessionario dovrà pertanto 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

Non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi bonifica così come previsti dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i. 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 si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

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.

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 stesse sono 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. Il concessionario avrà l'onere prima dell'utilizzo del bene, in considerazione dell'attuale consistenza strutturale (elementi metallici, pilastri e travi reticolari, risalenti al periodo di edificazione del complesso immobiliare), di incaricare, a propria cura e spese, un tecnico abilitato capace di predisporre una perizia in grado di stabilire la capacità portante degli elementi strutturali e gli eventuali interventi di adeguamento necessari. Nel caso in cui tale perizia evidenziasse la necessità di effettuare i succitati adeguamenti il concessionario dovrà realizzarli, a propria cura e spese, comunque prima dell'inizio delle attività previste.

IMPIANTI

L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento e gli altri impianti presenti in loco sono quelli originari, presumibilmente superati dalle più recenti normative; degli stessi non sono disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

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.

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, in qualsiasi caso dovrà attivare 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 continuità tra la porzione immobiliare oggetto della presente procedura e quella assegnata confinante, 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. 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.