

IMMOBILE USO ASSOCIATIVO SITO IN TORINO, CORSO UMBRIA 54

“Casa del Direttore” – Ex Complesso Michelin via Livorno



Immagine da Google Maps



Immagine prospetto

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile sito in Torino, corso Umbria 54, (noto come ex Casa del Direttore Michelin) si colloca nell'ambito territoriale della Circoscrizione 4 - ubicato nella parte sud del territorio e pertanto limitrofo al centro cittadino

L'ambito urbano è stato coinvolto da importanti interventi di recupero tra cui il Passante Ferroviario, la Spina 3 e il recupero di tutta l'ex zona industriale che caratterizzava il quartiere.

I principali collegamenti di trasporto pubblico limitrofi, permettono il rapido raggiungimento del centro e delle principali aree cittadine.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un livello interrato collegati da un corpo scala centrale per una superficie catastale complessiva di mq.446,00 (superficie locativa mq 370). Gli spazi sono distribuiti su due piani fuori terra e un piano interrato, collegati da un corpo scala centrale.

L'edificio è libero sui quattro lati ed ha un accesso principale verso corso Umbria.

Sono stati eseguiti recenti interventi strutturali sull'immobile quali l'inserimento di tiranti metallici e il rifacimento della copertura, ciò nonostante lo stato conservativo è pessimo in quanto l'immobile necessita ancora di lavori e ripristini generalizzati sugli impianti, sui rivestimenti e sugli infissi interni ed esterni.

I beni mobili presenti all'interno, o altre masserizie, dovranno essere smaltite a cura e spese dell'assegnatario.

VALORE CANONE

Euro/anno 9.250,00 = (Euro/anno novemiladuecentocinquanta/00).

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

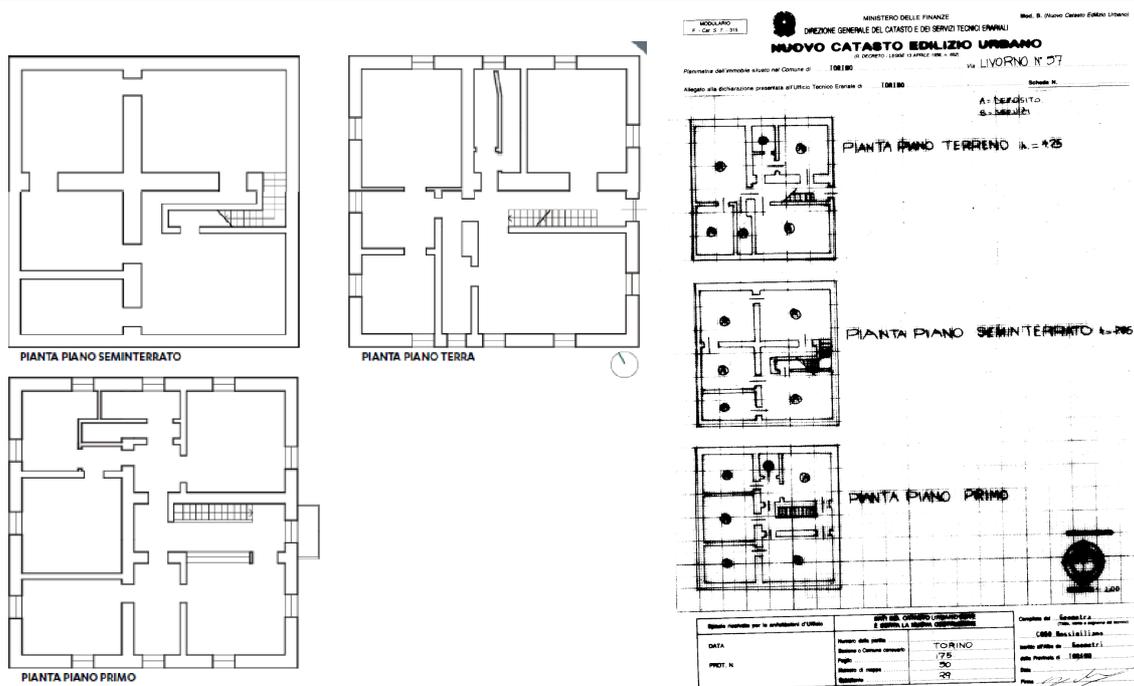
L'istruttoria svolta utilizzando la Scheda di Valutazione, che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti, determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1153, particella 41, Categoria C/2

PLANIMETRIA

(segue)



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

L'immobile con decreto n. 237 del 01 ottobre 2021 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali è stato dichiarato oggetto di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., pertanto la concessione sarà subordinata a specifica autorizzazione da parte dei competenti organi ministeriali, ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. L'autorizzazione verrà richiesta a cura dei competenti uffici comunali. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella relativa autorizzazione, con rinuncia a qualsiasi pretesa ed eccezione per il caso di mancato rilascio di detta autorizzazione

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

UTENZE

L'immobile risulta 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 a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente intestati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Ambito 4.13/1 - SPINA 3 - PRIU (Zone Urbane di Trasformazione) (4.13/1) - Aree a verde nelle zone urbane di trasformazione.

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 IIIb2a(P) ed è compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

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'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via De Ferrari e di corso Umbria.

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

Il concessionario dovrà esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore e nel rispetto della normativa urbanistica, edilizia e commerciale vigente; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

E' onere del concessionario verificare, con i competenti Servizi della Città, la destinazione e la regolarità edilizia della attuale consistenza e dovrà eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità; i maggiori 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 suo esclusivo onere. Nel caso in cui risultasse che, in funzione della legittima destinazione d'uso edilizia del fabbricato, occorresse procedere con il relativo cambio, il concessionario dovrà provvedere alla sua modifica in coerenza con l'attività che intenderà insediare. Tale trasformazione potrebbe determinare, a carico del concessionario, 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.

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.

ALTRE INFORMAZIONI

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo. 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 e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate dell'intero compendio. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

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 eventualmente esistenti 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.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Il Concessionario sarà tenuto a produrre una relazione firmata da un 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

Risulta che la Città abbia effettuato interventi di bonifica sulle coperture del fabbricato.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in altre porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà 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.