

## SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE IMMOBILE SITO IN TORINO - PIAZZALE UMBRIA



### PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

---

#### UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

---

I locali sono collocati ai piani terreno e primo di un edificio ubicato all'interno del " PARCO DELLA TESORIERA" di forma geometrica ad L.

L'accesso al sito avviene utilizzando gli ingressi pedonali e carrai del parco, lato corso Francia civico 192.

I locali oggetto di stima sono così distribuiti:

- Piano terreno:

(Lato C.so Francia ) locali uffici, servizi igienici e vano scala per accesso al piano superiore.

Presenza di impianto di risalita attualmente non utilizzato e non in funzione.

(Lato C.so Monte Grappa) ampio locale angolare di notevole altezza per attività varie, vano scala per accesso a piano soprastante, locali zona ristoro/bar, servizi igienici. Non è presenza impianto di risalita.

- Piano primo:

(Lato C.so Francia ) corridoio, locali uffici, un blocco di servizi igienici, piano d'arrivo del vano scala, presenza di impianto di risalita attualmente non utilizzato e non in funzione.

(Lato C.so Monte Grappa ) vuoto su locale angolare del piano terra, vano scala, corridoio, locali uffici, servizi igienici. Non è presente impianto di risalita.

La totalità dei locali risulta pavimentata principalmente con piastrelle in gres. I portoncini d'ingresso alla struttura risultano in legno e vetri camera. Le porte interne sono in legno tamburato a parete piena, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri camera con presenza di grate metalliche di protezione solo al piano terra.

Lo stato di manutenzione, sia relativamente alle parti esterne che agli spazi interni, risulta buono.

Al piano terreno sono presenti dei locali tecnici all'interno dei quali alloggiare apparecchiature adibite esclusivamente al funzionamento di impianti (irrigazione, fontane, illuminazione) attinenti all'area del parco. Non esiste area esterna di pertinenza esclusiva.

La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

L'immobile ha una superficie utile lorda pari a 610 m<sup>2</sup>.

---

### **CANONE ANNUO A BASE D'ASTA**

---

€/anno 47.400,00 (€/anno quarantasettemilaquattrocento/00).

Il canone è determinato sulla base della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile. 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 1171 particelle 657 sub. 3, 658 subb. 4-7, 659 e 660 .

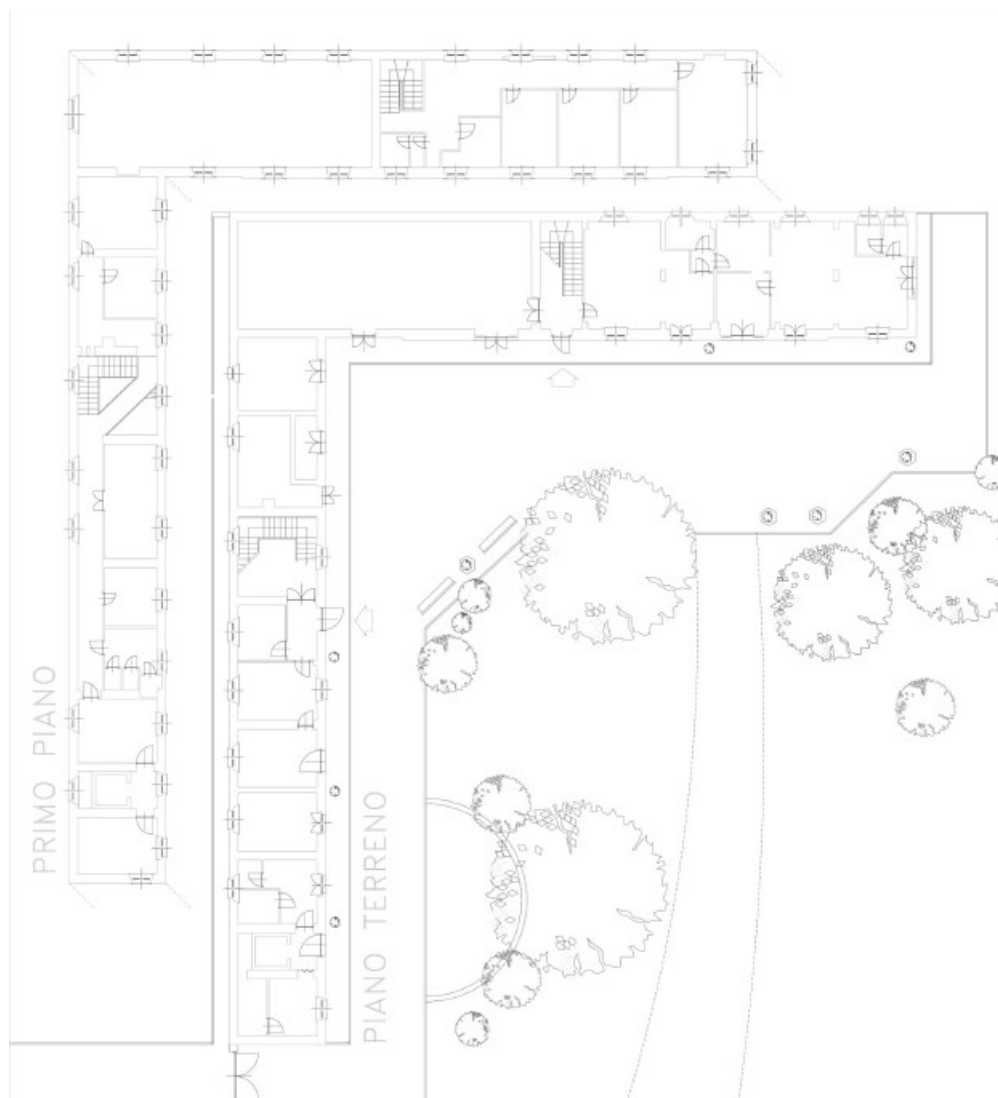
### **PLANIMETRIA CATASTALE**

---

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio da non intendersi quale stato legittimato. Foglio 1171, p. 657-658



Stralcio estratto di mappa C.T. - Non in scala Foglio 1171, p. 657-658



Stralcio planimetria edificio - Non in scala

---

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

---

L'immobile risulta essere compreso tra i beni culturali normati ai sensi dell'art. 10 e degli artt. 12 (verifica), 13 (dichiarazione) e 45 (tutela indiretta) del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

---

L'unità immobiliare è attualmente sede del CAI UGET Torino.

## UTENZE

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono ed eventuale gas - oltre alla tassa raccolta rifiuti; in particolare il contratto per la fornitura dell'energia elettrica, le utenze di riscaldamento (teleriscaldamento) e la fornitura idrica dovranno essere direttamente intestate al concessionario (laddove possibile).

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 1.35 (1.35) in Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico - Aree per servizi – Attrezzature di interesse comune – Istruzione inferiore - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Gli immobili risultano ricadere all'interno di un'area di pertinenza storica.



Estratto di P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica - Non in scala

---

## 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'immobile, 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 tipo A3 – Francia -Rivoli - Massaua. 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 s.m.i. 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. 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; 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. 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, etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

---

**PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono. 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 ritenendo congrua la proposta effettuata. 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.

---

**CERTIFICATO AGIBILITA'**

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 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**

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno dell'immobile. Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà 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. Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

---

## **OPERE STRUTTURALI**

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali dell'intero compendio immobiliare. Non si dispone di ulteriori 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**

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce 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 possa provocare a chiunque.

Non sono disponibili ulteriori dichiarazioni di conformità in merito agli impianti esistenti. Sarà comunque 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.

---