

SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN VIA INVERNIZIO n. 21



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 8 (San Salvario, Cavoretto, Borgo Po, Nizza Millefonti, Lingotto, Filadelfia).

Il fabbricato edificato nel 1974, con destinazione a scuola dell'infanzia, è situato nella parte sud-est della Città, nella Circoscrizione Amministrativa n.8, nel quartiere denominato "Nizza Millefonti".

E' costituito da un piano fuori terra ed un piano interrato. Tale immobile insiste su un'area della superficie di circa mq 4.686 , adibita, per la parte libera dalla costruzione, parte ad area verde e parte a cortile.

L'edificio è costituito da due corpi autonomi, collegati da un corpo centrale. Esso si sviluppa su un fronte di 49 metri di lunghezza, per 26 metri di larghezza, restringendosi nella parte centrale a 16 metri.

E' dotato di nove ingressi, di cui quattro sul lato interno con accesso da via Invernizio, compreso il principale dotato di rampa di accesso, e altri quattro sulle maniche minori. Gli altri ingressi risultano speculari al fronte principale verso il cortile del fabbricato, lato via Flecchia.

Tutti gli ingressi sono dotati di una rampa di scale. Una rampa esterna per l'accesso di carrozzine è presente dal lato dell'attuale ingresso alla scuola.

Al piano terra sono localizzati, un atrio di accesso, gli uffici, la cucina e relativi servizi, locali per attività libere e ordinate, sale igieniche, sala medica. Inoltre è presente l'alloggio di custodia, con accesso indipendente dall'esterno, ad oggi in uso al custode e non oggetto di concessione.

Al piano interrato, avente accesso attraverso due scale esterne, poste alla estremità opposte dell'edificio, sono collocati i locali tecnici, tra cui un locale deposito, la cantina, il locale quadri elettrici e contatori. E' presente inoltre il locale ex Centrale Termica, dove sono collocati gli

scambiatori di energia, in quanto l'edificio è allacciato al teleriscaldamento, a cui si accede da altra scala esterna indipendente, di competenza della società Iren Smart Solutions.

Di seguito si elencano le consistenze edilizie relative al fabbricato, misurate graficamente con l'ausilio degli strumenti informatici. Viene utilizzata la superficie utile lorda, cioè la superficie individuata dal perimetro dell'unità immobiliare al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne (fino a uno spessore massimo di 50 cm):

SUPERFICI FONDIARIE

Superficie lotto	mq 4.686
Superficie area esterna	mq 3.500

SUPERFICI UTILI LORDE INTERNE

	Descrizione	Superficie in mq.	H. netta in mt
P -1	Depositi	mq 42	2,80
	Locali tecnici	mq 37	2,80
P.T.	Locali didattici	mq 885,3	2,90
P.T.	Alloggio custode (superficie esclusa dal presente bando)	mq 68,7	2,90

CAPENZA

Capienza massima	160 alunni
* La capienza riportata si riferisce al Nulla Osta ASL	

CONSISTENZE EDILIZIE EDIFICIO PRINCIPALE

N. serramenti esterni scuola + serramenti alloggio di custodia	87 + 12
N. serramenti interni + serramenti alloggio di custodia	32 + 4
N. servizi igienici bambini (computati singolarmente)	16
N servizio igienico HC	1
N. blocchi servizi igienici	6
N. servizio igienico personale cucina	1

N. docce	3
N. cucine*	1
N. sale consumo pasti	0
N. sale giochi/didattiche/insegnanti	6
N. infermerie, sale mediche	0

N. locali accessori (stireria, portineria)	0
N. uffici (segreteria, direzione, economato)	1
N. atri	1
N. portici	0
N. locali tecnici	2
N. vani alloggio custode	4
* Alla cucina sono annessi: 2 dispense, 2 ripostigli, 1 spogliatoio.	

CANONE A BASE D'ASTA

€/anno € 57.600,00 (€/anno cinquantasettemilaseicento/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 del Comune di Torino al Foglio 1443, particella 237:

- **sub. 1** (Indirizzo: via Invernizio Carolina n. 21 Piano T) Bene comune non censibile;
- **sub. 2** (Indirizzo: via Invernizio Carolina n. 21 Piano S1-T; Zona Censuaria: 2; Categoria: B/5; Classe: 6; Consistenza: 3.077 m³; Superficie catastale totale: / m²; Rendita 5.403,06 €);
- **sub. 3** (Indirizzo: via Invernizio Carolina n. 21 Piano S1-T ; Zona Censuaria: 2; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 4 vani; Superficie catastale totale: / m²; Rendita 454,48 €);
- **sub. 4** (Indirizzo: via Invernizio Carolina n. 21 Piano S1; Zona Censuaria: 2; Categoria: D/1; Rendita 51,65 €);

ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1443 particella 237 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 4.745 m²).

Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

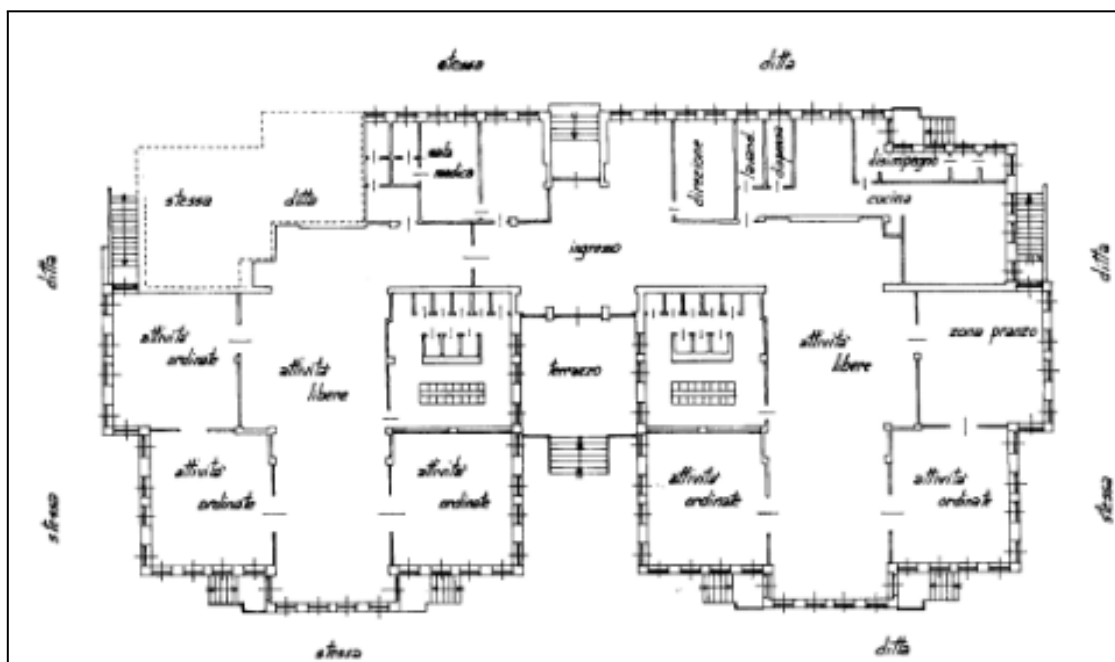
Si specifica inoltre che la porzione relativa al **sub. 3** (alloggio di custodia) non è oggetto di concessione nel presente bando.

PLANIMETRIE CATASTALI

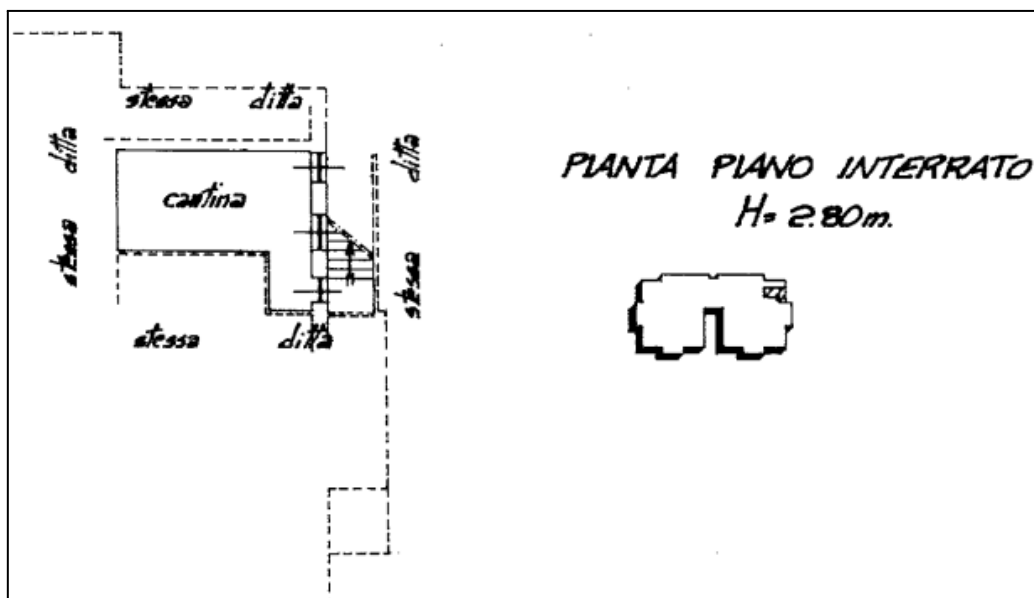
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



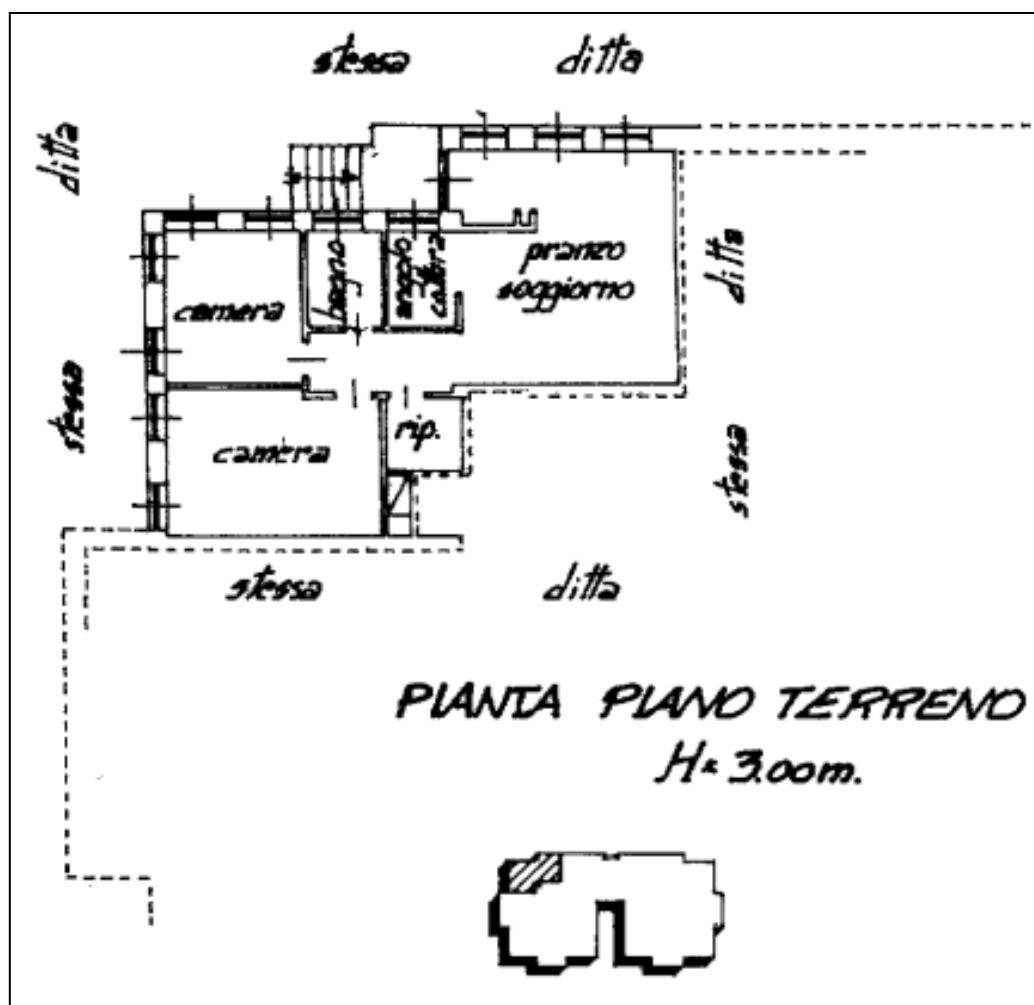
Foglio 1443, part. 237 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



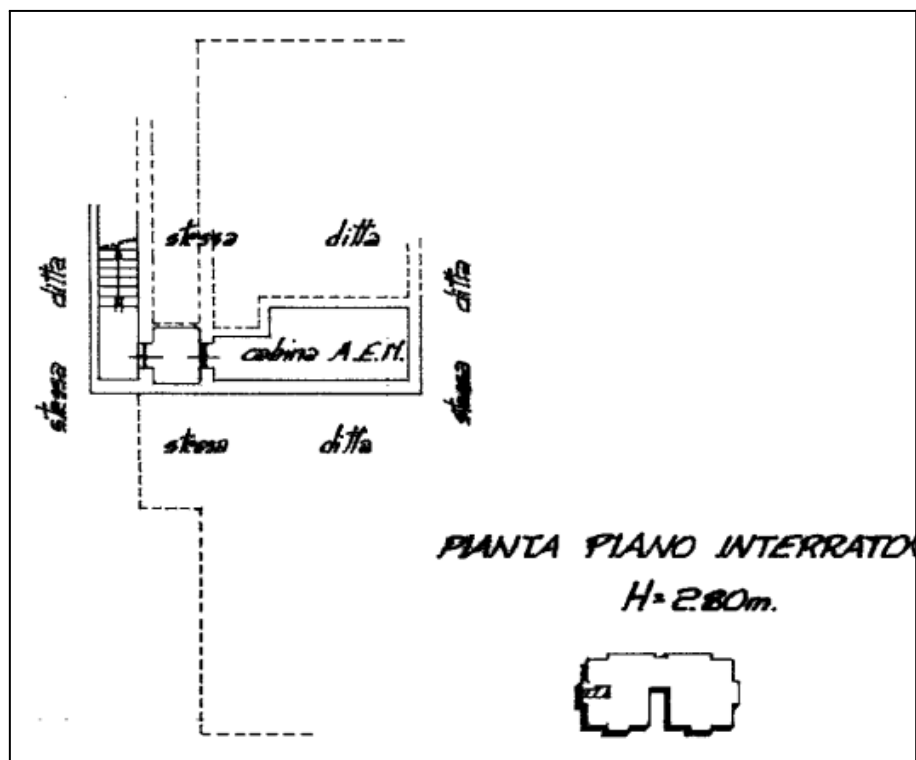
Foglio 1443, part. 237, sub.2, piano Terreno – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



Foglio 1443, part. 237, sub.3, piano Interrato – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



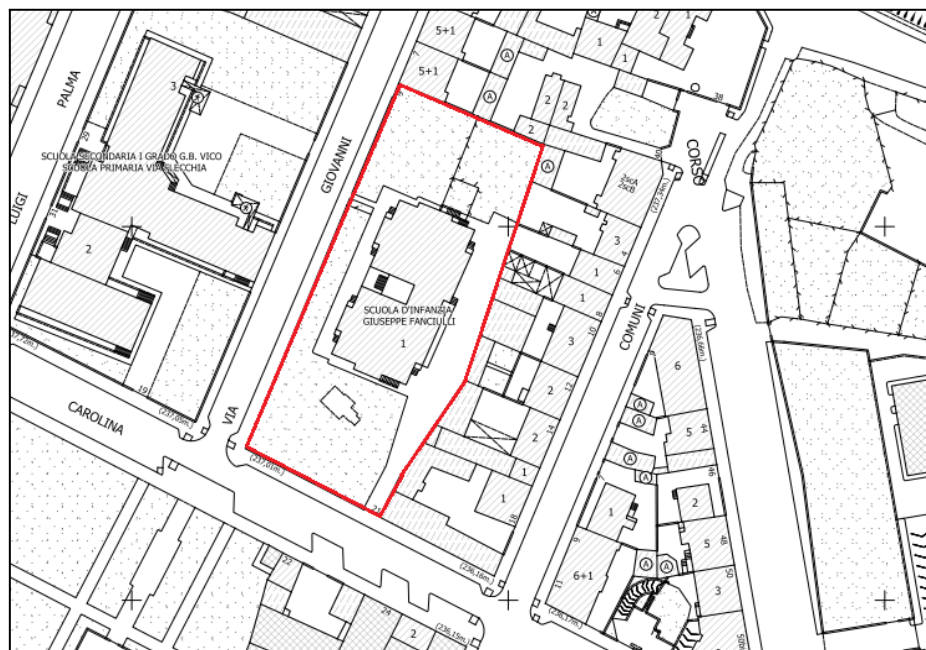
Foglio 1443, part. 237, sub.3, piano Terreno – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



Foglio 1443, part. 237, sub.4, piano Interrato – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

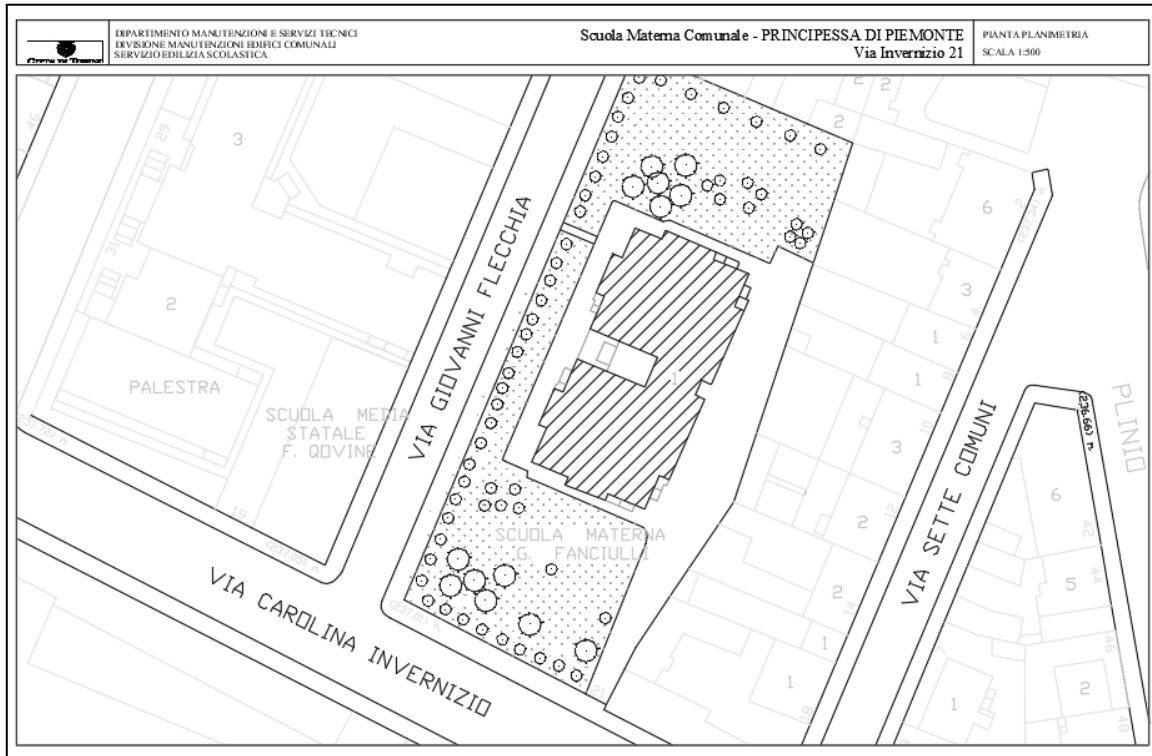
Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con indicazione dell'area afferente al lotto.



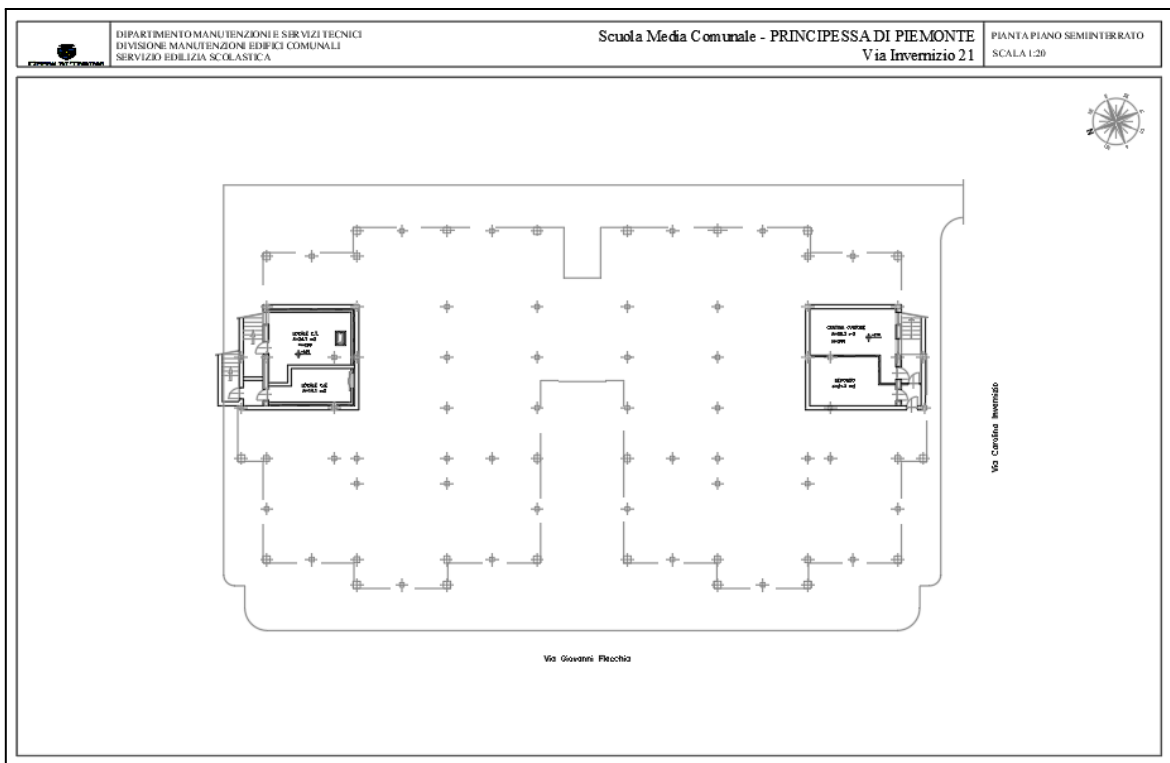
Estratto di carta tecnica – Non in scala

RILIEVO STATO DI FATTO

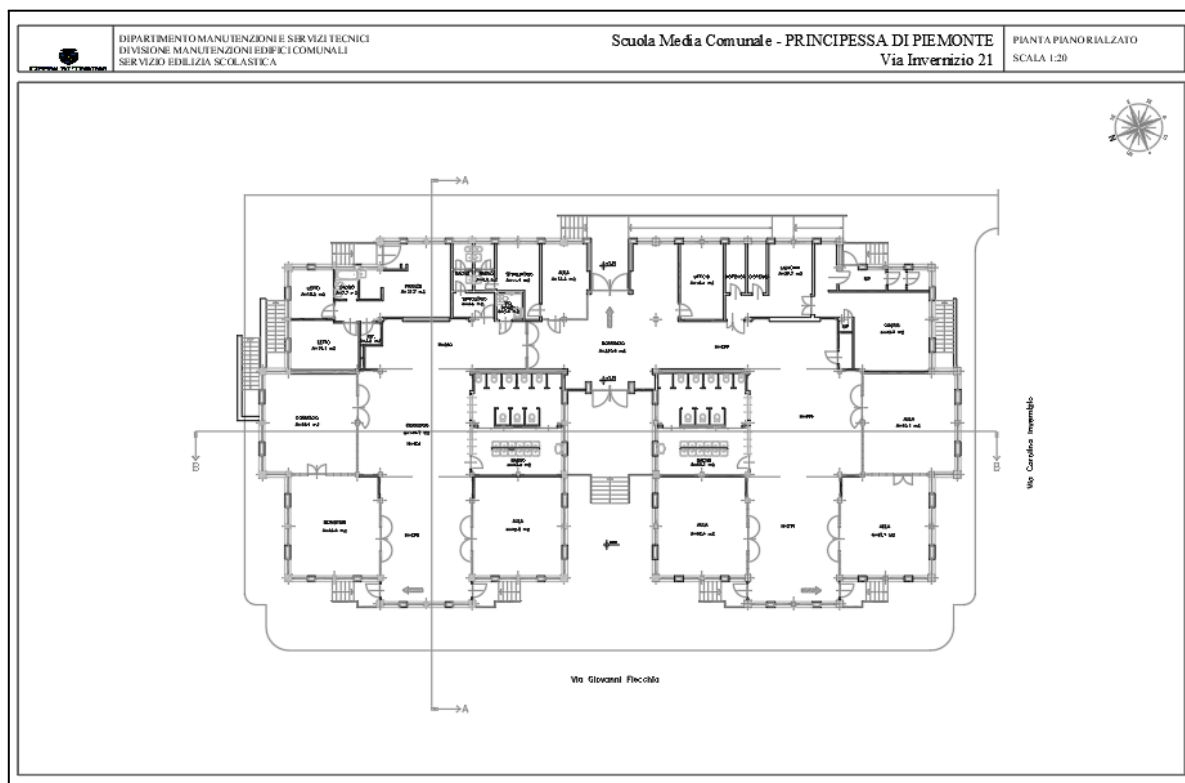
Si riportano la planimetrie, non in scala, relative allo stato di fatto rilevato dell'edificio.



Planimetria dello Stato di Fatto – Piano Inquadramento Territoriale - Non in scala



Planimetria dello Stato di Fatto – Piano Seminterrato - Non in scala



Planimetria dello Stato di Fatto – Piano Rialzato - Non in scala

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non occorre richiedere la 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, ad eccezione dell'alloggio di custodia, sono nella disponibilità della Divisione Educativa e sono temporaneamente utilizzati dalla scuola dell'infanzia di via Monastir 17. Gli stessi saranno liberi a gennaio 2026

UTENZE

L'immobile in oggetto è provvisto di utenze attive dedicate intestate alla Città di Torino con i seguenti identificativi:

- utenza elettrica POD IT020E00125051
- utenza idrica codice utente 0010034295, PDP 0100127200027792 (a servizio anche dell'alloggio di custodia)
- utenza teleriscaldamento codice sottostazione TO022012
- utenza idrica antincendio PDP 0100127200036300

Sarà onere del concessionario adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

Saranno altresì a carico del concessionario con decorrenza dalla consegna dell'immobile tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

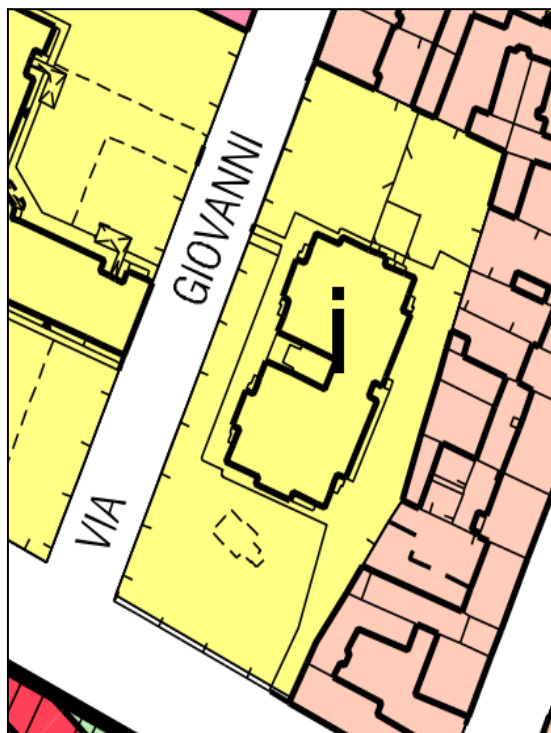
Per il periodo intercorrente tra la consegna e la voltura, la Città procederà a recuperare nei confronti del Concessionario il 100% dei costi sostenuti.

In relazione all'utilizzo dell'immobile quale scuola dell'infanzia, la spesa sostenuta dalla Città di Torino nell'anno 2024 per le utenze sopra elencate è stata pari a circa 39.000,00€

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 in Area S, Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Istruzione inferiore (i)

Ai sensi dell'art. 19 commi 5-6 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, all'interno delle Aree per Servizi (S), è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica. E' inoltre ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.



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 1:5000), 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)*, ovvero, porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni".

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.

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 non risulta inserito all'interno di alcun Addensamento Commerciale, così come approvato ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 15 marzo 2021.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ammesso come attività accessoria, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale del 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751/016, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977, 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. È 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 150 m 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 nei limiti sopra riportati e nel rispetto della Deliberazione della Giunta Comunale, atto n. DEL 587, adottata in data 14 ottobre 2025, che ha previsto unicamente l'insediamento di attività che

riguardano i seguenti ambiti: interventi a carattere educativo, formativo, socio-educativo, interventi in campo sociale, socio-assistenziale, di promozione della salute ed inclusione (fatte salve attività accessorie a carattere strettamente 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.

In considerazione della presenza dell'alloggio di custodia non oggetto di concessione, il Concessionario dovrà garantire l'accesso all'occupante l'alloggio.

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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l'archivio edilizio dell'ufficio edilizia scolastica 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 legittimate e 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.

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo posteriore al 1° settembre 1967 e si elencano di seguito i relativi provvedimenti, individuati presso gli archivi della Città di Torino:

- Delibera della Giunta Comunale del 11 gennaio 1972, che approva *"[...] la costruzione di un gruppo di 8 scuole materne tipo a sei sezioni, (Modello B72) [...] Lingotto - sul terreno di circa mq. 4860 definito dalle vie Flecchia e Monte Pasubio, destinato dal P.R.G a pubblici servizi e già di proprietà municipale"*;
- Delibera della Giunta Comunale del 04 dicembre 2013 (n.mecc. 06144/031), che approva il *"[...] Progetto Definitivo per l'esecuzione dei Lavori di Manutenzione Straordinaria in edifici scolastici ricadenti nelle Circostrizioni 2, 9 e 10 – Area Sud – Bilancio 2013"*, con il quale sono stati realizzati gli interventi di rifacimento cornicioni perimetrali, rifacimento impermeabilizzazione copertura e pavimentazione esterna.

Il concessionario ha comunque l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà anche in conformità al proprio progetto di utilizzo ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I 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.

Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, alla predisposizione della documentazione progettuale, da presentare alle autorità competenti, secondo la normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di bando.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico dell'aggiudicatario, 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, attualmente in uso, si presenta nel complesso in discrete condizioni igienico sanitarie. Le principali manutenzioni straordinarie, eseguite negli ultimi quindici anni, risultano essere le seguenti:

- *Manutenzione Straordinaria anno 2013: Rifacimento manto bituminoso ingresso, Rifacimento guaina cornicioni e pendenza di raccolta delle acque, Ripresa dell'intonaco di facciata e cornicione.*

Le criticità maggiori si riscontrano al piano interrato, in cui una porzione dei solai del vespaio sono stati puntellati al fine di mettere in sicurezza la soletta del terrazzo lato via Flecchia.

In merito alla consistenza dei soffitti e dei controsoffitti in data 15 marzo 2017 è stata realizzata una relazione contenente le relative indagini in cui si individuano i seguenti punti:

- *La struttura si presenta in buono stato manutentivo e funzionale.*
- *L'ancoraggio dei controsoffitti risulta idoneo.*
- *L'analisi termografica ha escluso fenomeni di infiltrazione meteorica o perdite evidenti dagli impianti di adduzione del piano terra.*
- *Le aree a rischio non significativo sono riportate in pianta con colore verde, per cui non è da prevedersi alcun intervento. Si consiglia di effettuare un nuovo monitoraggio delle zone indicate entro i prossimi 5 anni.*
- *Su alcune porzioni di intonaco (..) risultano visibili cavillature diffuse, probabilmente dovute al ritiro dei materiali e alla differenza di temperatura che si crea fra le zone alte e le zone a terra dell'edificio. Alla data del sopralluogo tali lesioni non manifestano segnali di evidente distacco o caduta imminente di materiale, anche se risulta necessario programmare nei prossimi 12- 18 mesi un intervento di messa in sicurezza, utilizzando ad esempio una rete anticaduta, intervento che si configurerebbe veloce ed economico.*
- *Al piano interrato sono state rilevate alcune perdite dalle tubazioni in plastica degli scarichi. Tali perdite hanno provocato l'ammaloramento di alcune pignatte (non si rileva rischio, in quanto la zona non è accessibile). Il terreno della zona interrata, in corrispondenza dei plinti di fondazione dei pilastri, risulta particolarmente impregnato d'acqua proprio a causa di queste perdite, il che potrebbe provocare, nel lungo periodo, piccoli cedimenti differenziali dei pilastri. Si consiglia pertanto di intervenire per riparare le perdite presenti.*

Si sottolinea che per un eventuale riutilizzo del fabbricato, si dovrà prevedere una valutazione approfondita dei componenti edilizi ed impiantistici, anche in funzione della destinazione d'uso futura.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

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.

Durante l'esecuzione di eventuali lavori il Concessionario dovrà limitare quanto più possibile disagi all'occupante l'alloggio di custodia.

Sarà a carico del Concessionario la manutenzione straordinaria di tutto l'edificio.

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.

CLASSE ENERGETICA/APE

L'edificio è classificato in classe energetica G.

Sarà cura del concessionario a proprie spese provvedere alla predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica da parte di soggetto abilitato e ogni intervento di manutenzione, anche architettonico-strutturale, per il contenimento del consumo energetico dell'edificio secondo la normativa vigente.

PREVENZIONE INCENDI

E' stata presentata presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Torino l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio in data 14-09-2023.

Le modifiche della destinazione d'uso dei locali dovrà essere supportata da una nuova valutazione del progetto o procedura equivalente da presentarsi al Comando Provinciale VV.F.

CERTIFICATO AGIBILITA'

L'edificio scolastico situato in via Invernizio 21 è stato realizzato nel 1974, quindi anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il quale definisce i requisiti che un edificio deve avere per quanto riguarda la sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità al progetto.

L'agibilità dell'edificio scolastico in oggetto risulta comunque garantita dalla presenza del certificato di collaudo statico, oltretutto dalla presenza della documentazione di seguito specificata la quale, di fatto, presuppone l'esistenza di tutta la documentazione richiesta per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità ordinaria:

- Delibera della Giunta Comunale del 11 gennaio 1972 (11/01/MG - doc.52/72) - Approvazione progetto;
- Nulla osta ASL del 10 aprile 1984, ai sensi dell'art.221 del Regio Decreto n.1265 del 1934;
- Certificato di Collaudo Statico del 18 giugno 1975;

Il concessionario sarà tenuto a produrre, qualora richiesto, una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso cui l'immobile verrà destinato. 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

L'immobile risulta iscritto nel Catasto Amianto della Città di Torino. Si riporta l'esecuzione di bonifiche da elementi contenenti fibre di amianto all'interno ed esterno dell'edificio nell'anno 2006, consistenti per lo più in tubature di scarico acque reflue e relative guarnizioni.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile.

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, e 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.

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 06.09.94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Inoltre ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 1 marzo 2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale.

Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. L.vo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

OPERE STRUTTURALI

La documentazione disponibile relativa alle caratteristiche strutturali del fabbricato in oggetto è la seguente:

- Verbale di collaudo statico di strutture in cemento armato del 18 giugno 1975, in cui il collaudatore *"conclude dichiarando collaudabili, ai sensi della Legge 1086 le strutture in cemento armato del fabbricato per la costruzione della Scuola Materna Tipo, Modello B72 in via Flecchia, di proprietà del Comune di Torino (..) e le collauda a tutti gli effetti di Legge"*.
- Relazione riguardante gli *"Interventi non strutturali su soffitti e controsoffitti"* del 15 marzo 2017, in cui *"non sono stati rilevate aree di dissesti in atto o con rischio alto di caduta di"*

materiale. (..) Sono state individuate aree a rischio medio/basso di caduta di intonaco in corrispondenza delle torrette”.

- Relazione di Vulnerabilità Sismica del 31 gennaio 2022, in cui *“In seguito ai risultati ottenuti si evince che sussistono situazioni critiche a livello della verifica a taglio nei pilastri con lo spettro di progetto”.*

Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare eventuali interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi strutturali.

IMPIANTI

L'edificio è dotato delle seguenti certificazioni ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n°37:

Elettrico: Sono presenti le certificazioni degli impianti elettrici generali.

Termico: L'impianto Termico è allacciato alla rete di teleriscaldamento della Città. La centrale termica è posta in un locale dedicato, collocato al piano seminterrato del fabbricato, attualmente accessibile tramite il Terzo Responsabile Iren Smart Solutions S.p.A.. Non è prevista l'erogazione di acqua calda sanitaria dalla centrale, a sostituzione della quale sono installati appositi boiler elettrici nei servizi igienici e caldaia a metano nel locale cucina.

Messa a Terra: In merito alla verifica biennale dell'impianto di terra, la verifica è stata eseguita dall'Organismo d'Ispezione, il quale a breve emetterà apposito verbale a causa della presenza di una anomalia sull'impianto.

Elevatori: Nell'edificio non sono presenti elevatori.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e delle eventuali parti condominiali 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 di impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Occorre pertanto che l'interessato verifichi in loco lo stato dei luoghi con opportuno sopralluogo eventualmente mediante ausilio di proprio tecnico specializzato.

VERDE

L'area a verde all'interno del lotto necessita di intervento di manutenzione periodica: in particolare taglio erba, pulizia folto fogliame e potatura per alberi e cespugli.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente nel lotto 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.

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

