

Avviso 2/2026

ALLEGATO "A"

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILI COMUNALI ASSEGNATI ALLA CIRCOSCRIZIONE 1 E SITI IN VIA DEGO 6 E VIA DA VERAZZANO 13.

La Circoscrizione 1 con deliberazione n. 22 del 17/06/2026 ha avviato un processo, finalizzato al miglioramento diffuso del territorio ed alla correlata rivitalizzazione degli spazi pubblici, con l'intento di trasformarli in luoghi di incontro mediante perseguimento di obiettivi di interesse collettivo capaci di coinvolgere anche eventuali portatori di interessi privati per la loro valorizzazione, nella misura in cui ciò coincida con il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

A tal fine il Consiglio circoscrizionale ha dato indirizzo di procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico diretto a raccogliere manifestazioni di interesse inerenti ad una futura ed eventuale assegnazione in concessione pluriennale degli immobili pubblici circoscrizionali siti in via Dego 6 e via da Verazzano 13 a soggetti senza fine di lucro di cui all'art. 14 del Regolamento Comunale n. 397/2021.

Con il presente avviso, pertanto, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità si intende avviare la procedura volta alla ricezione delle predette manifestazioni di interesse contenenti la formulazione di proposte che potranno essere valutate nella predisposizione del bando di assegnazione in concessione degli immobili di via Dego 6 e di via da Verazzano 13.

L'Avviso, la cui finalità è un'indagine esplorativa, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo.

I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'esito dell'indagine esplorativa servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione riguardo la fattibilità e modalità di una successiva gara avente ad oggetto la concessione degli immobili indicati.

L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo i partecipanti alla partecipazione all'eventuale successiva gara.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

All'interno della Circoscrizione 1, nel quartiere "Crocetta", sono situati gli immobili di proprietà Comunale assegnati alla Circoscrizione, di via Dego 6 e via da Verazzano 13.

VIA DEGO 6

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 1, codice zona C5, compresi nella fascia Semicentrale/DE GASPERI (Centro - Crocetta).

L'edificio è caratterizzato da un apparato decorativo in stile Liberty, struttura portante in muratura, la copertura risulta a falde con tegole marsigliesi.

Le facciate lato strada e lato ingresso presentano finiture ad intonaco civile, con la presenza di tre lesene, un marcapiano e due cornici orizzontali di mattoni a vista all'altezza del sopraelevato delle finestre, arricchite da piattabande. Sulla stessa facciata si distingue lo stemma a bassorilievo della Città di Torino. I locali si sviluppano su tre piani, uno interrato e due fuori terra, con ingresso dal cortile.

Il cortile risulta essere in condivisione con i locali dell'edificio con ingresso da via Verazzano 13, pavimentato in autobloccanti ed è totalmente perimetrato con recinzione piena in muratura sul confine di proprietà. Al suo interno trovano spazio un'aiuola a verde e alcuni alberi e arbusti e una scala con ascensore a servizio dell'edificio adiacente, inserita durante i lavori di ristrutturazione eseguiti dalla Città di Torino verso la fine del '900.

L'edificio di via Dego è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008.

La superficie utile lorda, desunta dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco a cura dell'interessato, è all'incirca pari a 972 m².

La valutazione del canone commerciale risulta essere articolata:

Euro 43.100,00/anno per l'immobile di via Dego 6, come da valutazione dell'Ufficio Valutazioni acquisita agli atti della Circoscrizione con N. Prot. 00000654 del 06/03/2026;

VIA DA VERAZZANO 13

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 1, codice zona C5, compresi nella fascia Semicentrale/DE GASPERI (Centro - Crocetta).

L'edificio è caratterizzato da un apparato decorativo in stile Liberty, struttura portante in muratura, la copertura risulta a falde con tegole marsigliesi.

Le facciate sono in intonaco civile; lato strada si notano le lesene che distinguono i tre blocchi dell'edificio. Tutte le finestre del piano primo sono arricchite da piattabande e i

particolari decori all'altezza della copertura donano pregio all'edificio. La porta d'ingresso in legno con cornice in bassorilievo, si trova nel blocco centrale, all'angolo tra via Dego e via Verazzano; sulla stessa facciata si distingue lo stemma in bassorilievo della Città di Torino. I locali si sviluppano su quattro piani, uno interrato e tre fuori terra. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne sono in alluminio con pannello in laminato e vetro.

Il cortile risulta essere in condivisione con i locali dell'edificio con ingresso da via Dego 6, pavimentato in autobloccanti ed è totalmente perimetrato con recinzione piena in muratura sul confine di proprietà. Al suo interno trovano spazio un'aiuola a verde e alcuni alberi e arbusti e una scala di sicurezza con ascensore a servizio dei locali, inserita durante i lavori di ristrutturazione eseguiti dalla Città di Torino verso la fine del 1900.

Nel complesso le condizioni di conservazione sono buone.

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

La superficie utile lorda, desunta dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco a cura dell'interessato, è all'incirca pari a 1640 m².

La valutazione del canone commerciale risulta essere articolata:

Euro 43.800,00/anno per l'immobile di via Verazzano 13, come da valutazione dell'Ufficio Valutazioni acquisita agli atti della Circoscrizione con N. Prot. 00000664 del 09/03/2026.

L'Amministrazione circoscrizionale intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti che si impegnino a realizzare attività a servizio dei cittadini, mediante il coinvolgimento delle realtà e dei singoli presenti sul territorio con uno stile marcatamente inclusivo e capace di far emergere innovazione sociale anche attraverso elementi di sperimentazione e altresì contenere gli strumenti di sostenibilità gestionale delle attività e degli immobili.

Tali attività dovranno essere coerenti con le linee di indirizzo di cui alla deliberazione sopra citata di approvazione della presente procedura.

In particolare:

1. Rafforzamento del presidio culturale e civico, a livello di territorio e radicato nella specifica comunità di riferimento.
2. Promozione di una vocazione radicalmente aperta e accogliente, capace di valorizzare le realtà che già animano lo spazio, integrandole però in un processo di espansione verso nuovi cittadini e cittadine, reti associative informali e fasce di popolazione attualmente escluse.
3. Definizione di spazi multifunzionali e flessibili, con la presenza di funzioni differenti e un'organizzazione flessibile e adattabile nel tempo, capace di evolvere in base ai bisogni e alle opportunità emergenti.
4. Sviluppo di un luogo aperto all'uso spontaneo e informale da parte degli abitanti con particolare riguardo a una mixité sociale, culturale e generazionale.
5. Sviluppo di un modello di sostenibilità economica ibrida e plurale, dove le eventuali attività

di autofinanziamento siano strettamente subordinate e strumentali alla generazione di impatto sociale sul territorio, prevedendo un cronoprogramma graduale di attivazione degli spazi.

6. Gestione partecipata, che promuova il coinvolgimento attivo dei cittadini e cittadine non solo nello svolgimento di funzioni e attività, ma anche nei processi decisionali relativi alla gestione degli spazi.
7. Innovazione culturale e sociale nei contenuti e nel metodo per la realizzazione dei progetti.

La proposta dovrà altresì valorizzare i locali in oggetto, attraverso idoneo intervento di ristrutturazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

Gli immobili verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e non verranno fornite certificazioni impiantistiche.

Lo stato dei luoghi è attestato da perizie di valutazione del canone commerciale redatte dall'Ufficio Valutazioni della Divisione Patrimonio della Città, che costituiscono allegati del presente Avviso.

Gli immobili identificati al foglio 1300 particella 137 sub 3-4 e sub 105 risultano essere inseriti negli edifici di rilevante valore storico e sono compresi tra i "BENI CULTURALI" indicate dall'art. 10 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già inclusi tra i "Beni Culturali" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39.

2. INFORMAZIONI SULLE CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si indicano di seguito le principali condizioni della concessione che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica, successiva procedura di gara ad evidenza pubblica. Tali condizioni sono suscettibili di possibili successive modifiche.

A) DURATA

La durata del contratto di concessione è di regola stabilita in sei anni, sino ad un massimo di anni venti, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, così come previsto dall'art. 18 del Regolamento n. 397 della Città di Torino, nonché dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 29 marzo 2022, attuativa dello stesso .

Tale condizione sarà precisata al momento di avvio di un'eventuale gara; in ogni caso, la graduazione della durata dipenderà, oltre che dalla minore o maggiore complessità del progetto che dovrà essere realizzato nell'immobile, anche dal valore dell'investimento che il soggetto proponente si impegna ad effettuare per la ristrutturazione/riqualificazione del bene, e sarà comunque commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

B) CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI - MANUTENZIONE

Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Gli interventi di valorizzazione del bene potranno essere portati a scomputo del canone di concessione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio del nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuto collaudo e/o certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di valorizzazione sarà subordinato alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

Saranno a carico dello stesso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e dell'area verde di pertinenza oltre che delle aree accessorie per l'intera durata del rapporto.

C) CANONE ANNUO

Il canone annuo a carico del concessionario sarà quello risultante a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica che potrà essere eventualmente in seguito avviata.

Il canone di concessione annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, è adeguato biennialmente, in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT.

La Città potrà valutare la compensazione parziale o totale del canone al fine di incentivare l'investimento del concessionario. In nessun caso, al termine della concessione, il concessionario potrà pretendere dall'Amministrazione un rimborso o indennizzo per i lavori effettuati sugli immobili, ancorché comportino delle migliorie, né potrà pretendere un'estensione della durata inizialmente stabilita, in presenza di lavori non previsti o autorizzati, salvi i casi di pericolo per l'incolumità, accertato con atto dell'Autorità pubblica.

D) CONSUMI E SPESE

Saranno a carico del concessionario, per tutta la durata del rapporto contrattuale, tutte le spese relative ai consumi (acqua, luce, gas, riscaldamento, ecc.) ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente il rapporto (ad es., TARI), nonché gli oneri assicurativi, con obbligo di provvedere alla diretta intestazione di tutti i contratti di fornitura.

Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alla stipulazione del contratto.

E) DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

Gli immobili eventualmente assegnati dovranno essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale.

Sarà fatto divieto di destinare gli immobili ad uso diverso da quello stabilito all'interno dell'eventuale Avviso di indizione della procedura ad evidenza pubblica.

F) RESPONSABILITÀ

Il concessionario assume la qualità di custode degli immobili ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

È fatto espresso divieto di cedere il contratto ad altri soggetti, sotto qualsiasi forma o a mezzo di qualsivoglia strumento giuridico.

G) ASSICURAZIONE

Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata della concessione e fino alla riconsegna degli immobili, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra i quali Città di Torino). I massimali di garanzia saranno meglio precisati nello schema di contratto allegato all'Avviso Pubblico di indizione della procedura.

H) RICONSEGNA

Alla scadenza del rapporto e in ogni caso di sua cessazione anticipata, il concessionario assumerà l'obbligo di riconsegnare gli immobili liberi e vuoti da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PARTECIPAZIONE

Potranno partecipare alla procedura i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 14 del regolamento 397, che così dispone:

1. Per soggetti senza fini di lucro di cui al primo comma dell'articolo 12 si intendono gli enti di carattere privato diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva

o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, nonché gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

2. Relativamente alle imprese sociali, si osservano le condizioni ed i limiti previsti dalle norme che le riguardano, mediante specifici criteri individuati con successivo provvedimento, nel rispetto dei principi di sussidiarietà orizzontale e di tutela della libera concorrenza.

3. Non rientrano, inoltre, nelle presenti disposizioni le associazioni politiche, i sindacati, le associazioni professionali e di rappresentanza di categorie economiche, le associazioni di datori di lavoro, gli Enti sottoposti a direzione e coordinamento o controllati dai suddetti enti.

I partecipanti non dovranno inoltre trovarsi in situazioni di contenzioso e di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale, né in situazioni che comportino la perdita o la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

4. CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere la descrizione dell'attività che lo stesso intenderà avviare presso gli immobili, ed eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente avviso. Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegato un breve curriculum del soggetto proponente.

La proposta di gestione degli immobili presentata dovrà, inoltre, essere coerente con le finalità espresse nell'atto deliberativo di indizione della presente procedura e richiamate nella premessa del presente Avviso.

La forma del suddetto documento è libera così come il livello di dettaglio della proposta e la quantità di documentazione allegata; il tutto dovrà rientrare in un massimo di 20 pagine fronte/retro esclusa copertina.

È possibile richiedere sopralluogo per prendere visione dello stato di fatto degli immobili, inviando mail a circ1patrimonio@comune.torino.it. Le richieste di sopralluogo dovranno pervenire entro e non oltre il 2 ottobre. Tutte le richieste che giungeranno oltre tale termine non verranno pertanto prese in considerazione. Si precisa che il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della presentazione della manifestazione di interesse.

La manifestazione di interesse, inviata alla Circoscrizione 1, dovrà pervenire entro il giorno **16/10/2026** alle ore **12.00** a mezzo Pec all'indirizzo circoscrizione.1@cert.comune.torino.it

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

5. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare ad una eventuale successiva procedura di gara per la concessione in uso degli immobili in oggetto ad un soggetto che, previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca

l'intero complesso e nello stesso tempo promuova la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse, e non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che verranno assunte dall'Amministrazione comunale.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione Comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale prenderà visione delle proposte e potrà, nell'eventuale indizione della procedura ad evidenza pubblica, avvalersi del supporto delle Divisioni e dei Servizi della Città competenti per materia.

A tal fine la Città si riserva la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva gara ad evidenza pubblica, che potrà anche essere in parte differente, quanto al contenuto, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso.

6. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali eventualmente raccolti in relazione alle proposte oggetto del presente Avviso avverrà nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 in materia di protezione dei dati personali. Nella fattispecie, si informa che: a) il trattamento dei dati personali è finalizzato unicamente allo svolgimento della presente procedura; b) il trattamento sarà effettuato da soggetti appositamente autorizzati, con l'utilizzo di procedure informatizzate o tradizionali, in grado di tutelare e garantire la riservatezza dei dati forniti, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità del presente Avviso; c) il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione alla procedura; d) i dati forniti sono trattati esclusivamente in riferimento alla presente procedura e sono conservati nei termini di legge qualora previsti, ovvero per il tempo necessario all'espletamento della pratica (salvo archiviazione se necessaria) ovvero eliminati anche su richiesta dell'interessato qualora ciò non costituisca violazione di norme. I dati sono trattati all'interno dell'Unione Europea e non saranno comunicati a terzi; e) gli interessati potranno avvalersi dei diritti riconosciuti dalla normativa e in particolare ove applicabili, i diritti di accesso (art. 15), di rettifica (art. 16), di cancellazione (art. 17), di limitazione (art. 18), di notifica (art. 19), di portabilità (art. 20), di opposizione (art. 21).

Il Titolare del trattamento dati è il Comune di Torino, Piazza Palazzo di Città 1, 10122 Torino. È possibile rivolgersi al Responsabile Protezione Dati: e-mail rpd-privacy@comune.torino.it. In ultima istanza, oltre alle tutele previste in sede amministrativa o giurisdizionale, è ammesso comunque il reclamo all'Autorità Garante, nel caso si ritenga che il trattamento avvenga in

violazione del Regolamento UE citato.

7. MISURE DI TRASPARENZA

Alla presente procedura si applicano le disposizioni in materia di trasparenza e pubblicità, previste dalla disciplina vigente.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Torino, nell'area Amministrazione Trasparente – Sezione bandi e avvisi e sul sito della Circoscrizione 1 nella sezione dedicata e ne potrà essere data massima diffusione attraverso mezzi di comunicazione online e offline.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CHIARIMENTI

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., è la dott.ssa Maria Giovanna Gambino, Dirigente della Circoscrizione 1, tel. 01101135124.

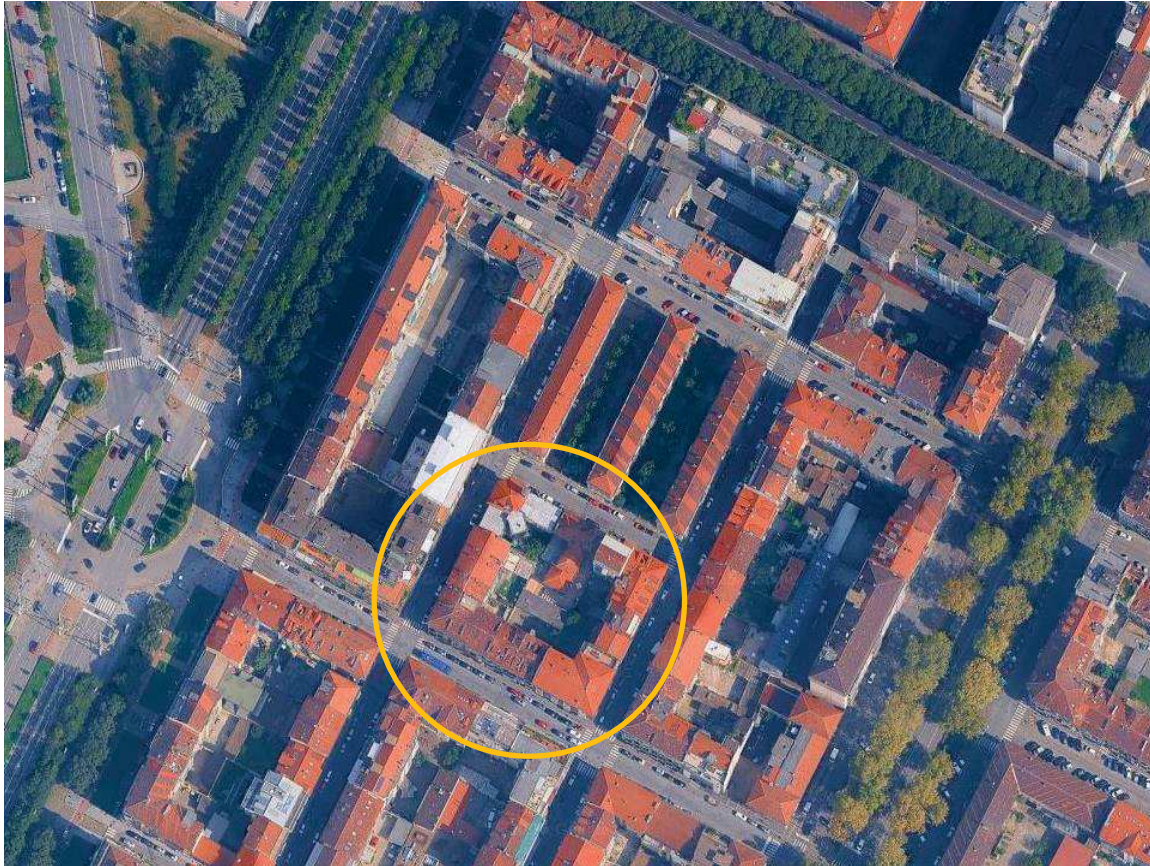
Per eventuali chiarimenti, cui l'Amministrazione risponderà mediante pubblicazione di FAQ, potrà essere inviato espresso quesito al Responsabile del Procedimento alla casella: circ1patrimonio@comune.torino.it **Le richieste di chiarimenti dovranno pervenire** entro e non oltre il quinto giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione.

Allegati:

1. SCHEDA TECNICA PATRIMONIALE - DEGO
2. SCHEDA TECNICA PATRIMONIALE – DA VERAZZANO

SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE

CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN VIA DEGO n. 6



Vista aerea dell'immobile



Localizzazione immobile

PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE - CONSISTENZA - CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 1, codice zona C5, compresi nella fascia Semicentrale/DE GASPERI (Centro - Crocetta).

L'edificio è caratterizzato da un apparato decorativo in stile Liberty, struttura portante in muratura, la copertura risulta a falde con tegole marsigliesi.

Le facciate lato strada e lato ingresso presentano finiture ad intonaco civile, con la presenza di tre lesene, un marcapiano e due cornici orizzontali di mattoni a vista all'altezza del sopraluce delle finestre, arricchite da piattabande. Sulla stessa facciata si distingue lo stemma a bassorilievo della Città di Torino. I locali si sviluppano su tre piani, uno interrato e due fuori terra, con ingresso dal cortile.

Il cortile risulta essere in condivisione con i locali dell'edificio con ingresso da via Verazzano 13, pavimentato in autobloccanti ed è totalmente perimetrato con recinzione piena in muratura sul confine di proprietà. Al suo interno trovano spazio un'aiuola a verde e alcuni alberi e arbusti e una scala con ascensore a servizio dell'edificio adiacente, inserita durante i lavori di ristrutturazione eseguiti dalla Città di Torino verso la fine del '900.

L'edificio di via Dego è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008.

La superficie utile lorda, desunta dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco a cura dell'interessato, è all'incirca pari a 972 m².

CANONE A BASE D'ASTA

€/anno €40.400,00 (€ quarantamilaquattrocento/00 anno).

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 1300:

- particella 137 sub. 105 (Indirizzo: via DEGO n. 6, Piano S1-T-1; Zona Censuaria: 1; Categoria: B/4; Classe: 2; Consistenza: 2.507 m³; Superficie catastale totale: 696 m²; Rendita: 5.567,45 €);

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.

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.

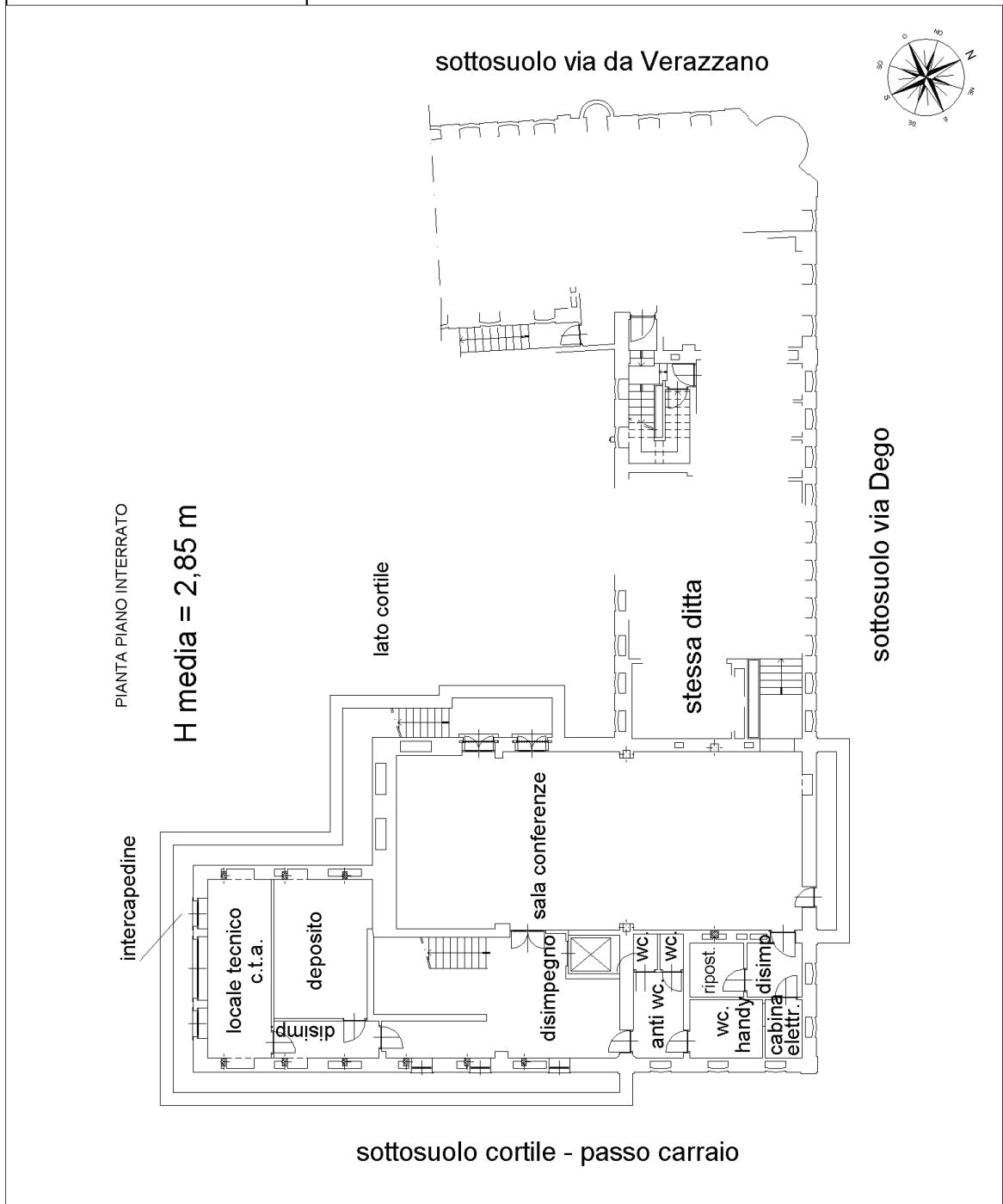


Foglio 1300, part. 137 - Stralcio estratto di mappa catastale C.T. - Non in scala

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
Via Dego	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da: Petti Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico
Foglio: 181	Prov. _____
Particella: 460	N. _____
Subalterno: 105	

Scheda n. 1 Scala 1:200

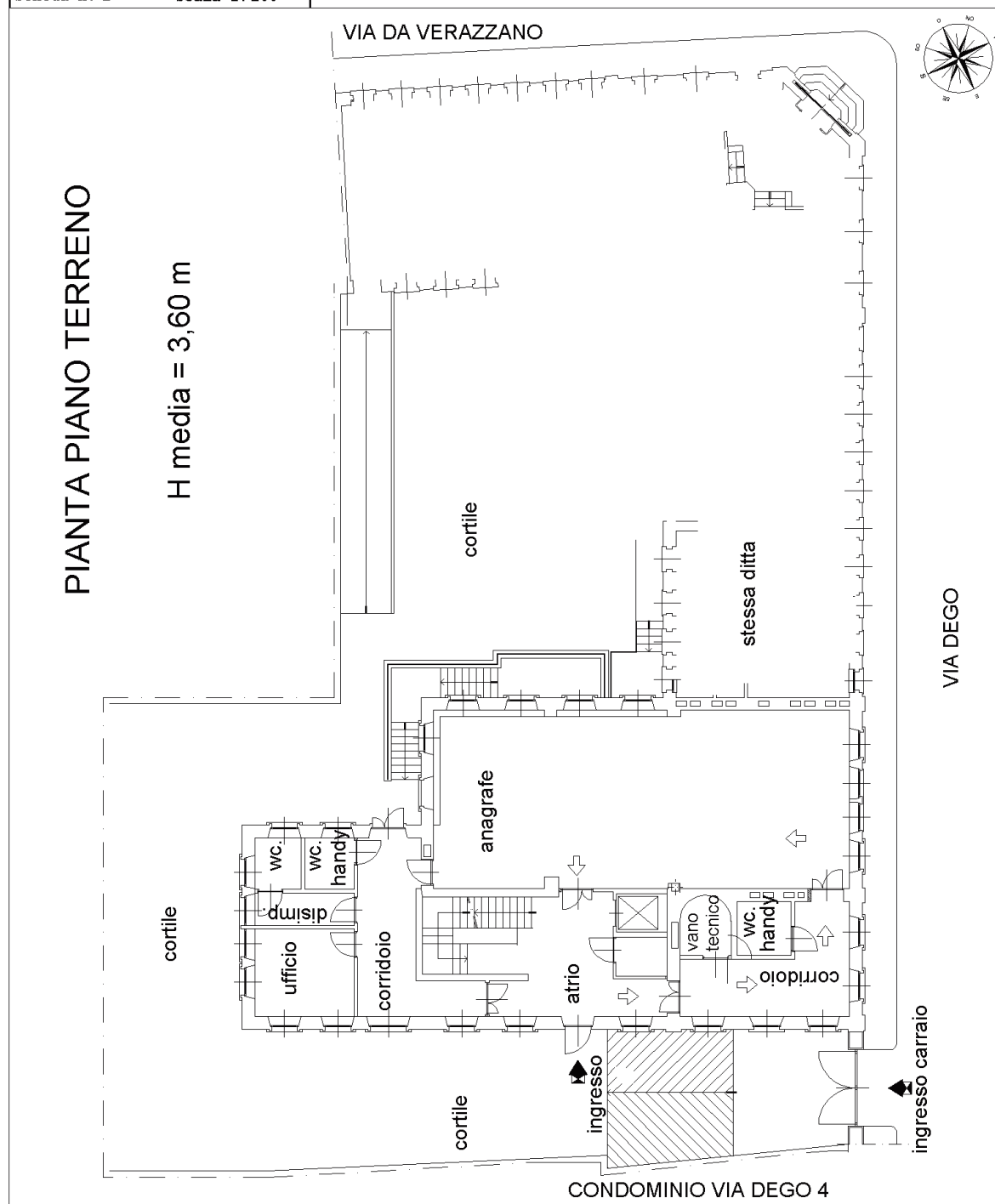


Foglio 1300, particella 137, sub. 105 - Stralcio planimetria catastale C.F. Non in scala

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
Via Dego _____ civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Petti Marco
Foglio: 181	Iscritto all'albo:
Particella: 460	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 105	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 2 Scala 1:200



Foglio 1300, particella 137 sub. 105 - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala

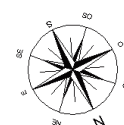
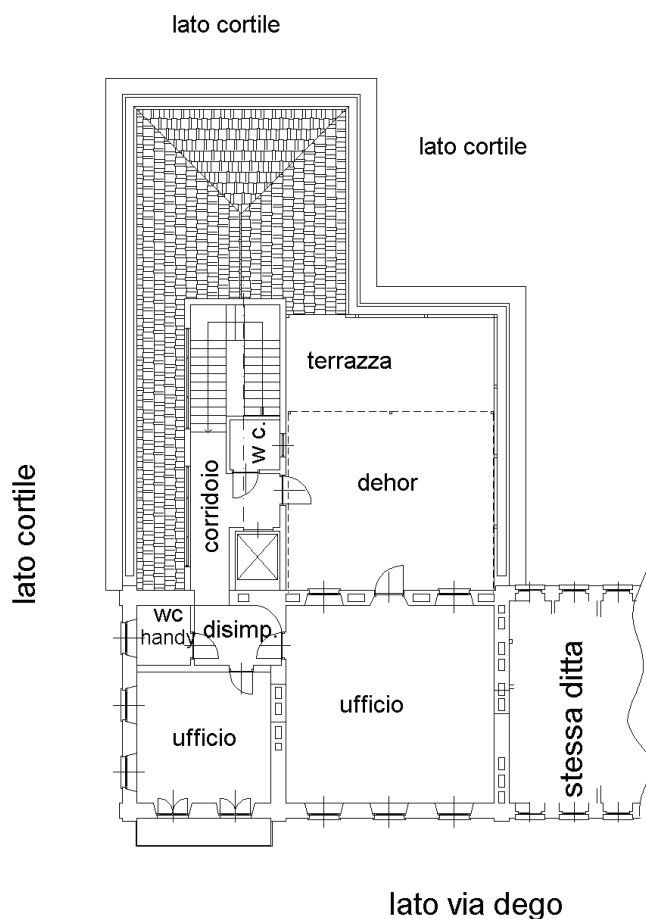
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
Via Dego _____ civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Petti Marco
Foglio: 181	Iscritto all'albo:
Particella: 460	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 105	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 3 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H media = 3,00 m



Foglio 1300, particella 137 sub. 105 - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala

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

L'immobile identificato al foglio 1300 particella 137 sub 105 risulta essere inserito negli edifici di rilevante valore storico ed è compreso tra i "BENI CULTURALI" INDICATI DALL'ART. 10 DEL DECRETO Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Culturali" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39. In particolare rientra nell'elenco come Ex Bagno e lavatoio pubblico trascritto il 09/12/2015 ai nn. 40297 e 29048.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente occupati da associazioni.

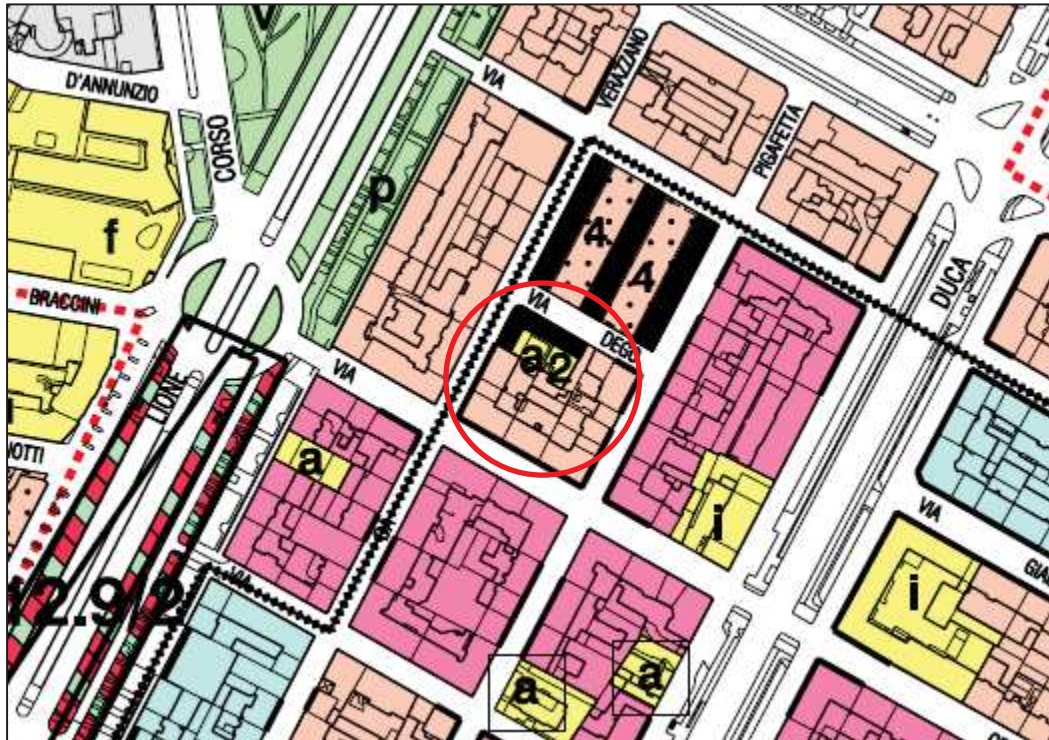
UTENZE

Il compendio immobiliare in oggetto ha 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 11 (ZUSA11), Area S - Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.



Estratto Tavola n. 1 “Azzonamento” - Foglio n° 12b parte del P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica con perimetrazione dell'area afferente al lotto da verificare in loco.

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'area individuata in cartografia ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I (P).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica l'immobile è inserito in Classe Acustica 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'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 Tipo A4 - San Paolo Racconigi - Sezione di Censimento 1154 in zone Urbane Storico Ambientali .

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ammesso come attività accessoria, nei limiti di quanto indicato nella sezione "Destinazione d'uso, 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; 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.

PARTE SECONDA - CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

L'edificio fu costruito fra il 1908 e il 1911, su un terreno acquistato dal Comune grazie a una donazione di Agostino Denis, consigliere comunale e membro degli organismi direttivi della STAP. La Società torinese per abitazioni popolari contribuì con un sussidio, dato che la realizzazione del servizio era finalizzata a riservare un vantaggio agli inquilini degli adiacenti caseggiati sociali, benché l'impianto fosse pubblico. Nonostante la possibilità di reperire facilmente un'area disponibile grazie alle elargizioni ottenute, l'apertura del cantiere fu procrastinata per qualche anno, a causa delle difficoltà incontrate dagli uffici municipali nell'assegnare l'appalto dei lavori.

I bagni e lavatoi entrarono in funzione all'inizio del 1911, quando erano ormai trascorsi cinque anni dall'acquisto del terreno. Lo stabile è caratterizzato da un apparato decorativo di matrice *art nouveau*, al pari delle strutture coeve di medesima destinazione, di cui condivide anche l'impostazione angolare. Il progetto è curato da Camillo Dolza (1868-1946), ingegnere presso l'Ufficio Lavori pubblici del Comune; significative analogie intercorrono fra questo impianto e quelli eseguiti in via Morgari e in corso Regina Margherita all'angolo con via Vanchiglia.

Il servizio è stato dismesso negli anni ottanta del novecento, lasciando i locali a sede degli ex servizianagrafici e a spazi per attività sociali gestite dalla Circoscrizione 1.

Il concessionario ha 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 proprio 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'edificio in oggetto è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008. La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

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.

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

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono al momento disponibili. 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.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto è approvata il 09/06/2008 n. 75 e il Certificato di collaudo è datato 30/08/2007.

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

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica 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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate e ammissibili.

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, anche nell'eventualità di un cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore, eventualmente interventi di riparazione o locali, 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

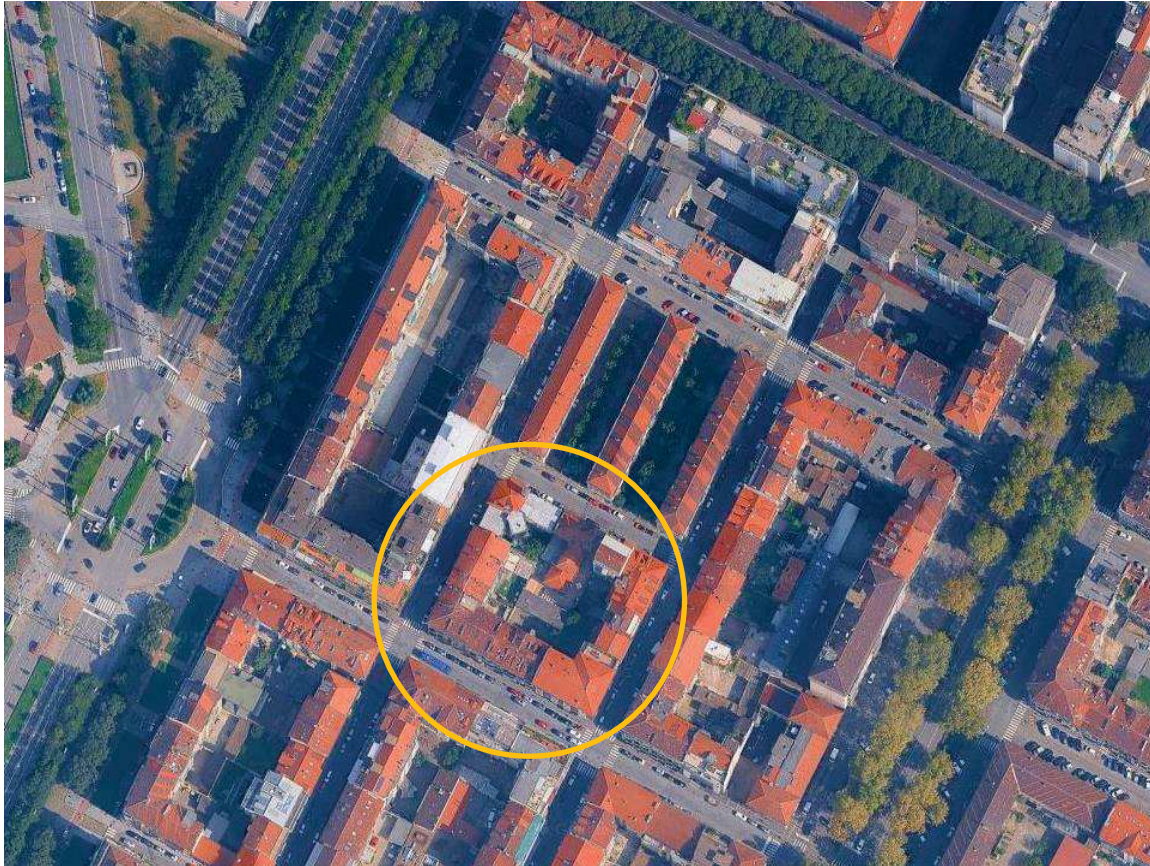
eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. 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.

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

SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE

CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN VIA GIOVANNI DA VERAZZANO n.13



Vista aerea dell'immobile



Localizzazione immobile

PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE - CONSISTENZA - CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 1, codice zona C5, compresi nella fascia Semicentrale/DE GASPERI (Centro - Crocetta).

L'edificio è caratterizzato da un apparato decorativo in stile Liberty, struttura portante in muratura, la copertura risulta a falde con tegole marsigliesi.

Le facciate sono in intonaco civile; lato strada si notano le lesene che distinguono i tre blocchi dell'edificio. Tutte le finestre del piano primo sono arricchite da piattabande e i particolari decori all'altezza della copertura donano pregio all'edificio. La porta d'ingresso in legno con cornice in bassorilievo, si trova nel blocco centrale, all'angolo tra via Dego e via Verazzano; sulla stessa facciata si distingue lo stemma in bassorilievo della Città di Torino. I locali si sviluppano su quattro piani, uno interrato e tre fuori terra. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne sono in alluminio con pannello in laminato e vetro.

Il cortile risulta essere in condivisione con i locali dell'edificio con ingresso da via Dego 6, pavimentato in autobloccanti ed è totalmente perimetrato con recinzione piena in muratura sul confine di proprietà. Al suo interno trovano spazio un'aiuola a verde e alcuni alberi e arbusti e una scala di sicurezza con ascensore a servizio dei locali, inserita durante i lavori di ristrutturazione eseguiti dalla Città di Torino verso la fine del 1900.

Nel complesso le condizioni di conservazione sono buone.

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

La superficie utile lorda, desunta dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco a cura dell'interessato, è all'incirca pari a 1640 m².

CANONE A BASE D'ASTA

€/anno €45.900,00 (€ quarantacinquemilanovecento/00 anno).

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 1300:

- particella 137 sub. 3 (Indirizzo: via Giovanni da Verazzano n. 13, Piano T; Zona Censuaria: 1; Categoria: E/9; Rendita: 5.069,02 €);

- particella 137 sub. 4 (Indirizzo: via Giovanni da Verazzano n. 13, Piano 1; Zona Censuaria: 1; Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 4,5 vani; Superficie catastale: Totale 83 m2; Rendita: 348,61 €);

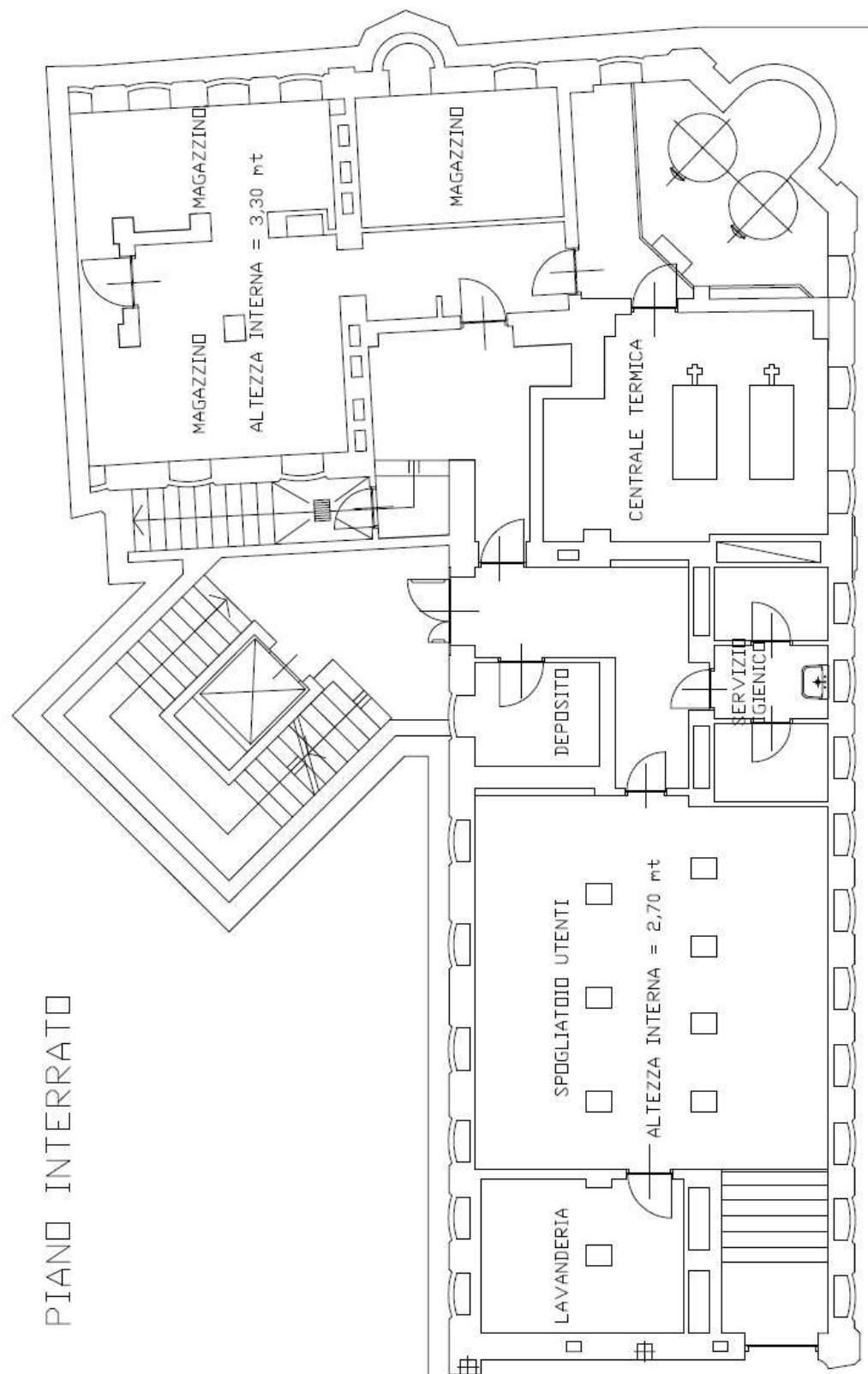
Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

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.

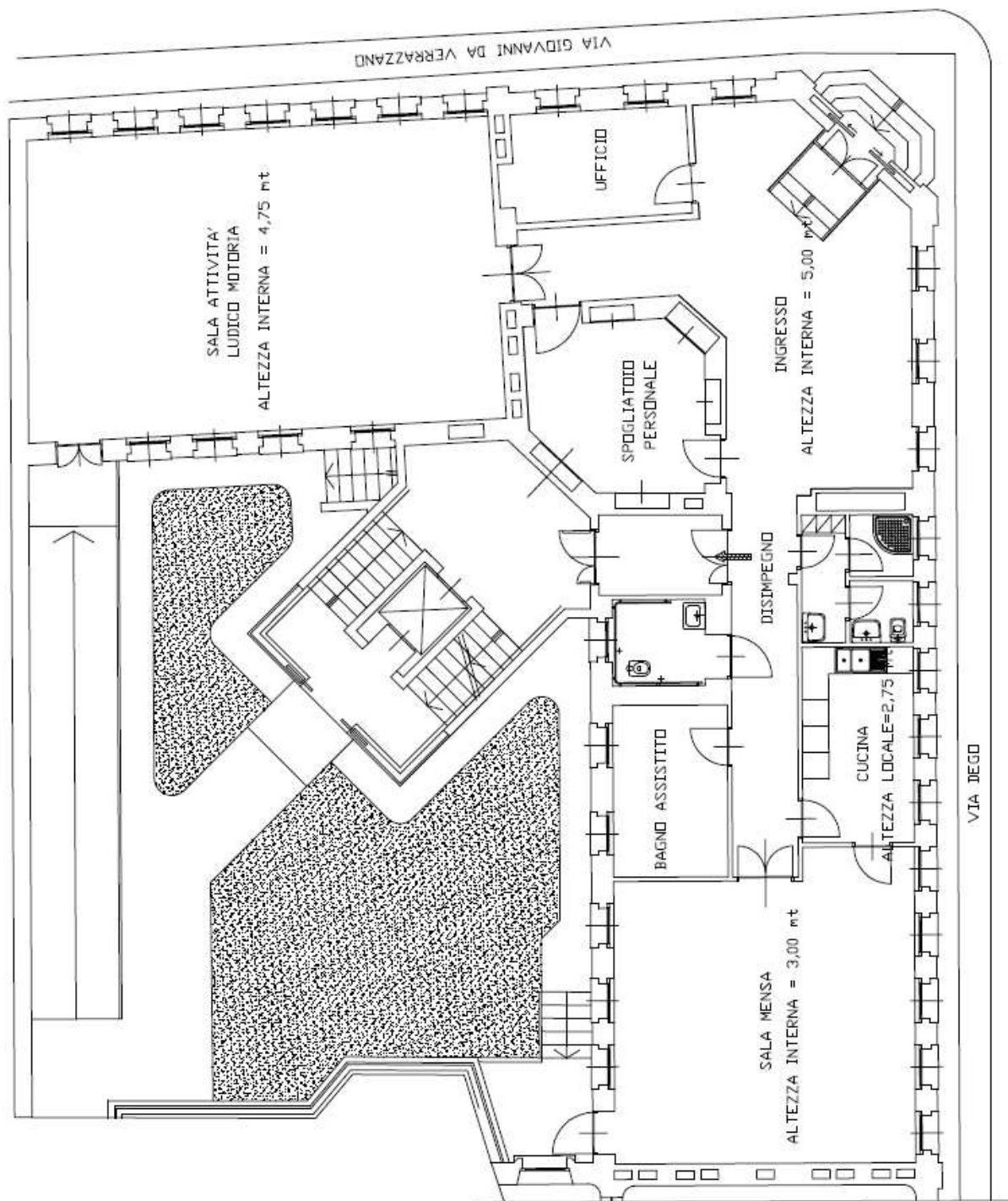


Foglio 1300, part. 137 - Stralcio estratto di mappa catastale C.T. - Non in scala

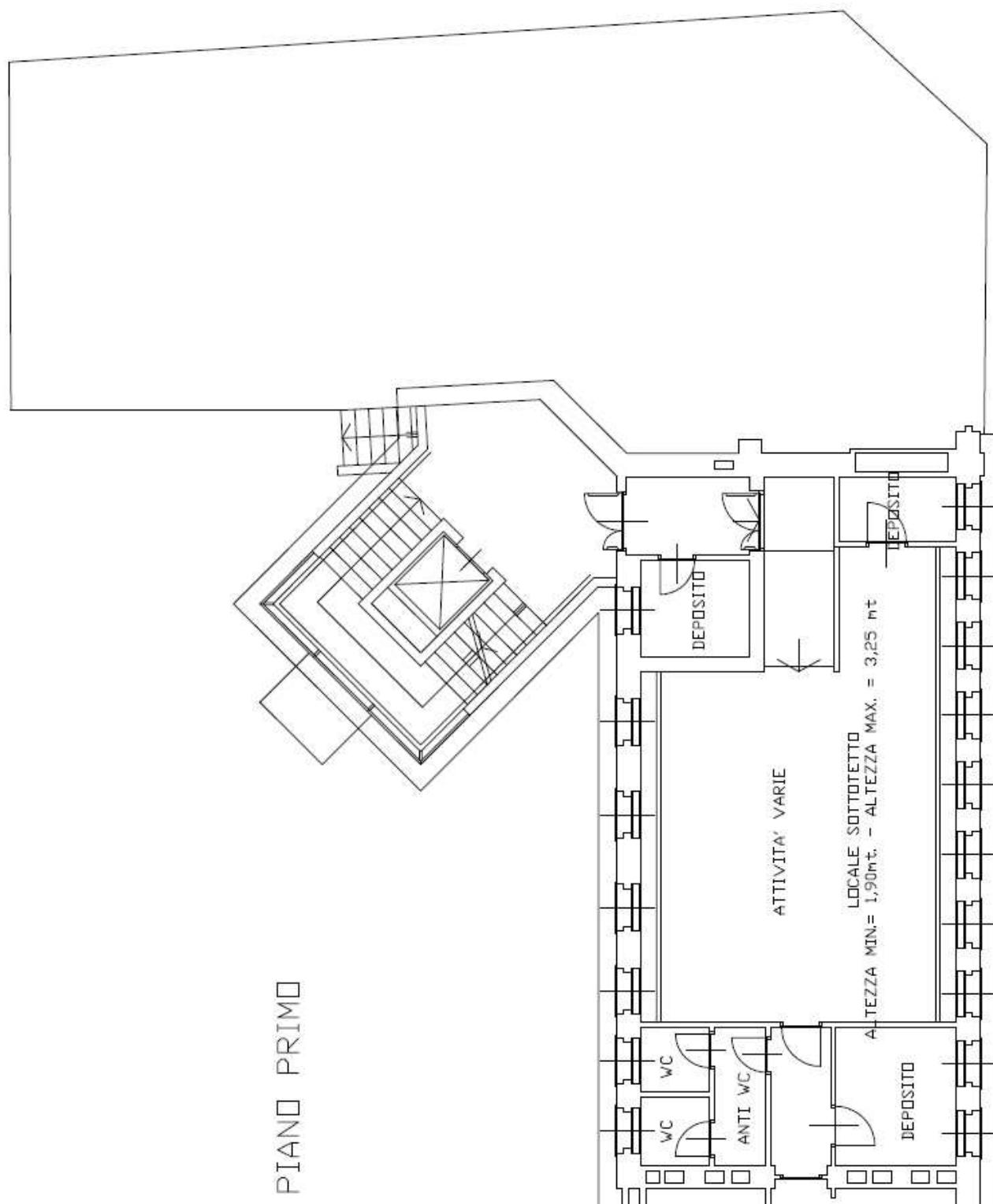


Pianta piano interrato. Non in scala

PIANO TERRENO

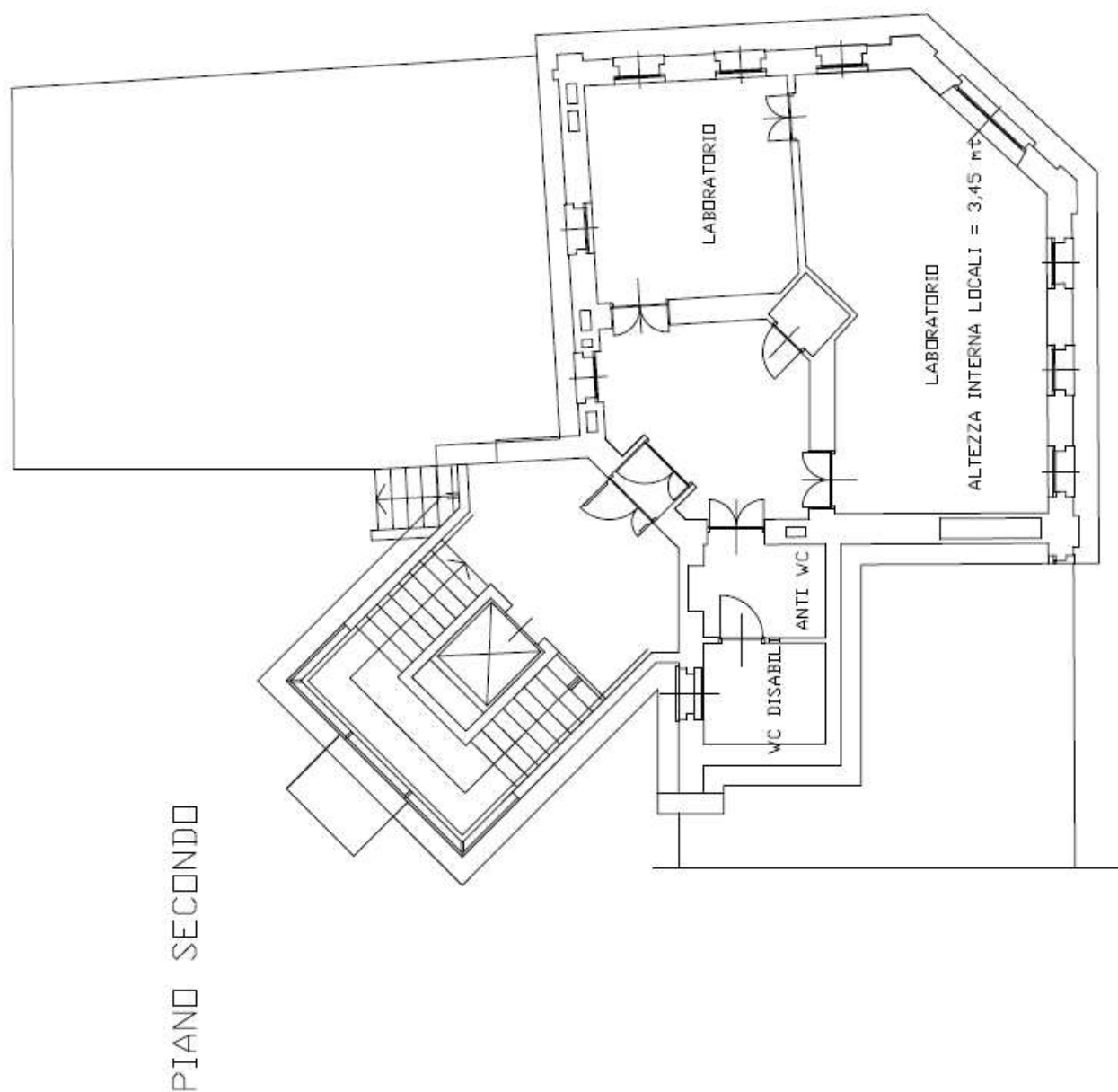


Pianta piano terreno - Non in scala



PIANO PRIMO

Pianta piano primo - Non in scala



Pianta piano secondo - Non in scala

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

L'immobile identificato al foglio 1300 particella 137 sub 3-4 risulta essere inserito negli edifici di rilevante valore storico ed è compreso tra i "BENI CULTURALI" INDICATI DALL'ART. 10 DEL DECRETO Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Culturali" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39. In particolare rientra nell'elenco come Ex Bagno e lavatoio pubblico trascritto il 09/12/2015 ai nn. 40297 e 29048.

STATO OCCUPAZIONALE

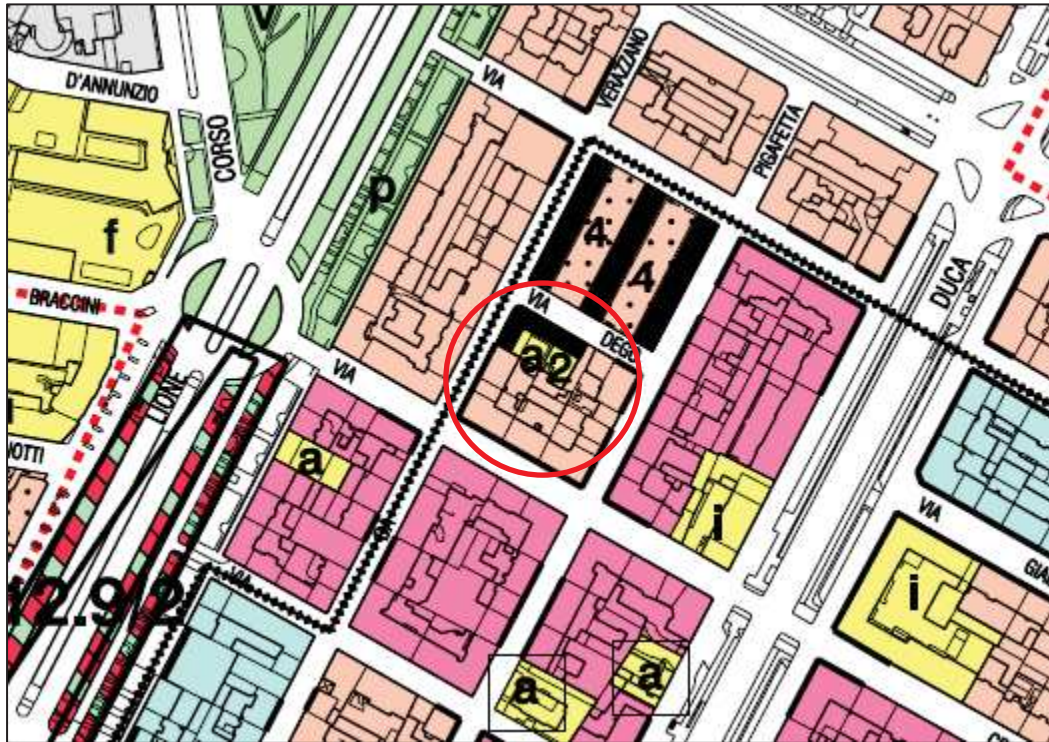
Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente occupati da associazioni.

UTENZE

Il compendio immobiliare in oggetto ha 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.

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 11 (ZUSA11), Area S - Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.



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'area individuata in cartografia ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I (P).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica l'immobile è inserito in Classe Acustica 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'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 Tipo A4 - San Paolo Racconigi - Sezione di Censimento 1154 in zone Urbane Storico Ambientali .

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ammesso come attività accessoria, nei limiti di quanto indicato nella sezione "Destinazione d'uso, 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

parcheeggio 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; 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.

PARTE SECONDA - CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

L'edificio fu costruito fra il 1908 e il 1911, su un terreno acquistato dal Comune grazie a una donazione di Agostino Denis, consigliere comunale e membro degli organismi direttivi della STAP. La Società torinese per abitazioni popolari contribuì con un sussidio, dato che la realizzazione del servizio era finalizzata a riservare un vantaggio agli inquilini degli adiacenti caseggiati sociali, benché l'impianto fosse pubblico. Nonostante la possibilità di reperire facilmente un'area disponibile grazie alle elargizioni ottenute, l'apertura del cantiere fu procrastinata per qualche anno, a causa delle difficoltà incontrate dagli uffici municipali nell'assegnare l'appalto dei lavori.

I bagni e lavatoi entrarono in funzione all'inizio del 1911, quando erano ormai trascorsi cinque anni dall'acquisto del terreno. L'edificio è caratterizzato da un apparato decorativo in stile Liberty con impostazione angolare. La struttura portante dell'edificio è in muratura, la copertura nel blocco angolare è a falde con tegole marsigliesi, mentre i bracci su via Dego e via Verazzano hanno copertura piana. Il servizio è stato dismesso negli anni ottanta del novecento, lasciando i locali a sede degli ex servizianagrafici e a spazi per attività sociali gestite dalla Circoscrizione 1.

Il concessionario ha 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 proprio 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'edificio in oggetto è stato oggetto di ristrutturazione alla fine del 1900. La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

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.

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

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono al momento disponibili. 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.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto.

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

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica 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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate e ammissibili.

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, anche nell'eventualità di un cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore, eventualmente interventi di riparazione o locali, 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 provochi a chiunque.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. 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.

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