



COMUNE DI PALIZZI

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Via Nazionale, 69 89038 Palizzi (RC) P.I. 00728590803 –
C.F. 81000970806 –Tel. 0965/1816721

ALLEGATO N. 1

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE FABBRICATO SITO IN VIA MANGANELLO DESTINATO A "Comunità Alloggio per Anziani"

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il fabbricato in oggetto è ubicata nel Comune di Palizzi (RC), in via Manganello. Lo stesso è stato realizzato in cemento armato.

L'immobile oggetto del presente bando è distribuito su due piani f.t.

L'accesso avviene al piano terra dove sono presenti i seguenti ambienti: disimpegno con un ampio salone, la cucina con dispensa, i bagni con antibagno, sette camere doppie e una singola, tutte con bagno esclusivo.

L'accesso al piano primo avviene mediante una scala interna, dove abbiamo i seguenti ambienti: ufficio, camera con bagno e ripostiglio.

Inoltre, al piano primo, è presente un ripostiglio/deposito a cui si accede dall'esterno.

L'immobile ha una superficie catastale pari a 498,00 m².

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Il canone è stabilito in 7.800,00 €/anno (settemilaottocento/00 €/anno).

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palizzi (RC) al Foglio n. 21, particella 506, sub 1 (Indirizzo: Via Manganello n. snc Piano T-1, Categoria B/1, classe U, consistenza 1.467 m³, sup. catastale 498 m², rendita Euro 1.818,35).

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

PLANIMETRIA CATASTALE

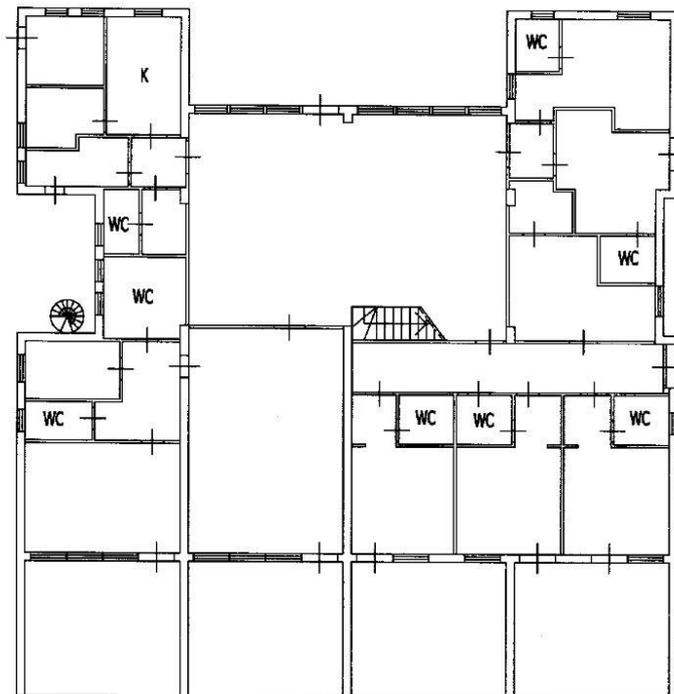
Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate da non intendersi quale stato legittimato.

Data: 20/05/2024 - n. T331196 - Richiedente: LRZPTR56E08G277Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	Dichiarazione protocollo n. RC0052609 del 29/04/2024	
	Comune di Palizzi Via Sant'anna civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Napoli Domenico Antonio	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 21	Prov. Reggio Calabria N. 838	
Particella: 506		
Subalterno: 1		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA - H = 3,20



Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2024 - n. T331196 - Richiedente: LRZPTR56E08G277Q

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2024 - Comune di PALIZZI(G277) - < Foglio 21 - Particella 506 - Subalterno 1 >
VIA MANGANELLO n. SNC Piano T-1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0052609 del 29/04/2024

Comune di Palizzi

Via Sant'anna

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 21
Particella: 506
Subalterno: 1

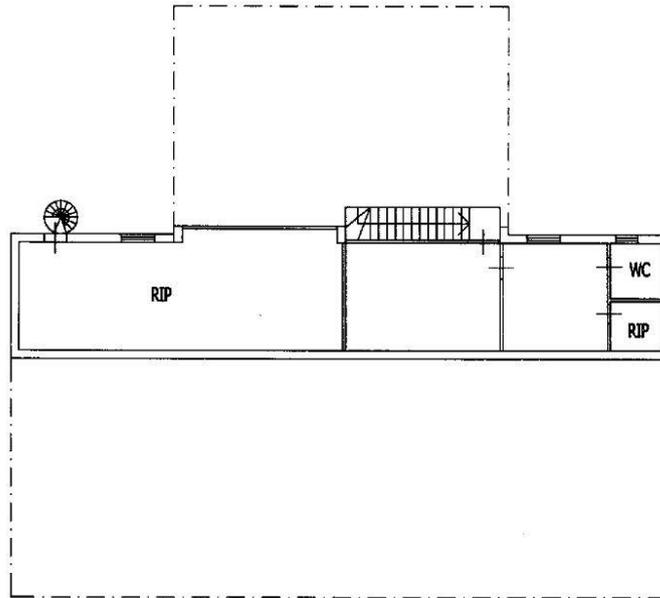
Compilata da:
Napoli Domenico Antonio

Iscritto all'albo:
Architetti

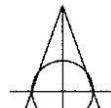
Prov. Reggio Calabria N. 838

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO - H media = 2,25



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2024 - n. T331196 - Richiedente: LRZPTR56E08G277Q

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2024 - Comune di PALIZZI(G277) - < Foglio 21 - Particella 506 - Subalterno 1 >
VIA MANGANELLO n. SNC Piano T.1

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente occupata da 14 anziani in cura dalla Cooperativa Sant'Anna.

UTENZE

L'immobile risulta allacciato sia alla rete idrica che fognaria. Il concessionario dovrà provvedere alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas e telefono - oltre alla tassa raccolta rifiuti; in particolare il contratto per la fornitura dell'energia elettrica dovrà essere direttamente intestato al concessionario, così come le utenze di riscaldamento (teleriscaldamento) e di fornitura idrica, stanti le caratteristiche tecniche unitarie dell'intero complesso.

DESTINAZIONE D'USO

Il concessionario dovrà esercitare nell'immobile, in via esclusiva, l'attività di "Comunità Alloggio per Anziani" e/o servizi analoghi.

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 del Comune di Palizzi (RC) 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

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l'archivio edilizio del Comune di Palizzi (RC) sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- **Collaudo Statico dell'immobile**, a firma dell'Ing. Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 589, depositato presso il Genio Civile di Reggio Calabria, al prot. 1487 del 08/03/1984;
- **Certificato di Idoneità Idrico e Fognario** rilasciato in data 04/04/1995;
- **Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario** rilasciato in data 14/04/1995;
- **Conformità dell'Impianto Elettrico**;
- **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Palizzi (RC);
- **Autorizzazione n. 5/2006** rilasciata dal Settore Attività Produttive;
- **Registrazione SCIA d'Ufficio per attività "Casa di riposo per Anziani"**, rilasciata in data 20/07/2020 con prot. 1136/SCIA, Cod. SUAP 8012, dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Reggio Calabria, Dipartimento di Prevenzione;
- **Parere di Regolarità Tecnica, rilasciato in data 21.05.2024.**

Il concessionario ha l'obbligo di verificare la regolarità edilizia della attuale consistenza, e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo buono e 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'

Agli atti dell'Ufficio Tecnico è disponibile un'**Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Palizzi (RC) dell'immobile in oggetto.

Il concessionario, qualora richiesto da altri Enti, sarà tenuto a produrre nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità (Art. 24 DPR n. 380/01, come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) a firma di un tecnico abilitato a cura e spese del concessionario stesso.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del Lotto. 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 e ss.mm.ii avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

Palizzi (RC), 16/12/2024

Il Responsabile del Settore Tecnico
(Arch. Giuseppe Ammendola)

