



ALLEGATO 2

DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE VIA DEGLI ALPINI 39, CROCEFIESCHI PRORPRIETA' DI S.P.IM. S.P.A.

Ubicazione dell'immobile

Il complesso immobiliare è posto a poca distanza dal centro storico della cittadina dell'immediato entroterra ligure, in prossimità dello scollinamento della strada provinciale Busalla – Crocefieschi – Vobbia.

È posto in fregio alle Vie Alpini e Serri, con accesso carrabile e pedonale dalla Via degli Alpini che costituisce strada di collegamento attraverso le alture soprastanti con i Comuni di Crocefieschi e Savignone, con traffico destinato prevalentemente agli utenti locali nelle stagioni primaverili ed estive per la presenza di proprietà immobiliari circostanti destinate a casa di campagna molto frequentate nel passato.

Il centro della cittadina montana è posto a poche centinaia di metri ed è dotato di piccole attività commerciali per generi di prima necessità; il Comune di Crocefieschi è dotato di servizio di trasporto pubblico extraurbano avente frequenza plurigiornaliera con particolare riferimento alle necessità dei pendolari con la bassa Valle Scrivia.

Le principali infrastrutture al servizio dell'intera Valle Scrivia sono prevalentemente ubicate in prossimità del vicino Comune di Busalla, ove sono presenti un presidio sanitario, la stazione ferroviaria, il casello autostradale di Busalla della A7, Vigili del Fuoco, istituzioni, banche, servizi pubblici e privati e centri commerciali.



Descrizione del complesso immobiliare

Trattasi di ampio complesso immobiliare **di circa 3.600 mq composto da due corpi di fabbrica** costituenti un unico complesso comprensivo di aree esterne e numerose pertinenze (volumi tecnici, tettoie, ripostigli, ecc.), aventi destinazioni d'uso per i servizi alla persona.

Il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato, il terzo piano è ricavato nel sottotetto.

Adiacente è connesso un secondo corpo di fabbrica di minore dimensione in pianta sviluppatosi per quattro piani fuori terra e di un sottotetto accessibile.

Il fabbricato è stato edificato con struttura portante di tipo misto in muratura, con tamponamenti perimetrali in laterizio a doppio corso con camera d'aria, tetto a falde con struttura in legno e copertura in tegole alla marsigliese.

Per l'accesso ai diversi piani sono presenti all'interno del fabbricato due vani scala affiancati (uno che consente l'accesso a partire dal piano seminterrato fino all'ultimo piano dell'edificio e l'altro, quello principale, che consente l'accesso fino al piano secondo del fabbricato, con inserimento al centro della sua struttura di ascensore); un ulteriore vano scala realizzato in un corpo aggiunto sul retro del fabbricato con struttura portante in cemento armato, dotato anch'esso di ascensore.

La distribuzione dei locali ai vari piani è la seguente:

Al piano seminterrato di circa 540 mq, locali di servizio comprensivi di cucine, dispense, magazzini, lavanderie, servizi igienici per il personale della cucina, locale caldaia avente accesso diretto dall'esterno, i due vani scala;

Al piano terreno di circa 900 mq, accessibile dallo scalone direttamente dal cortile esterno destinato anche a parcheggio per le autovetture, comprendente ampio ingresso, locali ad uso ufficio, corridoio di disimpegno, sale ristorante, soggiorno e svago, alcune camere dotate di servizi igienici per disabili, la sala medica;



Al piano primo e secondo di circa 740 mq ciascuno, sono presenti alcune camerate aventi dimensioni medio-grandi, prive di servizi igienici direttamente collegati alle sale di degenza; i servizi igienici, alcuni attrezzati per i portatori di handicap, sono tutti dislocati sulla parte posteriore del fabbricato, alcuni in batteria ed altri individuali collegati a poche camere;

Al terzo piano di circa 680 mq, parzialmente mansardato, sono presenti un corridoio di disimpegno centrale a divisione da una parte di una serie di camere da letto con altezza minima al perimetro di m 1,50 e dall'altra con i servizi igienici destinati alle camere fronti stanti, locali tecnici e/o di servizio; la parte non mansardata del piano è interamente occupata da un'ampia camerata dotata di terrazzo prospiciente il versante a monte del fabbricato ed in collegamento diretto con la struttura del vano scala realizzato in un corpo aggiunto e dotato di ascensore.

Il piano sottotetto con altezza interna al colmo sicuramente superiore alla media è inutilizzato ed è caratterizzato da un solaio in legno e dalla presenza delle tubazioni per la distribuzione degli impianti che presentano in parte coibentazione in amianto regolarmente censito e del quale verranno fornite le relative schede di autonotifica.

L'immobile è attualmente parzialmente ingombro da mobili, lettini, sedie anche a rotelle e di arredi vari legati al precedente utilizzo della struttura. Il complesso in stato di disuso da diversi anni nei quali non sono stati effettuati interventi manutentivi e pertanto l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione; l'immobile quindi verrà alienato nello stato di fatto in cui si trova e gli sgomberi necessari saranno a carico della parte acquirente.

Impianti

Il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica, generatore di corrente ormai in disuso, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gas metano con piastre radianti in ghisa e/o acciaio le cui tubazioni sono tuttavia state interrotte, due ascensori in disuso, uno dei quali barellabile.

L'edificio non risulta collegato alla rete idrica comunale e pertanto gli oneri relativi all'allaccio comprensivo della relativa documentazione a corredo saranno a carico della parte acquirente.



S.P.Im. S.p.A. non possiede allo stato attuale alcuna documentazione tecnica e/o certificazione relativa alla dotazione impiantistica riferita ad impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti indicati all'art.1 del decreto del min. dello Sviluppo Economico n° 17 del 22/01/2008, anche rispetto alle normative vigenti – anche di natura comunitaria – in materia di sicurezza.

Finiture

Le finiture del fabbricato sono di tipologia corrente e tipiche della destinazione d'uso, con pavimentazioni in piastrelle di gres ceramico o in linoleum o in piastrelle di graniglia e/o cemento, pareti e soffitti tinteggiati con lavabile, locali per servizi igienici con pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, finestre in alluminio verniciato, dotate di avvolgibili in pvc, apparecchiature igienico sanitarie di tipologia corrente con componentistica specifica per i portatori di handicap; le porte interne sono in legno tamburato.

Quasi tutti i locali sono dotati di controsoffitti in pannelli quadrangolari di materiale ignifugo. I vani scala hanno pareti con lambrino a smalto bucciato fine, pareti e soffitti tinteggiati con lavabile, ringhiere in ferro e mancorrenti in ferro, alzate e pedate in marmo.

Aree esterne

L'area dell'intero complesso misura circa 15.400 mq delimitata da recinzione è per la parte più immediatamente confinante con l'edificio è adibita a cortile e parzialmente utilizzabile come parcheggio per autoveicoli.

L'accesso parzialmente asfaltato è garantito da **cancello carrabile** dotato di motorizzazione in disuso e l'accessibilità veicolare è garantita anche sul retro dell'edificio.

La restante area parzialmente scoscesa accessibile attraverso sentiero pedonale è sistemata per la maggior parte a **prato/bosco** con presenza di alberi ad alto fusto.

Sull'area insistono diverse pertinenze, in genere locali tecnici e/o di deposito.



Una porzione di circa 10 mq è oggetto di locazione commerciale a Telecom (poi TIM e ora Fibercop per conferimento di ramo d'azienda) ove è installato un sistema per il servizio di telecomunicazione avente durata pari a 9 anni a decorrere dal 1° febbraio 2019.

Su tale area si registra inoltre la presenza di tralicci per linea aerea di trasporto energia elettrica.

È stato appurato recentemente che una porzione della strada pubblica carrabile e di un terreno foglio 10 e mappale 1015 NTC attiguo di proprietà di terzi rientrano per un'erronea rappresentazione in mappa catastale all'interno del foglio 10 mappale 989 NCT di proprietà di S.P.Im. S.p.A.; a tal riguardo sono già state avviate da S.P.Im. S.p.A. le pratiche per il riconfinamento perimetrale e pertanto l'estensione del complesso immobiliare potrebbe subire una limitata modifica in diminuzione della metratura delle aree esterne quantificabile ad oggi in circa 900 mq.

Inoltre, si evidenzia che all'interno dell'area cortilizia carrabile pertinenziale al complesso immobiliare ad oggi è presente un'autovettura per la cui rimozione sono state avviate le relative procedure da parte di S.P.Im. S.p.A. che resteranno a carico della stessa.

Osservazioni di carattere Urbanistico

a) Categoria catastale: L'immobile principale risulta identificato con Categoria catastale B/1 relativa a "collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

b) PTCP Assetto insediativo: L'assetto insediativo del PTCP classifica la zona come ID-MA, tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio. Nella zona sono consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento, purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla



accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi, anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

c) PUC vigente: Il Comune di Crocefieschi è dotato di PUC redatto ai sensi della L.R. 36/97. La Colonia ricade in Zona definita Ambito di Riqualificazione per Servizi Pubblici – Interesse Comune – Rif. Area n. 69, normata all'art.30 delle Norme di Conformità.

La zona è distinta come segue: IC – Interesse Comune e comprende: centri ricreativi, culturali e sociali; chiese ed attrezzature parrocchiali; servizi collettivi; attrezzature ospedaliere e sanitarie; cimiteri; impianti sportivi.

La norma riporta una tabella con indicazione delle tipologie di servizi distinti per area. Per l'Area n. 69 IC = AREE DI INTERESSE COMUNE: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Vincoli

Dalla ricerca effettuata non sono emersi vincoli paesistici o architettonici puntuali. In particolare, non è presente il vincolo di cui all'art. 10 del D.lgs. 42/2004, alla luce dell'esperita verifica di interesse culturale dell'immobile ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04, come da nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici prot. 224 del 25/03/2010.

Si segnala che la suddetta nota della Soprintendenza evidenzia la presenza di rischio archeologico, in quanto l'immobile risulta ubicato in zona di antica viabilità e insediamento fin dall'età romana, prescrivendo la necessità, in caso di scavi nel sottosuolo, di assistenza archeologica.

Dalla ricerca effettuata sulla strumentazione dei Piani di Assetto Idrogeologico non sono inoltre emerse problematiche legate alla suscettività al dissesto o all'esondabilità.

L'area risulta sottoposta a Vincolo Idrogeologico, pertanto, in caso di movimenti di terra sarà necessario acquisire la specifica autorizzazione.