

Fascicolo immobiliare informativo

del compendio immobiliare denominato

Expo Piemonte,

Via del Gioiello, 1 - Valenza (AL)

1. Premessa

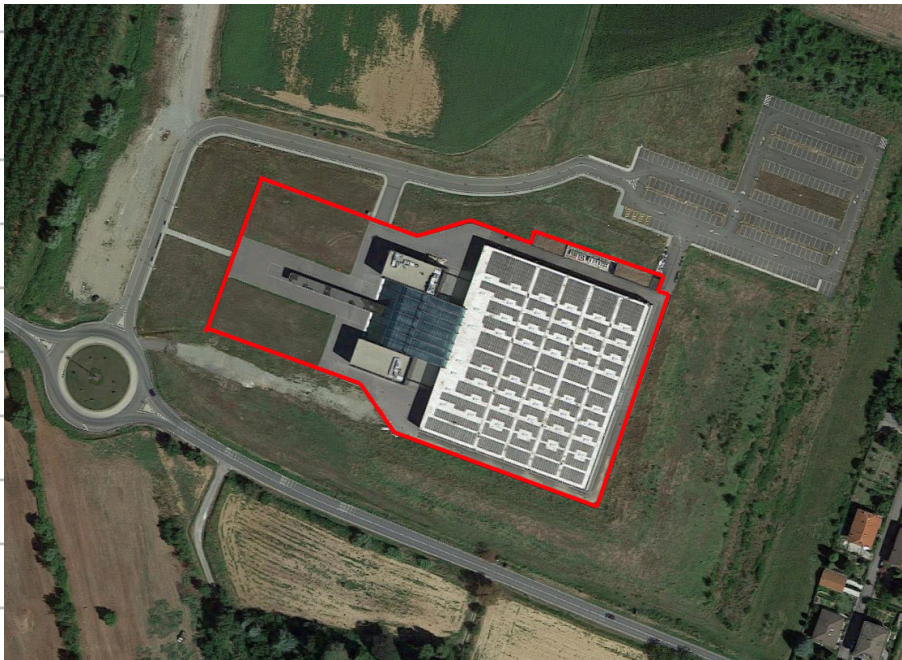
Il sottoscritto dott. arch. Cesare Quaranta, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino e Provincia con numero 2334, ha ricevuto l'incarico di redigere il presente "*Fascicolo immobiliare informativo del compendio immobiliare denominato Expo Piemonte*".

A tal fine lo scrivente perito in data 23.10.2015 e 13.01.2016 ha effettuato sopralluoghi in situ ai beni stessi e ha provveduto a richiedere e a ricercare la documentazione necessaria alla stesura del presente documento.

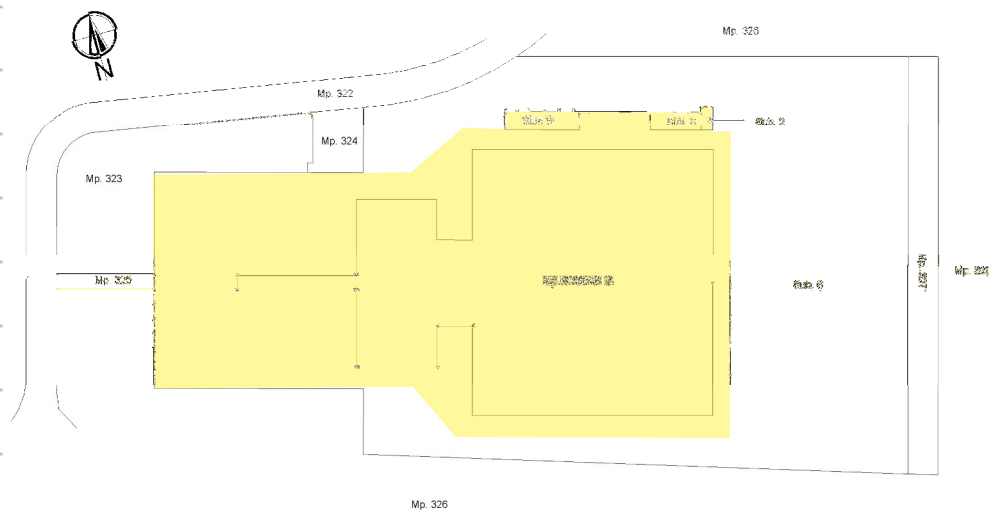
I contenuti del presente "*fascicolo immobiliare informativo*" e quelli dei relativi allegati hanno carattere puramente descrittivo.

2. Individuazione del bene oggetto del fascicolo immobiliare informativo

Il presente documento è relativo ai beni costituenti il compendio immobiliare di Expo Piemonte con destinazione d'uso espositiva/fieristica situato appena fuori il centro abitato di Valenza, nella zona orientale del comune al confine con la frazione Pellizzari del Comune di Pecetto di Valenza; si precisa che sono oggetto di descrizione i soli beni immobili ricompresi all'interno dell'attuale recinzione, così come meglio individuati nella seguente immagine:



e nella seguente planimetria:



Estremi catastali

La prima iscrizione dei beni presso il Catasto Edilizio Urbano di Valenza è stata presentata in data 03.08.2009 n. prot. AL0204739 e gli immobili oggetto del presente documento erano così originariamente identificati al

catasto fabbricati:

- fg. 35, particella 310, sub 1, piano terreno/primo, categoria D08;

- fg. 35, particella 310, sub 2, piano terreno, categoria D01.

Dalla visura catastale effettuata in data 16.02.2016 risulta che il sub 1 è stato successivamente frazionato in nuovi subalterni, per cui la situazione dei beni alla data odierna è la seguente:

- fg. 35, particella 310, sub 2, piano terreno, categoria D01;

- fg. 35, particella 310, sub 4, piano secondo, lastrico solare;

- fg. 35, particella 310, sub 5, piano secondo, lastrico solare;

- fg. 35, particella 310, sub 6, piano terreno/primo, categoria D08 (N.B.: nel presente *fascicolo immobiliare informativo* si è fatto riferimento alla sola parte del sub 6 interna alla recinzione).

Proprietà, vincoli ed ipoteche

I beni sono in piena proprietà della Società Expo Piemonte SpA, e risultano gravati da servitù di elettrodotto (11110/6754) e servitù di passaggio pedonale e carraio (11111/6755) entrambe a favore della società Ardea Energia Srl, conseguenti alla costituzione del diritto di superficie a favore di detta Società per la realizzazione di un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura piana del fabbricato a destinazione espositiva (sub 4).

Alla data del 29.02.2016 sui beni in oggetto non risultavano iscritte ipoteche.

La Società Expo Piemonte risulta proprietaria dei terreni su cui in proprio ha edificato il compendio oggetto della presente relazione, a seguito del conferimento alla Stessa da parte di FIN.OR.VAL Srl delle aree situate nel P.I.P *area T12* del Comune di Valenza (rogito notaio Guido Zunino rep. n° 64.757 - Raccolta n. 9.750 del 15.12.2005, registrato a Valenza in data

28.12.20015 al n. 65 e trascritto ad Alessandria in data 28.12.2005 con n. 12007/6871).

L'attuazione dell'intervento è avvenuta così come disciplinato dalla Convenzione tra il Comune di Valenza e la Società Expo Piemonte stipulata in data 12.05.2006 - registro s.p. n. 686 del citato Comune.

3. Descrizione del bene

La descrizione del bene si articolerà secondo i seguenti punti.

3.1 Caratteristiche generali:

- *Informazioni generali;*
- *Ubicazione;*
- *Elementi strutturali e finiture;*
- *Impianti tecnologici;*
- *Consistenza;*
- *Destinazione d'uso;*

3.2 Caratteristiche posizionali estrinseche;

3.3 Caratteristiche posizionali intrinseche;

3.4 Caratteristiche intrinseche:

- *Descrizione situazione urbanistica;*
- *Estremi Concessioni edilizie e agibilità;*
- *Accertamenti amministrativi e sopralluoghi effettuati;*
- *Stato di conservazione;*
- *Determinazione superficie commerciale;*

3.1 Caratteristiche generali

Informazioni generali

Trattasi di un compendio immobiliare articolato su più blocchi costituenti il

complesso del Palazzetto Espositivo; il fabbricato principale è diviso in due parti separate tra loro da una corte coperta; il primo blocco è elevato a 2 piani fuori terra mentre il secondo è di un piano fuori terra a doppia altezza.

Completano il complesso immobiliare alcuni locali tecnici posti esternamente lungo il perimetro settentrionale ed un'ampia area incolta, esclusa dal presente fascicolo (vedere fotografie allegate).

La realizzazione del fabbricato, su commissione della Società Expo Piemonte, è avvenuta tra il 2007 ed il 2009, con rilascio del certificato di agibilità nel 2012.

Come detto, l'immobile espositivo è costituito da due corpi di fabbrica tra loro comunicanti a mezzo di una copertura vetrata. Il primo fabbricato, preceduto da una lunga pensilina sorretta da una serie di snelli pilastri, presenta, nella zona centrale, un ambiente di ingresso/accreditamento a doppia altezza con copertura curvilinea in acciaio e vetro che degrada fino alla quota zero costituendo un volume vetrato fortemente riconoscibile e, lateralmente, due blocchi monolitici elevati a due piani in cui sono ospitati area convegni, uffici, bar, servizi igienici e locali tecnici.

L'illuminazione naturale interna avviene tramite differenti aperture: finestre tradizionali negli uffici, copertura curvilinea in vetro ed acciaio nella hall di ingresso. La maggior parte dei wc e dei relativi antibagni non è dotata di luce naturale diretta e dispone quindi di illuminazione artificiale e ventilazione forzata che assicura un ricambio di 12 vol ambiente / h.

Esternamente le facciate sono rivestite in lastre in gres porcellanato con effetto metallescente.

Il soppalco della zona di ingresso ed i locali posti al piano primo, sono

raggiungibili a mezzo di 2 ascensori e scale interne con struttura e parapetti in acciaio inox e pedate vetrate.

Il secondo fabbricato, adibito a sala fieristica/espositiva vera e propria, con un'impronta in pianta di oltre 7.500 mq, è un grande ambiente prefabbricato a tutta altezza, con ai due lati dislocati vani di servizio, locali tecnici, servizi igienici.

Le facciate sono costituite da pannelli modulari prefabbricati in c.a. con scanalature distribuite irregolarmente che conferiscono un aspetto movimentato alle ampie superfici verticali, su cui si aprono serramenti vetrati per gli accessi principali e serramenti metallici, parzialmente vetrati, per le uscite di servizio. La copertura piana in pannelli prefabbricati è gravata da diritto di superficie per l'impianto fotovoltaico da 365 Kwp, installato nel 2010, di proprietà della Società Ardea Srl (non oggetto della presente relazione).

Sulla copertura sono inoltre presenti dei lucernari per consentire l'illuminazione naturale della sala sottostante.

Analogamente al primo blocco, bagni ed antibagni sono ciechi e provvisti di sistemi di ventilazione forzata.

La centrale termica, la cabina elettrica, la vasca antincendio, i locali ospitanti le unità esterne dell'impianto di condizionamento e altri locali tecnici sono ubicati lungo il confine settentrionale del lotto, in parte interrati con una collinetta artificiale di terreno, per meglio mitigare le volumetrie dei locali tecnici nel contesto paesaggistico extraurbano.

Pur essendo di recentissima ultimazione, l'edificio, a causa del suo inutilizzo, comincia ad evidenziare segni di degrado dovuti all'assenza di manutenzione: erbe infestanti all'esterno, infiltrazioni d'acqua piovana nella

zona di ingresso, alcuni vetri rotti, porte da registrare, impianti da revisionare e da sottoporre ai controlli periodici necessari a riportarli alla piena efficienza sia tecnica che normativa.

Ubicazione

Il palazzo espositivo si trova appena fuori il centro abitato di Valenza, nella zona orientale del comune al confine con la frazione Pellizzari del Comune di Pecetto di Valenza; occupa un'area periferica, lungo la S.P. 78, in Strada del Gioiello n. 1 e si trova in prossimità del nuovo edificio in costruzione in capo alla Società Bulgari Gioielli S.p.A.

Elementi strutturali e finiture

Gli immobili in oggetto hanno struttura portante in calcestruzzo armato con orizzontamenti prevalentemente in elementi prefabbricati.

Il corpo di fabbrica di ingresso ha una struttura portante costituita da una maglia regolare di pilastri in cemento armato e da travi in acciaio che sorregge i costoloni in acciaio rivestiti di ceramica su cui sono innestati i pannelli vetrati.

I due blocchi monolitici disposti lateralmente rispetto al volume vetrato curvilineo hanno struttura a gabbia in c.a. e copertura piana.

La scala di collegamento tra il piano terra e primo ha struttura e parapetti in acciaio inox, pedate in vetro satinato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti a parete dei locali igienici sono in piastrelle in monocottura.

Esternamente, come detto in precedenza, le facciate sono di tipo "ventilato" con rivestimento esterno in piastrelle di gres porcellanato ancorate "a secco" su apposito telaio metallico retrostante.

Il corpo di fabbrica adibito a zona espositiva ha struttura prefabbricata: in

particolare, copertura piana costituita da elementi prefabbricati in c.a., tamponamenti interni in blocchi e laterizi, pavimentazione cementizia, rivestimenti nei servizi igienici in piastrelle in monocottura.

Gli esterni sono in pannelli prefabbricati di c.a. con scanalature sulla superficie esterna.

Le aree pedonali esterne sono in elementi autobloccanti in cemento, le superfici veicolari sono in asfalto e le restanti aree verdi sono sistemate a prato.

Impianti tecnologici

Il complesso immobiliare è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla funzione a cui è attualmente destinato e, anche in caso di una sua diversa destinazione d'uso, gli stessi non necessiterebbero di rilevanti interventi, ma comunque di una manutenzione/revisione per ripristinarne la loro completa funzionalità sia dal punto di vista tecnico che normativo.

Lo scrivente perito, ai fini della presente relazione, ha puntualmente esaminato la situazione "in situ" previa consultazione dei progetti e delle relative certificazioni depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Valenza (vedere paragrafo "*Accertamenti e sopralluoghi effettuati*"). Si è pertanto preso atto della consistenza e della rispondenza alle esigenze per le quali sono stati posti in opera i seguenti impianti allacciati alle reti pubbliche di distribuzione dei servizi.

- Impianto elettrico

Come affermato nella relazione tecnica di progetto dell'edificio, l'impianto elettrico è stato realizzato osservando i più moderni criteri della tecnica impiantistica ed il fedele rispetto delle norme CEI e delle buone regole di

installazione. L'impianto è alimentato in media tensione, la trasformazione in bassa tensione avviene a carico dell'utente in apposita cabina collocata esternamente. L'impianto ha distribuzione di tipo radiale a bassa emissione di gas e fumi tossici e presenta un congruo numero di quadri elettrici ai quali sono collegati i circuiti terminali. La distribuzione dell'energia elettrica e dei servizi informatici e telefonici avviene mediante derivazioni posate prevalentemente sottotraccia, così come quelli dell'impianto di allarme/antintrusione.

- Impianto idrico/sanitario e fognario

L'impianto idrico/sanitario si diparte lungo il confine di proprietà, dove si trova il punto di consegna e da qui si dirama fino all'interno dell'edificio. Internamente la distribuzione prosegue con tubazioni di polipropilene sia per la rete di acqua fredda che di acqua calda ed ogni servizio igienico è intercettato prima della distribuzione ai vari apparecchi sanitari. Le colonne di scarico verticale sono in tubazioni di pe.a.d. pn 25 con ventilazione primaria e secondaria. L'impianto fognario di raccolta delle acque nere e bianche è collegato alla rete pubblica di smaltimento.

- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale

E' suddiviso in due impianti a tutt'aria per gestire separatamente le due macrozone (espositiva e zona hall/ingresso).

L'impianto della zona di ingresso è ulteriormente suddiviso per consentire una migliore gestione a seconda dell'affollamento delle persone nei vari ambienti. Tutti gli impianti di climatizzazione garantiscono una immissione d'aria pari a due volumi ora di aria esterna in ogni locale, preventivamente filtrata e trattata, prelevata da apposite bocchette poste in copertura a 7

metri di quota dal suolo. Il sistema di diffusione è di tipo a tutt'aria con canalizzazioni e diffusori.

Il sistema di riscaldamento e condizionamento è garantito da regolazione digitale atta a mantenere costante per tutto l'anno le condizioni termoigrometriche e di purezza dell'aria. La produzione del calore è affidata ad una centrale termica alimentata a gas metano con tre caldaie collegate a cascata, mentre nella fase estiva l'acqua refrigerata viene prodotta da due gruppi frigoriferi condensati ad aria con attivazione di sequenza a cascata.

- Impianto gas metano

La rete di distribuzione per la centrale termica parte dal contatore e si dirama mediante percorso esterno alla caldaia.

- Impianto antincendio

Il complesso immobiliare è dotato di impianto antincendio costituito da idranti a muro UNI 45, colonnine per attacco idranti, estintori portatili ed attacchi motopompe. Nell'edificio sono dislocati dispositivi di emergenza con segnale acustico continuo e sezionatori elettrici.

- Impianto ascensore

Come detto nei precedenti paragrafi il complesso immobiliare dispone anche di n. 2 impianti ascensore che garantiscono il collegamento verticale tra piano terreno e piano primo del fabbricato di ingresso/uffici.

Consistenza

Il complesso immobiliare occupa gran parte della particella catastale n. 310 del foglio 35 del nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Valenza, in parte destinata all'edificazione vera e propria ed in parte a verde.

L'area recintata su cui insistono i fabbricati, misurata graficamente, è di circa

mq 18.300 con una superficie edificata totale di circa mq 10.900, articolata in più corpi di fabbrica:

- palazzina a due piani fuori terra così suddivisi:

Piano Terra: mq 1.580;

Piano Primo: mq 1.250;

per un totale di mq 2.830 (ingresso e relativo soppalco, bar/ristorazione, uffici, sale convegni, ecc,...);

- fabbricato espositivo costituito da un grande ambiente con relativi locali accessori per un totale di mq 7.580;

- locali tecnici: posti lungo il lato settentrionale del lotto, comprensivi di cabina elettrica, centrale termica, vasca di accumulo, locali condizionatori, per un totale di mq 480.

Come già precedentemente specificato, sulla copertura piana del fabbricato è stato realizzato un impianto fotovoltaico da 365 kwp. La Società Expo Piemonte ha ceduto alla società Ardea Energia Srl per 25 anni il diritto di superficie sul tetto del capannone espositivo, con apposito atto costitutivo, Rogito Notaio Guido Zunino, stipulato in data 26.05.2010, Rep. n. 69.554, Raccolta n. 12.080. Contestualmente sono state costituite una servitù di elettrodotto (11.110/6.754) ed una servitù di passaggio pedonale e carrabile (11.111/6.755). Allo scadere del diritto di superficie, questo si estinguerà e la società Expo Piemonte diverrà proprietaria dell'impianto e potrà scegliere se mantenerlo o chiederne la rimozione gratuita alla società Ardea.

Destinazione d'uso

L'attuale destinazione d'uso urbanistica dell'edificio in oggetto è "*locale fieristico espositivo con superficie lorda superiore a 5.000 mq e pubblico*"

spettacolo con capienza superiore a 100 posti", così come anche riportato sul certificato di agibilità n. 12/12 rilasciato in data 18.05.2012.

3.2 Caratteristiche posizionali estrinseche

Il comune di Valenza in provincia di Alessandria, confina con Bozzole, Frascarolo (PV), Giarole, Mirabello Monferrato, Pecetto di Valenza, Pomaro Monferrato, San Salvatore Monferrato, Suardi (PV), Torre Beretti e Castellaro (PV) e dista circa Km 20 dalla città di Alessandria.

Valenza ha una popolazione, al 31.12.2010, di 20.169 abitanti, si trova a 125 metri s.l.m. ed ha una superficie di 48,49 kmq; il suo territorio comprende le frazioni di Monte Valenza e Villabella.

Il Comune dista poco meno di Km 20 da Alessandria dove si connettono 2 importanti reti autostradali (E25 ed E70) e poco più di Km 100 sia dal capoluogo piemontese che da quello lombardo. Valenza è nota per la lavorazione artigianale ed il commercio dell'oro e dei gioielli in generale.

Proprio in virtù di ciò, è stato realizzato il centro espositivo per creare un polo dedicato alla promozione del gioiello ed all'incontro degli operatori del settore dei preziosi.

3.3 Caratteristiche posizionali intrinseche

Il palazzo espositivo si trova in Strada del Gioiello n. 1, lungo la S.P. 78 che lo connette direttamente con il centro abitato di Valenza. Gode di affacci liberi sui ogni lato con prospetto principale esposto ad ovest.

L'accesso principale pedonale avviene dalla Strada del Gioiello; gli accessi veicolari sono posti lungo il lato settentrionale del lotto. Un parcheggio pubblico con posti auto asfaltati si trova a ridosso del confine della struttura, sempre lungo il lato settentrionale.

3.4 Caratteristiche intrinseche

Descrizione della situazione urbanistica

L'edificio ricade in zona definita dal P.R.G. "T12", in attuazione di un più vasto P.I.P. Non risultano vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Si riporta qui di seguito l'estratto delle norme tecniche d'attuazione della variante non strutturale n. 44 del PRGC, approvata con delibera C.C. n. 87 del 13/11/2013, in particolare l'art. 13 riferito al Piano di intervento particolareggiato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto della presente relazione.

*ART. 13.14 - AREA PER ATTIVITA' FIERISTICO – ESPOSITIVE : T12
P.I.P.*

1) L'area T12 P.I.P. è destinata ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi.

In particolare, ospiterà la mostra della produzione orafa valenzana, senza che ciò escluda la possibilità di ospitare altre attività e funzioni collegate e/o collegabili al centro espositivo (attività espositive diverse da quella orafa, attività convegnistica, eventi culturali, spazi attrezzati per la ricerca applicata, eventi sportivi, ecc.).

2) La superficie territoriale risulta di 139.231 mq. ed è disposta a cavallo della strada provinciale n. 78, ai confini orientali del territorio comunale, articolandosi in tre porzioni distinte:

_ T12a : destinata ad ospitare le principali strutture espositive

_ T12b : destinata alle strutture di supporto e produttive

_ T12c : spazi destinati alla viabilità, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato

3) L'edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente sulle aree T12a e T12b, applicando all'intero comparto l'indice territoriale di 0,28 mq./mq.

L'insediamento sarà realizzato secondo le prescrizioni del previsto piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71) nelle aree T12a e T12c ed attraverso P.E.C. (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) nell'area T12b, strumenti che dovranno disciplinare e regolare la progettazione dell'area secondo i seguenti criteri:

- la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale suddetto dovrà essere concentrata per 27.000 mq. nella struttura espositiva prevista in T12a e per la rimanente parte dovrà essere realizzata in T12b;

- il rapporto di copertura, l'articolazione volumetrica e le altezze max nell'area T12a saranno definite dal P.I.P. stesso;

- il rapporto di copertura max nell'area T12b non dovrà superare il limite del 20% e l'altezza massima degli edifici i metri 7.50; nel caso di mantenimento delle preesistenze, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà essere pari a quella degli edifici conservati. Il P.E.C., previa accurata indagine delle preesistenze e delle criticità messe in rilievo dalla relazione di compatibilità ambientale, dovrà valutarne la consistenza, la significatività, la presenza nel paesaggio del versante collinare e le caratteristiche delle pertinenze, con il fine di individuare la più efficace articolazione di interventi e di modalità esecutive di uso del verde per integrare il progetto nelle previsioni complessive riguardanti l'area, senza peraltro alterarne gravemente le relazioni con il contesto collinare; ciò vale anche per la progettazione delle aree T12a e T12c;

- il P.E.C. dovrà inoltre precisare l'articolazione, l'organizzazione ed il

dimensionamento delle destinazioni d'uso da prevedere nell'area T12b, destinazioni da individuare nel settore terziario di rappresentanza, ricettivo, produttivo, escludendo la residenza se non per esigenze di guardiania.

- l'area T12c ricomprende tutte le strutture di accesso e di servizio destinate a soddisfare in buona parte i fabbisogni espressi dall'area T12a in termini di verde e parcheggi. Il P.I.P. dovrà precisare – previ accordi con le strutture tecniche della Provincia – le caratteristiche tecniche e dimensionali della viabilità principale e le modalità di accesso veicolare all'area, nonché le caratteristiche dell'asta di collegamento con la zona sportiva prevista a nord della strada provinciale; dovrà inoltre definire le connessioni pedonali e ciclabili funzionalmente necessarie a collegare le varie parti dell'intero insediamento e di questo con la zona sportiva e con la città, individuandone tipologie, sezioni e organizzazione integrata con il verde ed i parcheggi; a questi aspetti progettuali è in particolare affidata l'immagine del complesso ed il suo insediamento nel contesto agricolo circostante;

- tutto il fabbisogno espresso da T12a in termini di verde e parcheggio deve essere soddisfatto dalle dotazioni fornite da T12c e da quelle realizzabili sulle aree libere della stessa T12a anche ricorrendo, per i parcheggi, a strutture interrato;

- allo stesso modo, tutto il fabbisogno espresso da T12b deve trovare risposta all'interno dell'area stessa;

- tutte le superfici libere dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili: il P.I.P. ed il P.E.C. dovranno individuarne le caratteristiche tecniche e dovranno inoltre definire criteri eco-compatibili per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle stesse superfici

impermeabili e dalle coperture, tramite un progetto idraulico riguardante tutta l'area. Allo stesso modo dovranno essere definiti i criteri da adottare per lo smaltimento delle acque nere.

Sulla base di quanto sopra ed a seguito degli accertamenti e delle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valenza, è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, mentre l'eventuale cambio della stessa a favore di attività industriali/artigianali/commerciali, o per essere destinata a "strutture di supporto e produttive" come la vicina *area T12b* (convenzionalmente nota come "Bulgari"), sarà necessario procedere mediante apposita variante urbanistica.

Estremi di concessione e agibilità

Si riporta l'elenco delle pratiche edilizie relative alla realizzazione del fabbricato in ordine cronologico:

08.06.2005: presentazione del P.E.C. (pratica 1_PIP/2005-0)

27.07.2006: presentazione permesso di costruire per centro fieristico-espositivo (pratica 57_PROG/2006-0)

21.03.2007: rilascio permesso di costruire n. 25/2007 (pratica 57_PROG/2006-0)

26.03.2008: presentazione variante permesso di costruire (pratica 19_PROG/2008-0)

25.08.2008: rilascio permesso di costruire n. 39/2008 in variante a P.d.C. n. 25/2007 (pratica 19_PROG/2008-0)

09.04.2009: presentazione DIA variante finale a permesso di costruire (pratica 60_DIA/2009-0)

20.07.2010: CIL per installazione impianto fotovoltaico da 365 kwp di

potenza su copertura centro fieristico/espositivo (pratica 39_ATT/2010-0) -
non verificato perché non oggetto della presente perizia

31.05.2011: richiesta agibilità per edificio Expo Piemonte (pratica
18_AGIB/2011-0)

18.05.2012: rilascio agibilità n. 12/2012 per edificio Expo Piemonte (pratica
18_AGIB/2011-0)

Accertamenti amministrativi e sopralluoghi effettuati

Come già detto, in data 23.10.2015 e 13.01.2016 sono stati effettuati
sopralluoghi ai beni stessi. In altre date sono stati effettuati tutti gli accessi
agli atti necessari a verificare la regolarità edilizia, la rispondenza dell'edificio
alla documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio e gli archivi
comunali e ogni altro accertamento necessario alla stesura della presente
relazione.

L'analisi dei documenti depositati negli archivi comunali ha evidenziato che
esiste una generale corrispondenza dell'edificato alla relativa
documentazione, come risulta anche dalla dichiarazione di conformità
redatta ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 a firma del Direttore dei Lavori
arch. Walter Briguglio; tuttavia, in ragione della complessità del bene, non
possono essere escluse modeste difformità edilizie.

Dal punto di vista della conformità delle strutture si richiama il certificato di
collaudo statico presentato in data 15.10.2008 al Comune di Valenza
conseguente alla denuncia n. 223 del 02.08.2007.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive degli allegati
obbligatori di cui all'art. 7 del DM 22.01.2008 n. 37 sono state correttamente
depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Valenza, così come la

dichiarazione asseverata del Direttore dei Lavori, arch. Walter Briguglio, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata dal Committente a norma della L. 10 del 09.01.1991 D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. Rispetto a quanto realizzato in fase di costruzione dell'immobile, si segnala l'avvenuta installazione di una caldaia a gas a servizio della sola zona ad uffici in tempi più recenti.

In merito alla messa in esercizio degli impianti ascensore, sono stati rilasciati da parte dell'ufficio commercio del Comune di Valenza i seguenti numeri di matricola del 05.05.2009: 121/09/A/006177 e 120/09/A/006177.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Valenza sono anche stati depositati i seguenti attestati di certificazione energetica a firma dell'arch. Elisa Evaso con scadenza al 06.07.2021:

- 2011 106184 004 B1;

- 2011 106184 003 B1;

- 2011 106184 001 B1.

In materia di conformità alla normativa vigente sul superamento ed adattabilità delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dalla L. 13/89 e dal relativo decreto d'attuazione D.M. 236/1989 sono state regolarmente prodotte e depositate le dichiarazioni asseverate e sottoscritte dagli arch. Walter Briguglio e Vittorio Algarotti.

Per quanto concerne la prevenzione incendi risulta rilasciato in data 05.09.2012 prot. n. 12206 (prat. n. 25758) dal Comando Provinciale dei VV.F. di Alessandria il relativo certificato con validità dal 08.08.2011 sino al 01.10.2012 inerente alle seguenti attività:

- n. 87: locali di spettacolo superiori a 100 posti (fino a 500);

- n. 91: impianti di produzione calore con potenza superiore a 350 KW;

- n. 64: gruppi elettronici con potenza complessiva superiore a 100 KW.

Sarà quindi necessario sia per il mantenimento delle attività in corso sia, ovviamente in caso di cambio di destinazione d'uso, procedere o al rinnovo dell'attuale certificato antincendio o alla richiesta di un nuovo certificato per le eventuali attività soggette che verranno insediate all'interno della struttura.

Inoltre è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (ai sensi art. 4 del DPR 01.08.2011 n. 151) presentata al Comando Provinciale dei VV.F. di Alessandria in data 07.05.2012 prot. 5290 pratica n. 25758, relativo alla seguente attività:

- n. 69.3/C: impianto fotovoltaico su padiglione espositivo.

E' stato inoltre prodotto il certificato di regolare esecuzione in data 26.05.2011 nel quale si certifica che i lavori di urbanizzazione strettamente necessari al rilascio del certificato di agibilità e gli edifici in oggetto sono stati regolarmente eseguiti e risultano fruibili, funzionali e conformi rispetto al progetto approvato. Si segnala che è in corso il completamento delle opere di urbanizzazione, in parte in variante all'originale progetto e che sono in corso di approvazione i relativi atti autorizzativi.

Stato di conservazione

L'immobile, sebbene di recente costruzione, si trova in stato di inutilizzo e, come precedentemente accennato, evidenzia segni di degrado dovuti all'assenza di manutenzione sia edile che impiantistica. Sono immediatamente riscontrabili i fenomeni più evidenti quali crescita di piante infestanti nelle aree verdi e sulla pavimentazione esterna, cedimenti nelle aree veicolari e pedonali, sfondellamento di pozzetti e chiusini, corrosione di

elementi metallici (serramenti dei locali tecnici), rottura di alcune vetrate probabilmente a causa di primi atti vandalici, infiltrazioni d'acqua meteorica, in particolare all'interno della hall di ingresso, malfunzionamento dell'impianto antintrusione, fuoriuscita dalla sede di scorrimento del cancello veicolare, manomissione delle porte di ingresso alla sala espositiva, ... ma ad una più attenta analisi le prime manifestazioni di degrado edile e impiantistico risultano più diffuse e rilevanti, tali da influire sul valore venale dell'immobile.

Determinazione superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale si sono presi in considerazione i corpi di fabbrica prettamente destinati allo svolgimento delle attuali attività e cioè il primo corpo di fabbrica adibito a hall/ingresso, il secondo corpo di fabbrica ad uso espositivo ed i locali tecnici, così come precedentemente indicato al punto 2, mentre non sono state considerate le superfici esterne libere dalle costruzioni.

La superficie commerciale, per i corpi di fabbrica suddetti, è stata misurata computando al 100% le murature perimetrali e al 100% le pareti interne, come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI 10750.

Si specifica che tutte le superfici e misure riportate sul presente documento sono state determinate per via grafica con sistemi informatici a partire dalla documentazione progettuale e/o catastale e potrebbero quindi essere suscettibili di modeste discrepanze. Per l'esatta quantificazione metrica delle superfici occorrerà eseguire puntuali verifiche mediante rilievi in situ.

Torino, lì 26 Aprile 2016.

Dott. Arch. Cesare QUARANTA

Allegati

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali con planimetrie allegare alla domanda di agibilità;
- 3) Visure catastali aggiornate al 16.02.2016 con dimostrazione grafica dei subalterni;
- 4) Estratto di PRG;
- 5) Elenco pratiche edilizie protocollate;
- 6) Copia agibilità del fabbricato.