

## INFORMATION MEMORANDUM



COMPLESSO IMMOBILIARE  
sito in  
CASALE MONFERRATO (AL) - Frazione Popolo, 2°  
Rondò, 78A  
cod. imm. 10236



## Indice

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Generalità                 | 3  |
| Inquadramento Territoriale | 4  |
| Elenco Documenti           | 5  |
| Identificativi Catastali   | 10 |
| Documentazione Fotografica | 11 |
| Allegati                   | 13 |



## Generalità

### Localizzazione e Descrizione

|                    |                   |                     |                                |                 |          |
|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Codice:</b>     | 10236             | <b>Portafoglio:</b> | Snam Rete Gas                  |                 |          |
| <b>Comune:</b>     | Casale Monferrato | <b>Prov:</b>        | ALESSANDRIA                    | <b>Cap:</b>     | 15033    |
| <b>Zona:</b>       | Periferica        | <b>Indirizzo:</b>   | Frazione Popolo, 2° Rondò, 78A | <b>Scala:</b>   | -        |
| <b>Piano:</b>      | T-1               | <b>Interno:</b>     | -                              | <b>Regione:</b> | Piemonte |
| <b>Latitudine:</b> | 45.15832          | <b>Longitudine:</b> | 8.45653                        | <b>Uso:</b>     | Uffici   |

#### Descrizione:

#### INQUADRAMENTO, LOCALIZZAZIONE E CONTESTO

Il complesso sorge in un'area a destinazione residenziale/rurale, nella zona periferica di Casale Monferrato, in prossimità della confluenza tra la strada statale 31 e la strada vecchia Vercelli.

#### CONFINI

nord: altra proprietà  
est: strada statale 31  
sud: altra proprietà  
ovest: altra proprietà

#### DESCRIZIONE E ACCESSIBILITA'

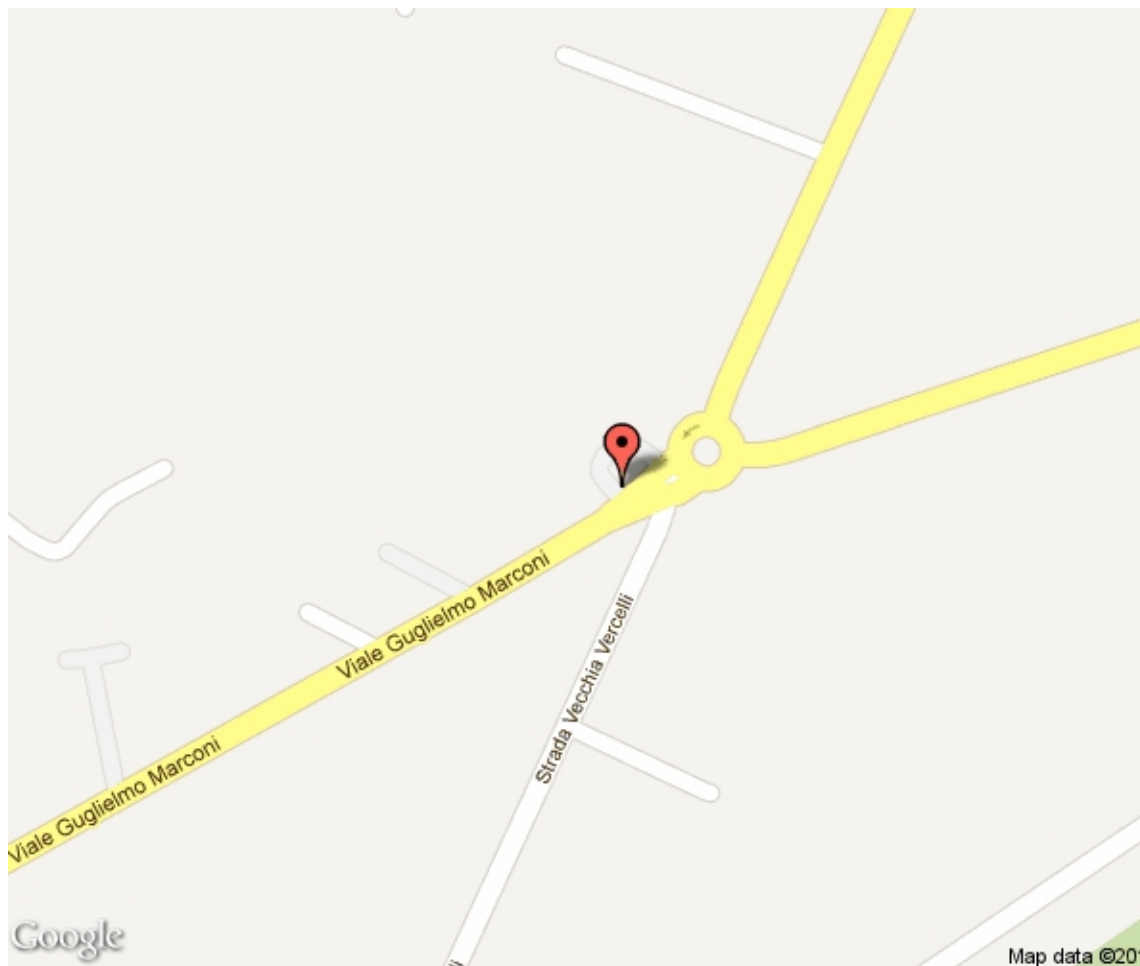
Il complesso edilizio è costituito da:

- un edificio denominato "A" di due piani fuori terra ad uso uffici, realizzato in muratura intonacata e copertura in cemento prefabbricato. Tra il primo ed il secondo piano è presente un'ampia terrazza realizzata con piastrelle in graniglia.
- un edificio denominato "B" di due piani fuori terra, utilizzato a deposito materiali ed attrezzature per le lavorazioni industriali. La struttura è in muratura intonacata con copertura a botte. All'interno è stata realizzata un'area soppalcata, utilizzata come deposito;
- due piccoli manufatti adibiti il primo a locali tecnici e il secondo allo stoccaggio delle bombole, realizzati in muratura intonacata ed hanno una copertura di tipo metallico.

Tali fabbricati insistono su un' ampia area esterna, in parte utilizzata a parcheggio coperto da tettoia metallica ed in parte utilizzata per la viabilità interna con spazi verdi in prossimità degli immobili.



## Inquadramento Territoriale



## Consistenza

**Numero Fabbricati Principali:** 2

**Superficie Fabbricati (mq):** 999 mq

**Catasto Terreni (mq):** 4810 mq

**Tipologia:** Altra Tipologia

**Stato Locativo:** Occupato

## Elenco Documenti

| Cod    | Ambito      | Oggetto                                              |
|--------|-------------|------------------------------------------------------|
| A_01_a | Titolarità  | atto di compravendita rep. n. 10113 del 1952.PDF     |
| A_01_b | Titolarità  | nota trascrizione.PDF                                |
| A_02_a | Titolarità  | comunicazioni relative a servitù.PDF                 |
| A_03_a | Titolarità  | Scheda.pdf                                           |
| A_04_a | Titolarità  | Stralcio planimetrico metanodotto.pdf                |
| A_05_a | Titolarità  | elenco formalità sub. 1.pdf                          |
| A_05_b | Titolarità  | nota trascrizione formalità n. 2805 del 2001.pdf     |
| A_05_c | Titolarità  | nota trascrizione formalità n. 3874 del 2001.pdf     |
| B_01_a | Edilizia    | Permesso edilizio 57-52.PDF                          |
| B_01_a | Urbanistica | Estratto PRG-CASALEMONFERRATO.PDF                    |
| B_01_b | Edilizia    | elaborati del Permesso edilizio 57-52.PDF            |
| B_01_c | Edilizia    | Licenza d'uso del 1953.PDF                           |
| B_02_a | Edilizia    | Licenza edilizia 337-74.PDF                          |
| B_02_b | Edilizia    | elaborati della Licenza 337-74.PDF                   |
| B_03_a | Edilizia    | Licenza edilizia 3-76.PDF                            |
| B_03_b | Edilizia    | elaborati della Licenza 3-76.PDF                     |
| B_04_a | Edilizia    | Autorizzazione edilizia 159-84.PDF                   |
| B_04_b | Edilizia    | _elab grafico n 3 tav aut ed 159-84.pdf              |
| B_05_a | Edilizia    | Concessione edilizia 148-97.PDF                      |
| B_05_b | Edilizia    | inizio lavori prot 12903 del 25-5-98.pdf             |
| B_05_c | Edilizia    | _elab graf tav da 1 a 5 CE 148-97.pdf                |
| B_05_d | Edilizia    | _elab graf da 8 a 11 CE 148-97.pdf                   |
| B_05_e | Edilizia    | _elab graf tav da 12 a 14 CE 148-97.pdf              |
| B_05_f | Edilizia    | Parere preventivo SPRESAL prot 2616 del 26_09_97.PDF |
| B_06_a | Edilizia    | Concessione edilizia 109-00.PDF                      |
| B_06_b | Edilizia    | elaborati della Concessione 109-00.PDF               |

| Cod    | Ambito   | Oggetto                                                                     |
|--------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| B_06_c | Edilizia | Voltura Concessione edilizia 109-00.PDF                                     |
| B_06_d | Edilizia | _ denuncia inizio e fine lavori CE 109-00 e allegato.pdf                    |
| B_06_e | Edilizia | _ richiesta di voltura.pdf                                                  |
| B_07_a | Edilizia | Concessione prot. 25342-377 del 27-08-03.PDF                                |
| B_07_b | Edilizia | elaborato Concessione prot. 25342-377 del 27-08-03.PDF                      |
| B_08_  | Edilizia | a elaborati della concessione 96-03.PDF                                     |
| B_09_a | Edilizia | Dia del 25-07-08.pdf                                                        |
| B_09_b | Edilizia | Elaborati Dia del 25-07-08 non uff.PDF                                      |
| B_09_c | Edilizia | Dia 382 del 28_07_08 e all.ti.pdf                                           |
| B_09_c | Edilizia | _ m 382-08 dia prot 26406 del 25-7-08 con allegati.pdf                      |
| B_09_d | Edilizia | _elab graf dia prot 26406-08 n 382.pdf                                      |
| B_09_e | Edilizia | Agib n 24 del 22_03_2010.pdf                                                |
| B_09_e | Edilizia | _agibilità del 22-03-2012.pdf                                               |
| B_10_a | Edilizia | Agibiità n.24 del 23-03-10.PDF                                              |
| B_11_a | Edilizia | _ aut n 520 del 15-11-94 con elab graf.pdf                                  |
| C_01_a | Catasto  | Planimetria catastale non vidimata scheda n° 106153.PDF                     |
| C_02_a | Catasto  | Modello 46 prot. 6784 del 11-9-1974.PDF                                     |
| C_03_a | Catasto  | Modello 46 prot. 3031 del 14-4-1976.PDF                                     |
| C_04_a | Catasto  | Attestato di approvazione tipo mappale prot. 44039 del 13-2-2008.pdf        |
| C_05_a | Catasto  | Ricevuta di avvenuta variazione prot. AL0084509 del 20-3-2008.pdf           |
| C_06_a | Catasto  | Planimetria catastale fg 18 p.Ila 192 sub 1 del 18-3-2010.pdf               |
| C_07_a | Catasto  | Planimetria catastale fg 18 p.Ila 192 sub 1 del 18-3-2010.pdf               |
| C_08_a | Catasto  | Elenco immobili fg 18 p.Ila 192 del 20-9-2012.pdf                           |
| C_09_a | Catasto  | Visura fabbricati ex ui fg 18 p.Ila 231 sub 2 del 20-9-2012.pdf             |
| C_10_a | Catasto  | Visura fabbricati ex ui fg 18 p.Ile 192-231-232-233 sub 1 del 20-9-2012.pdf |
| C_11_a | Catasto  | Visura fabbricati fg 18 p.Ila 192 sub 1 del 20-9-2012.pdf                   |
| C_12_a | Catasto  | Visura terreni ex ui fg 18 p.Ila 231 del 20-9-2012.pdf                      |
| C_13_a | Catasto  | Visura terreni ex ui fg 18 p.Ila 232 del 20-9-2012.pdf                      |

| Cod    | Ambito   | Oggetto                                                                                              |
|--------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C_14_a | Catasto  | Visura terreni ex ui fg 18 p.Ila 233 del 20-9-2012.pdf                                               |
| C_15_a | Catasto  | Visura terreni fg 18 p.Ila 192 del 20-9-2012.pdf                                                     |
| C_16_a | Catasto  | Estratto di mappa fg 18 p.Ila 192 del 20-9-2012.pdf                                                  |
| D_01_a | Impianti | CLI Distribuzione aria primaria e aspirazione palazzina uffici.PDF                                   |
| D_01_a | Impianti | EDI Certificato di collaudo strutture in cemento armato.PDF                                          |
| D_01_a | Impianti | ELE Dichiarazione di conformità del 03-03-1999.pdf                                                   |
| D_01_a | Impianti | IDR Autorizzazione 9_98 relativa all'allaccio in fognatura del 11_03_1998.PDF                        |
| D_01_a | Impianti | SPE Elaborato grafico posa palo telefonico su proprietà.PDF                                          |
| D_01_a | Impianti | VVF CPI relativo all'attività 74.1.A con scadenza il 02_06_2011.PDF                                  |
| D_01_a | Impianti | VVF CPI relativo all'attività 74.1.A con scadenza il 02_06_2017.pdf                                  |
| D_01_b | Impianti | CLI Distribuzione aria primaria e aspirazione palazzina uffici.PDF                                   |
| D_01_c | Impianti | CLI Distribuzione aria primaria e aspirazione servizi palazzina uffici.PDF                           |
| D_01_d | Impianti | CLI Distribuzione aria primaria e aspirazione servizi palazzina uffici.PDF                           |
| D_02_a | Impianti | CLI Denuncia ISPEL impianto termico.PDF                                                              |
| D_02_a | Impianti | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Assegnazione incarico.PDF                                     |
| D_02_a | Impianti | ELE Dichiarazione di conformità del 30-03-2005.pdf                                                   |
| D_02_a | Impianti | IDR Domanda di allacciamento all'acquedotto comunale con attraversamento stradale del 15_05_1979.PDF |
| D_02_a | Impianti | SPE Planimetria sottoservizi esterni.PDF                                                             |
| D_02_a | Impianti | VVF Progetto di prevenzione incendi relativo all'attività 74.1.A del 01_10_2004.PDF                  |
| D_02_b | Impianti | CLI Denuncia ISPEL impianto termico schema centrale termica e frigorifero.PDF                        |
| D_02_b | Impianti | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Calcoli per cementi armati.PDF                                |
| D_02_b | Impianti | SPE Planimetria sottoservizi esterni.PDF                                                             |
| D_02_b | Impianti | VVF Progetto di prevenzione incendi relativo all'attività 74.1.A del 01_10_2004.PDF                  |
| D_02_c | Impianti | CLI Denuncia ISPEL impianto termico schema centrale termica e frigorifero.PDF                        |
| D_02_c | Impianti | SPE Planimetria sottoservizi esterni.PDF                                                             |
| D_03_a | Impianti | CLI Dichiarazione di conformità del 02-02-2006.pdf                                                   |
| D_03_a | Impianti | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Prove di resistenza a compressione e a trazione.PDF           |
| D_03_a | Impianti | ELE Dichiarazione di conformità del 03-10-2003.pdf                                                   |



| Cod    | Ambito   | Oggetto                                                                                         |
|--------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D_03_a | Impianti | IDR Elaborato grafico relativo all'allacciamento all'acquedotto comunale del 01_08_1977.PDF     |
| D_03_a | Impianti | SPE Autorizzazione posa impianti telefonici su proprietà Snam.PDF                               |
| D_04_a | Impianti | IDR Agibilità n.24 del 23-03-10.PDF                                                             |
| D_04_a | Impianti | CLI Libretto caldaia marca Riello e Heizer.pdf                                                  |
| D_04_a | Impianti | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Prove di resistenza a compressione.PDF                   |
| D_04_a | Impianti | ELE Denuncia ISPESL mod. B.pdf                                                                  |
| D_05_a | Impianti | CLI Relazione tecnica impianti termoidraulici del 15_02_1999.PDF                                |
| D_05_a | Impianti | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Relazione Visita.PDF                                     |
| D_05_a | Impianti | ELE Relazione tecnica CEI 81-10.pdf                                                             |
| D_06_a | Impianti | CLI ACE con scadenza il 03_08_2021.pdf                                                          |
| D_06_a | Impianti | EDI Collaudo statico fabbricato.PDF                                                             |
| D_06_a | Impianti | ELE Contratto fornitura energia elettrica.PDF                                                   |
| D_07_a | Impianti | CLI Dichiarazione di conformità del 20-02-1999.PDF                                              |
| D_07_a | Impianti | EDI Denuncia opere in conglomerato cementizio - Descrizione lavori.PDF                          |
| D_07_a | Impianti | ELE Documentazione quadro elettrico centrale termica.PDF                                        |
| D_07_b | Impianti | EDI Denuncia opere in conglomerato cementizio - Disegni allegati.PDF                            |
| D_07_b | Impianti | ELE Documentazione quadro elettrico primo piano.PDF                                             |
| D_07_c | Impianti | EDI Denuncia opere in conglomerato cementizio - Relazione di calcolo per strutture pensili.PDF  |
| D_07_c | Impianti | ELE Documentazione quadro elettricoservizi generali.PDF                                         |
| D_07_d | Impianti | EDI Denuncia opere in conglomerato cementizio - Relazione di calcolo per strutture soppalco.PDF |
| D_07_d | Impianti | ELE Documentazione quadro elettrico sottocontatore.PDF                                          |
| D_07_e | Impianti | ELE Documentazione quadro elettrico laboratorio.PDF                                             |
| D_08_a | Impianti | CLI Dichiarazione di conformità del 01-09-2005.PDF                                              |
| D_08_a | Impianti | EDI Denuncia opere in conglomerato cementizio.PDF                                               |
| D_08_a | Impianti | ELE Contratto somministrazione energia elettrica.PDF                                            |
| D_09_a | Impianti | EDI Cornicione solaio Piano Primo - Ristrutturazione Edificio 1 Palazzina Uffici disegni.PDF    |
| D_09_a | Impianti | CLI Relazione tecnica ai sensi della L. 46_90 del 31-07-1998.PDF                                |
| D_09_a | Impianti | ELE Schema Impianto elettrico 22_09_03.PDF                                                      |



| Cod    | Ambito      | Oggetto                                                                                            |
|--------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D_09_b | Impianti    | EDI Rinforzo Solaio Piano Secondo - Ristrutturazione Edificio 1 Palazzina Uffici disegni.PDF       |
| D_09_c | Impianti    | EDI Strutture-Solaio di copertura - Ristrutturazione Edificio 1 Palazzina Uffici disegni.PDF       |
| D_09_d | Impianti    | EDI Solaio Piano Primo - Ristrutturazione Edificio 1 Palazzina Uffici disegni.PDF                  |
| D_09_e | Impianti    | EDI Carpenteria ed armatura scala - Ristrutturazione Edificio 1 Palazzina Uffici disegni.PDF       |
| D_10_a | Impianti    | CLI Schema collegamento refrigeratore.PDF                                                          |
| D_10_a | Impianti    | EDI Collaudo delle strutture in C.A. - Calcolo strutture cemento armato.PDF                        |
| D_10_a | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici -allarmi - Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF |
| D_10_b | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici - Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF          |
| D_10_c | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici -allarmi - Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF |
| D_10_d | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF            |
| D_10_e | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF            |
| D_10_f | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF            |
| D_10_g | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF            |
| D_10_h | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF            |
| D_10_i | Impianti    | ELE Elaborato grafico impianti elettrici - Edificio 1 Palazzina uffici del 25_02_1999.PDF          |
| F_01_a | Urbanistica | Estratto PRG-CASALEMONFERRATO.pdf                                                                  |
| F_02_a | Urbanistica | NdA testo coord_Var20_def.pdf                                                                      |
| F_02_b | Urbanistica | var18_NdA_coordef-1.pdf                                                                            |
| F_03_a | Urbanistica | PRGC Tav3b1_var Strutt.pdf                                                                         |
| F_03_b | Urbanistica | Legenda sc 1_10000.pdf                                                                             |
| F_04_a | Urbanistica | sc.2000 Tav3c11_varStrutt1.pdf                                                                     |
| F_04_b | Urbanistica | Legenda estratto.pdf                                                                               |
| F_05_a | Urbanistica | Zone alluvionali Allegato Tecn PRGC _var8.pdf                                                      |
| F_3_c  | Urbanistica | Legenda Gen.pdf                                                                                    |

**Identificativi Catastali****Catasto Fabbricati**

| Foglio | Particella | Sub. | Zona cens. | Cat. | Cl. | Consist. | Piano | Sup cat. | Rendita   | Intestazione                                         |
|--------|------------|------|------------|------|-----|----------|-------|----------|-----------|------------------------------------------------------|
| 18     | 192        | 1    | 2          | D/7  |     |          | T-1   |          | 9338,00 € | SNAM RETE GAS S.P.A. con sede in SAN DONATO MILANESE |

**Note**

dati derivanti da : Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/03/2010 n . 3690 (protocollo n. AL0065406)

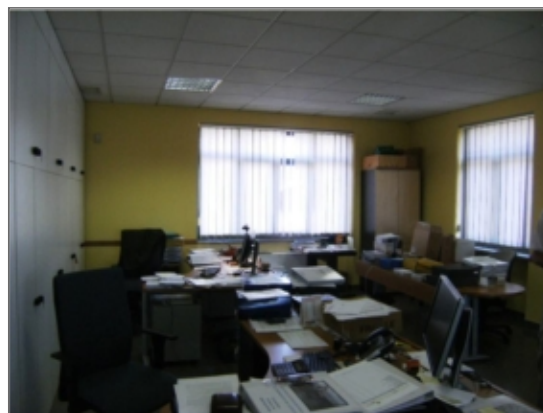
**Catasto Terreni**

| Foglio | Particella | Sub. | Porz. | Qualità Classe | Ha | Are | Ca | Domenicale | Agrario | Intestazione |
|--------|------------|------|-------|----------------|----|-----|----|------------|---------|--------------|
| 18     | 192        |      |       | Ente Urbano    |    | 48  | 10 |            |         |              |

**Note**

dati derivanti da: Tipo mappale del 15/02/2008 n . 44039 .1/2008 in atti dal 15/02/2008 (protocollo n. AL0044039)

## Documentazione Fotografica



10236 - Casale Monferrato - ( AL ) - Frazione Popolo, 2° Rondò, 78A

Rev 0.0 Data: 31/01/2013





## Allegati

Allegati



## Analisi Edile Impiantistica

### Opere Edili

#### Descrizione

Trattasi di complesso edilizio composto da ampia area esterna utilizzata per la viabilità interna e realizzata prevalentemente in pavé, con aree verdi ubicate in prossimità degli immobili. Nell'area antistante gli uffici ed il capannone è ubicato un parcheggio dotato di tettoia metallica a copertura delle autovetture dei dipendenti. Il complesso consta di due fabbricati principali e di due piccoli manufatti adibiti il primo a locali tecnici e il secondo allo stoccaggio delle bombole. Gli edifici principali sono costituiti da un immobile su due piani fuori terra ad uso uffici (edificio A) e da un immobile su due piani fuori terra a servizio delle lavorazioni industriali di SNAM (edificio B).

L'edificio A è realizzato in muratura intonacata e copertura in cemento prefabbricato. Tra il primo ed il secondo piano è presente un'ampia terrazza realizzata con piastrelle in graniglia. All'interno sono presenti controsoffitti realizzati con pannelli in fibra minerale, pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, finestre in alluminio e vetrocamera, porte in legno tamburato.

L'edificio B è realizzato in muratura intonacata con copertura a botte; il fabbricato è utilizzato come deposito materiali ed attrezzature per le lavorazioni industriali. L'area soppalcata è utilizzata come deposito. I manufatti più piccoli sono realizzati in muratura intonacata ed hanno una copertura di tipo metallico. Nel complesso lo stato manutentivo è buono.

### Impianto Elettrico

#### Descrizione

L'impianto elettrico è derivato dalla rete di alimentazione pubblica con fornitura in bassa tensione per entrambi gli edifici.

Edificio A (uffici piano primo e secondo). Il quadro elettrico generale è ubicato in apposito vano tecnico collocato all'esterno dell'edificio, in aderenza alla recinzione perimetrale. All'interno dell'immobile, ad ogni piano, sono installati dei quadri elettrici secondari. Essi sono realizzati in carpenteria metallica con appoggio a terra (piano terra) e in PVC con appoggio a muro (piano primo); entrambi sono dotati di portello di protezione e di interruttori magnetotermici differenziali. La distribuzione elettrica principale è realizzata sottotraccia e, in alcune limitate porzioni dell'immobile entro canalette rigide in PVC con posa a vista. Nella zona degli uffici la distribuzione di forza motrice è realizzata a parete, mentre le linee elettriche di illuminazione sono posate al di sopra del controsoffitto. I terminali di forza motrice sono costituiti da prese di serie civile da 10/16 A con posa a parete. Si evidenzia la presenza di prese di serie industriale del tipo



interbloccato e quadretti in PVC con posa a muro all'interno dei locali tecnici. I terminali di illuminazione sono costituiti, principalmente, da lampade fluorescenti di tipo classico incassate nel controsoffitto, nella zona uffici, e da lampade fluorescenti lineari con plafoniera posata a vista in alcuni locali. L'illuminazione di emergenza è ottenuta mediante l'impiego di lampade autoalimentate installate lungo le vie di esodo.

A servizio delle utenze privilegiate, al piano primo, è installato apposito UPS marca Best Power mod. 610 mentre al piano terra è utilizzato un UPS marca Metasystem.

Edificio B (capannone). Il quadro elettrico generale è installato all'interno dell'edificio ed è realizzato in PVC con appoggio a muro. Esso è dotato di portello di protezione e di interruttori magnetotermici. La distribuzione elettrica principale è realizzata mediante l'impiego di canalette rigide e flessibili in PVC con posa a vista. I terminali di forza motrice sono costituiti da prese di tipo industriale del tipo interbloccato con posa a parete. I terminali di illuminazione sono costituiti da lampade fluorescenti lineari in esecuzione stagna.

L'illuminazione esterna è realizzata mediante l'impiego di lampioni.

Locale bombole. L'impianto di distribuzione è realizzato mediante l'impiego di canalette rigide e flessibili in PVC con posa a vista mentre i terminali di illuminazione sono costituiti da lampade fluorescenti di tipo classico in esecuzione stagna.

La fase di sopralluogo non ha evidenziato la presenza di gruppi elettrogeni.

Gli impianti elettrici versano, complessivamente, in buono stato di uso e manutenzione.

## Impianto Idrico e Fognario

### Descrizione

L'immobile ad uso uffici è allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile cittadina. Durante la fase di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza del punto di intercettazione della rete di distribuzione interna. L'allaccio fornisce l'acqua potabile esclusivamente per fini sanitari.

L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante l'impiego di n. 1 bollitore funzionante a gas metano marca Heizer da 500 l con una portata termica pari a 26,7 kW.

I reflui, assimilabili a scarichi di tipo domestico, sono convogliati, mediante condotto fognante, nella fognatura pubblica.

L'impianto idrico e fognario versa, complessivamente, in buono stato di uso e manutenzione.

Dall'esame dei documenti è emersa la presenza del libretto di centrale termica nel quale sono riportati anche i dati del bollitore e l'ultima prova fumi eseguita il 01/12/2011.

Non si evidenziano criticità.





## Impianto di Climatizzazione

### Descrizione

Edificio A (uffici).

La climatizzazione è affidata ad una caldaia termica funzionante a gas metano e a n. 1 gruppo frigo.

La caldaia è installata in apposito locale tecnico realizzato esternamente all'immobile con accesso diretto dall'esterno ed ha le seguenti caratteristiche:

- Marca Riello;
- Modello 4RCT;
- Matricola 2341862511;
- Potenza termica massima pari a 114,8 kW;
- Installata il 20/02/1999;
- Funzionante a gas metano;
- Bruciatore marca Gulliver mod. B53 con una potenza pari a 65 – 189 kW;
- Ultime prove di efficienza della combustione eseguite il 01/10/2011.

Il terzo responsabile è la CMCI s.c.ar.l.

La circolazione dei fluidi è garantita mediante l'impiego di elettropompe e l'evacuazione dei fumi di combustione è ottenuta mediante l'impiego di una canna fumaria in acciaio inox.

Il raffrescamento è ottenuto mediante l'impiego di n. 1 gruppo frigo, installato su sedime esterno, che ha le seguenti caratteristiche:

- Marca Riello;
- Modello UNIT SC 0250;
- Matr. 24135003963;
- Anno di installazione 2005;
- Gas frigorifero del tipo R407C per una quantità pari a 13 kg;

La distribuzione dei fluidi climatizzati avviene mediante l'impiego di tubazioni di tipo metallico coibentate.

I terminali sono costituiti da ventilconvettori con posa a pavimento.

Gli impianti versano, complessivamente, in buono stato di uso e manutenzione. La fase di sopralluogo non ha evidenziato la presenza di anomalie fisiche di particolare gravità.

Edificio B.

L'immobile non è dotato di impianti di climatizzazione.

Non si evidenziano criticità.



## Impianti Elevatori

### Descrizione

Entrambi gli edifici non sono serviti da alcun impianto di sollevamento.

## Impianti di Rilevamento e Spegnimento Incendi – Prevenzione Incendi

### Descrizione

#### Edificio A.

L'immobile non è servito da alcun impianto antincendio.

La dotazione antincendio è costituita dalla presenza di agenti estinguenti portatili a polvere con carica estinguente del tipo da 12 kg 55A 233B C e a CO<sub>2</sub>. Gli estintori sono stati regolarmente verificati a settembre 2012.

La fase di sopralluogo ha evidenziato la presenza di attività soggette al controllo di prevenzione incendi da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco.

In particolare è presente l'attività n. 74 (impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW) così come disciplinato dal DPR 151/11. In considerazione della potenzialità della caldaia termica e del bollitore, si ricade nella categoria A.

#### Edificio B.

La fase di sopralluogo non ha evidenziato la presenza di impianti antincendio ma solo agenti estinguenti portatili.

Non si rilevano criticità.

## Impianti Speciali

### Descrizione/Analisi

Gli immobili sono serviti da un impianto antintrusione, da un impianto videocitofonico, telefonico e di controllo badge.



## Analisi Ambientale

### Idrico e Fognario

#### Descrizione

L'edificio ad uso uffici è allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile cittadina.  
I reflui, costituiti da acque nere e grigie, sono convogliati, mediante condotto fognante, nella fognatura pubblica.

|                      |                                            |       |       |
|----------------------|--------------------------------------------|-------|-------|
| CONSISTENZE IMMOBILE | CASALE MONFERRATO (AL) Fraz Popolo 2 Rondò | Cod.: | 10236 |
|----------------------|--------------------------------------------|-------|-------|

|                               |
|-------------------------------|
| RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI |
|-------------------------------|

|             |                        |          | SUPERFICIE LORDA EDIFICATA |         |              |          | SUPERFICIE SVILUPP.           | SUPERFICIE COMMERC. | PERTINENZE ESTERNE |                    |              |
|-------------|------------------------|----------|----------------------------|---------|--------------|----------|-------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------|
|             |                        |          | unità immobiliari          |         | parti comuni |          |                               |                     | unità immobiliari  |                    | parti comuni |
| piano       | destinazione           | mq Lordi | coperte                    | ter/bal | coperte      | scoperte | u.i. coperte + comuni coperte | u.i. coperte        | giardini / altro   | parcheggi scoperti | scoperte     |
| Piano Terra |                        | 867,3    | 637,3                      | 0,0     | 0,0          | 0,0      | 637,3                         | 637,3               | 230,0              | 0,0                | 0,0          |
|             | Uffici                 | 359,7    | 359,7                      |         |              |          | 359,7                         | 359,7               |                    |                    |              |
|             | Warehouse storage      | 218,2    | 218,2                      |         |              |          | 218,2                         | 218,2               |                    |                    |              |
|             | Area esterna altri usi | 230,0    |                            |         |              |          |                               |                     | 230,0              |                    |              |
|             | Altro                  | 59,4     | 59,4                       |         |              |          | 59,4                          | 59,4                |                    |                    |              |
| Piano Primo |                        | 361,9    | 361,9                      | 0,0     | 0,0          | 0,0      | 361,9                         | 361,9               | 0,0                | 0,0                | 0,0          |
|             | Uffici                 | 201,7    | 201,7                      |         |              |          | 201,7                         | 201,7               |                    |                    |              |
|             | Warehouse storage      | 160,2    | 160,2                      |         |              |          | 160,2                         | 160,2               |                    |                    |              |

| TOTALS   | SUPERFICIE LORDA EDIFICATA |         |                |                 | SVILUPPATA                    | COMMERC.     | SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE |                    |                       |  |
|----------|----------------------------|---------|----------------|-----------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|--|
| mq lordi | u.i. coperte               | ter/bal | comuni coperte | comuni scoperte | u.i. coperte + comuni coperte | u.i. coperte | giardini / altro             | parcheggi scoperti | parti comuni scoperte |  |
| 1.229,2  | 999,2                      | 0,0     | 0,0            | 0,0             | 999,2                         | 999,2        | 230,0                        | 0,0                | 0,0                   |  |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Superficie lorda terreno da visura | Superficie lorda terreno da visura esclusa l'area di sedime dei fabbricati |
| 4.810                              | 4.172,7                                                                    |
|                                    |                                                                            |





## Destinazione urbanistica

### Azzonamento

Ai sensi dell'art. 17 della LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 lo strumento urbanistico vigente è il PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164 , VARIANTE N.20

L'immobile ricade in Area di categoria F , sottocategoria Ft disciplinato dalle NORME DI ATTUAZIONE , Testo coordinato del 02.05.2012 e precisamente:

Art 13.16 - Aree F

1. Nelle aree di questa categoria, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata ad ogni sottocategoria di aree all'art.11.6 delle presenti norme.

Vale per le aree F, quanto previsto dal quarto comma dell'articolo precedente.

(cfr. Art.12 - Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse di seguito)

2. Il piano indica inoltre particolari aree all'interno delle quali, in sede esecutiva, dovranno essere ricavate aliquote di aree da destinare a servizi locali, ad integrazione funzionale delle aree di categoria As, Bs, Cs.

3. Per tali aree, ai fini della suddetta integrazione, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T. di cui all'art.47 della L.R. 56/77.

4. L'attuazione degli interventi previsti nelle aree di categoria F, fatta eccezione per quelle attuabili tramite P.T., è demandata ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C..

5. Per gli impianti ed i servizi pubblici regolati da apposita normativa regionale o statale, questa dovrà essere applicata nel rispetto delle esigenze di tutela e salvaguardia ambientale. Comunque varranno per le aree F le stesse prescrizioni e limiti indicati al capoverso terzo e seguenti del precedente art.13.15.

NOTA: Art.12 - Destinazioni d'uso

SONO AMMESSE, limitatamente a modeste attrezzature di esercizi pubblici e ricreative strettamente subordinate agli usi pubblici assegnati a tali aree, e ad altri servizi o impianti specificamente indicati dal piano, le attività terziarie (attività commerciali al dettaglio, finanziarie, direzionali, amministrative, professionali e di servizio - escluse quelle di cui al seguente punto e - artigianato di servizio, pubblici esercizi, e simili)

SOTTOCATEGORIA Ft : per dette aree ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con le funzioni indicate al precedente art. 11.6. impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, ecc.), igienici (cimiteri) e ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.).

Le aree di tipo Ft potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante. Per le aree su cui sono previste attività di nuovo impianto l'attuazione è demandata a uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. ed eventualmente ad aree contermini colle quali risulti utile istituire connessioni ed integrazioni di ordine urbanistico-funzionale.

Le aree qui considerate, salvo specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi, non avranno limitazioni di densità e di altezza, salvo quanto prescritto in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17 e ferme restando le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.



SNAM RETE GAS

---

## VINCOLI

All'interno del mappale 192 foglio 18, ma esternamente all'area recintata presenza di metanodotto Snamretegas : servitù di metanodotto.