

[Digitare il testo]



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Tecnico – Servizio LL.PP. e Patrimonio

SCHEMA TECNICA FABBRICATO COMUNALE (GIÀ CHIOSCO BAR) IN LARGO MONTESSORI A VALENZA



*Un'immagine del chiosco dell'inizio degli anni '70
(prima della costruzione del manufatto edilizio attuale)*

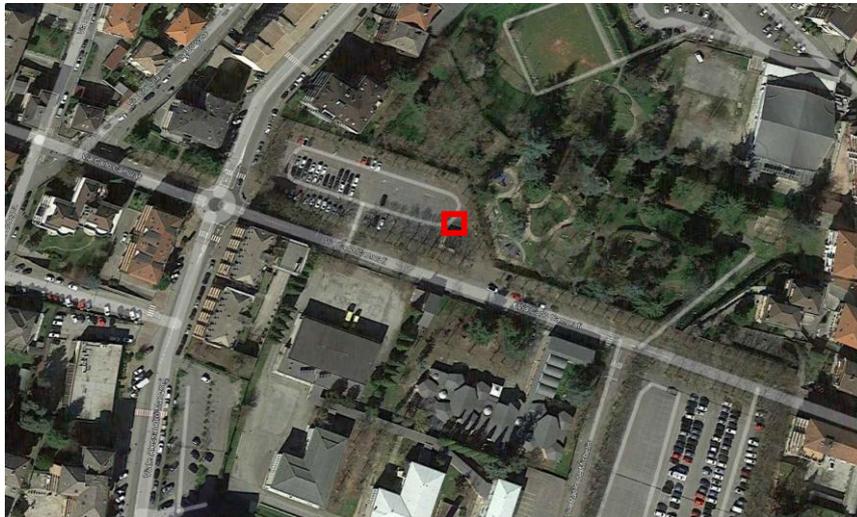
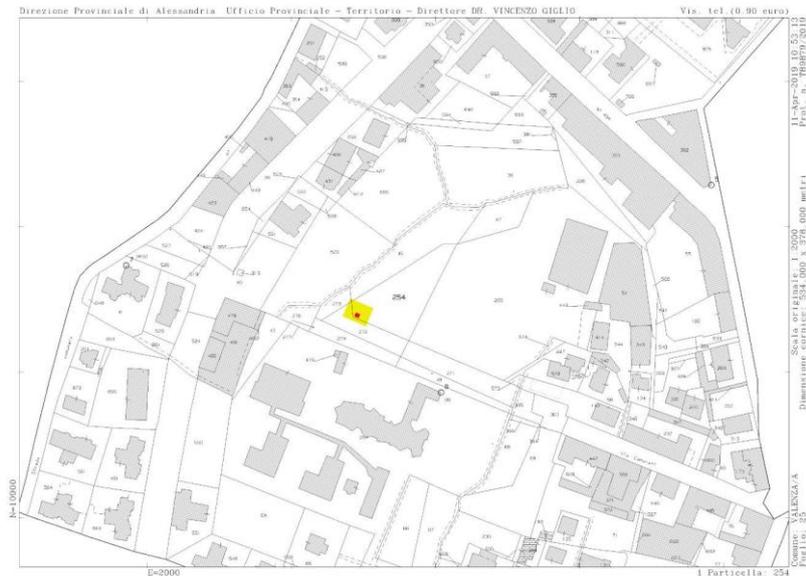
maggio 2025

[Digitare il testo]

1. Premessa

La presente relazione tecnica ha lo scopo di descrivere lo stato attuale del fabbricato comunale (già chiosco bar) sito a Valenza, in Largo Montessori, al fine di fornire ai soggetti interessati alla concessione le informazioni necessarie per la progettazione degli interventi di ristrutturazione e/o valorizzazione.

L'unità, non censita al catasto, è di proprietà del Comune di Valenza, e la sua posizione è individuata nelle planimetrie sottostante (estratto di mappa catastale N.C.T. al F. 25, particella 254 e estratto ortofoto) :



2. Dati identificativi del bene

- Ubicazione: Largo Montessori
- Proprietario: Comune di Valenza
- Superficie coperta: 29,07 mq (dimensioni fabbricato: m. 5,70 x 5,10)
- Destinazione d'uso attuale: in disuso
- Condizioni dell'immobile: da ristrutturare (sono ammesse anche le ipotesi demolizione/ricostruzione o demolizione/sostituzione)
- Vincoli urbanistici e ambientali: nessuno (1)

[Digitare il testo]

⁽¹⁾ *in caso di richiesta di area per Dehors, la stessa dovrà essere limitata ad area compatibile con la viabilità interna del parcheggio pubblico esistente*

3. Stato di conservazione del manufatto edilizio ⁽²⁾

L'unità è composta da un unico ambiente originariamente zona bar e da un piccolo WC, senza locale antibagno, a cui si accede direttamente dalla zona bar.

La struttura è realizzata in mattoni (cm.15) con soletta sovrastante in pannelli tipo "sandwich" autoportanti e controsoffitto interno in pannelli di cartongesso, i serramenti sono del tipo in alluminio con persiane ad anta.

L'immobile è stato oggetto di incendio nell'anno 2017 e da quel momento è diventato inagibile.

Struttura:

- Il chiosco presenta una struttura in muratura, con segni di deterioramento dovuti alla vetustà e ai danni provocati dall'incendio occorso nell'anno 2017.
- Sono presenti fessurazioni nella parete perimetrale prospiciente i giardini che necessitano di verifica con interventi di ripristino e/o consolidamento.

Copertura:

- La copertura è in pannelli autoportanti tipo "sandwich" e presenta deterioramento dovuto ai danni provocati dall'incendio occorso nell'anno 2017.

Impianti:

- Impianto elettrico: da rifare completamente a norma di legge (con progetto a firma di soggetto abilitato).
- Impianto idrico-sanitario: necessita di revisione e adeguamento.
- Impianto di scarico: verificare la connessione alla rete fognaria comunale.

Infissi e serramenti:

- Porte e finestre in alluminio con telai e controtelai danneggiati, vetri rotti, chiusure non funzionanti.

Elementi edilizi di finitura interna:

- controsoffitto interno in pannelli di cartongesso deteriorati a seguito dei danni provocati dall'incendio occorso nell'anno 2017.

⁽²⁾ *per dimensioni e sagoma del manufatto edilizio vedere Tavola Grafica allegata*

4. Interventi necessari

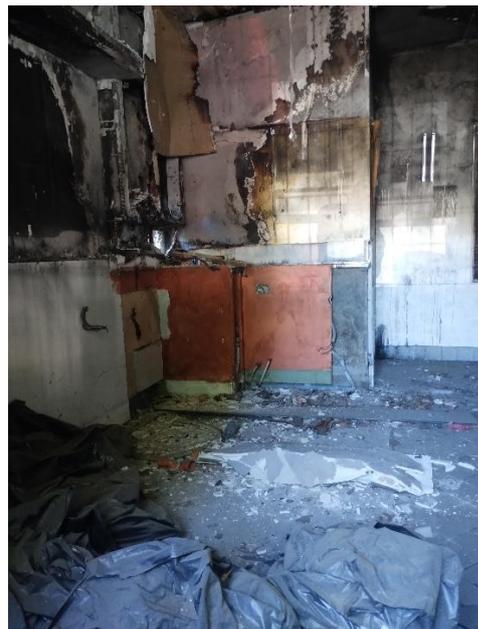
Gli interventi minimi richiesti per la riqualificazione del chiosco sono:

1. Messa in sicurezza della struttura con eventuali rinforzi o sostituzioni di elementi deteriorati.
2. Rifacimento della copertura per garantire impermeabilizzazione e isolamento.
3. Rifacimento degli impianti elettrico, termo-idro-sanitario e fognario a norma di legge.
4. Realizzazione di servizi igienici a norma di legge per esercizi commerciali di somministrazioni bevande e cibo compatibili con le caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.
5. Sostituzione di infissi e serramenti.
6. Interventi di finitura ⁽³⁾ interna ed esterna per il decoro urbano e l'estetica del locale.

⁽³⁾ *ad esclusione di allestimenti, macchinari, impianti, arredi fissi e mobili legati all'esercizio dell'attività commerciale specifica proposta, che rimarrà esclusivo onere del concessionario*

[Digitare il testo]

5. Documentazione fotografica stato attuale



[Digitare il testo]

6. Conclusioni

L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione significativo per poter essere destinato a qualsivoglia attività di natura commerciale, in particolare attività di somministrazione.

Nella redazione della proposta, si dovrà pertanto tener conto e attenersi alle normative edilizie, di sicurezza e igienico-sanitarie (nazionali, regionali e comunali) al fine di garantire la funzionalità e la conformità dell'esercizio commerciale.

Nota Bene 1: oltre alla *“ristrutturazione con adeguamento”*, è ammessa anche l'ipotesi di *“demolizione con ricostruzione”* ovvero di *“demolizione con sostituzione mediante installazione di struttura prefabbricata”* (in tutti i casi anche con sagoma e impronta diverse, compatibilmente con la viabilità del parcheggio adiacente): tale ipotesi dovrà essere sommariamente ed esplicitamente presentata dal proponente al fine della valutazione.

La spesa stimata per la completa demolizione e lo smaltimento completo del manufatto edilizio esistente, compreso il ripristino della pavimentazione in asfalto, IVA esclusa, si aggira intorno ad 8/10.000 euro, IVA esclusa

Nota Bene 2: eventuale area di pertinenza destinata a Dehors - aggiuntiva rispetto al fabbricato-bar propriamente detto - verrà concessa, dietro apposita richiesta e separata procedura, secondo le regole stabilite dal vigente *Regolamento per il rilascio di concessioni per l'occupazione temporanea di suolo pubblico (o privato con servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) per spazi di ristoro all'aperto con “dehors” e arredi mobili.*

Valenza, 23 maggio 2025

il Funzionario Tecnico E.Q.
arch. Lorenza Mussa

Allegati: *tavola grafica*