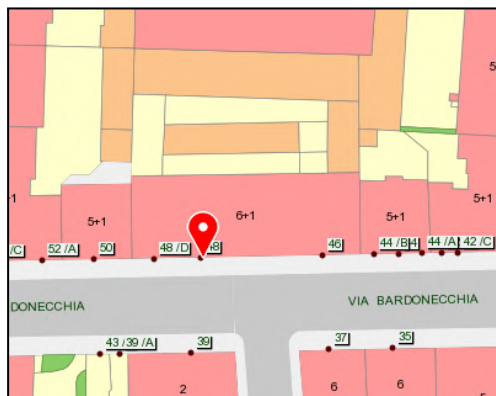


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA BARDONECCHIA 48



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna) ed è parte di un complesso a sette piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale, che si affaccia sulla porzione di via Bardonecchia compresa tra le vie Capriolo e Garizio.

L'alloggio, bene confiscato alla criminalità organizzata, è ubicato al piano terreno del palazzo ed è composto da 4,5 vani, oltre a cantina pertinenziale, per una superficie di circa mq. 85.

GRATUITA' DELLA CONCESSIONE

Secondo quanto disposto dall'art. 48 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia), la concessione non prevede la corresponsione di canone.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1225, particella 383, sub. 16 (indirizzo: via Bardonecchia n. 48, piano: S1-T; Zona Censuaria 2; Categoria A/3; Classe 5; Consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale 85 m²; Rendita 964,48 €).

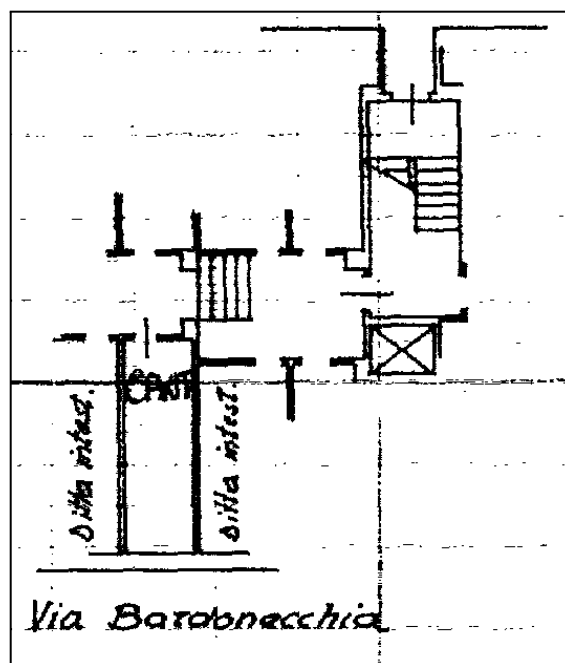
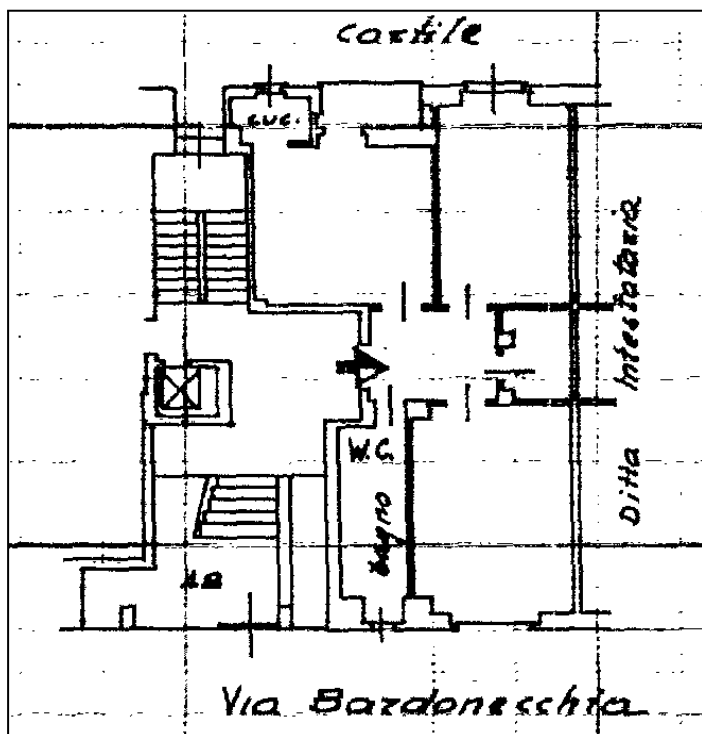
Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare, nel corso del periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.

AVVISO PUBBLICO BENI CONFISCATI 1/2023

Sub. 16 – Stralcio planimetria catastale C.F. -
Piano Interrato - Non in scala



Sub. 16 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Terra - Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono liberi.

UTENZE

L'immobile risulta sprovvisto di utenze attive.

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, 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 altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Residenza R3 con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 1.35 m²/m².

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile in oggetto ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

DESTINAZIONE D'USO

Il Decreto del Direttore dell'Agenzia Nazionale per i Beni Sequestrati e Confiscati in data 12 ottobre 2022 prot. n. 64711 di trasferimento del bene, ai sensi ex art. 48 del D.lg. 159/2011, vincola il bene a specifico utilizzo a fini sociali.

Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli enti del terzo settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. Il concessionario dovrà pertanto esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore e dal progetto oggetto di aggiudicazione; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

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 della Città di Torino 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, afferenti alla bonifica ambientale, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendessero necessarie rimarranno ad esclusivo carico del concessionario.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino 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.

ALLEGATO 1
AVVISO PUBBLICO BENI CONFISCATI 1/2023

- Licenza edilizia n. 3822 del 17 settembre 1959 (prot. n. 1958-1-70268) che autorizza la costruzione di “[...] edificio a cinque piani fuori terra normali più due arretrati e basso fabbricato uso magazzino [...]”;
- Licenza edilizia n. 3139 del 28 novembre 1962 (prot. n. 1962-1-40440) con cui è stata autorizzata “[...] l’esecuzione di opere in variante alla licenza edilizia n. 3822 del 17 settembre 1959 consistenti in modifiche interne in edificio a cinque piani fuori terra normali più due arretrati ed in modifiche ai bassi fabbricati [...]”;

Con lettera “proposta di archiviazione” del 12 agosto 2020, in riferimento alla pratica edilizia prot. n. 2020-4-9706, il Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità del Comune di Torino in merito all’unità immobiliare in oggetto ha comunicato: “[...]”

- vista la pratica relativa alla licenza di costruire n. 3139 del 28/11/1962, [...], depositata dal Condominio Bardonecchia quale variante alla licenza n.3822/58 [...] del 13/12/1958;
- visto gli esiti del sopralluogo eseguito in data 01/07/2020 [...] ove si riscontravano leggere difformità così descrivibili:
 - mancata realizzazione di una parete divisoria originariamente prevista fra ripostiglio al centro dell’unità abitativa è un piccolo vano (cabina armadio);
 - realizzazione della parete divisoria fra il vano scala e l’unità abitativa in posizione traslata di circa 30 cm a favore dell’alloggio, permettendo l’ampliamento in larghezza rispettivamente del bagno di ca. 11 cm e di una stanza di ca. 16 cm.;
- visto l’art.34 - bis (tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01 introdotto in seguito al D.L. 76/2000, ove il comma 2 così recita: "fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l’agibilità dell’immobile."
- visto l’art.34 - bis (tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01 introdotto in seguito al D.L. 76/2000, ove il comma 3 così recita: "le tolleranze esecutive di cui è commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazione edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposite dichiarazioni asseverate allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone quanto segue:

- predisporre l’archiviazione della presente pratica abusiva;
- dare atto che il tecnico abilitato che interverrà per la predisposizione di documentazione urbanistica edilizia in merito alla unità immobiliare oggetto della

presente, avrà la facoltà di dichiarare quanto previsto nel citato art. 34 - bis c. 3 del DPR 380/01; [...]"

Quanto sopra si riporta al fine degli eventuali titoli edilizi che il concessionario intendesse richiedere per propri interventi sul bene.

I relativi costi restano a carico del concessionario.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si presente in buono stato manutentivo ed 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.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Esiste una licenza di abitabilità ed occupazione n. 978 del 3 dicembre 1962 (prot. n. 1962-2-20058) per "[...] *l'abitazione in Torino, via Bardonecchia 46-48, di edificio a sette piani fuori terra [...]*".

Il concessionario, qualora richiesto, sarà tenuto a produrre una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto in esito al bando. La relazione dovrà dichiarare che l'immobile è rispondente ai requisiti impiantistici, strutturali, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari per il corretto e regolare uso proposto.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Nella licenza di abitabilità ed occupazione n. 978 del 3 dicembre 1962 (prot. n. 1962-2-20058) viene indicata "[...] la licenza d'uso opere in conglomerato cementizio, prefettura Torino, Div. IV n. 12311/11115 di Prot. del 4 maggio 1962 [...]"

Gli eventuali interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti sono a carico del concessionario.

IMPIANTI

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Non si dispone delle relative certificazioni. Pertanto, non potendo la Città fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, il proponente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di averne preso visione e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato, con esonero della Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, ripristinati e/o nuovamente realizzati.