

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA SALGARI 7



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) ed è parte di un complesso, a sette piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale, che si affaccia sulla porzione di via Salgari compresa tra le vie G. Rossetti e T. Signorini.

L'immobile, bene in parte confiscato alla criminalità organizzata, è ubicato al piano terreno del compendio immobiliare ed è costituito al piano terreno da un unico locale di superficie utile pari a 43 m², al piano ammezzato da bagno, piccola cucina per una superficie utile pari a circa 27 m².

Al piano secondo interrato è ubicata la cantina di pertinenza.

Al piano terra è presente un soppalco ad uso deposito.

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.

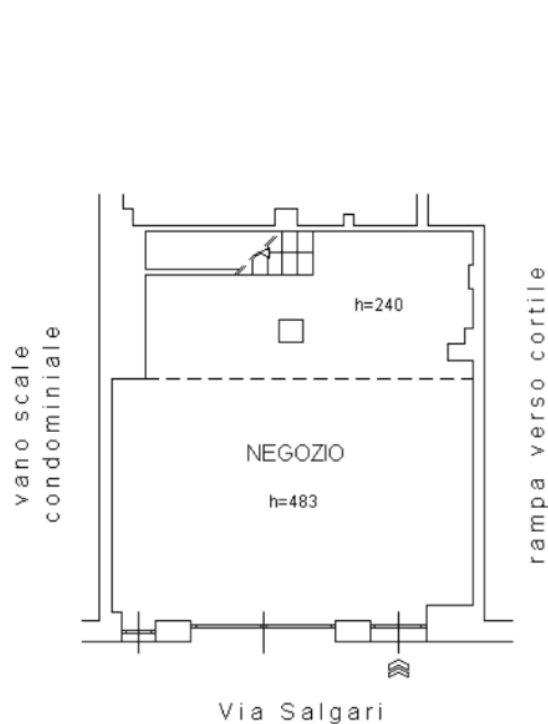
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1144, particella 167, sub. 34 (indirizzo: via Salgari Emilio n. 7, piano: T-S2; Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 5; Consistenza 67 m²; Superficie catastale totale 75 m²; Rendita 1 470,61 €).

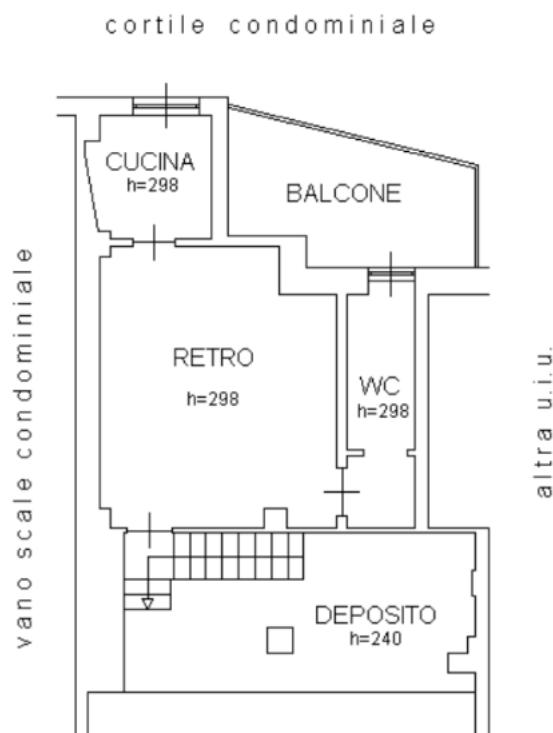
Le planimetrie catastali non sono conformi al costruito, pertanto il concessionario, anche nel caso in cui dovesse effettuare nel corso del periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

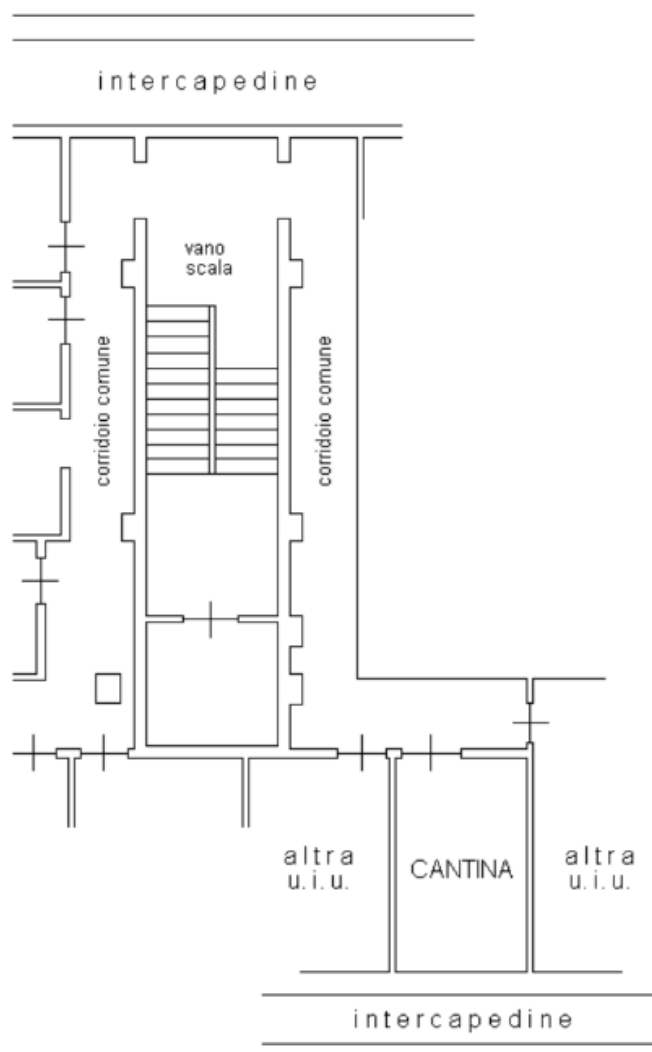
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agencia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Terra



Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Ammezzato



Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Secondo interrato

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 dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

Il costo del riscaldamento, centralizzato a servizio dell'intero complesso immobiliare, deve essere direttamente corrisposto all'Amministratore dello stabile, così come i costi afferenti la fornitura idrica nonché le spese accessorie per le parti comuni dell'edificio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

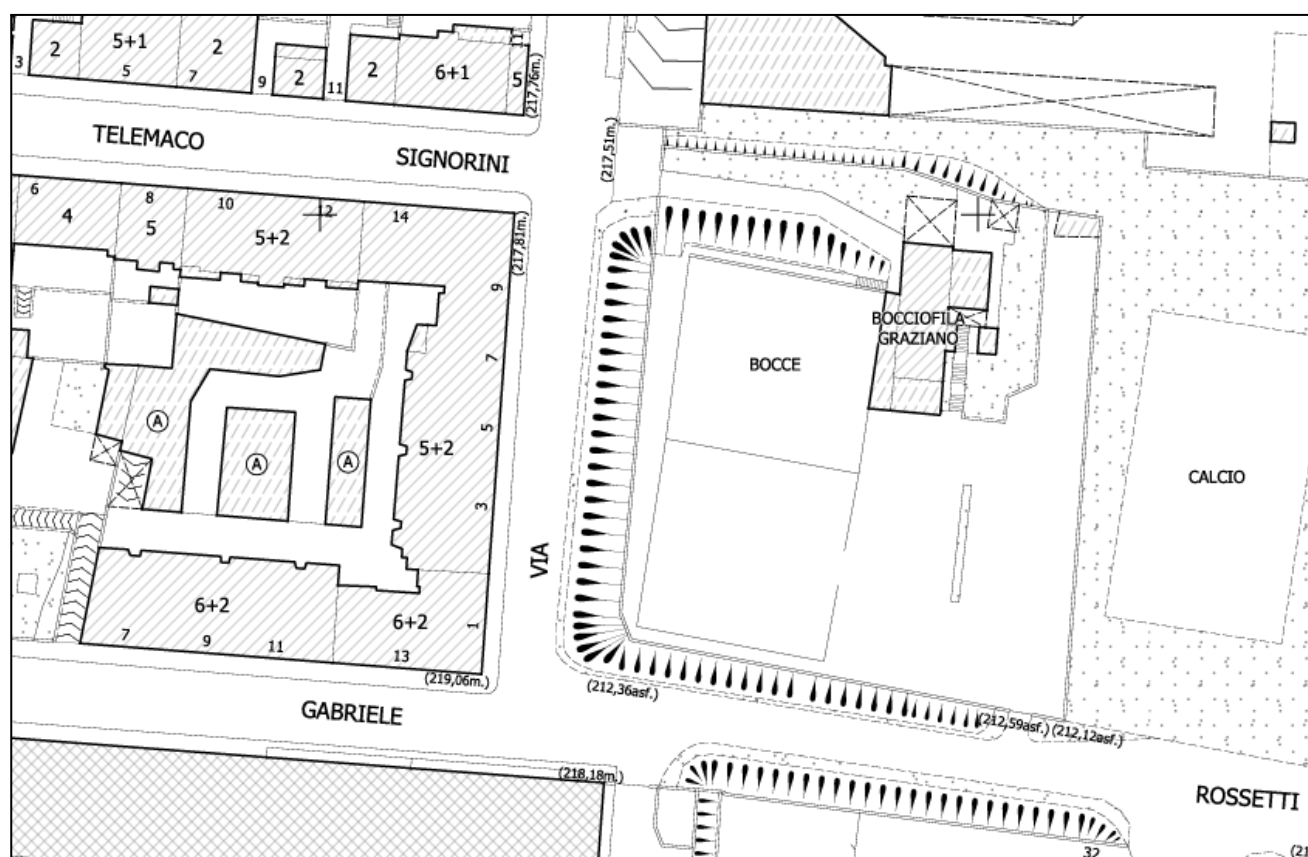
L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 21 - Residenza R2 con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 1.00 m²/m².

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) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacino artificiali.

L'immobile risulta essere compreso in zona beta.



Estratto PRG Azzonamento - 5b



Estratto Carta Tecnica

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA. L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Signorini Telemaco, via Salgari Emilio

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

Si evidenzia l'obbligo di destinare il bene ad interventi in campo sociale volti al reinserimento di persone in stato di disagio sociale attraverso attività ludiche, come previsto dal Decreto di trasferimento emanato dall'Agenzia del Demanio.

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.

In particolare, si precisa che non è stata reperita documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del locale. 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.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente l'eventuale necessità di bonifica ambientale rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

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 e non esaustivo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente potrà accedere alla documentazione elencata presso gli archivi della Città di Torino.

- Licenza edilizia n. 2011 del 20 ottobre 1960 (prot. n. 1959-1-30553) che autorizza “[...] la costruzione di edificio a cinque piani fuori terra normali più il sesto e il settimo piano arretrati, bassi fabbricati interni e pozzo perdente in Torino, via Rossetti n. 7-9-11-13 ang. via Salgari n. 1-3-5 ang. via Telemaco Signorini n. 14-16[...]”;
- Licenza edilizia n. 2877 del 18 luglio 1962 (prot. n. 1961-1-40474) che autorizza “[...] l'esecuzione di opere di variante al progetto di cui alla licenza n. 2011 del 20 ottobre 1960 consistenti in modifiche interne e di facciata ad edificio a cinque piani normali fuori terra più due arretrati in Torino, via Rossetti 7-9-11-13 angolo via Salgari 1-3-5 angolo via T. Signorini 14-16 [...]”;
- Licenza edilizia n. 1301 del 26 maggio 1964 (prot. n. 1963-1-40260) che autorizza “[...] l'esecuzione di opere in variante a progetto di cui alla licenza edilizia n. 2877 del 18 luglio 1962, consistenti in modifiche alle cantine, ai sotterranei, alle piante e alle facciate di edificio [...]”;
- D.I.A. TUE art. 22-1 per opere di restauro e risanamento conservativo (prot. n. 2008-9-19108) per “[...] costruzione di un soppalco ad uso deposito [...]”

Qualora il concessionario debba eseguire interventi edilizi per rendere il bene idoneo alla propria progettualità, dovrà verificare con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza ed eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità, a propria cura e spese.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto 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 mediante sopralluogo.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Esiste una licenza di abitabilità ed occupazione n. 251 del 21 aprile 1980 (prot. n. 1965-2-10081) che autorizza “[...] l'abitabilità in Torino, via Salgari 3-5-7-9 e via Signorini 14, di edifici a 5 piani fuori terra più 2 arretrati e piano interrato.

Consistenza [...] via Salgari 7:

- piano interrato: due magazzini;
- primo piano fuori terra: un'entrata, una camera, una cucina, un cucinino, due latrine di cui una con bagno, un negozio, un retro [...]”.

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 prescritto.

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. 251 del 21 aprile 1980 (prot. n. 1965-2-10081) viene indicata “[...] la licenza d'uso opere in conglomerato cementizio, prefettura Torino, Div. IV n. 12311/16146 di Prot. del 22 novembre 1968 [...]”.

Esiste il certificato di collaudo finale D.I.A. che “[...] attesta la conformità delle opere realizzate al progetto presentato con D.I.A. prot. n. 2008-9-19108 presentata in data 26 novembre 2008 [...]”.

Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, così come la fornitura di acqua potabile.

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. L'aggiudicatario 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

aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. 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.

Allegato alla Licenza edilizia n. 1301 del 26 maggio 1964 (prot. n. 1963-1-40260) è presente il nulla osta dell'Ufficio Prevenzione dei Vigili del fuoco, Pratica Edilità n. 3202/63 del 28 gennaio 1964, “[...] *alla esecuzione dell'allegato progetto di fabbricato con 7 p.f.t. con destinazione abitazione, centrale termica e magazzini [...]*”.