

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA ROSSANA 24



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin) ed è parte di un condominio a quattro piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale.

Il bene è accessibile dall'esterno al piano terreno sia dalle vetrine poste su via Rossana che dalla porta posta nel vano scala condominiale raggiungibile attraverso l'androne carraio sempre su via Rossana; i locali al piano interrato sono inoltre raggiungibili anche da porta sita nel corridoio cantine. L'unità immobiliare ha superficie catastale totale di 90 m², ed è costituita da due locali al piano terreno, che affacciano rispettivamente su via Rossana e sul cortile interno, e altri due vani al piano interrato ai quali si accede sia tramite una scala a chiocciola interna sia attraverso il corridoio cantine. I soffitti dei locali al piano terreno sono coperti da una controsoffittatura con pannelli in cartongesso, mentre quelli dell'interrato presentano i mattoni delle volte a botte a vista. I locali descritti sono identificati al subalterno 18: ai subalterni 15, 16 e 17 corrispondono invece 3 porzioni di cortile non delimitate in situ, ma indicate graficamente nelle planimetrie catastali.

In data 2 febbraio 2024 il Direttore dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata decretava che “[...] *i beni confiscati in premessa* [oggetto del presente bando] *sono trasferiti [...] al patrimonio indisponibile del Comune di Torino per scopi sociali [...]*”.

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 n. 1289, particella n. 135:

- sub. 15 (indirizzo: via Rossana n. 24, piano: T; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza 13 m²; Superficie catastale totale 14 m²; Rendita 72,51 €);
- sub. 16 (indirizzo: via Rossana n. 24, piano: T; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza 13 m²; Superficie catastale totale 15 m²; Rendita 72,51 €);
- sub. 17 (indirizzo: via Rossana n. 24, piano: T; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza 9 m²; Superficie catastale totale 10 m²; Rendita 50,20 €);
- sub. 18 (indirizzo: via Rossana n. 24, piano: S1-T; Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 5; Consistenza 60 m²; Superficie catastale totale 90 m²; Rendita 1316,97 €);

ed insiste su area censita a Catasto Terreni al Foglio n. 1289, particella n. 135 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 280 m²).

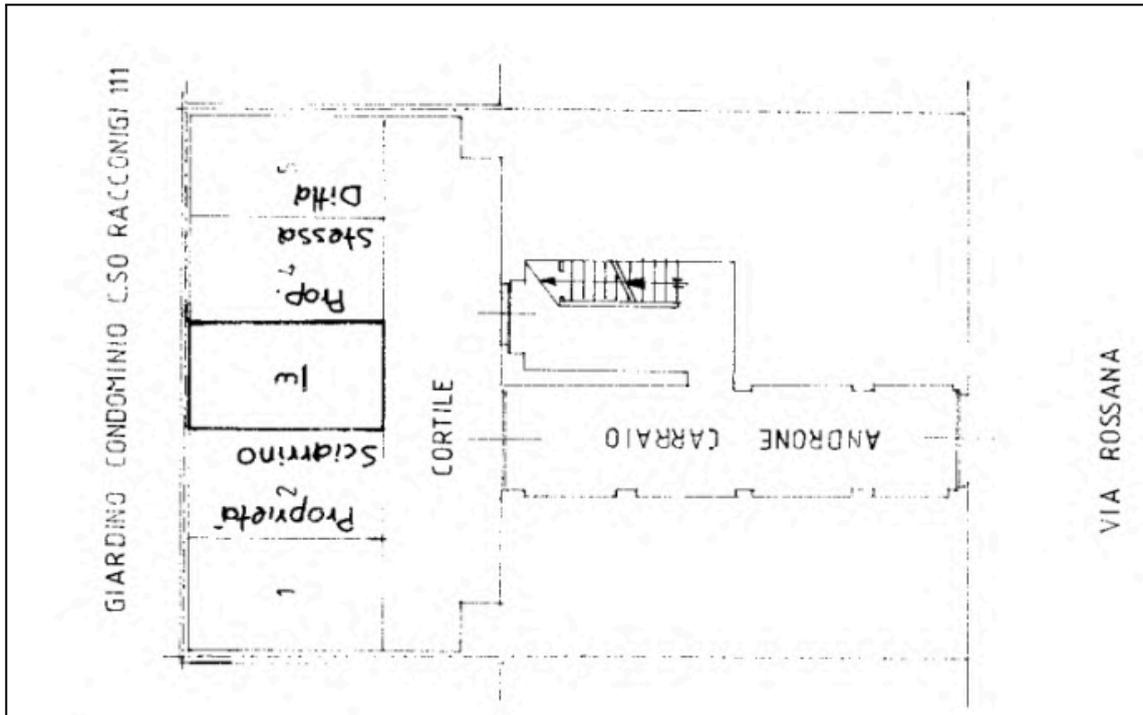
Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale aggiornamento della planimetria e della consistenza catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

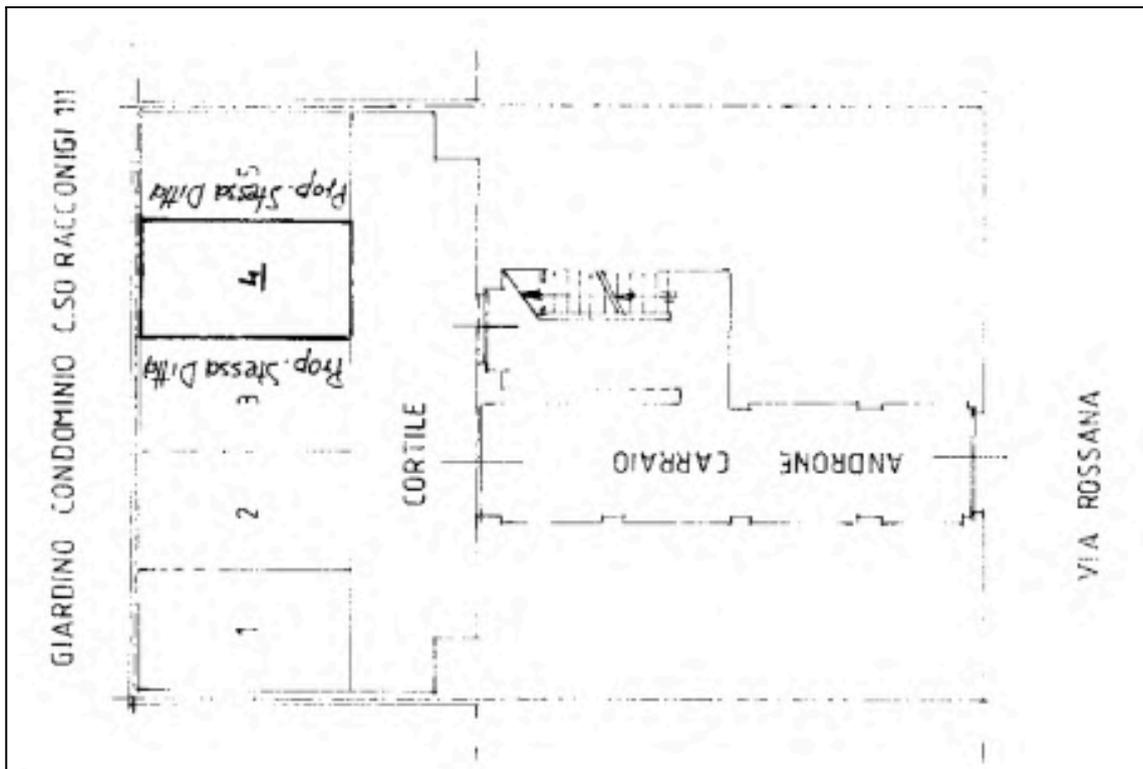
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



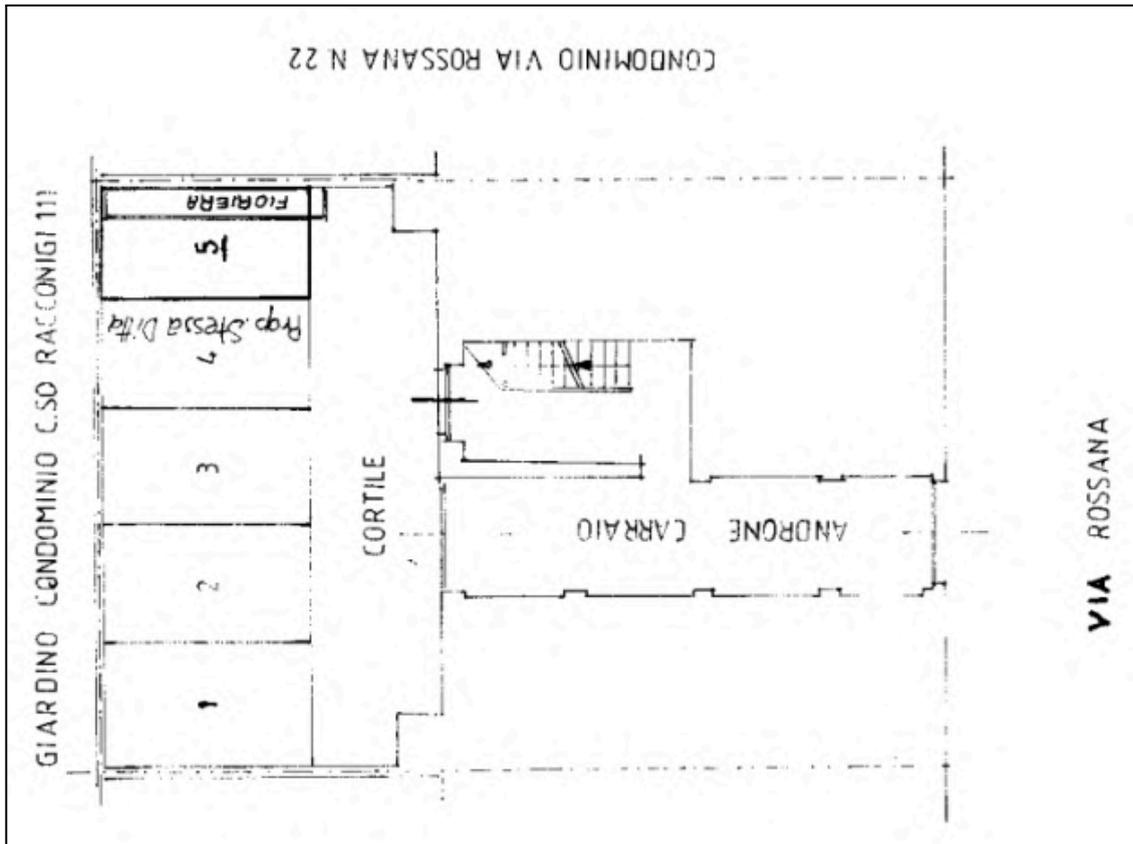
Foglio 1289, part. 135 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



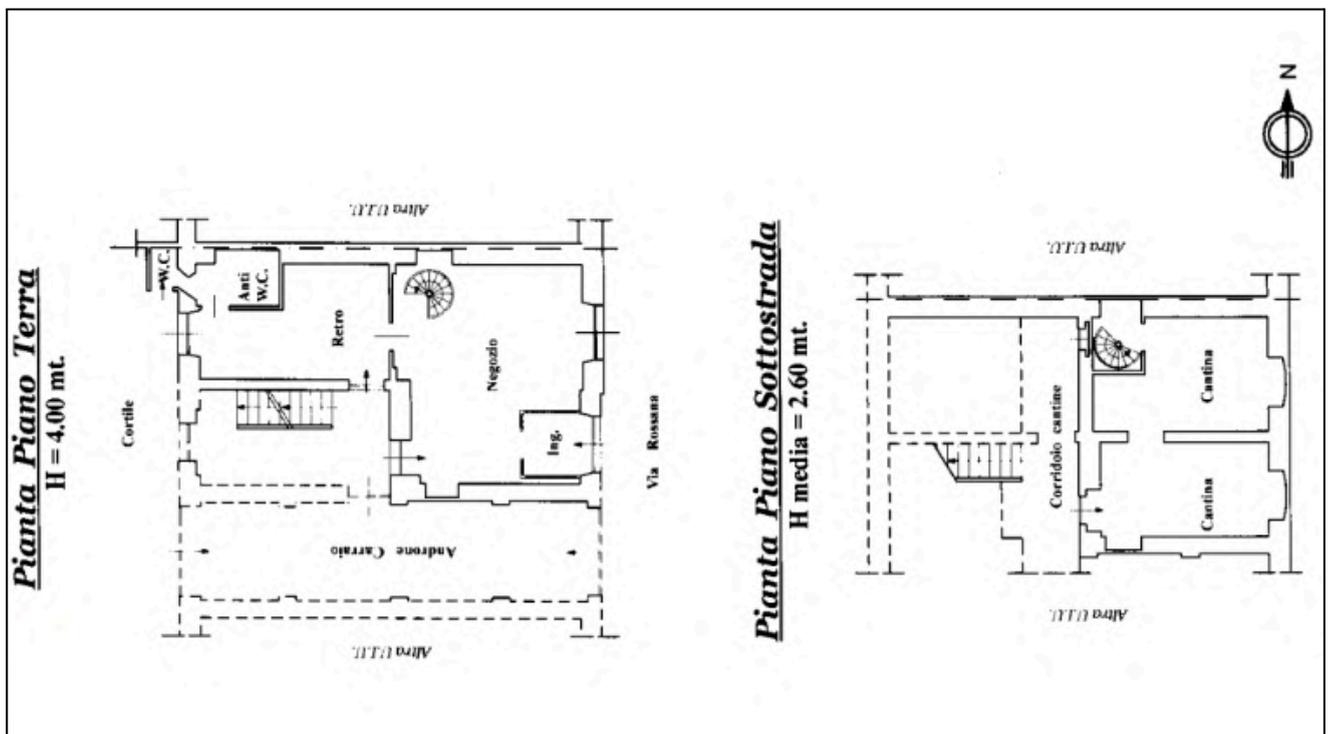
Foglio 1289, part. 135, sub. 15 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



Foglio 1289, part. 135, sub. 16 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



Foglio 1289, part. 135, sub. 17 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala



Foglio 1289, part. 135, sub. 18 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con indicazione dell'area afferente al lotto.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Con nota prot. n. 3461-P del 13 giugno 2024 il Ministero della Cultura, Segretariato Generale per il Piemonte, ha comunicato che “[...] *le unità immobiliari in oggetto non presentano i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 comma 1 e 12 del Codice dei beni culturali [...] e come tale è esclusa dalle disposizioni di tutela di cui al Titolo I della Parte Seconda del Codice dei beni culturali [...]*”.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono liberi.

UTENZE

L'unità immobiliare è sprovvista 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 Storico Ambientale 22 - Residenza R2 con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 2.00 m²/m².

L'unità immobiliare è inoltre inserita negli "Edifici caratterizzanti il tessuto storico" per i quali sono ammessi interventi risanamento conservativo (RIS) e ristrutturazione edilizia (RIE) secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5 del P.R.G. del Comune di Torino e secondo le "parti" d'intervento di seguito riportate:

Gruppi di edifici	Parti e qualità degli edifici			
	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

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).



Estratto PRG Azzonamento - Non in scala

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 Rossana.

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..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento tipo A2A4 - "*Sabotino*" - "*Robilant - Racconigi*".

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e smi e ricompresa nell'addensamento sopra riportato; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

DESTINAZIONE D'USO

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 nei limiti sopra riportati; 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, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) 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 al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze legittimate e degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo anteriore al 1° settembre 1967 e si elencano di seguito i relativi provvedimenti individuati presso gli archivi della Città di Torino:

- Licenza edilizia n. 651 del 25 agosto 1909 (prot. n. 1909-1-00605) che autorizza la “[...] *costruzione casa Località reg. San Paolo (via Rossana 24) [...]*”;
- Permesso edilizio n. 880 del 5 novembre 1909 (prot. n. 1909-1-00821) che autorizza “[...] *sopraelevazione casa località via Rossana 24 [...]*”.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 691 del 15 aprile 1981 (prot. n. 1980-1-11269) che concede “[...] *di eseguire demolizione di due tramezzi in locale negozio sito in Torino, via Rossana 24 [...]*”;
- Autorizzazione edilizia n. 545 del 22 luglio 1981 (prot. n. 1981-1-020734) che autorizza “[...] *ad eseguire la sostituzione di serramenti a negozio sito in Torino, via Rossana 24 [...]*”;
- D.I.A. ai sensi dell'art. 22, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per manutenzione straordinaria (prot. n. 2005-9-6274) del 30 marzo 2005 “[...] *realizzazione di servizio igienico interno all'unità immobiliare, nuovi tramezzi interni, realizzazione di scala a chiocciola con parziale demolizione del solaio tra piano cantine e piano terreno e sostituzione dei serramenti esterni lato strada con realizzazione di bussola di ingresso con serramenti in alluminio e vetro antisfondamento [...]*”;
- S.C.I.A. alternativa al P.d.C. art. 23 T.U.E. prot. n. 2018-9-768 del 15 gennaio 2018 per “[...] *mutamento di destinazione d'uso da locale commerciale a unità residenziale con opere ai sensi dell'art. 8 comma 1 L.R. 19/1999 [...]*” (intervento mai effettuato privo di fine lavori e certificato di collaudo).

Il servizio vigilanza edilizia della città ha riscontrato la presenza di alcune opere realizzate in difformità rispetto ai legittimi provvedimenti edilizi: la relativa documentazione è disponibile presso il servizio Patrimonio della Città di Torino. Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con

i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza e le difformità riscontrate e dovrà, anche in conformità al proprio progetto di utilizzo, ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo carico.

Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, alla predisposizione della documentazione progettuale, da presentare alle autorità competenti, secondo la normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di bando.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

Si evidenzia che l'art. 9 del Regolamento di Condominio del cespite in oggetto, riporta che “[...] *gli assegnatari dei 5 posti auto hanno l'obbligo di [...] non costruire nessun manufatto, con l'obbligo di lasciare passare le condutture inerenti ai servizi del Condominio [...]*”.

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 attraverso opportuno sopralluogo.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto.

Il concessionario sarà tenuto a produrre, qualora richiesto, una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso cui l'immobile verrà destinato. 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 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.

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 autonomo: al piano terra nella zona del retro negozio è presente la caldaia alimentata a gas metano con relativo termostato e nel cespite sono presenti i radiatori quali elementi radianti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico posto nel WC. Nel cortile interno è posizionato il punto di adduzione del gas metano all'unità immobiliare in oggetto con relativo contatore elettronico.

Nel retro negozio si trova il quadro elettrico generale.

Il cespite è dotato di impianto antifurto.

Non si può garantire sul corretto funzionamento delle attrezzature impiantistiche presenti. Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può pertanto 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.