

SCHEDA DI DESCRIZIONE DEL LOTTO

• Descrizione dell'immobile

Il bene è sito in Piazza Ploto, fraz. Abbazia Alpina – 10064 Pinerolo (TO), distinto al Catasto Terreni, Sez. Abbazia Alpina, al Fg. 10 nn. 202 parte e 207 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 10 Sez. Urb. AB, n. 207 sub. 1, 2, e 3, come meglio individuato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente sotto la lettera "A". Esso si affaccia ad Est su Piazza Ploto, a Sud su Via Nazionale, e confina a Nord e ad Ovest con immobili di altra proprietà.

Il fabbricato, realizzato nel 1806, già sede del Municipio di Abbazia Alpina, si sviluppa su due piani fuori terra per una consistenza di ca. 390 mq di superficie lorda, desumibile dalle planimetrie allegate alla presente sotto la lettera "B". Il piano terra è in parte caratterizzato dalla presenza di un porticato retto da cinque colonne.

L'edificio è stato in seguito adibito al piano terra a sede di Associazione, ed al piano primo ad alloggi di edilizia residenziale pubblica; oggi risulta inutilizzato poiché inagibile. Infatti, allo stato attuale, esso si presenta in precarie condizioni statiche e manutentive, e necessita di interventi edili ai fini della conservazione e riqualificazione. In particolare, il porticato, nel corso del tempo, ha subito cedimenti che hanno costretto al ricorso ad una struttura di sostegno con puntelli.

Il bene non risulta soggetto al vincolo storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; tuttavia, con nota prot. n. 10892 del 29/06/2007, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali invitava *"l'Amministrazione comunale di Pinerolo, in considerazione del valore storico e ambientale dell'immobile, a provvedere, tramite gli strumenti urbanistici, alla conservazione delle sue caratteristiche tipologiche e architettoniche"*.

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di una proposta di piano di recupero, con la quale si prevedeva, ai fini della conservazione del porticato, una parziale demolizione interessante il piano superiore. Nel merito si è espressa negativamente la Commissione Regionale del Piemonte per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, la quale, con il parere prot. n. 16701 del 12/03/2019, ha ribadito **la necessità di preservare il fabbricato nella sua interezza**, quale testimonianza di patrimonio edilizio storico ed identitario, *"piuttosto provvisoriamente svuotato delle sue funzioni, attraverso un intervento di messa in sicurezza che non comporti opere demolitive dei livelli superiori al porticato"*.

La citata documentazione è disponibile per la consultazione agli atti d'ufficio.

L'immobile viene alienato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi sorta.

• Dati urbanistico-edilizi

L'immobile ricade in **area A 1.2 del P.R.G.C.** con destinazione a residenziale e commerciale. Tale area è normata dalle N. di A. e, nello specifico:

- dall'*art. 35*, il quale definisce le destinazioni compatibili con gli ambiti residenziali che, nel caso in oggetto, subiscono la limitazione della destinazione d'uso a servizi. Infatti, sull'edificio è cartograficamente individuato, con sigla "b 1.1", un vincolo a spazio pubblico pari a 1.200 mq destinati ad attrezzature di interesse comune;
- dall'*art. 36*, che descrive gli interventi ammessi ed i titoli abilitativi richiesti in quanto "nucleo di antica formazione". I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'*art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.*, fatte salve le verifiche di compatibilità con i caratteri dei tessuti storici nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale e l'applicazione di prescrizioni derivanti da norme di carattere sovracomunale.

L'immobile risulta inoltre compreso nell'addensamento commerciale A.1.

Dal punto di vista idrogeologico, l'edificio è inserito in classe 2b di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico che prevede, in riferimento agli edifici esistenti per cui è previsto il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, l'adozione di soluzioni tecniche atte a prevenire gli allagamenti.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile è disponibile per la consultazione agli atti d'ufficio.

- **Condizioni Particolari per la Cessione**

L'importo per l'acquisto del fabbricato in oggetto è valutato di massima in € **21.000,00** A tal proposito si specifica che, in caso di riscontro positivo alla presente richiesta di manifestazione di interesse, ai fini dell'alienazione verrà redatta apposita **perizia di stima analitica** per la determinazione del valore di mercato del bene.

Inoltre, sono previste le seguenti attività propedeutiche alla cessione:

- il bene dovrà essere inserito nel **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali** dell'Ente, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale;
- con atto consiliare dovrà essere disposto, altresì, il trasferimento su di un altro immobile comunale del **vincolo di edilizia sociale** gravante sul bene, in virtù della Delibera di Consiglio Comunale n. 244 del 08/05/1979 di individuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà comunale finanziati ai sensi della L. 457/1978;
- dovrà essere redatta una **Variante al vigente P.R.G.C.** ai fini della rimozione del vincolo a servizi.

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse all'acquisto, devono obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di cessione, il quale deve essere preventivamente concordato con l'Ufficio Patrimonio (tel. 0121/361.386 – 0121/361.371, patrimonio@comune.pinerolo.to.it). Il sopralluogo deve essere effettuato almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza della presentazione della manifestazione d'interesse, direttamente dall'interessato o da un suo delegato munito della delega scritta in caso di persona fisica, dal titolare/legale rappresentante o amministratore munito dei poteri in caso di persona giuridica. Tutti i soggetti suddetti devono essere muniti al momento del sopralluogo di un documento d'identità in corso di validità. L'attestazione di avvenuto sopralluogo sarà rilasciata dal Responsabile del Procedimento o suo delegato al termine di ciascuna visita.

- **Oneri a carico dell'acquirente**

Sono poste a carico dell'acquirente le seguenti spese ordinariamente in capo alla proprietà: le spese di rogito relative all'atto di costituzione di vincolo per il trasferimento della destinazione d'uso socio-assistenziale ad altro immobile comunale e la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Tali oneri, quantificati di massima in € 2.300,00, ai fini della definizione del prezzo da porre a base di gara per l'alienazione, verranno scomputati dal valore di mercato dell'immobile determinato con la perizia di stima.

Sono, inoltre, a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti o conseguenti alla compravendita ordinariamente in capo allo stesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese di rogito, l'imposta di registro ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale, le relative vulture e trascrizioni.

Pinerolo, 13/09/2019

Il Funzionario Servizio Patrimonio
(arch. Barbara Richiardone)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa