

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO N. 4
LOCALE COMMERCIALE SITO IN PIAZZA PALAZZO DI CITTA' 5/E



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico della Città, in piazza Palazzo di Città 5/E, a pochi metri da via Garibaldi. E' composta da un locale principale al piano terra di circa mq. 28, con ingresso e vetrina sui portici della piazza, e da un locale soppalco di mq. 13 uso deposito (allo stato attuale difforme rispetto allo stato autorizzato). Il locale dispone di servizio igienico posto all'interno del cortile condominiale il cui uso è condiviso con altre unità immobiliari.

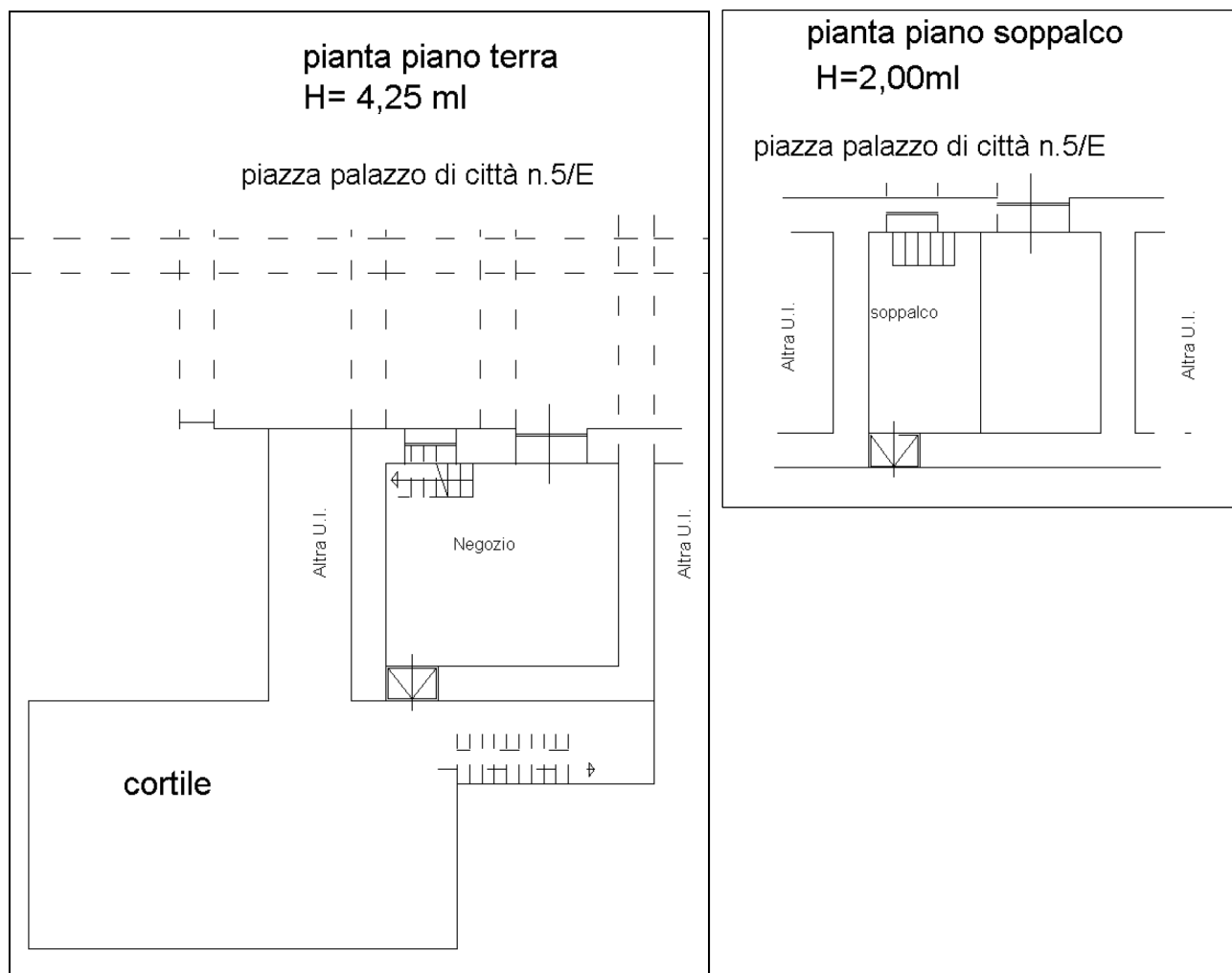
CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno 3.740,00 (euro/anno tremilasettecentoquaranta/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1245, Particella 132, Subalterno 8 (p.zza Palazzo di Città n. 5 n. E, piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe 8; Consistenza 41 mq.; Superficie Catastale 55 mq.; Rendita euro 1.378,47).

PLANIMETRIA CATASTALE

**VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI**

L'immobile di cui l'unità immobiliare è parte è tutelato ai sensi degli artt. 10 del D.lgs. 42/2004 a seguito di notifica ministeriale del 22 ottobre 1910 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con nota prot. n. 8353 del 15 maggio 2019 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha notificato alla Città di Torino la delibera n. 62/2019 del 7 maggio 2019 del Segretariato Regionale per il Piemonte riguardante l'Autorizzazione alla concessione in uso – ex art. 57bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dell'immobile in oggetto alle seguenti vincolanti prescrizioni:

1. *dovrà essere garantita la conservazione dei locali mediante l'attuazione di adeguate opere di conservazione e restauro: i relativi progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;*
2. *qualsiasi ulteriore modificazione d'uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla precitata Soprintendenza;*
3. *la pubblica fruibilità dovrà essere garantita, anche se limitatamente e previ accordi.*

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica è: Zona Urbana Centrale Storica, Area per Servizi – lettera “f” – Uffici pubblici.

L'edificio in cui è collocato l'immobile è ricompreso in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (S), così come definiti dall'art. 8 delle NUEA, più precisamente ad uffici pubblici (art. 19 NUEA). L'immobile è inserito tra gli edifici di rilevante interesse. Gli interventi ammissibili tengono conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana, fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali piazza Palazzo di Città, via Milano e via Garibaldi, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1 – Centrale.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso consolidata è commerciale (come desunta dal catasto originario del 1940 categoria C1 – negozio e laboratorio). La destinazione prevista dal precedente contratto è commerciale nello specifico *“rivendita di cancelleria, timbri ed accessori”*.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione n. 247 del 12 aprile 1990 (prot. edilizio n. 1989-1-04763) per *“eseguire installazione di soppalco uso deposito [...]”*.

Si segnalano delle contraddizioni tra l'attuale consistenza e quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla pratica edilizia prot. n. 1989-1-04763; il concessionario avrà l'obbligo, a sue cure e spese, di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I locali si trovano in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, sono sprovvisti di impianti a norma e non sono dotati di canna fumaria. L'impianto di riscaldamento è condominiale. In merito all'esistente soppalco in legno, si segnala che visivamente non rispetta le minime condizioni di altezza; lo stesso è collegato col sottostante piano terra con scala sprovvista di idoneo mancorrente.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

Il/la concessionario/a sarà tenuto/a a produrre una relazione firmata da un/una tecnico/a abilitato/a che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto tra le parti. 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

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce 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/a 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/a, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico/a abilitato/a degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.