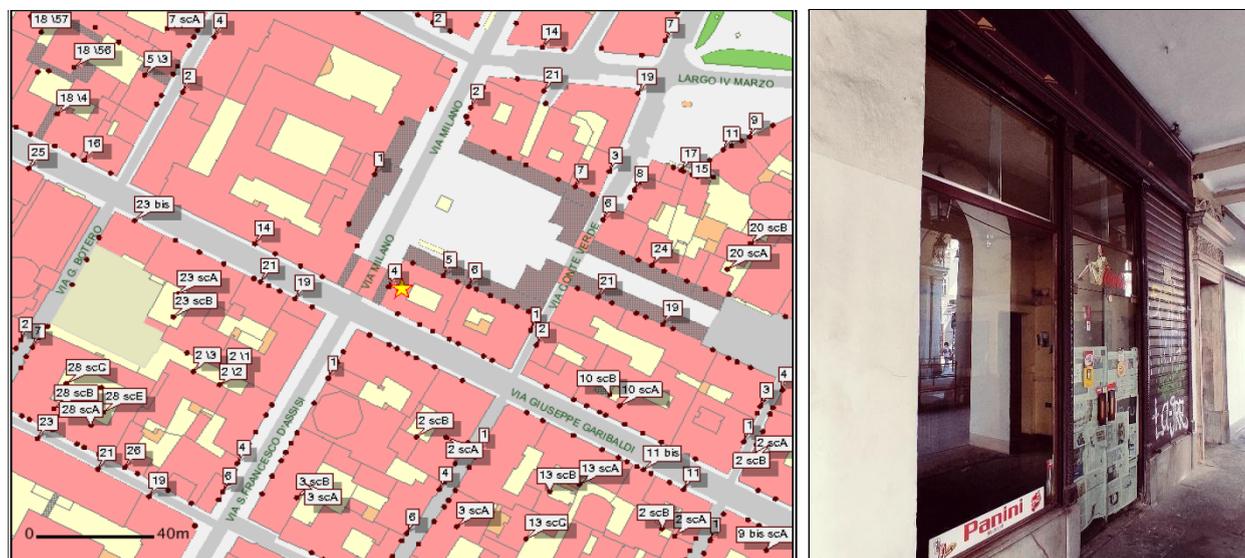


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**LOTTO N. 3****LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, PIAZZA PALAZZO DI CITTA' 4/B - SUB. 13****PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'immobile, amministrativamente ricompreso nella Circoscrizione 1, è ubicato nel centro storico della Città nell'isolato compreso tra le vie Milano, Garibaldi, Conte Verde e piazza Palazzo di Città. Via Garibaldi è una delle principali vie del centro di Torino; collega piazza Castello con piazza Statuto e rappresenta una delle strade cittadine di più antica memoria, originariamente uno degli assi principali dell'area urbana romana delimitata dalle attuali piazza Castello e via della Consolata. Il contesto in cui è ubicato l'immobile è caratterizzato proprio dalla vivacità del "centro commerciale" costituito dalla predetta via.

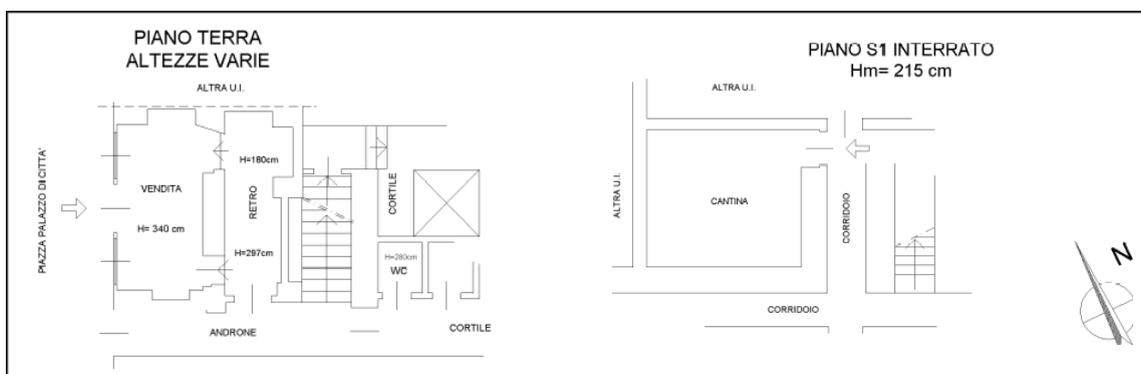
Il locale è ubicato al piano terreno di un edificio settecentesco compreso nelle eleganti "quinte" della piazza prospiciente il Palazzo Civico realizzate nel 1756 dall'architetto Benedetto Alfieri. L'immobile è sostanzialmente costituito da un ambiente frontale, accessibile direttamente dai portici con una vetrina/ingresso, della superficie di circa mq. 11,50 e di altezza di circa m. 3,40 e da un piccolo retro di circa mq. 8 e altezza variabile (trattandosi di sottoscala) tra i m. 3,00 e i m. 1,80. Il servizio igienico è esterno, nel cortile comune, e condiviso con altri esercizi commerciali ubicati nello stesso immobile. L'attività usufruisce di un'ampia cantina ma di limitata fruibilità sia per accessibilità che per le condizioni igrometriche.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Euro/anno 3.990,00(euro/anno tremilanovecentonovanta/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1245, particella 132, subalterno 13; Indirizzo: piazza Palazzo di Città n. 4/b, Zona censuaria: 1; Categoria: C1; Classe: 10; Consistenza: 23 mq; Superficie Catastale: 31 mq; Rendita: Euro 1.046,50.

PLANIMETRIA CATASTALE


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

L'unità immobiliare è soggetta alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i., poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10 a seguito di notifica ministeriale del 22 ottobre 1910.

Con nota prot. n. 7314 del 29 ottobre 2021 è stata chiesta ai competenti organi ministeriali l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. Il Concessionario dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla concessione.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

UTENZE

Saranno a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente intestati.

Utenza idrica: cod. utente 0010018407

Utenza elettrica: pod n. it 020 E00213663

Il riscaldamento è condominiale, la Città anticipa le spese e le ripete al Concessionario. Il conteggio del rimborso è effettuato applicando la percentuale di utilizzo, pari allo 0,052%. La concessione oggetto del presente bando non produce variazioni sull'orario di accensione dell'impianto di riscaldamento.

L'utenza idrica relativa al servizio igienico posto nel cortile è intestata alla Città e il conteggio del rimborso è effettuato in modo forfettario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) – Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico, Aree per Servizi - uffici pubblici ed è inserito negli "Edifici di rilevante

interesse” per cui sono ammessi interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5 del P.R.G. del Comune di Torino e secondo le “parti” di intervento di seguito riportate:

ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI			
	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio	Fronti caratterizzanti ambienti urbani	Altre fronti
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RIE

SISTEMA DISTRIBUTIVO				
	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Androni collegati con cortili e con giardini privati	Altri androni	Scale padronali	Altre scale
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RES	RIS

CORTILI, GIARDINI PRIVATI FRONTI VERSO TALI SPAZI			
	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio	Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti	Altri spazi di cortile e giardino
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RIE

INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA		
	Parti e qualità degli edifici	
Gruppi di edifici	Interni di edifici vincolati ex 1089/39 e interni di edifici individuati dal piano come di gran prestigio	Altri interni
Edifici di rilevante interesse	RES	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., l'immobile 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.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Milano, via Garibaldi, piazza Palazzo di Città e via San Francesco.

In relazione ai possibili riusi dell'immobile, 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 centrale tipo A1.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso consolidata del locale è di tipo commerciale, come desunta dal catasto originario del 1940 che per il maggior corpo identifica l'immobile nella categoria C1 e come avvalorata da contratti successivi già formalizzati con deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 22 gennaio 1991 (mecc. n. 9100137/08) ad "*uso torrefazione*".

L'ultima concessione, stipulata in data 30 aprile 2013 (A.P. n. 883 registrato in data 14 maggio 2013 al n. 5086), prevedeva una destinazione d'uso a "*pubblico esercizio bar*". L'immobile è stato riconsegnato alla Città di Torino il 3 giugno 2021 a seguito di rinuncia da parte del precedente concessionario ed è attualmente libero.

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 eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso 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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Non sono stati reperiti provvedimenti edilizi successivi.

Il concessionario avrà l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I maggiori 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 onere.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I locali necessitano di adeguamenti impiantistici e di aggiornamento delle finiture per poter essere utilizzati; il servizio igienico esterno si presenta invece in discreto stato manutentivo. Il locale cantina associato all'unità immobiliare è ampio e regolare, si presenta allo stato rustico, con accesso poco agevole e non appare idoneo allo stoccaggio di prodotti sensibili all'umidità.

La Città di Torino sta effettuando, sull'intero immobile, lavori di ristrutturazione delle parti comuni esterne.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Ove richiesto il concessionario sarà tenuto a produrre una relazione firmata da un tecnico abilitato 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'unità immobiliare non è tra quelle inserite nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e/o dell'unità stessa. 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" e ss.mm.ii..

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle volumetrie legittime ricomprese nel compendio immobiliare. 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 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.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

La planimetria sotto riportata è fuori scala e rappresenta lo stato di fatto dei luoghi e non quello legittimato.

