

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO N. 1
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA BERTANI 85/111



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il locale commerciale, sito in via Bertani 85/111, fa parte di un più ampio fabbricato ad un piano fuori terra ed uno interrato posto sul piazzale dell'ingresso principale del Cimitero Torino Sud.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio su due livelli (piano terreno ed interrato). Il piano terreno è costituito da un ampio locale di vendita, con affaccio sul parcheggio lato strada, e da una zona retrostante, dotata di ingresso indipendente, dove trovano collocazione un piccolo wc, uno spazio di disimpegno, un ulteriore piccolo locale ed il vano scala d'accesso al piano sottostante. La restante porzione dell'immobile, posta al piano interrato, non presenta compartimentazioni interne ed è circonscritta da un'intercapedine che si sviluppa lungo tutto il perimetro del fabbricato di cui l'unità è parte.

La superficie lorda interna totale è di circa 75 m².

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro 5.750,00 (cinquemila settecentocinquanta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

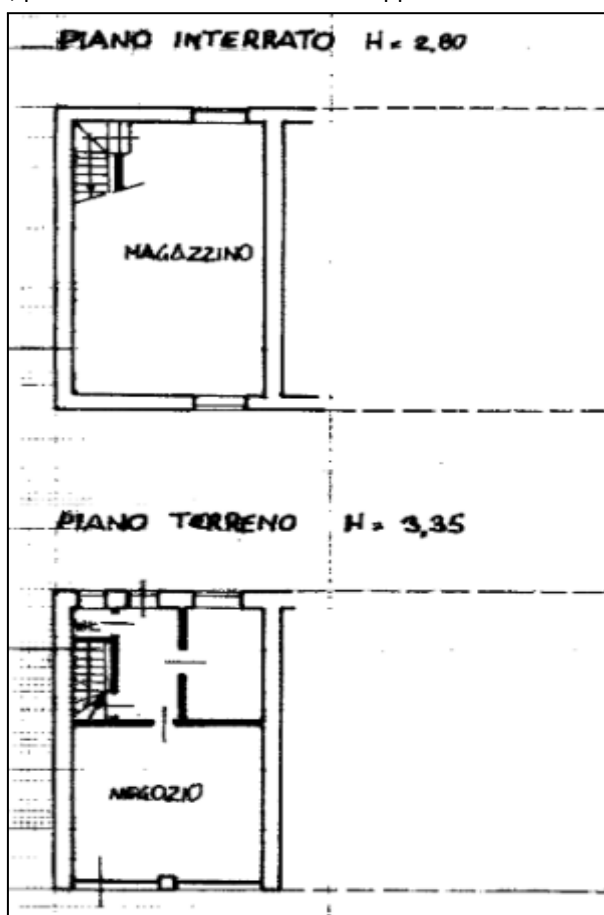
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1433, particella 53, sub. 6 (Indirizzo: via Bertani Agostino n. 85/111, piano S-T; Zona Censuaria 3; Categoria C/1; Classe 5; Consistenza 46 m²; Superficie Catastale 77 m²; Rendita euro 966,91) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1433, part. 53.

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.



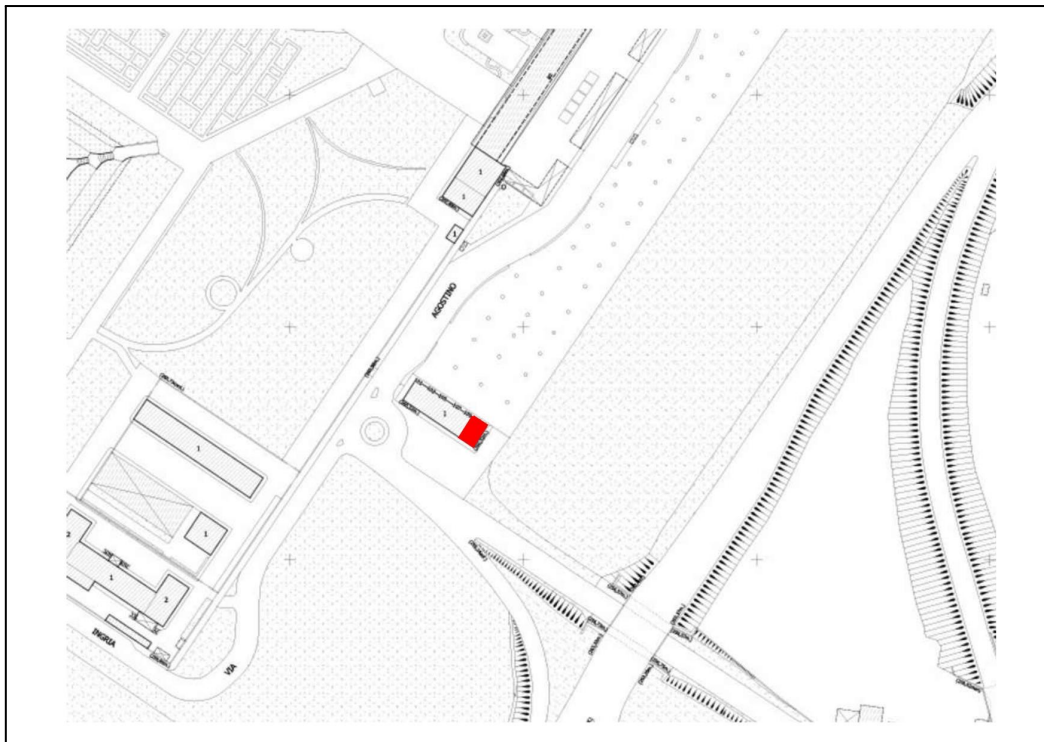
Foglio 1433, part. 53 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1433, part. 53, sub. 6 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con perimetrazione indicativa dell'area afferente al lotto. La superficie complessiva dell'area in concessione è evidenziata in rosso, è disegnata graficamente mediante l'utilizzo della carta tecnica comunale ed è da verificare in loco.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

UTENZE

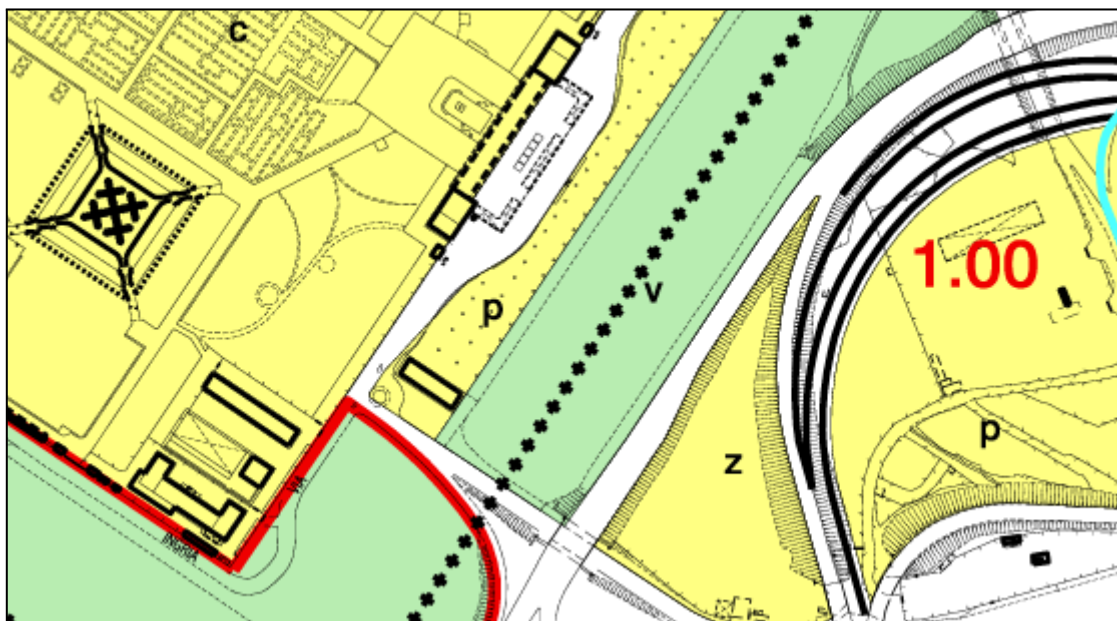
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

La fornitura di acqua potabile all'attualità è unica per l'intero compendio immobiliare. Il concessionario, prima dell'apertura dell'attività proposta, dovrà fare specifica richiesta alla Società Smat S.p.A., al fine di attivare, a propria cura e spese, una nuova utenza, separandosi da quella attuale. Sarà onere del concessionario provvedere alla realizzazione di tutte le opere necessarie

alla realizzazione della nuova fornitura nonché quelle occorrenti per i relativi allacci all'impianto idrico a servizio dell'unità immobiliare.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 in Area normativa S – aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico, Aree per servizi – parcheggi.



Estratto Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso - P.R.G.C. – Non in scala

L'immobile è collocato all'interno della fascia di rispetto cimiteriale ed è sottoposto pertanto alle relative prescrizioni.

Dalla lettura della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tav. 3 - scala 1:5000) approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il l'immobile in oggetto ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'ambito risulta essere compreso in zona gamma.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale con limite assoluto di immissione diurno 55 dBA e limite assoluto di immissione notturno 45 dBA. L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Bertani Agostino, corso Orbassano e SV005.

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 esterno agli addensamenti commerciali riconosciuti.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso è commerciale – “chiosco fiori”, così come riportato nella Delibera del Consiglio Comunale del 18.06.1979.

L'ultima concessione dell'immobile ne prevedeva l'uso commerciale, nello specifico “commercio fiori”.

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 del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 giugno 1979, mecc. n. 79 03794/30 e presso l'archivio edilizio della Città di Torino non sono stati reperiti ulteriori provvedimenti.

Il concessionario, prima dell'apertura dell'attività proposta, avrà l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza e dovrà 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/elementi presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento.

La scala che conduce al piano interrato è priva di adeguato mancorrente e il concessionario dovrà, a propria cura e spese, predisporre uno a norma di legge. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

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

E' stata rilevata la presenza di amianto crisotilo nella percentuale del 11,7% nello "sfiato/camino di copertura": non si esclude comunque la presenza di amianto in ulteriori porzioni anche non immediatamente distinguibili del complesso e/o dell'unità stessa (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Il concessionario dovrà 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".

Ai sensi del succitato decreto il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto, ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 6/9/94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

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/a 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.

Sarà obbligo del concessionario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, qualora privi di regolare dichiarazione di conformità, ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Sono disponibili:

- dichiarazioni di rispondenza dell'impianto idraulico a regola d'arte (D.M. 22.01.2008 n. 37 art. 7) del 14.05.2014 relativo alla verifica dell'efficienza dei sistemi di scarico, alla verifica di tenuta dell'impianto e al ripristino di n. 2 pluviali (solo parte esterna);
- dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (Ministero dello sviluppo economico Decreto 22.01.2008, n. 37 e s.m.i. - Decreto 19.05.2010 e s.m.i.) del 07.05.2014 relativa al controllo dell'impianto esistente e alla sostituzione di valvole a sfera per chiusura servizi;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Ministero dello sviluppo economico Decreto 22.01.2008, n. 37 e s.m.i. - Decreto 19.05.2010 e s.m.i.) del 09.05.2014 relativa alla sostituzione illuminazione, sostituzione prese e interruttori, posa lampade di emergenza e posa salvavita.

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.