

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**LOTTO N. 3****LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, PIAZZA PALAZZO DI CITTA' 5/A - SUB 10****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 tre ambienti frontali accessibili direttamente dai portici della storica piazza torinese; il primo, all'angolo tra la piazza Palazzo di Città e via Milano, costituisce l'accesso principale all'unità immobiliare. Forma parte dell'immobile il servizio igienico interno cortile il cui uso è condiviso con altri esercizi commerciali ubicati nello stesso immobile.

La superficie utile lorda, da verificare in loco, è all'incirca pari a 57 m².

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Euro/anno 10.900,00 (euro/anno duemilanovecento/00).

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è stato riconsegnato alla Città di Torino il 19 gennaio 2023 a seguito di rinuncia da parte del precedente assegnatario ed è attualmente libero.

UTENZE

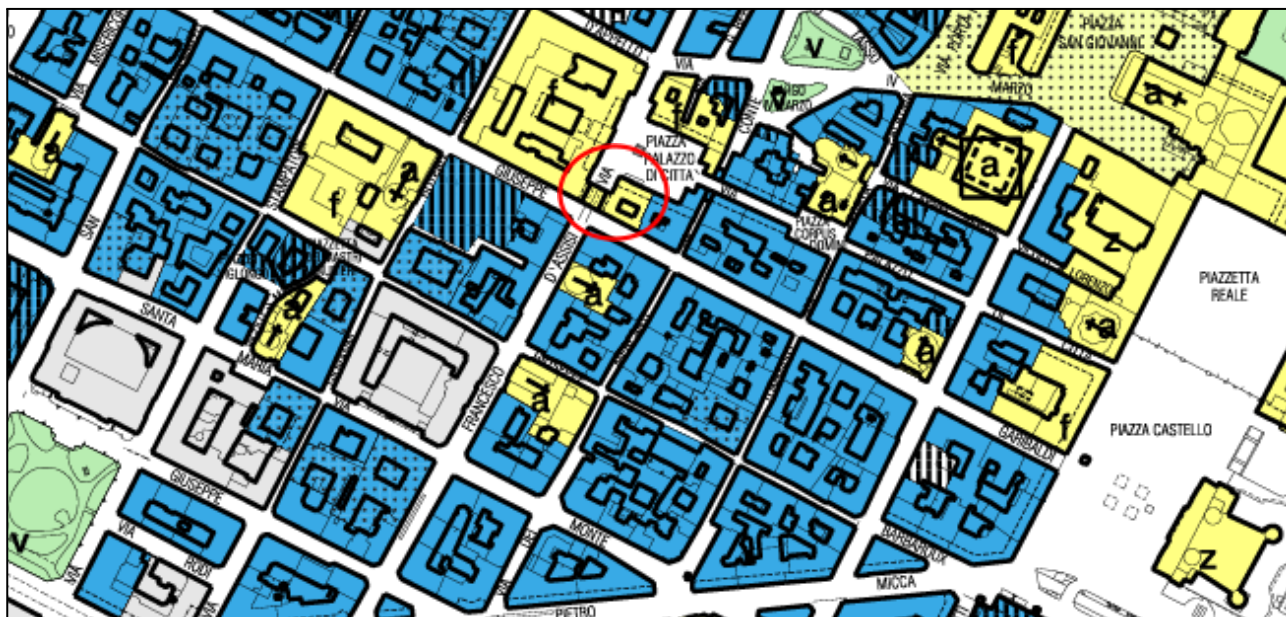
Saranno a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente intestati. Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia 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.

Le utenze idrica e di riscaldamento all'attualità sono intestate alla Città che recupererà dal concessionario la quota parte applicando i seguenti criteri:

- a. L'utenza idrica, codice utente n. **0010035939, matricola 99380164**, in considerazione del diverso utilizzo dell'immobile, viene ripartita attualmente in via forfettaria facendo riferimento ai consumi indicati nel regolamento per il servizio di distribuzione dell'acqua potabile (SMAT) art. 14 comma 3 in base alla categoria merceologica.
- b. L'utenza idrica relativa al servizio igienico posto nel cortile è intestata alla Città e il conteggio del rimborso è effettuato in modo forfettario.
- c. Il riscaldamento è alimentato dalla caldaia centralizzata, **PDR: 09951208107992 / SEDE TECNICA: CE – 0008-A-ITC02**. Il conteggio del rimborso è effettuato applicando la percentuale di utilizzo, pari al **0,2838%**. La concessione del presente locale commerciale non produce variazioni sull'orario di accensione dell'impianto di riscaldamento.

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.



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

L'unità immobiliare è inoltre inserita negli “Edifici di rilevante interesse” per cui sono ammessi interventi di restauro conservativo (RES), 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:

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 e piazza Palazzo di Città.

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 del Consiglio Comunale n. mecc. 7806103/08 del 21 novembre 1978 ad *"uso commercio generi di abbigliamento"*.

L'ultima concessione, stipulata in data 15 settembre 2003 (A.P. n. 334 registrato in data 29 settembre 2003 al n. 16657), prevedeva una destinazione d'uso, per l'unità immobiliare, a *"rivendita di generi di abbigliamento ed accessori"*.

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, migliona, 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 in merito all'unità immobiliare.

Rispetto alla storica consistenza, desumibile dalle planimetrie catastali del 1940, non sono stati reperiti i titoli autorizzativi relativi alla realizzazione: della vetrina inserita nel corpo di ingresso, con la conseguente modifica dei serramenti di affaccio sulle vie principali, del soppalco con scala di accesso presente nel locale intermedio e del servizio igienico realizzato nello spazio terminale dell'unità immobiliare.

Il concessionario, prima dell'apertura dell'attività proposta, avrà l'obbligo di verificare, oltre a quanto già riportato e 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

L'immobile attualmente si presenta in discrete condizioni manutentive, così come il servizio igienico esterno.

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.

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 (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). 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..

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 volumetrie legittime ricomprese nel compendio immobiliare e delle opere realizzate all'interno dell'unità immobiliare. 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 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.

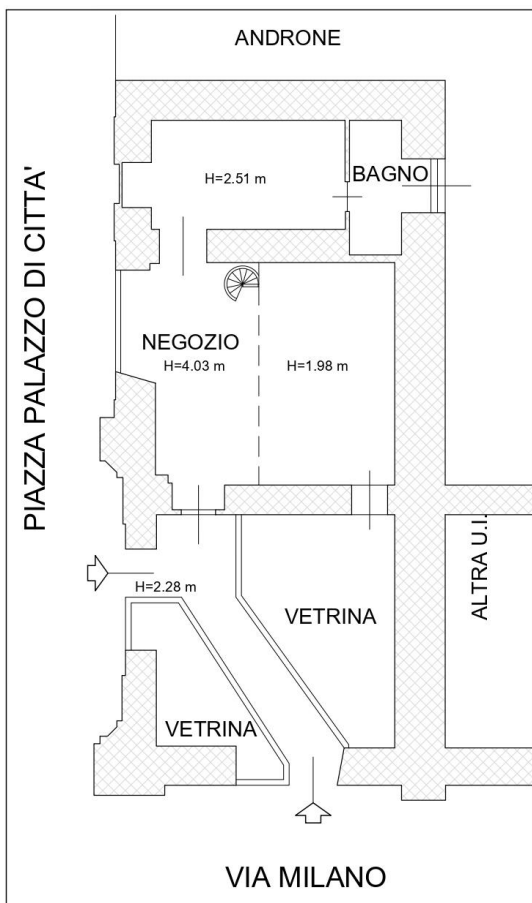
IMPIANTI

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.

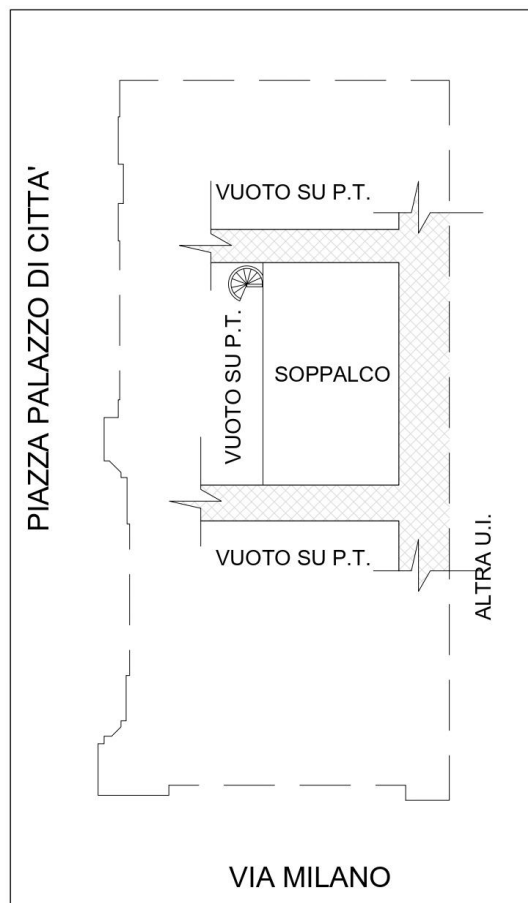
Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto che rappresentano l'attuale consistenza e non sono da non intendersi quale stato legittimato.



Planimetria P.T. - Stato di fatto - Non in scala



Planimetria P.Soppalco - Stato di fatto - Non in scala