

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO MASSIMO D'AZEGLIO 2



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia) all'interno del complesso edificato intorno agli anni '60 tra il corso Vittorio Emanuele II, corso Massimo d'Azeglio e via S. Pio V, costituito da n. 3 fabbricati denominato "Complesso condominiale Orchidea".

Il cespite oggetto di locazione è situato al piano primo di un'elegante palazzina, dotata di portineria, prospiciente il corso Massimo d'Azeglio con affaccio diretto sul Parco del Valentino. L'unità immobiliare è dotata di due accessi indipendenti da vano scala condominiale ed è costituita da 6 camere, cucina, un lavatoio, 3 servizi igienici con antibagno, 2 balconi, rispettivamente verso cortile e verso corso Massimo d'Azeglio. Gli ambienti, anche grazie agli infissi a tutta altezza, sono ampi e luminosi e dotati di rifiniture di pregio; i pavimenti delle camere sono in parquet mentre gli altri locali principali sono rifiniti in marmo.

La superficie catastale totale, escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte, risulta pari a 226 m².

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

€/anno 22.560,00 (euro/anno ventiduemilacinquecentosessanta/00).

Il canone è determinato sulla base di quanto disciplinato dalla L. 431 /98 e s.m.i. e dagli accordi territoriali in vigore, in considerazione della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1305, particella 26, sub. 4 (Indirizzo: Corso d'Azeglio Massimo n. 2, piano 1; Zona Censuaria: 1; Categoria: A/1; Classe: 3; Consistenza: 9,5 vani; Superficie catastale totale: 235 m²; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 226 m²; Rendita 4538,36 €). ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1305 particella 26 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 2200 m²).

Nel caso in cui il locatario realizzasse opere edilizie, preventivamente autorizzate e tali da modificare la consistenza dell'unità immobiliare, avrà l'onere di provvedere, a propria cura e spese, al suo formale aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.



Foglio 1305, part. 26 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

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

L'immobile ricade tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente libera.

CONDOMINIO

Per tutto ciò che disciplina quanto concerne la proprietà, la manutenzione e la gestione del complesso condominiale, si rimanda al regolamento di condominio del “*Complesso Condominiale Orchidea*”, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, e nel quale sono inoltre indicate le modalità di ripartizione delle spese condominiali.

L'importo delle spese ordinarie annue condominiali per l'anno 2023 è risultato pari a circa 3.500,00 € (spese che comprendono tra l'altro ACS, AFS, portierato, ascensori, spese fabbricati, raffrescamento, ecc.); le spese annuali per il riscaldamento centralizzato riferite alla stagione invernale 2022/2023 ammontano invece a circa 4.700,00 €.

UTENZE

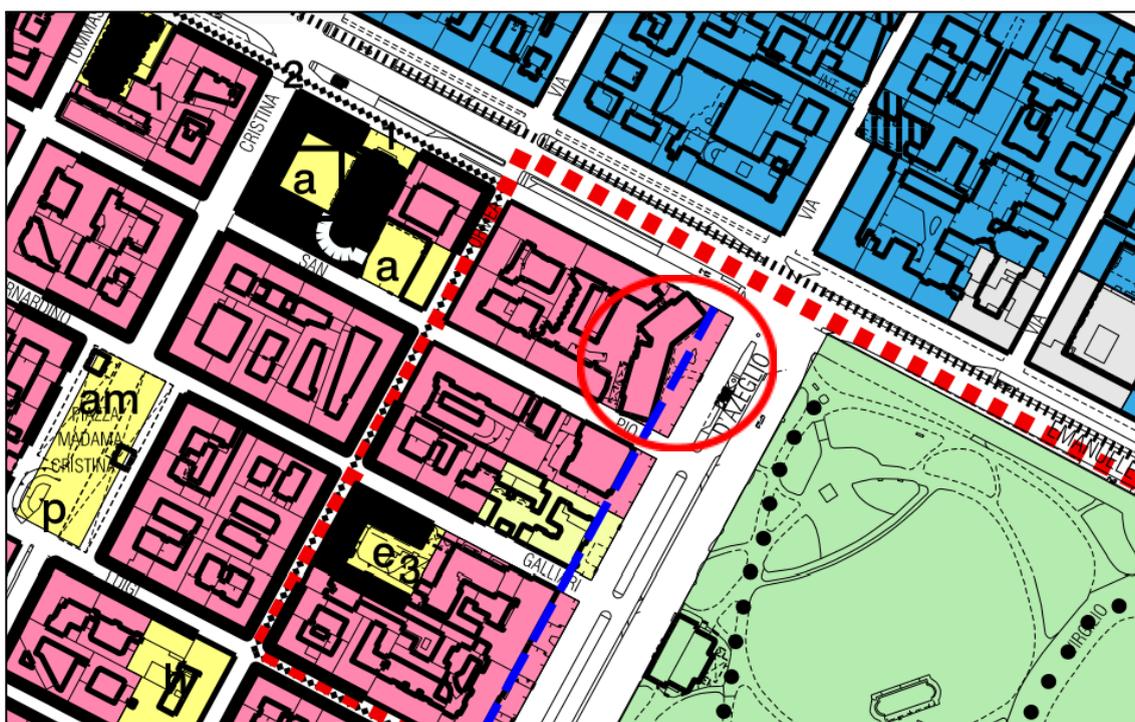
L'immobile risulta sprovvisto di utenze attive.

Sarà onere del locatario, qualora necessario, 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 a carico del locatario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

Le spese relative all'utenza elettrica sono contabilizzate attraverso contatore il cui contratto sarà direttamente intestato all'assegnatario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 in Area R3, Residenza R3. Indice di edificabilità fondiario: 2.00 m²/m².



Estratto Azzonamento P.R.G. – Non in scala

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., risulta che l'immobile in oggetto 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 III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Massimo d'Azeglio, corso Vittorio Emanuele II e via San Pio V.

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, di cedere o di conferire a qualunque titolo il contratto. Qualunque violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà locato 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 locato 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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

- Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate. Il concorrente prende atto della documentazione elencata nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.
- Licenza edilizia n. 2446 del 14 ottobre del 1960 (prot. n. 1959-1-380932) che autorizza “[...] *ad eseguire costruzione in Torino, corso Massimo d'Azeglio 2, 4 angolo corso Vittorio Emanuele 1, 3 angolo via S. Pio V 31 di edificio a otto piani fuori terra, a cinque piani fuori terra normali ed uno arretrato [...]*”;
- Licenza edilizia n. 1154 del 4 luglio 1966 (prot.n. 1965-1-11184) che autorizza “[...] *l'esecuzione di opere in variante al progetto di cui alla licenza edilizia n. 2446 del 14 ottobre*

1960, consistenti in modifiche interne ed alla facciata di edificio ad otto piano fuori terra in Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 1 angolo corso Massimo d'Azeglio n. 2 angolo via S. Pio V n. 35 [...]”;

- Autorizzazione edilizia n. 447 del 15 aprile 2000 (prot. n. 2000-1-1815) che autorizza “[...] *ad eseguire, su facciate verso cortile, rimozione di rivestimenti degradati, spicconatura degli intonaci degradati, ripristino dell’intonaco di supporto del rivestimento, ricostruzione rivestimento in mosaico, lavaggio facciata e tinteggiatura superfici intonacate ed in ferro in Torino via S. Pio V - corso Massimo d'Azeglio 2 - corso Vittorio Emanuele II 1-3 [...]*”;
- C.I.L.A. del 7 marzo 2013, art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001 per interventi di manutenzione straordinaria per lavori di “[...] *tinteggiatura esterna degli edifici, rivestimenti esterni in presenza di Piano Colore [...]*” come meglio specificato nell’Autorizzazione Paesaggistica n. 387 del 24 ottobre 2012 che autorizza l'esecuzione di “[...] *modifiche di porzioni del rivestimento di facciata dei parapetti dei balconi del piano primo [...]*”.

Qualora il locatario intendesse realizzare, all’interno dell’unità immobiliare, opere edilizie eccedenti l’ordinaria manutenzione avrà l’onere di domandare preventivamente, alla Divisione Amministrativa Patrimonio della Città di Torino, apposito nulla osta patrimoniale che, se non di diniego, conterrà le eventuali prescrizioni a cui attenersi. Prima di iniziare le lavorazioni dovrà, a propria cura e spese e nel rispetto di tutte le prescrizioni in vigore anche di tipo condominiale, presentare, presso gli uffici competenti della Città, apposita pratica edilizia a firma di professionista abilitato. Tutte le operazioni, sia in merito alla fase progettuale che alle lavorazioni pertinenti eventualmente approvate, rimarranno a esclusivo onere e carico del locatario che dovrà, nelle forme ritenute più opportune, sostenerle totalmente e volontariamente. Il locatario assumerà, per tutti gli adempimenti del caso, il ruolo di committente (unico responsabile della correttezza dell’esecuzione dei lavori e della veridicità delle dichiarazioni rilasciate) manlevando la Città di Torino da ogni responsabilità al riguardo, anche relativa agli importi eventualmente finanziati e/o agevolati e all’applicazione di eventuali sanzioni.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L’unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive.

Saranno a cura e spese del locatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie durante l’intero periodo contrattuale. Il locatario dovrà in tal senso provvedere ad eseguire anche tutte le opere e gli accorgimenti necessari per mantenere in efficienza gli impianti esistenti nell’unità immobiliare.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

Sarà altresì a carico del locatario la rimozione di masserie 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.

CLASSE ENERGETICA/APE

Esiste Attestato di Certificazione Energetica n. 2015 102351 0037 del 30 settembre 2015 valido fino al 30 settembre 2025.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica "D"

Indice di Prestazione Energetica reale: 151,9658 kWh/m²;

Indice di Prestazione Energetica rinnovabile: 0 kWh/m²;

Le emissioni di CO₂ sono pari a 8,3349 kg/m² per anno;

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Esiste la Licenza di abitabilità o occupazione n. 648 del 16 maggio 1967 che autorizza "[...] *l'abitabilità in Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 1 ang. corso Massimo d'Azeglio n. 2 di edificio ad otto piani fuori terra ed uno seminterrato.*

Consistenza:

[...] - *scala sinistra* [...]

- *secondo piano fuori terra: tre entrate, dodici camere, due cucine, otto latrine di cui sei con bagno, otto ripostigli;*

[...]".

AMIANTO

È disponibile, presso gli uffici della Divisione Amministrativa Patrimonio, il piano di manutenzione e controllo amianto redatto per conto del condominio, al quale si rimanda.

Non si può escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'unità immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza il locatario 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" e ss.mm.ii..

IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento la cui gestione è condominiale.

All'interno dell'unità immobiliare è presente un impianto antintrusione di cui non si garantisce conformità e funzionalità.

Relativamente agli impianti esistenti è disponibile esclusivamente la dichiarazione di rispondenza dell'impianto alla regola dell'arte (D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 art. 7) del 5 febbraio 2019, relativo all' "[...] *impianto Gas [...] installato nei locali siti nel Comune di Torino in corso Massimo d'Azeglio n. 2* [...]".

Il competente Servizio della Città di Torino sta svolgendo le verifiche in merito alla rispondenza dell'impianto elettrico alle relative norme.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può pertanto al momento fornire 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.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Planimetria fuori scala che rappresenta indicativamente la consistenza dell'unità immobiliare.

