

**LOTTO N. 10 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**  
**LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, PIAZZALE VALDO FUSI N. 16/A**  
**PROPRIETÀ SUPERFICIARIA TRENTENNALE**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'unità immobiliare è ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (centro-Crocetta), in piazzale Valdo Fusi n. 16/a.

La stessa è nata essenzialmente al fine di creare un ingresso pedonale al parcheggio interrato del piazzale, con annessi uffici di controllo, casse, servizi igienici e sala polivalente. A tale scopo è stata creata una struttura in legno lamellare a tre cerniere con la forma di una casa stereotipata, tamponata da una vetrata con pannelli giuntati "a ragnetto" ed un sistema di brise-soleil sui lati. Tre delle quattro facciate sono completamente vetrate, ad eccezione di quella su via San Francesco da Paola (ingresso ai parcheggi), che è rivestita con piastrelloni litici.

Gli ambienti strettamente funzionali al parcheggio risultavano inizialmente collegati alla rimanente superficie coperta, un tempo adibita a sala polivalente, attraverso una vetrata con porte apribili. Dal 2012 i locali della sala polivalente sono stati affidati in concessione per essere destinati a "somministrazione di alimenti e bevande e attività ricreative e turistiche in generale". Il concessionario ha eseguito opere di allestimento interno realizzando anche una separazione fissa compartimentata con gli spazi funzionali al parcheggio, recuperando, quale superficie utile, un livello ammezzato, in parte al di sopra di porzione dei predetti locali in uso al parcheggio ed in parte con un nuovo soppalco.

Oggi i locali offrono la possibilità di ristorazione, sia interna che nel dehors esterno, portando movimento nel piazzale principalmente in serata, grazie ai numerosi concerti ed allo skate spot stabile frequentato da skateboarder.

La superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 207 per il piano terreno e mq. 106 per il livello soppalcato.

E' compresa nel trasferimento la comproprietà superficaria indivisa sul locale tecnico identificato al C.F. al foglio 1281, particella 140, subalterno 194, costituente Bene Comune Non Censibile ai subalterni 195 e 192. Tale locale tecnico è composto da due soppalchi ed un sottotetto sovrastanti il blocco scale, all'interno del quale sono collocati sia gli impianti di trattamento aria (riscaldamento/raffrescamento) a servizio del sub. 195, sia una piccola unità esterna di trattamento aria ad uso degli uffici GTT S.p.A. L'accesso al locale tecnico avviene attraverso il vano scale del parcheggio (identificato al sub. 192).

---

#### PREZZO A BASE D'ASTA

---

Euro 614.000,00 = (euro seicentoquattordicimila/00) fuori campo IVA.

---

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

---

L'unità immobiliare è attualmente censita al C.F. al foglio 1281, particella 140, sub. 195 (piazzale Valdo Fusi n. 16/A piano T-1; Zona Censuaria 1; Cat. C/1; Classe 7; Consistenza 248 mq.; Superficie Catastale 285 mq.; Rendita Euro 7.159,75) ed insiste su porzione di area censita al C.T. al foglio 1281, mappale 140 parte.

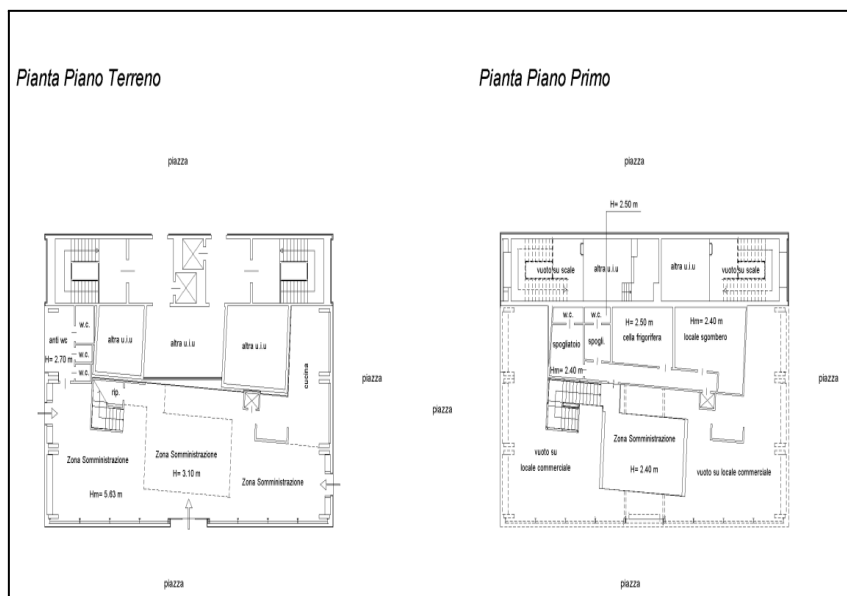
Costituisce Bene Comune non Censibile ai subalterni 195 e 192 (quest'ultimo costituente parcheggio di proprietà superficaria della società GTT S.p.A.) un locale tecnico censito al C.F. al foglio 140, sub. 194.

#### PLANIMETRIA CATASTALE

---



Foglio 1281, particella 140 – Stralcio planimetria C.T. – Non in scala



Foglio 1281, particella 140, sub. 195 – Stralcio planimetria C.F. – Non in scala

## COERENZE

**Locale commerciale:** unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1281, particella 140, subb. 7 e 192, piazzale Valdo Fusi.

**Locale tecnico:** unità immobiliari identificate al C.F. foglio 1281, particella 140, subb. 192 e 195 e soprasuolo piazzale Valdo Fusi.

## PROVENIENZA

L'area di insistenza del bene è pervenuta alla Città in forza di atto di cessione dal Politecnico di Torino in data 2 agosto 1962 a rogito Giletti dottor commendator Eugenio, Segretario Reggente della Città, rep. n. 143 (registrato a Torino in data 18 agosto 1962 al n. 392 e trascritto in data 10 agosto 1962 al n. 33297).

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 luglio 1995, mecc. n. 05130/06, veniva approvata la "realizzazione diretta da parte della Civica Amministrazione del parcheggio Valdo Fusi (il cui progetto esecutivo veniva approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale in data 6 giugno 2000, n. 1164), avvalendosi dell'Azienda Tranvie Municipali" (di seguito ATM).

Con atto a rogito del Segretario Generale della Città dott. Incandela in data 29 settembre 1999, rep. A.P.A. n. 1990 (come modificato con atto a rogito Repice in data 19 giugno 2003), la Città, nell'affidare ad A.T.M. la realizzazione e gestione di alcuni parcheggi in struttura, costituiva in favore della stessa il diritto di superficie sull'area Valdo Fusi al fine della progettazione e realizzazione di un parcheggio interrato.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2013 03798/131 del 6 agosto 2013, è stato dato atto che la proprietà superficaria spettante a G.T.T. S.p.A. (subentrata ad A.T.M.) sul parcheggio Valdo Fusi in forza dell'atto a rogito Incandela del 29 settembre 1999 sopra menzionato (come modificato con atto a rogito Repice in data 19 giugno 2003) non concerne il bene oggetto della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale ed è stata approvata la stipula di un atto (sottoscritto in data

12 dicembre 2013, a rogito dott. Mauro Penasso, Segretario Generale della Città, rep. APA 1083) Trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 24 dicembre 2013 ai nn. 41924/30124 mediante il quale la società stessa ha rinunciato al diritto di superficie sul bene, con consolidamento della proprietà piena in capo alla Città.

---

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

---

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.

---

#### **STATO OCCUPATIVO**

---

Occupato in forza di concessione ad uso commerciale avente scadenza al 31 marzo 2026.

E' riconosciuto in favore del concessionario il diritto di prelazione sulla vendita.

Il soggetto superficiario, ove diverso dal concessionario prelazionario, dovrà garantire la stabilità del rapporto per l'intera durata del vigente contratto, nonché le condizioni in esso riportate.

Rientra nel contratto di concessione anche l'utilizzo del locale tecnico identificato al C.F. al foglio 1281, particella 140, subalterno 194, costituente Bene Comune Non Censibile ai subalterni 195 e 192. Attualmente compete al concessionario la manutenzione del locale tecnico, mentre la manutenzione degli impianti in esso presenti compete congiuntamente al concessionario ed alla società GTT S.p.A., ciascuno per il proprio utilizzo. A tal fine GTT S.p.A. ha diritto all'accesso al predetto locale per qualsiasi intervento ritenuto necessario.

---

#### **CONDOMINIO**

---

Il compendio nel quale è inserito il locale oggetto di vendita è parte del "Condominio Valdo Fusi" il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito notaio Chianale in data 26 luglio 2007, rep. n. 51677/22112, trascritto il 10 agosto 2007 ai numeri 44751/25883.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte che, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione, siano da ritenersi comuni.

---

#### **UTENZE**

---

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti - salvo preventiva disdetta della Città - dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente.

L'utenza elettrica, con autonomo contatore, è direttamente intestata al concessionario.

L'impianto di raffrescamento/riscaldamento e ricambio dell'aria è completamente autonomo e di esclusiva gestione del concessionario.

L'unità immobiliare è dotata di un contatore parziale, ma non di autonomo impianto idrico; è, infatti, collegata alla fornitura di acqua intestata al Condominio di cui fa parte, cui il concessionario rimborsa i costi anticipati.

Non è presente alimentazione a gas.

Il soggetto superficiario, nel caso in cui volesse realizzare nuovi impianti idrico – sanitario, dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione di un nuovo ed autonomo allacciamento chiedendo la fornitura di acqua alla competente società.

---

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) in area AV, lettera "p" e "v" Area a verde pubblico e a verde assoggettato all'uso pubblico, aree per servizi – Parcheggi - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

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 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.

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

---

### **DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

---

La proprietà superficiaria verrà costituita a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile 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 medesimo sarà, altresì, ceduto libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, di ultimazione, miglioira, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Per tutta la durata contrattuale, la parte superficiaria dovrà eseguire a sua cura e spese:

- tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti;

- ove occorrente alla parte stessa, lo spostamento di eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Qualora venissero effettuate modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali e/o agli impianti, la Città resta esonerata da ogni responsabilità, sia civile che penale, e per eventuali danni che possano verificarsi a persone e/o cose.

La Città è in possesso di idonea polizza stipulata dall'attuale concessionario a garanzia della conservazione dell'immobile contro i rischi di danneggiamento derivante da incendio, eventi atmosferici, atti vandalici.

Tale polizza garantisce, inoltre, la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati all'interno dell'immobile a terzi o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso.

Alla scadenza di tale polizza, sarà cura del soggetto superficario consegnare agli Uffici della Divisione Amministrativa Patrimonio della Città, entro i successivi trenta giorni, copia di nuova Polizza Assicurativa stipulata presso primaria compagnia di assicurazione a copertura della Responsabilità Civile Terzi per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile in proprietà superficaria. Tale obbligazione sussisterà sino al termine del diritto di proprietà superficaria.

L'importo della polizza dovrà essere pari al 2% del valore di alienazione.

Venuto meno per qualsivoglia ragione il contratto di concessione in essere, al soggetto superficario competerà la manutenzione del locale tecnico a servizio dell'unità immobiliare di cui alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale, mentre la manutenzione degli impianti ivi presenti competerà congiuntamente al soggetto superficario ed alla società GTT S.p.A., ciascuno in relazione al proprio utilizzo.

E' consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura.

La durata del diritto, determinata in anni trenta, non potrà essere rinnovata alla scadenza.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile in caso di gravi inadempimenti degli obblighi di cui al disciplinare di gara o alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale (obblighi che saranno riportati nel contratto), previa intimazione dell'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni.

Al termine della proprietà superficaria o in caso di risoluzione anticipata della stessa, i beni torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile; il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, entro tre mesi, libero e sgombero da persone e cose. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale del 6 giugno 2000, mecc. n. 2000 03760/06 di approvazione del progetto esecutivo “[...] parcheggio di p.zza Valdo Fusi e della relativa risistemazione superficiale [...]”, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- D.I.A. alternativa a P.d.C. T.U.E. art. 22-3 del 31 maggio 2013 (prot. n. 2013-9-9565) “[...] progetto per modifiche interne e nuovo orizzontamento per trasformazione dell'immobile di proprietà comunale da adibire a somministrazione con tipologia 4 denominato “Giardino di inverno” in conformità alla concessione approvata con determinazione dirigenziale del 10 agosto 2012 n. mecc. 2012 43219/13 [...]”;
- D.I.A. alternativa a P.d.C. T.U.E. art. 22-3 del 24 dicembre 2013 (prot. n. 2013-9-23756) in variante a D.I.A. prot. n. 2013-9-9565 del 31 maggio 2013 “[...] per “[...] realizzazione di servizi igienici al piano terreno e al piano soppalco [...]”;
- Denuncia opere in c.a. ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001 del 16 gennaio 2014 (prot. n. 2014-18-784) relativa a D.I.A. prot n. 2013-9-9565 del 31 maggio 2013 e a D.I.A. prot. n. 2013-9-23756 del 24 dicembre 2013.

Ove occorrente, prima del formale atto di alienazione, verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

---

### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

Lo stato manutentivo è buono, considerato l'accurato allestimento e la gestione attenta agli standard qualitativi; il predetto allestimento risulta, tuttavia, molto personalizzato sul marchio dell'attuale concessionario ed un utilizzo diverso richiederebbe opere di ristrutturazione.

Data la particolare tipologia costruttiva, con vetrate molto estese nelle pareti e nella copertura, prive di adeguato potere isolante, si evidenziano gli ingenti costi di climatizzazione.

Si segnala, inoltre, che tali vetrate iniziano a presentare problemi di tenuta dell'acqua.

---

### **CLASSE ENERGETICA/APE**

---

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

---

### **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

---

**AMIANTO**

---

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

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). 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 il relativo certificato di collaudo della struttura originaria. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Allegato alla pratica prot. n. 2014-18-784 del 16 gennaio 2014 è presente un Atto unico di collaudo statico del 4 giugno 2014 che certifica "[...] *che tutte le opere in conglomerato cementizio armato normale, in cemento armato precompresso e a struttura metallica, impiegate nella costruzione di soppalco in struttura metallica, sito in piazzale Valdo Fusi n. 16/A nel Comune di Torino [...] sono collaudabili [...] per la destinazione d'uso deposito [...]*".

---

**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 e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della parte concessionaria da ogni responsabilità al riguardo.

Gli impianti di trattamento aria (riscaldamento/raffrescamento) e la centrale termica a servizio dell'immobile sono ubicati all'interno di un locale tecnico, composto da due soppalchi e un sottotetto, sovrastante il blocco scale condominiale ed identificato al C.F. al foglio 1281, particella 140, subalterno 194. In tali locali è presente anche una piccola unità esterna di trattamento aria ad uso esclusivo degli uffici GTT (locale cassa) ivi adiacenti.

Conformemente agli accordi tra Città di Torino e Società Gruppo Torinese Trasporti S.p.A. (di seguito GTT) contenuti nell'atto a rogito dott. Mauro Penasso, Segretario Generale della Città, in data 12 dicembre 2013, la manutenzione del locale tecnico censito al foglio 1281, particella 140, subalterno 194 spetta alla Città (o chi per essa), riservandosi tuttavia GTT S.p.A. l'accesso al predetto locale per qualsiasi intervento ritenuto necessario; la manutenzione degli impianti



presenti nel citato locale tecnico spetta alla Città (o chi per essa) ed a GTT S.p.A., ciascuno per il proprio utilizzo. Il superficiario subentrerà nelle succitate pattuizioni assumendosene tutti gli oneri derivati.

L'allaccio alla linea idrica avviene in corrispondenza del parcheggio sottostante attraverso apposita derivazione dotata di idoneo contatore per la lettura del relativo consumo.

La linea elettrica, totalmente indipendente, passa nel parcheggio sottostante.

La posa di cavidotti necessari per gli allacciamenti delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica e degli scarichi a servizio del bene in oggetto non ha dato luogo alla costituzione di servitù ex artt. 1027 e seguenti del Codice Civile, avendo attribuito GTT S.p.A. - nel summenzionato atto 12 dicembre 2013 - un mero diritto di natura obbligatoria a vantaggio della Città.