

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA PALAZZO DI CITTÀ 20 scala A - SUB. 46



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 1 (Centro - Crocetta), quello che oggi viene definito "Centro Storico", nucleo primitivo del tracciato urbano, la Città delle origini. Dalla seconda metà del Cinquecento si avvia un lungo processo di ampliamento e trasformazione: la fisionomia del centro muta grazie alla volontà dei Savoia di conferire alla città un aspetto palesemente monumentale, tale da rispecchiare la funzione di capitale, prima del ducato sabauda e in seguito capitale dell'Italia post-unitaria.

A partire dal 1673 nuovi interventi riguardavano un ampliamento verso il Po, progettato da Amedeo di Castellamonte.

Con l'arrivo in città di Filippo Juvarra (1729) si avviò una intensa attività di riqualificazione urbanistica: furono demoliti i vecchi edifici medioevali per fare posto a una edilizia moderna, costituita da edifici destinati a un uso residenziale.

L'alloggio in oggetto, sito al piano terzo, scala A, nella zona nord della palazzina limitrofa alla Chiesa dello Spirito Santo, ha una superficie di circa 100 m² e si compone di 4 vani (due camere, cucina e bagno); sono presenti due balconi, uno a nord accessibile da cucina e bagno e uno a sud accessibile dalla camera. Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza all'alloggio.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno € 4.830,00 (euro/anno quattromilaottocentotrenta/00).

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

La scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dagli Enti/Associazioni richiedenti determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

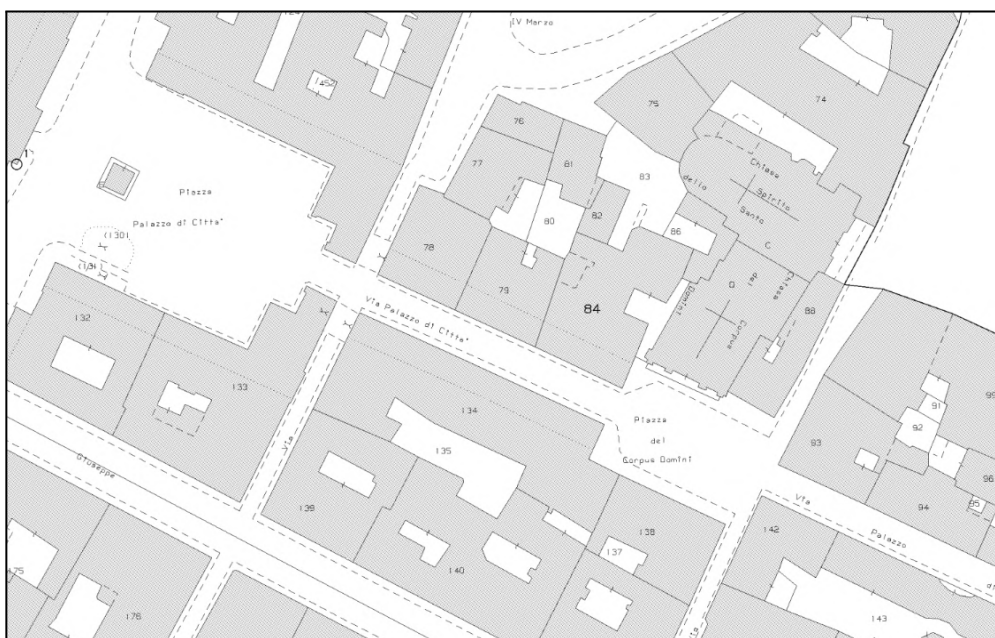
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1245, particella 84, sub. 46 (indirizzo: piazza Corpus Domini n. 20, piano: S2-3; Zona Censuaria 1; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza 4 vani; Superficie catastale totale 100 m²; Superficie catastale totale escluso aree scoperte 98 m²; Rendita 1 301,47 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1245 particella 84 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 545 m²).

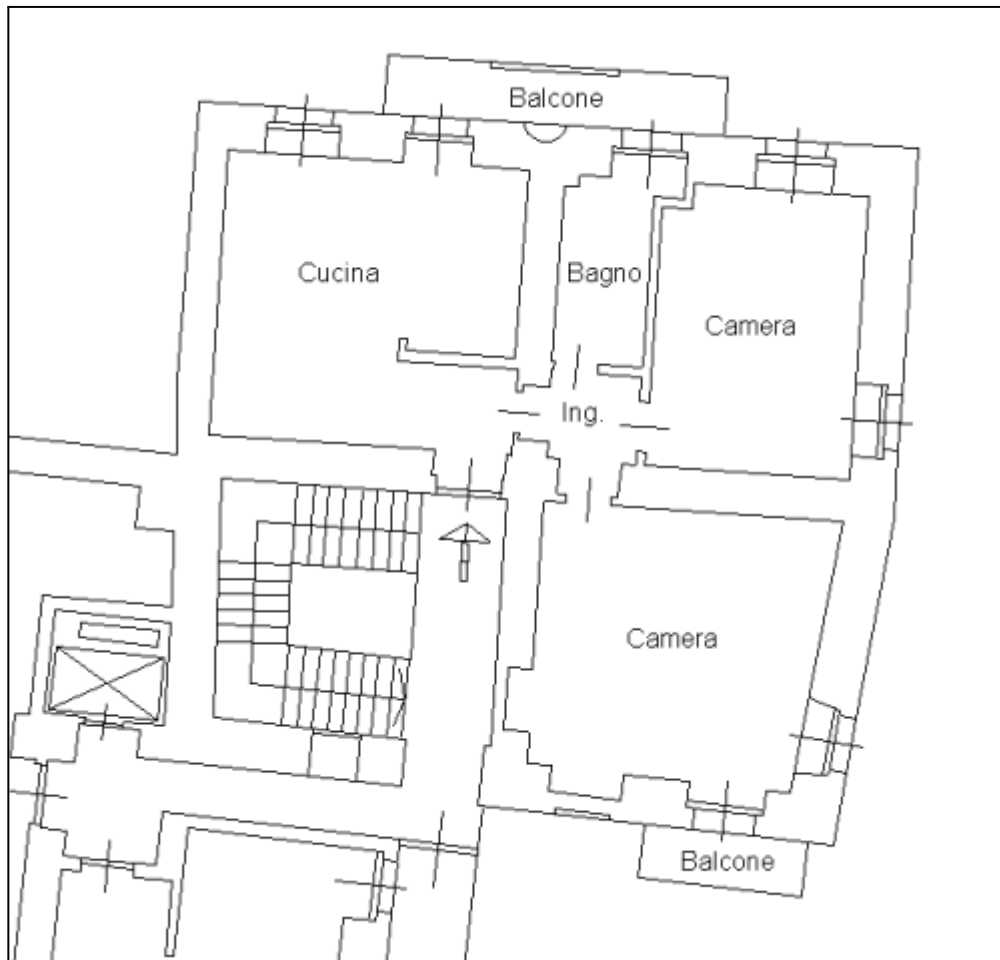
Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare, nel corso del periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI

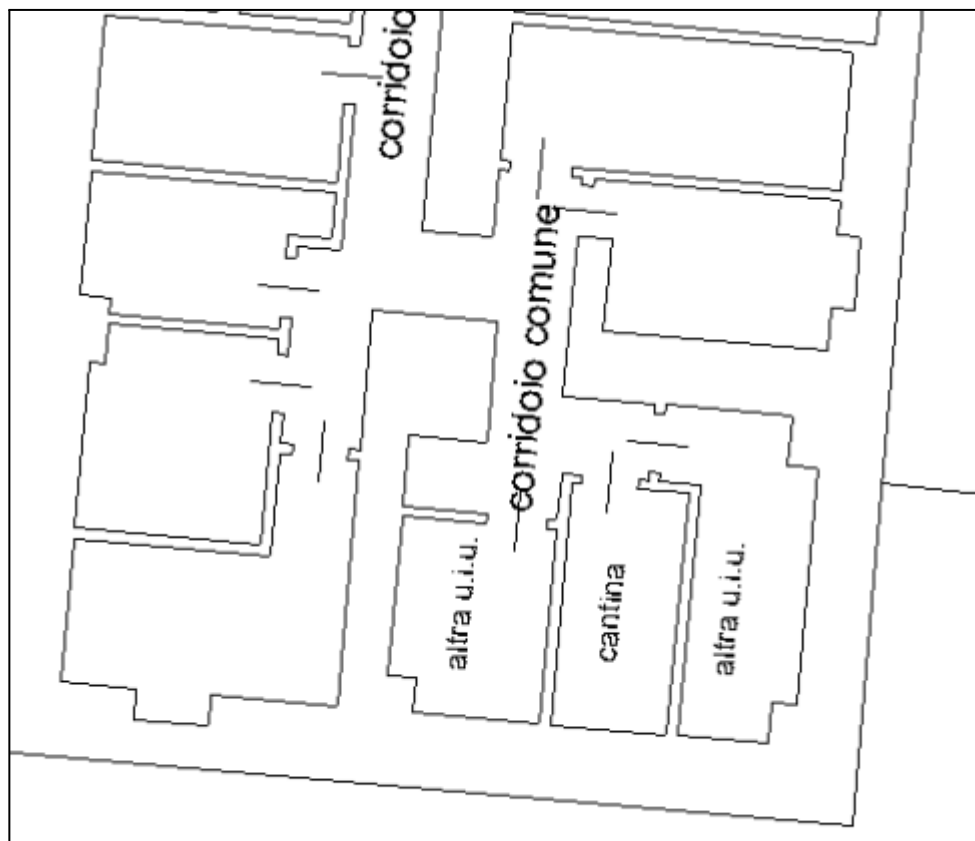
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1245, part. 84 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1245, part. 84, sub. 46 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Pianta piano terzo - Non in scala



Foglio 1245, part. 84, sub. 46 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Pianta piano secondo interrato - Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

L'unità immobiliare è soggetta alle disposizioni di tutela previste ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. a seguito di nota ministeriale del 19 giugno 1946.

Con nota prot. n. 4147 del 12 giugno 2023 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

Gli spazi oggetto di concessione sono liberi.

UTENZE

L'immobile è sprovvisto di utenze attive.

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze a servizio dei locali: in particolare dovrà essere direttamente intestata la fornitura di energia elettrica e la fornitura di gas per alimentare il riscaldamento autonomo di cui è dotato l'alloggio. Saranno altresì poste in capo al concessionario le spese relative alla fornitura idrica, nonché quelle relative all'uso, alla conservazione e manutenzione di servizi e beni condominiali, compresa la quota del costo delle utenze comuni (utenza elettrica delle parti comuni dello stabile n. 1050060976 POD IT020E00012026; fornitura idrica utenza n. 0010004942-contatore n. 180602255 oltre a utenza n.

0010038995 presa anti-incendio), queste ultime dovranno essere corrisposte direttamente dal concessionario all'ATC Agenzia Territoriale per la Casa, che amministra il complesso immobiliare. 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) Residenza R4.

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" 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., risulta che l'immobile in oggetto ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'immobile risulta essere compreso in zona alfa.

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 largo IV Marzo, piazza Corpus Domini e via Palazzo di Città.

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..

DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli enti del terzo settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. Il concessionario dovrà pertanto esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore e quale risultante dall'aggiudicazione del bando; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

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 operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferenti la bonifica ambientale, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarranno, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario.

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.

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 nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 535 del 31 gennaio 1983 che ratifica la delibera della Giunta Municipale del 27 dicembre 1982 n. mecc. 8214382/12 e che approva “[...] lo schema di convenzione tra la Città e la società ERIDANIA s.a.s. e la società di intervento ERIDANIA COSTRUZIONI s.n.c. per l’attuazione del Piano di Recupero n. 19, [...] con intervento unitario sugli stabili di via Palazzo di Città n. 20, di proprietà ERIDANIA s.a.s., e di via Palazzo di Città n. 22 di proprietà della Città. [...]”;
- Concessione edilizia n. 725 del 22 dicembre 1983 (prot. n. 1982-1-10814) che autorizza “[...] di eseguire ristrutturazione di edificio a sei piani fuori terra più due piani interrati più sottotetto in Torino, via Palazzo di Città 20-22 [...]” ;
- Concessione edilizia n. 20M del 17 dicembre 1985 (prot. n. 1985-1-5625) “[...] variante a progetto di cui alla concessione edilizia n. 725 del 22 dicembre 1983 [...]” che autorizza “[...] l’esecuzione delle opere [...] in conformità all’allegato progetto in n. 1 tavola [...]” .

Qualora il concessionario intenda eseguire opere edilizie o che comunque richiedano titolo abilitativo, dovrà verificare, presso i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza e ricondurre eventualmente lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria saranno a suo esclusivo onere.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto ed il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi manutentivi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua la proposta effettuata.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto.

Il concessionario, qualora richiesto, sarà tenuto a produrre una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso

convenuto in esito al bando. 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

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

E' stata rinvenuta una nota indicante quale "*massimo carico sopportabile dal pavimento: 250 kg/m²*" la destinazione d'uso dei locali dovrà pertanto essere allineata a quanto raccomandato.

Gli eventuali interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti sono a carico del concessionario.

IMPIANTI

Al di sopra del lavandino della cucina è posta una caldaia a gas per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria di cui non si può garantire il corretto funzionamento. Il contatore del gas è attualmente piombato ed è posto sul balcone a nord. È presente un contatore per l'energia elettrica. Non si dispone delle relative certificazioni. Pertanto, non potendo la Città fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, il proponente 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 averne preso visione e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato, con esonero della Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura. 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.