

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA GARIBALDI 27A - SUB. 29****PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'immobile, amministrativamente ricompreso nella Circoscrizione 1 (Centro-Crocetta), è ubicato nel centro storico della Città, nell'isolato compreso tra le vie Stampatori, Garibaldi, Botero e Barbaroux. 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.

L'edificio in cui si inserisce il locale commerciale è in prossimità di una delle diverse chiese che si articolano lungo la via Garibaldi, la Chiesa dei Santi Martiri eretta a partire dal X secolo, ed è ricompreso all'interno del complesso architettonico noto con il nome di "antichi chiostri" riconosciuto di interesse culturale.

L'unità immobiliare è composta da vari ambienti distribuiti ai piani terra, ammezzato e interrato.

Al piano terra si sviluppa il locale principale, accessibile dall'esterno attraverso due ingressi posti sulla via Garibaldi (di cui uno attualmente non apribile), dotato di volte a botte e al cui interno si trova il vano scala che conduce agli altri due piani.

Il piano ammezzato ha le stesse dimensioni e sagoma del locale al piano terra ed è costituito dalla sala e dal vano scala interno.

Il piano interrato, raggiungibile dal piano superiore attraverso il vano scala interno, presenta un esteso locale principale, due magazzini, un locale tecnico e un wc con annesso anti wc.

La superficie utile lorda, desunta dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, è all'incirca pari a 102 m², di cui circa 23.50 m² per la parte al piano terra, circa 21 m² per i locali posti al piano primo e circa 57.5 m² per la parte al piano interrato.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Euro/anno 20.400,00 (euro/anno ventimila quattrocento/00).

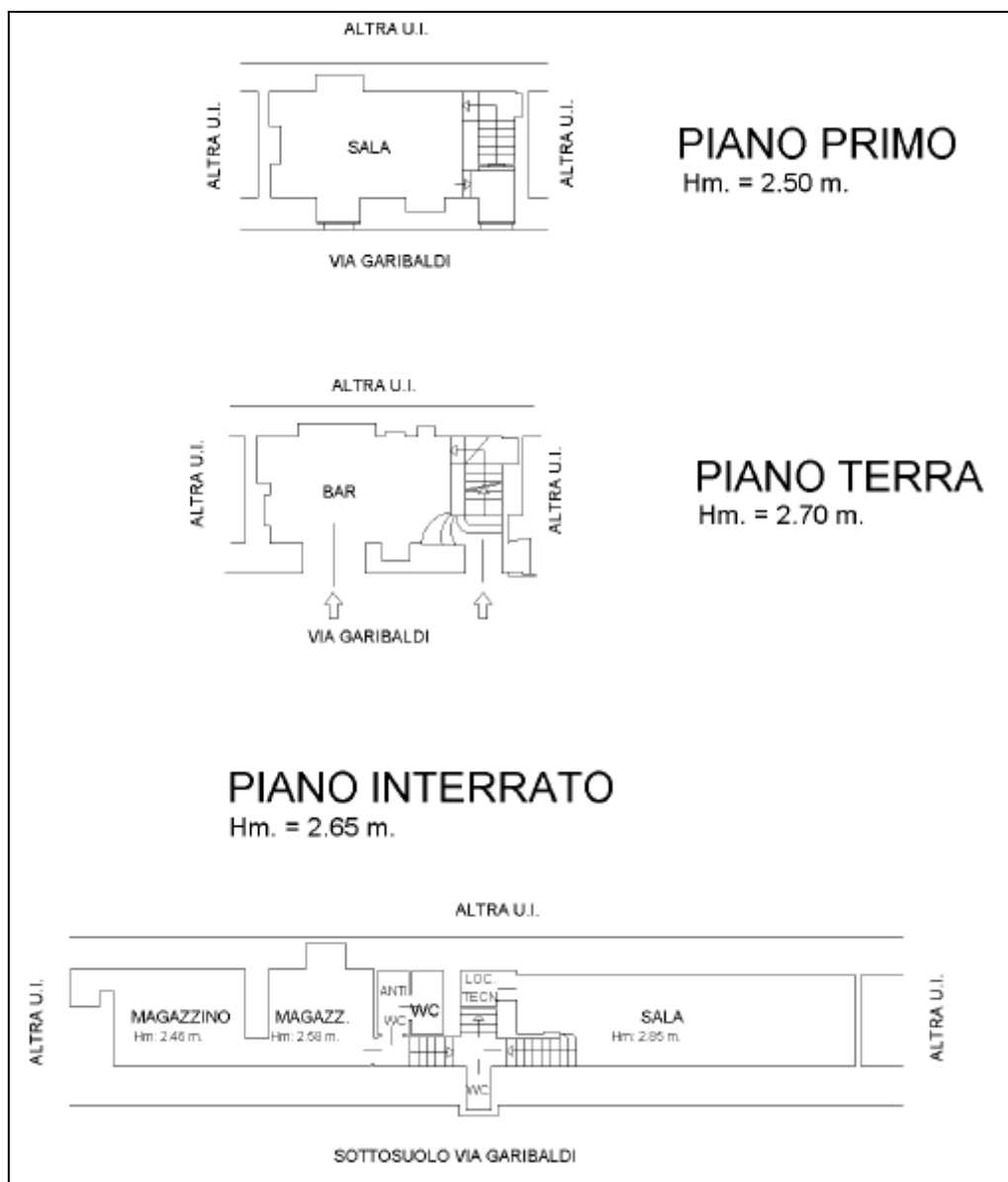
Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1245, particella 156, subalterno 29 (Indirizzo: via Garibaldi Giuseppe n. 27A - 27; Piano: S1-T-1; Zona censuaria: 1; Categoria: C1; Classe: 9; Consistenza: 97 m²; Superficie Catastale Totale: 154 m²; Rendita: 3 792,29 €). Sarà onere del concessionario provvedere, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

PLANIMETRIA CATASTALE

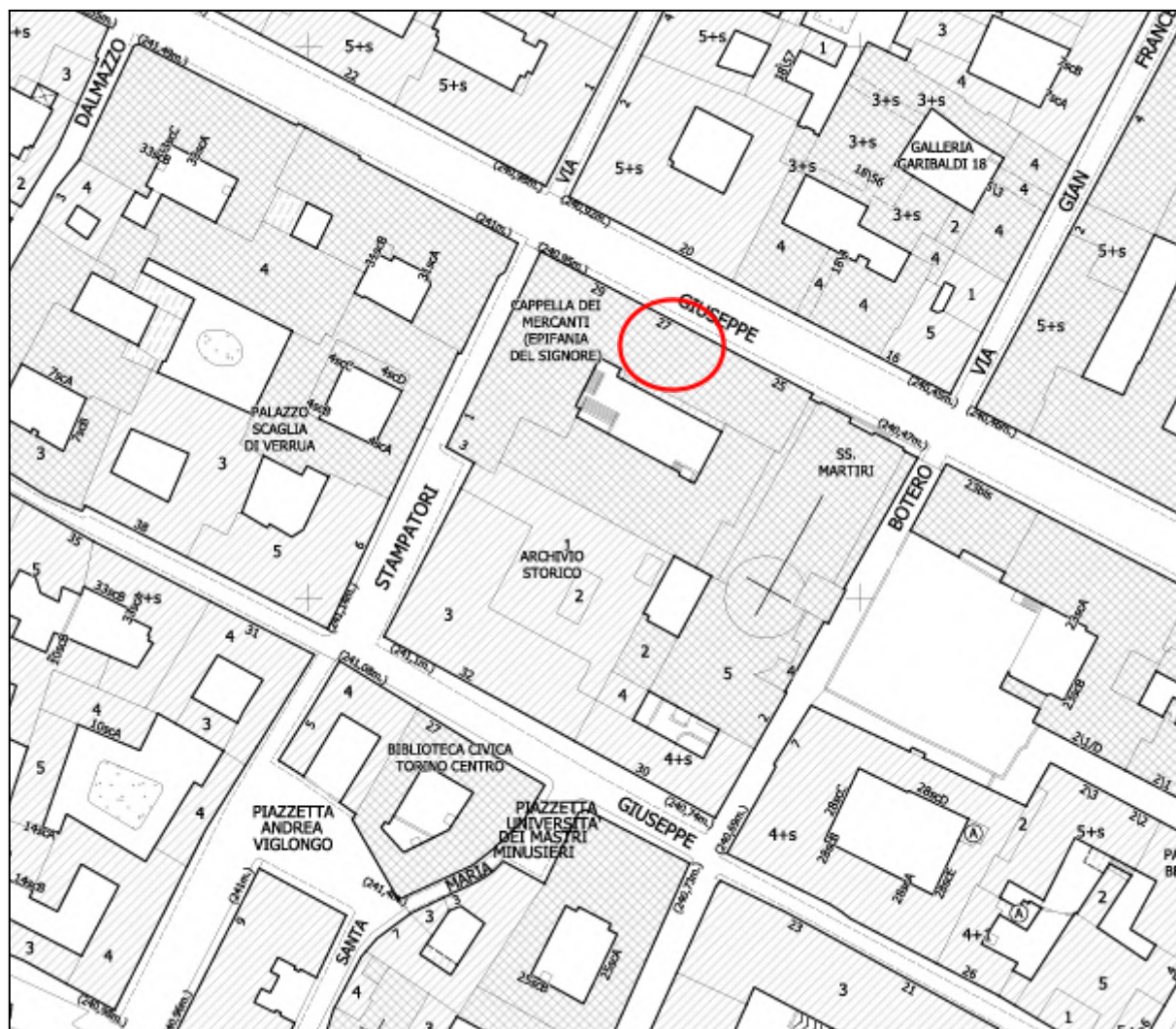
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1245, part. 156, sub. 29 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con in evidenza la localizzazione del lotto.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

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

L'immobile "antichi chiostri - ex casa dei gesuiti" posto all'angolo tra le vie Garibaldi, Botero e Stampatori è tutelato ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 a seguito di notifica ministeriale del 7 dicembre 1910 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con nota prot. n. 1691 del 7 marzo 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

Attualmente l'immobile in oggetto risulta libero.

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.

Per il riscaldamento/raffrescamento si utilizzano impianti monosplit allacciati all'utenza elettrica. L'utenza idrica antincendio n. 0010040816 intestata alla Città di Torino non viene recuperata in quanto la stessa non è accessibile e utilizzabile dalla concessionaria.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) – Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Area S, Attrezzature di interesse comune - 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 gran prestigio" 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 gran prestigio | RES | RES | / |

| 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 gran prestigio | 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 gran prestigio | RES | RES | RIS |

| 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 gran prestigio | RES | / |

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). L'ambito 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 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 via Garibaldi.

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, così come si evince dalla destinazione d'uso dichiarata nel catasto originario del 1940 e nei provvedimenti edilizi

susseguitesi negli anni: l'ultima concessione, stipulata in data 17 gennaio 2019 (atto A.P. n. 2497 registrato in data 22 gennaio 2019 al n. 425), ne prevedeva una destinazione d'uso a "bar", così come riportato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare, a decorrere dal 6 dicembre 2022, è libera.

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 del quale l'unità immobiliare fa parte 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 legittimate e degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Licenza in precario n. 473 del 11 aprile 1958 (prot. n. 1957-1-40487) per "*[...] conservare le opere eseguite per sistemare facciata negozio [...]*";
- Licenza n. 686 del 15 maggio 1978 (prot. n. 1977-1-20136) per "*[...] sistemazione facciata negozio [...]*";
- S.C.I.A. TUE art. 22-1 Conservazione modifiche interne ai sensi art. 37 C.4, del 24 febbraio 2014 (prot. n. 2013-9-13047) per "*[...] demolizione muro divisorio salette e realizzazione servizio igienico con relativo antibagno al piano interrato di locale commerciale [...]*".

Sarà onere del concessionario, in considerazione dell'uso che verrà proposto, chiedere agli organi competenti le necessarie autorizzazioni (a mero titolo d'esempio A.S.L., S.Pre.S.A.L., Vigili del fuoco, Soprintendenza), ex novo e nel rispetto della vigente normativa; soprattutto per quanto concerne l'utilizzo dei locali posti al piano interrato.

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà ricondurre lo stato dei

luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti 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'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni.

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

E' stata accertata la presenza di tubazioni in cemento amianto nei locali del piano interrato dell'unità immobiliare.

Non si può escludere la presenza di ulteriore amianto anche in porzioni 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" 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. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso indicate sulle planimetrie in allegato. Si ritiene opportuno, anche per le destinazioni d'uso legittimate, procedere con una valutazione della sicurezza della struttura esistente 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.