

LOTTO N. 2 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA PO N. 18/I
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (centro-Crocetta), in via Po n. 18/I, al piano terreno ed ammezzato di un edificio di 5 piani fuori terra, facente parte di una palazzina risalente alla fine dell'800, inserita in una zona di piena centralità, compresa nell'area tra piazza Castello e piazza Vittorio Veneto. La zona è caratterizzata dalla presenza di un edificato con portici a prevalente destinazione residenziale di particolare pregio, di uffici, di studi privati e di negozi.

L'unità immobiliare ha attualmente una destinazione d'uso commerciale e vi si accede direttamente dai portici di via Po; l'ingresso si apre su due locali adibiti a zona espositiva (con bancone bar e frigoriferi) e somministrazione (con tavolini e sedie). L'immobile si sviluppa su due livelli differenti, direttamente collegati tra loro da una scala interna, oltre ad un piano interrato. Nel dettaglio:

- al piano terreno troviamo due ampi locali con controsoffitto e pavimenti in gres, un bagno interno (dotato di antibagno) pavimentato e rivestito con piastrelle; in facciata lato prospiciente via Po è applicato un serramento in legno e vetro con funzione di vetrina;
- sempre al piano terreno si trova un altro bagno (con antibagno) pavimentato e rivestito con piastrelle, il cui accesso avviene dal corridoio comune esterno;
- al piano ammezzato si trovano un locale destinato a saletta per la consumazione, un disimpegno, uno spogliatoio, una cucina ed un locale di preparazione; i serramenti esterni, prospicienti via Po, sono in legno e vetro;

- al piano interrato - non direttamente collegata, ma con accesso dal corridoio comune esterno attraverso una scala in muratura - troviamo una cantina divisa in quattro locali ed un corridoio, pavimentati e rivestiti in gres; il soffitto è a volta con mattoni a vista.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a caldaia con elementi radianti in ghisa e un impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria.

L'immobile è parte di un edificio di pregio ricompreso nel patrimonio storico torinese su cui è stato posto il vincolo di interesse culturale da parte della competente Soprintendenza. Si trova lungo l'asse del secondo ampliamento della città avviato nel 1676 su progetto di Amedeo di Castellamonte, che percorreva tutta la contrada di Po, da piazza Castello fino al fiume. L'immobile fa parte dell'isolato annesso alla chiesa di San Francesco da Paola, eretta nel 1632 per munificenza di Cristina di Francia, vedova di Vittorio Amedeo I, come testimonia il suo stemma sul portone. Gli spazi dell'attività commerciale sono limitrofi al portone aulico dell'Accademia di Medicina, già Convento dei Frati Minimi, fondata nel 1819, poi riconosciuta ufficialmente nel 1842.

La via Po, lunga 704 metri, è perimetrata su entrambi i lati dai porticati dei palazzi dall'architettura uniforme, che si dispiegano con continuità creando una quinta particolarmente scenografica. Rappresenta oggi una delle principali arterie turistiche e commerciali del centro cittadino. Dinamico percorso di collegamento, si svolge in un susseguirsi di attività al dettaglio sia di carattere commerciale che ristorativo. In prossimità ci sono molti dei musei cittadini, oltre alla sede delle facoltà umanistiche. L'unità immobiliare è servita da una fitta rete di mezzi pubblici, due parcheggi pluripiano interrati di attestamento alla via Po, oltre ai parcheggi di superficie.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 441.500,00 = (euro quattrocentoquarantunomilacinquecento/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è attualmente censita al C.F. al foglio 1280, particella 85, sub. 6 (via Po n. 18 Interno I, Piano S1-T-1; Zona Censuaria 1; Cat. C/1; Classe 10, Consistenza 161 mq.; Superficie Catastale 201 mq.; Rendita 7.325,48 euro) ed insiste su area censita al C.T. al foglio 1280, mappale 85 parte.

PLANIMETRIA CATASTALE

**COERENZE**

Via Po; unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280, particella 85, sub. 7; androne comune; chiesa identificata al foglio 1280, particella 85, sub. 5.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Convenzione tra la Città e l'Amministrazione dello Stato in data 18 aprile 1908, n. rep. 13, registrata a Torino il 3 settembre 1908 al n. 379 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 4 novembre 1908 al n. 6673.

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

Con notifica ministeriale del 28 maggio 1968, il Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione ha dichiarato che il bene "è riconosciuto di particolare interesse ai sensi della [...] legge 1089 perché importante e maestoso edificio barocco risalente all'anno di fondazione

dell'Accademia dei Pittori, Scultori ed Architetti (1678). [...]” ed è pertanto soggetto alle disposizioni di tutela di cui al d.lvo 42/2004 e s.m.i.

Con provvedimento n. 55/2019 del 12 aprile 2019, il Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato Regionale per il Piemonte ha autorizzato l'alienazione (mediante la costituzione della proprietà superficaria di durata novantanovenale) dell'immobile in oggetto alle seguenti vincolanti prescrizioni, che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione (del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile) ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. dovrà essere garantita la conservazione del fabbricato mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero. I relativi progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi della consistenza architettonica e di quant'altro necessario alla salvaguardia dell'immobile stesso, attualmente non individuabile e da verificare in fase di esame di progetto;
2. qualsiasi modificazione d'uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicato ed autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio, previa verifica della compatibilità;
3. per quanto attiene alla funzione del bene, si prende atto che il passaggio di proprietà non apporterà sostanziali variazioni alle attuali condizioni, precisando che la pubblica fruibilità dovrà essere necessariamente garantita, previ accordi con la Proprietà.

L'atto sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto. L'acquirente dovrà pertanto rinunciare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di esercizio del suddetto diritto.

STATO OCCUPATIVO

Occupato in forza di concessione ad uso commerciale avente scadenza al 31 dicembre 2024 (importo canone annuo: euro 33.200,00).

E' escluso il rinnovo tacito.

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

Il soggetto aggiudicatario, ove diverso dal prelazionario, dovrà garantire la stabilità del rapporto in essere per l'intera durata del vigente contratto ed alle stesse condizioni in esso contenute.

CONDOMINIO

L'immobile nel quale è inserito il locale oggetto di vendita è parte di un condominio non dotato di relativo regolamento.

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

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

Attualmente le utenze elettriche e del gas sono direttamente intestate al concessionario.

L'unità immobiliare è dotata di un contatore parziale, ma non di autonomo impianto idrico; è, infatti, collegata alla fornitura di acqua intestata alla Città di Torino che ripete i costi anticipati.

Il superficario, nel caso in cui volesse realizzare nuovi impianti idrico – sanitari, 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

Il bene è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico "Area S". Area per servizi attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, istruzione superiore, istruzione universitaria. L'edificio è inserito nei gruppi di rilevante interesse. 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 il l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P). L'immobile risulta essere compreso tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39. 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'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Po.

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 A1 – Esercizio di vicinato al dettaglio.

DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

La proprietà superficaria 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.

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

La durata del diritto, determinata in anni novantanove, 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 superficiaria 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.

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 superficiario 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 superficiaria. Tale obbligazione sussisterà sino al termine del diritto di proprietà superficiaria. L'importo della polizza dovrà essere pari al 2% del valore di alienazione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Dichiarazione Inizio Attività del 21 gennaio 2005 (prot. edilizio n. 2005-9-1310) per *“Opere di manutenzione straordinaria per modeste modifiche interne e sostituzione di serramenti esterni [...]”*;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 20 luglio 2021 (prot. edilizio n. 2021-20-17112 per *“Realizzazione di tramezzatura interna per modifica dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare (nuovo locale spogliatoio e depositi al piano interrato)”*.

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.

La destinazione d'uso consolidata dei locali è di tipo commerciale, storicamente destinati alla vendita al dettaglio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

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; a tal fine si comunica che il compendio immobiliare, di cui l'unità in oggetto è parte, è stato costruito prima del 1934.

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 ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

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.

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 Città da ogni responsabilità al riguardo.