

**LOTTO N. 2 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA PO 18/C-D (sub. 21)**

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata nella Circonscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta), in via Po n. 18/C-D, al piano terreno (1° f.t.) di un edificio di cinque 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. 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.

L'unità immobiliare ha attualmente una destinazione d'uso commerciale e vi si accede direttamente dai portici di via Po. L'immobile si sviluppa su due livelli differenti, direttamente collegati tra loro da una scala metallica.

Nel dettaglio:

- al piano terreno si trova un locale pavimentato adibito a vendita ed esposizione, con soffitto a volta e controsoffitto a pannelli; un altro locale ed un retro con porta di uscita secondaria (lato cortile); in facciata lato prospiciente via Po è applicato un serramento in ferro e vetro con funzione di vetrina, che impinge sul suolo pubblico;
- al piano ammezzato si trovano un disimpegno, cinque locali ad uso ripostiglio, di cui uno con altezza inferiore a 1,50 m, ed un piccolo bagno interno con antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria.
Il bene è privo di pertinenze.

PREZZO A BASE D'ASTA

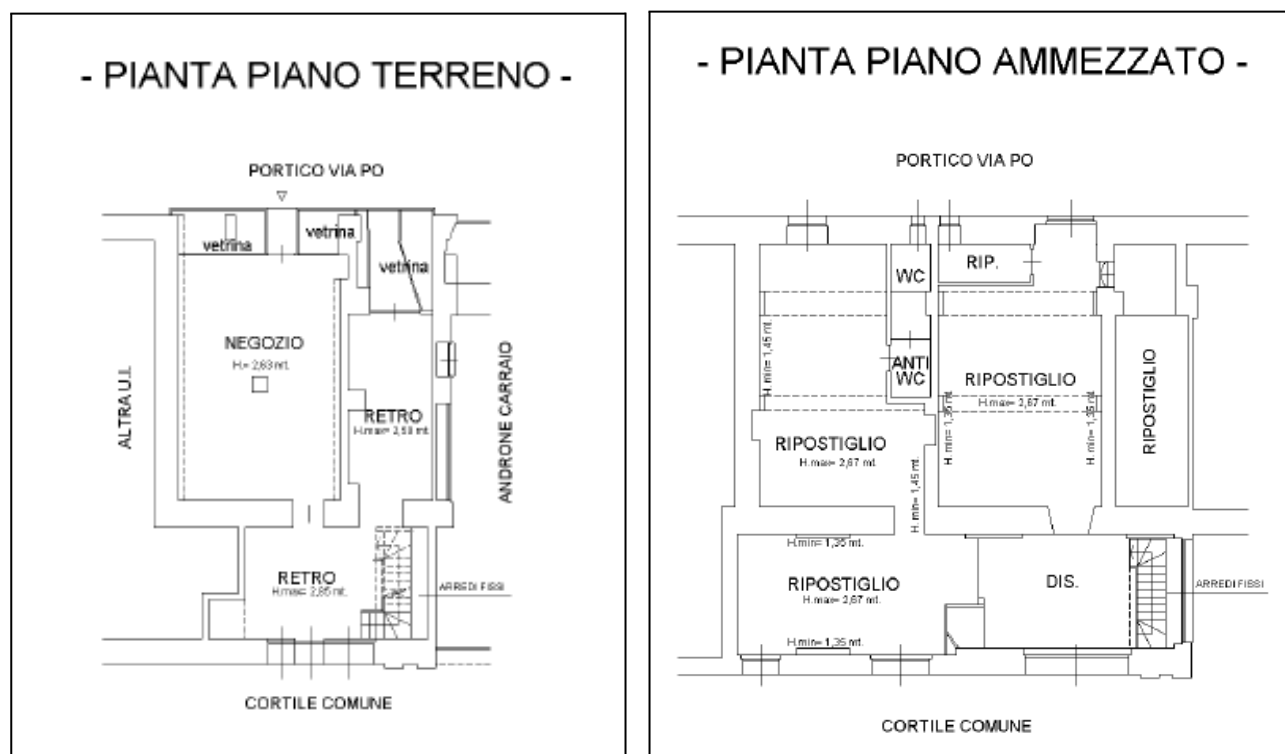
Euro 331.500,00 = (euro trecentotrentunomilacinquecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1280, particella 85, sub 21 (via Po n. 18 Interno C, Piano T-1; Zona Censuaria 1; Cat. C/1; Classe 7; Consistenza 125 mq.; Superficie Catastale 166 mq.; Rendita 3.608,74 euro) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1280 mappale 85 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie 3.580 mq).

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.



COERENZE

Via Po; androne carraio; cortile comune; unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280, particella 85, sub. 22.

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 Reg. Gen. n. 3903 Reg. Part. 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 del 1 giugno 1939 n. 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 superficiaria 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 la fruizione 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

L'unità immobiliare è occupata in forza di titolo scaduto.

E' riconosciuto in favore dell'occupante il diritto di prelazione sulla vendita ai sensi dell'art. 45 del Regolamento comunale n. 397/2021 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili della Città.

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

Le utenze elettriche sono direttamente intestate all'attuale occupante.

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 superficiario, 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.

Sono a carico del superficiario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente (ove non ancora disdettati).

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.

Il compendio immobiliare di cui l'unità è parte è inserito 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" d'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	Altri androni	Scale padronali	Altre scale

	cortili e con giardini privati			
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., 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'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Po.

In relazione ai possibili usi 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.

DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

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 occupante 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.

Entro 10 giorni lavorativi antecedenti la data dell'atto di costituzione della proprietà superficiaria, il soggetto superficiario dovrà presentare bozza di Polizza Assicurativa "all risk" a copertura dei danni arrecati al bene per un importo che non potrà essere inferiore al valore di alienazione dell'immobile (valore che dovrà essere aggiornato ogni 5 anni in base agli indici ISTAT, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato).

Tale Polizza dovrà essere consegnata in originale contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva. La stessa dovrà valere, ai sensi dell'art. 1891 del codice civile, a favore del Comune di Torino, piazza Palazzo di Città n. 1 - 10121 Torino, che assumerà la qualifica di "assicurato". Tale obbligazione sussisterà sino al termine del diritto di proprietà

superficiaria. La Compagnia Assicuratrice, pertanto, dovrà impegnarsi a non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate.

Al soggetto superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa comunicazione alla Città, sarà consentito di cedere a terzi la proprietà superficiaria del bene. Nel contratto di cessione della proprietà superficiaria dell'immobile a terzi - a pena di nullità dello stesso - dovranno essere richiamati gli obblighi di cui alla presente Scheda, con integrale trascrizione di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dal contratto di costituzione della proprietà superficiaria.

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:

- Concessione edilizia n. 473 del 16 marzo 1981 (prot. edilizio n. 1980-1-50177) per “[...] eseguire modifiche interne e di facciata uso negozio [...]”;
- Presa d'atto del 14 novembre 2022 “Conservazione opere ai sensi dell’art. 37 comma 4, DPR n. 380/2001, nell’immobile in Torino, Via Po n. 18, consistenti in: modifiche alle vetrine, lievi modifiche distributive, demolizione di due scale a chiocciola e realizzazione di scala di collegamento tra il piano terra e il piano ammezzato.” (prot. edilizio n. 2021-9-23609) con cui è stato comunicato che “[...] le opere oggetto dell’istanza succitata risultano sanate ai sensi dell’art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 [...]”.

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

Relativamente alla vetrina aggettante nel portico assoggettato ad uso pubblico, l’acquirente avrà l’onere di corrispondere la Cosap dovuta.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L’immobile risulta in buono stato di conservazione.

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".

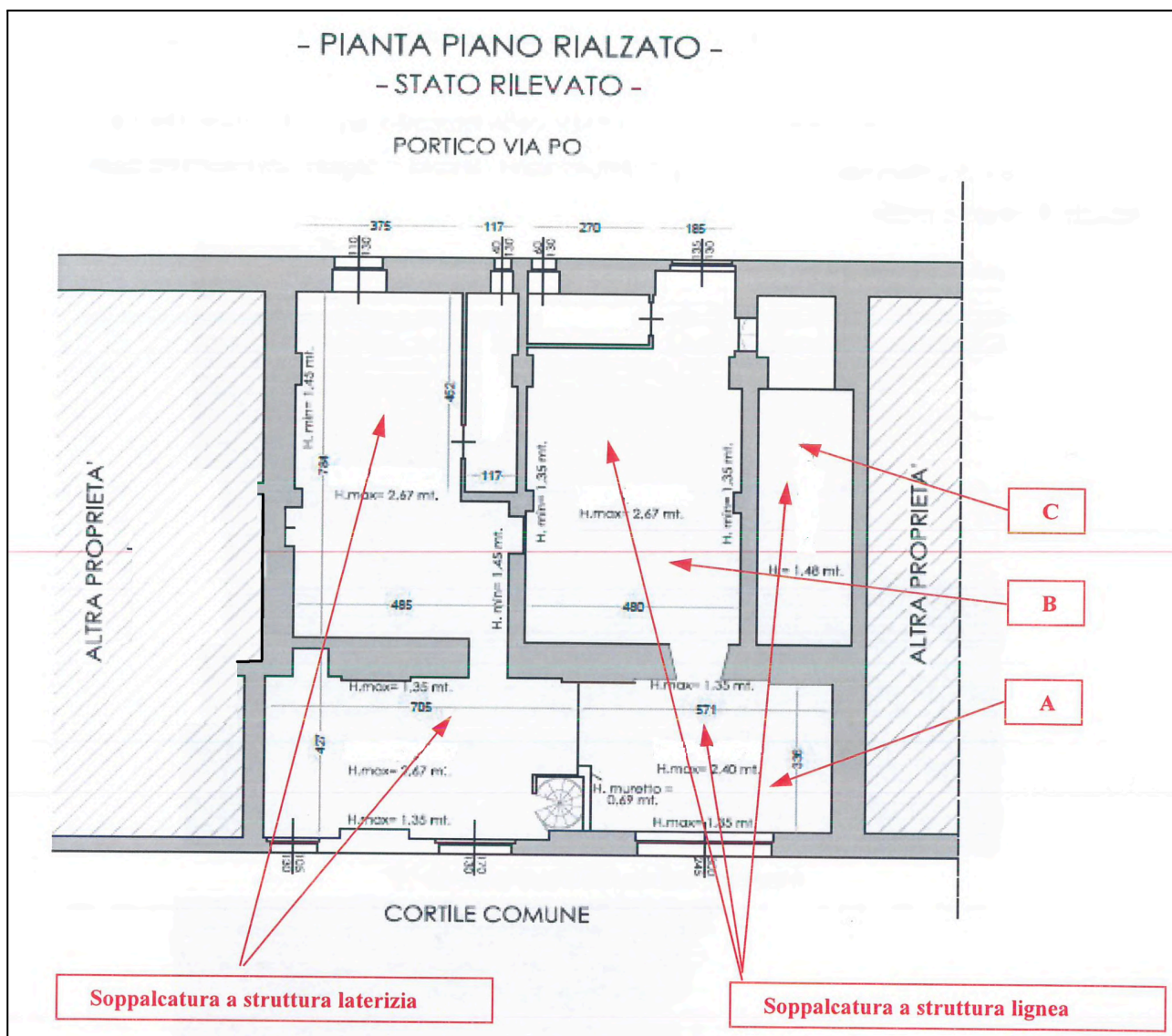
Ai sensi del succitato decreto, il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione 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 e s.m.i., 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 delle porzioni edificate. L'immobile è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Nel 2019 è stata redatta una relazione tecnica per l'accertamento delle condizioni di sicurezza statica e la valutazione del carico utile ammissibile per le strutture del solaio che divide il piano terra dal piano ammezzato. Secondo la relazione la composizione di tale solaio risulta "[...] *in parte in struttura lignea ed in parte in struttura a voltini laterizi su probabili travature metalliche [...]*", come da planimetria sommaria di seguito riportata.



Schema planimetrico con indicazione della composizione dei solai del piano ammezzato.

La relazione ha esaminato in particolar modo la zona di solaio indicata con la lettera A evidenziando che, “[...] pur sussistendo delle condizioni di sicurezza per la stabilità struttura delle soppalcature, il loro impiego come deposito risulta limitato da uno scarso valore del carico utile applicabile (100 kg/m^2) [...]”. L’eventuale adeguamento o anche solo un parziale incremento della portata utile o di riduzione della flessibilità della struttura, dovrà quindi richiedere necessariamente delle opere di carattere strutturale di rinforzo.”

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 di acquistare i beni nello stato 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 alienante da ogni responsabilità al riguardo.

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.

PLANIMETRIE

Si riportano le planimetrie di progetto allegata alla SCIA prot. edilizio n. 2021-9-23609.

