

LOTTO N. 3 - 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. 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'ingresso si apre su due locali adibiti a zona espositiva e somministrazione.

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) ed un bagno esterno (con accesso da corridoio comune esterno), entrambi pavimentati e rivestiti con piastrelle; in facciata lato prospiciente via Po è applicato un serramento in legno e vetro con funzione di vetrina;
- 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.

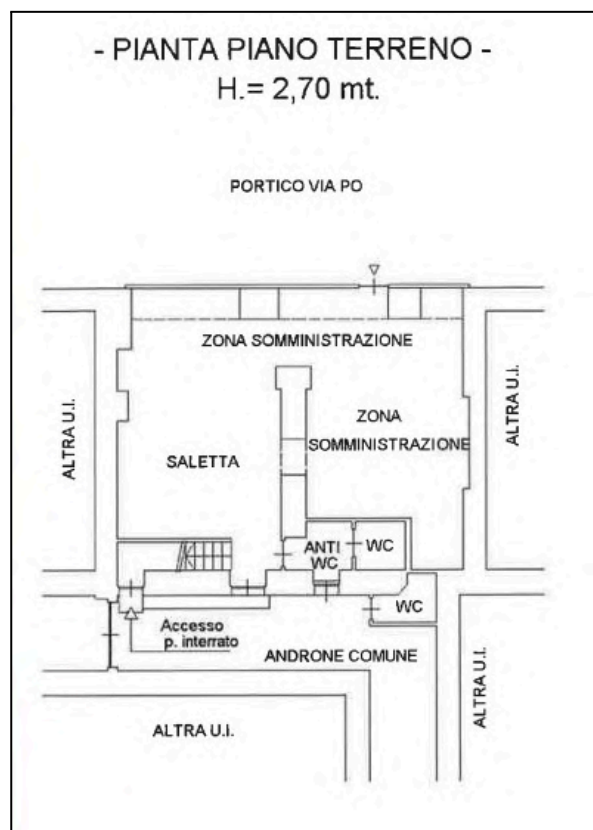
PREZZO A BASE D'ASTA

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



planimetria in atti

COERENZE

Via Po; unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280, particella 85, sub. 7; androne comune; unità immobiliare identificata al C.F. 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 nota 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 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'immobile sarà libero all'atto.

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 alla Città.

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.

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

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.

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:

- 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)*".

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.