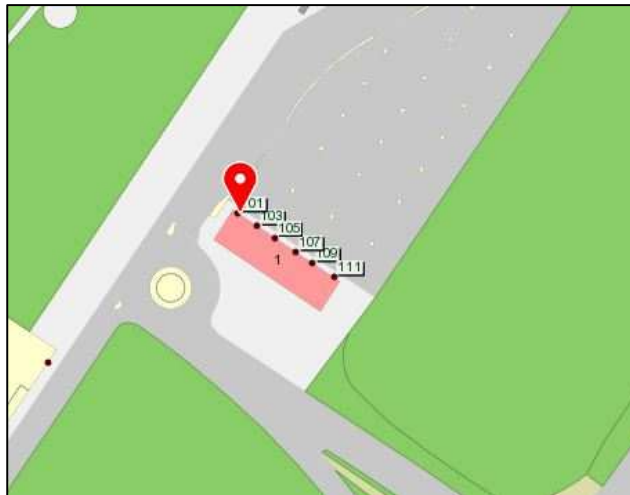


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO N. 1
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA BERTANI 85/101



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il locale commerciale, sito in via Bertani 85/101, fa parte di un più ampio fabbricato ad un piano fuori terra ed uno interrato posto sul piazzale dell'ingresso principale del Cimitero Torino Sud.

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un locale principale di vendita dotato di due vetrine con ingresso lato parcheggio sito al piano terreno e da un locale magazzino/deposito sito al piano interrato, accessibile tramite scala interna e areato per mezzo di una intercapedine che circonda completamente il fabbricato di cui l'unità fa parte. E' presente un servizio igienico dotato di bagno e anti bagno. La superficie lorda interna totale è di circa 89 mq.

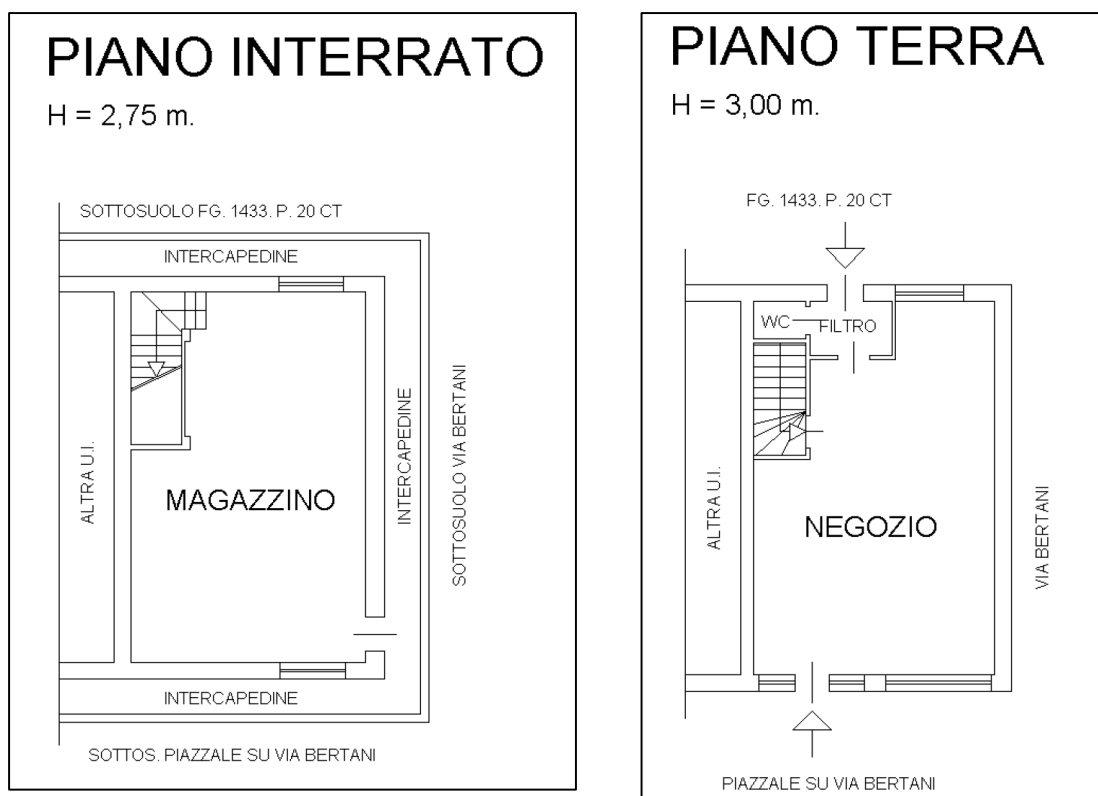
CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro 6.300,00 (seimilatrecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1433, Particella 53, Subalterno 1; Indirizzo: via Bertani Agostino n. 85/101, piano S1-T; Zona Censuaria 3; Categoria C/1; Classe 5; Consistenza 70 mq.; Superficie Catastale 90 mq.; Rendita euro 1.471,39.

PLANIMETRIA CATASTALE

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 in Area normativa S – aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico, Aree per servizi – parcheggi.

L'immobile è collocato in fascia di rispetto cimiteriale.

"[...] Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo specifiche norme di settore più restrittive relative alle infrastrutture a cui si riferisce la fascia di rispetto.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente previa verifica del rispetto delle norme vigenti in materia inquinamento ambientale relative a detta infrastruttura.

Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali oltre all'installazione di chioschi a servizio del cimitero.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso è commerciale – “chiosco per fiori”. Nello specifico il locale è stato destinato ad attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato. L'ultima tipologia merceologica assentita è di tipo extralimentare - piccole strutture, vendita al dettaglio con superficie fino a mq 250. Categoria merceologica: Extralimentari; Prevalente: S; Tipo locale: 1 Mq tot. del locale: 28

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 giugno 1979, mecc. n. 79 03794/30.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Dichiarazione Inizio Attività del 5 febbraio 2007 (prot. n. 2007-9-1618) per “[...] *demolizione di parte dei tramezzi interni in muratura per ampliarne lo spazio vendita, la costruzione di una parete retrostante al suddetto spazio per creare un antibagno e la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso per tutta la superficie di vendita*”.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, con alcuni distacchi e mancanze nella pavimentazione in piastrelle di linoleum.

La scala di accesso all'interrato non presenta il mancorrente continuo su tutta la lunghezza.

A causa di una perdita d'acqua da parte del flusso rapido di scarico del wc, è stato effettuato dal competente Servizio tecnico della Città un intervento che ha portato alla chiusura della tubazione con tappo, considerata la condivisione dello stesso impianto di adduzione acqua con l'unità immobiliare adiacente.

La copertura in marsigliesi presenta infiltrazioni di acque meteoriche che hanno determinato il deterioramento dei quadrotti del controsoffitto ed uno stato di degrado del cornicione in calcestruzzo aggettante. Risultano, altresì, mancanti alcune volute di collegamento tra i canali di gronda e del discese incassate nella muratura perimetrale.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Il/la concessionario/a sarà tenuto/a a produrre una relazione firmata da un/una tecnico/a abilitato/a 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 rilevata la presenza di amianto crisotilo nella percentuale del 11,7% nello “*sfiato/camino di copertura*” non si esclude comunque la presenza di amianto in ulteriori porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Il/La concessionario/a 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".

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 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. L'aggiudicatario/a è avvertito/a 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/a, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico/a abilitato/a degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

ALTRO

L'unità immobiliare è provvista di controsoffittatura in pannelli quadri in fibra minerale con corpi illuminanti integrati. Il/La concessionario/a dovrà produrre attestazione a firma di tecnico/a abilitato/a circa le relative condizioni di sicurezza.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

E' disponibile nella pratica edilizia prot. n. 2007-9-1618 le relazione del 24 gennaio 2007 per il superamento delle barriere architettoniche nella quale è stato dichiarato che "[...] *il locale adibito a vendita fiori è accessibile ai sensi dell'art. 82 della legge n° 380 del 2001, in quanto il dislivello fra pavimento interno e pavimento esterno in corrispondenza della porta d'accesso è pari a 2 cm e la stessa è larga 160 cm.*".