

LOTTO N. 5 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA PO N. 2
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA TRENTENNALE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

I due alloggi – ubicati nell’ambito della Circostrizione Territoriale 1 “Centro - Crocetta” – sono contigui tra loro e situati al piano quarto di un palazzo sito nella zona semicentrale di Torino, più precisamente in zona piazza Castello, zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali. Un alloggio ha ingresso diretto dal vano scala, mentre all’altro si accede dal ballatoio.

L’alloggio individuato con il subalterno 24 ha una superficie catastale totale, escluse aree scoperte, pari a mq. 74; quello identificato con il subalterno 36, invece, ha una superficie catastale totale, escluse aree scoperte, di mq. 81. I due subalterni sono comunicanti dal ballatoio. Il Lotto è pertanto costituito complessivamente da 7 vani utili e una cantina - come da deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2009 00359/003 del 2 marzo 2009 di accettazione del legato - al momento non catastalmente censita.

PREZZO A BASE D'ASTA

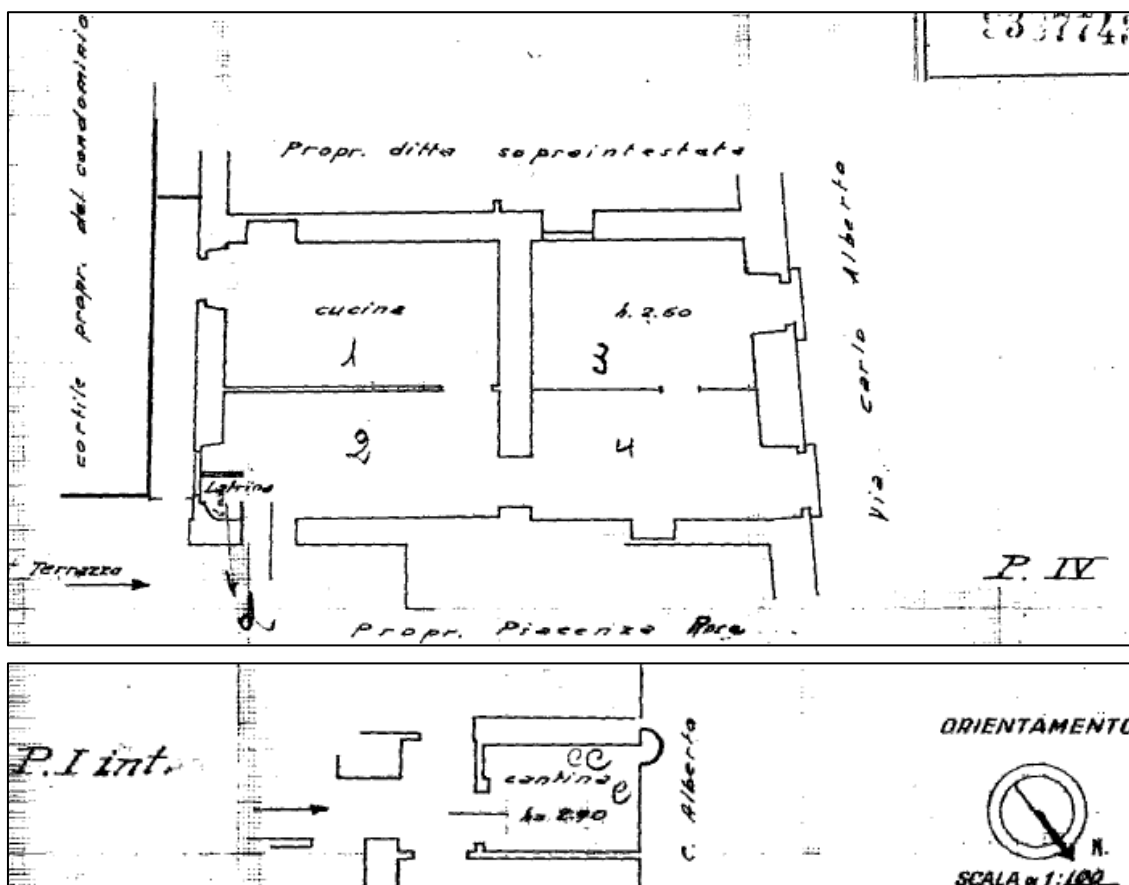
Euro 60.600,00= (euro sessantamilaseicento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

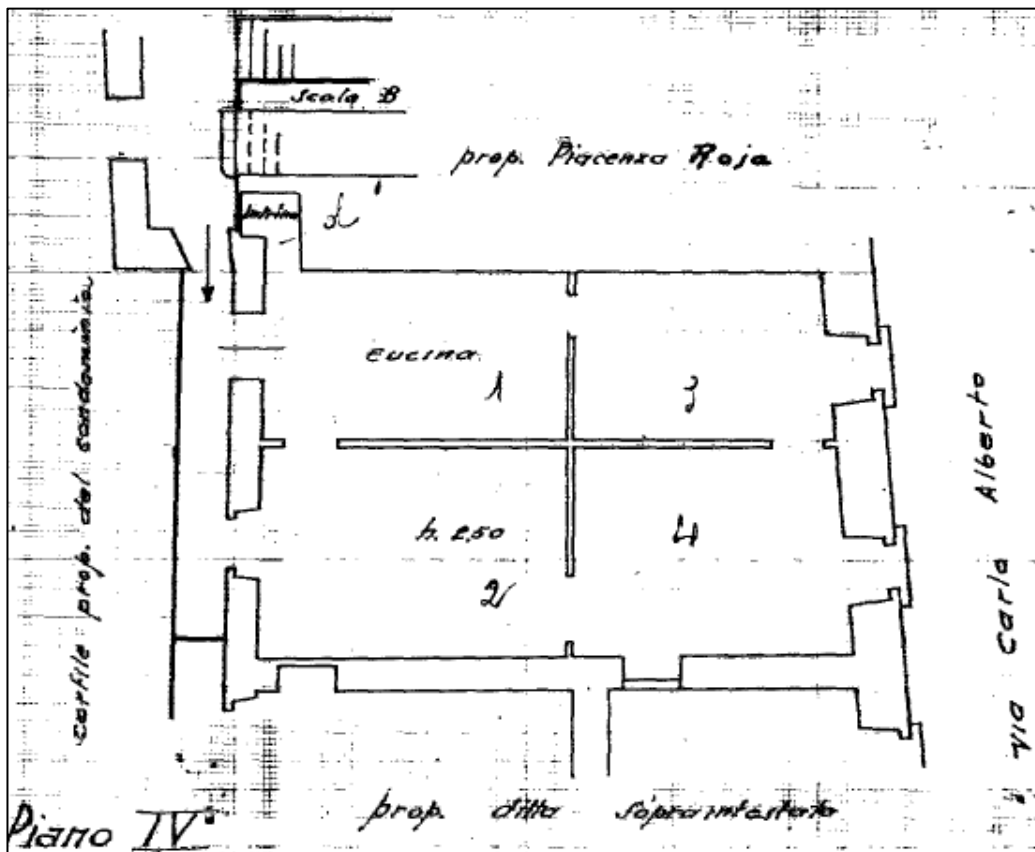
Il Lotto, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1280, particella 24, subalterno 24 (via Po n. 2 piano: 4; Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 76 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 74 mq.; Rendita euro: 418,33) e subalterno 36 (via Po n. 2 piano: 4; Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 83 mq., Superficie Catastale totale escluse aree scoperte: 81 mq.; Rendita euro: 348,61).

PLANIMETRIE CATASTALI

Planimetria fuori scala sub 24



Planimetria fuori scala sub 36



COERENZE

Alloggio individuato con il subalterno 24:

- Nord: alloggio individuato al foglio 1280 particella 24 sub. 18
- Est: cortile
- Sud: alloggio individuato al foglio 1280 particella 24 sub. 36
- Ovest: via Carlo Alberto

Alloggio individuato con il subalterno 36:

- Nord: alloggio individuato al foglio 1280 particella 24 sub.24
- Est: cortile
- Sud: alloggio individuato al foglio 1280 particella 24 sub. 5013
- Ovest: via Carlo Alberto

Cantina:

- Nord:altra u.i.
- Est: corridoio
- Sud: altra u.i.
- Ovest: sottosuolo via Carlo Alberto

PROVENIENZA

I due alloggi costituenti il Lotto sono pervenuti alla Città in forza di testamento olografo datato 26 maggio 2000, pubblicato con verbale a rogito notaio Caterina Bima repertorio n. 105565/23575 in data 18 marzo 2008, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 2° in data 18 marzo 2008 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 marzo 2008 ai numeri 12866/8647, nel quale la de cuius indica la propria volontà di lasciare al Comune di Torino "l'alloggio, di mia proprietà, sito in Torino - via Po n. 2 per Comunità Alloggio soggetti Bisognosi". Il legato, accettato dalla Città in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2009 00359/003 del 2 marzo 2009, è stato dunque gravato da un onere, ai sensi dell'articolo 647 del Codice Civile, e cioè che l'immobile sia utilizzato per Comunità Alloggio per soggetti bisognosi. Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino 3 in data 3 aprile 2009 al n°20/453/9, trascritta in data 18 giugno 2009 ai numeri 22721/14698.

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

Con nota prot. n. 13321 del 29 luglio 2019 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha comunicato che la “[...] *Commissione Regionale [...] ha accertato che le unità immobiliari di per sé non presentano caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell’interesse culturale descritto dall’art. 10-12 del D.Lgs 42/2004, fatte salve diverse e future valutazioni sull’intero immobile.*”.

STATO OCCUPATIVO

I due alloggi costituenti il Lotto sono liberi.

CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio risulta depositato con atto a rogito notaio Felice Rossi in data 24 ottobre 1929, rep. 17978, registrato a Torino il successivo 13 novembre al n. 5068 e trascritto in pari data ai nn. 36819/22993.

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 o che risultino tali in base al vigente regolamento di condominio.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente 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) – Residenza R5, di cui all'art. 8 delle N.U.E.A.– Area Normativa Residenza R5 ed è inserito nel gruppo indicato: Edifici di rilevante interesse. Gli interventi ammissibili tengono conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo,

ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

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 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 in: Fase IV – III – Aree di tipo misto con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali via Carlo Alberto, 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 PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA

Il Lotto è oggetto di proprietà superficiaria trentennale.

La proprietà superficiaria sulle due unità immobiliari 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 le stesse si trovano, 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 Lotto sarà, altresì, ceduto in proprietà superficiaria 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, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Anche gli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, come dettagliato nella Parte Seconda della presente Scheda.

Durante l'intera durata contrattuale il superficiario, o suoi aventi causa, in quanto titolare/i del Lotto, dovrà/dovranno eseguire a sua/loro 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 del Lotto stesso e degli impianti, nonché realizzare le opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni

necessarie per l'agibilità dell'unità immobiliare ad uso residenziale.

Al superficario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi la proprietà superficaria del Lotto per una durata temporale non eccedente quella del diritto reale acquistato. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento della proprietà superficaria il vincolo all'utilizzo del Lotto per la locazione prevista.

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

La durata del diritto, determinata in anni 30 con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. Al termine il diritto si estinguerà; le unità immobiliari torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Al termine della proprietà superficaria o in caso di risoluzione anticipata della stessa, il Lotto dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombero da cose ed arredi, fatto salvo l'eventuale subentro *ex lege* della Città nei contratti di locazione vigenti, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia all'atto della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. 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 esso afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nella scheda testamentaria il *de cuius* ha indicato la propria volontà di lasciare al Comune di Torino "*l'alloggio, di mia proprietà, sito in Torino - via Po n. 2 per Comunità Alloggio soggetti Bisognosi*".

L'unità immobiliare, una volta adeguata mediante ristrutturazione, si presta ad essere adibita alla coabitazione di studenti che versino in condizioni di bisogno, attesa la sua immediata vicinanza con il Campus Einaudi. L'aggiudicatario dovrà quindi impegnarsi ad ospitare presso l'alloggio almeno due studenti – universitari o non – il cui reddito ISEE non sia superiore ad euro 23.253,00 (ISPE euro 50.550,00, conformemente al c.d. ISEE Universitario stabilito con D.M. 174/2016), stipulando con gli stessi uno o più contratti di locazione a canone concordato ex art. 5 comma 3 legge 9 dicembre 1998 n°431 secondo lo schema di cui all'Allegato C al Decreto Interministeriale 16.1.2017. L'importo complessivo percepibile a titolo di canone netto non dovrà essere superiore ad euro 400,00 esclusi eventuale IVA, riscaldamento ed utenze. E' fatto obbligo al superficario di mantenere tale destinazione d'uso per tutta la durata trentennale del diritto.

A tal fine dovrà sottoscrivere, contestualmente all'atto costitutivo della proprietà superficaria, un atto di vincolo trentennale, contenente tale impegno, da trascriversi autonomamente. Come sopra specificato, sarà consentito il trasferimento della proprietà superficaria per una durata temporale non eccedente, ovviamente, i trenta anni e con obbligo per l'avente causa di rispettare l'impegno

alla locazione come sopra definito. E' fatto obbligo nel contratto di cessione della proprietà superficiaria dell'immobile a terzi - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi di locazione di cui alla presente Scheda, con nuova ed integrale trascrizione di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dal presente bando.

In caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione del Lotto, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal superficiario stesso. In caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla locazione, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare del canone. In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la destinazione del Lotto e l'adempimento delle volontà testamentarie, previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare il bene nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno. Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dagli Uffici Comunali competenti per materia; a tal fine il superficiario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficiaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della locazione (numero studenti e tariffe applicate).

ULTERIORI NOTE

Conformemente al vincolo di destinazione sopra riportato, non sono consentite modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso.

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. Non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

Prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente, anche con riguardo alla demolizione del varco di comunicazione tra le due unità.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Entrambi gli alloggi si presentano in condizioni manutentive fatiscenti: i soffitti in cannicciato sono parzialmente crollati e la restante parte si presenta in cattive condizioni, gli impianti elettrici non

sono a norma, gli impianti idraulici dovranno essere rifatti, i serramenti esterni sono in cattive condizioni e le porte interne non in buono stato.

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 costituzione della proprietà superficaria.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari sono parte, che si dichiara essere stato costruito in parte prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. 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; si rappresenta in tal senso che parte dell'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.

Si ritiene pertanto opportuno che il superficario proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza delle solette per determinare l'entità delle azioni che le stesse sono 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, si evidenzia che gli impianti eventualmente presenti nell'immobile non sono a norma e non sono funzionanti; la Città non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli stessi 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.

Sarà obbligo del superficario, prima dell'utilizzo del Lotto, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.