Allegato "D"

FASCICOLO INFORMATIVO

Asta Pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 827/1924,
per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale,
sita nel Bastione di San Remy – Terrazza Umberto I

Descrizione dell'immobile

UBICAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata nel quartiere di *Castello*

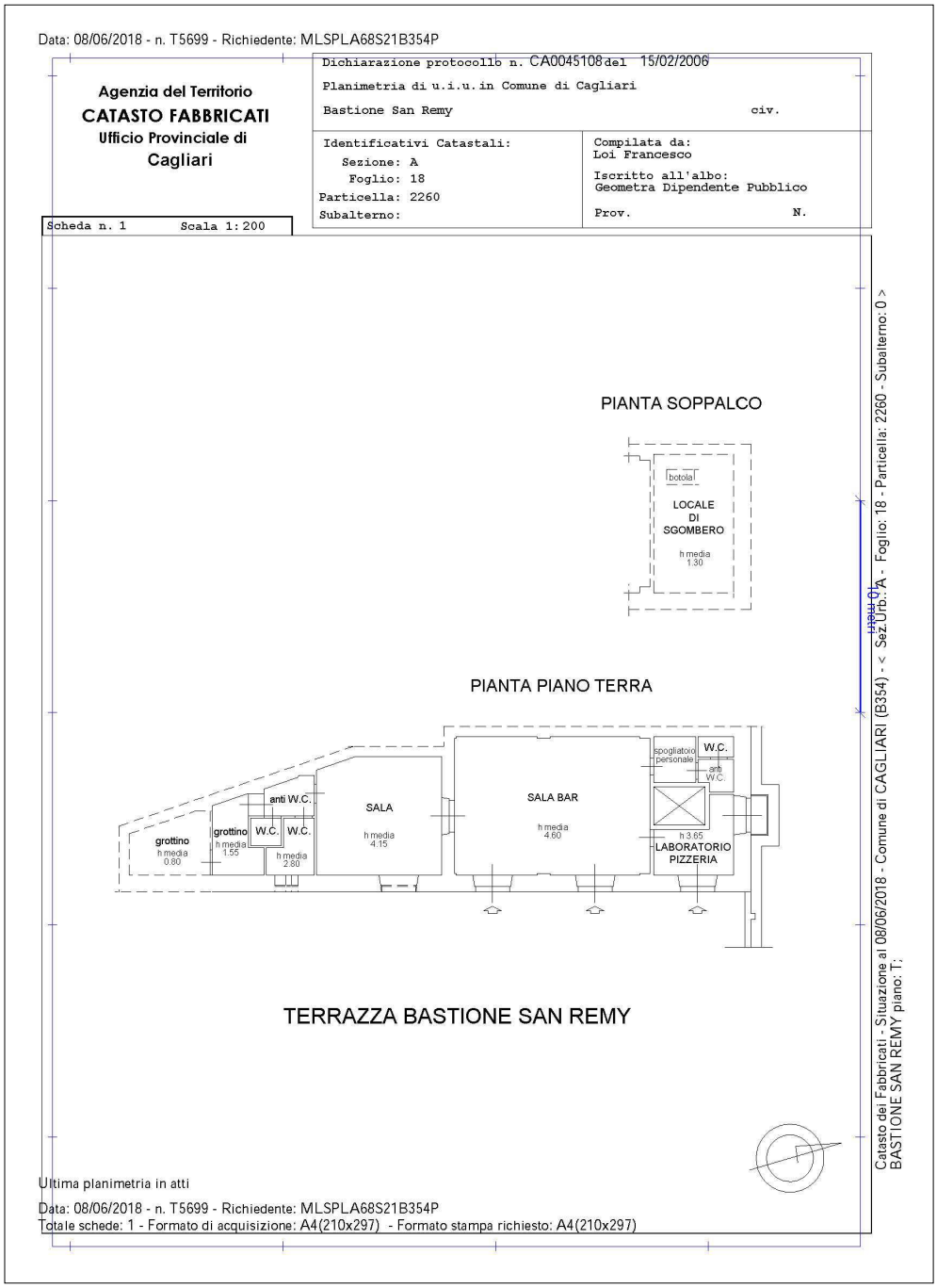
UBICAZIONE CARTOGRAFICA

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita catastalmente al catasto fabbricati foglio 8, particella 2260, Sub 0, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), classe 4.

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Viene di seguito inserita la planimetria catastale presente agli atti dell'archivio informatico dell'AdE:



Di seguito viene inserita la visura storica catastale dell'unità immobiliare:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 08.05.34 Segue
Visura n.: T5809 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CAGLIARI (Codice: B354)**
	Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: A Foglio: 18 Particella: 2260**

INTESTATO

1	COMUNE DI CAGLIARI con sede in CAGLIARI	00147990923*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 30/06/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	124 m²	Totale: 147 m²	Euro 4.117,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2017 protocollo n. CA0111390 in atti del 30/06/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20152.1/2017)
Indirizzo			BASTIONE SAN REMY piano: T;									
Annotazioni			classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	124 m²	Totale: 147 m²	Euro 4.117,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BASTIONE SAN REMY piano: T;									
Annotazioni			classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 08.05.34 Segue
Visura n.: T5809 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2007

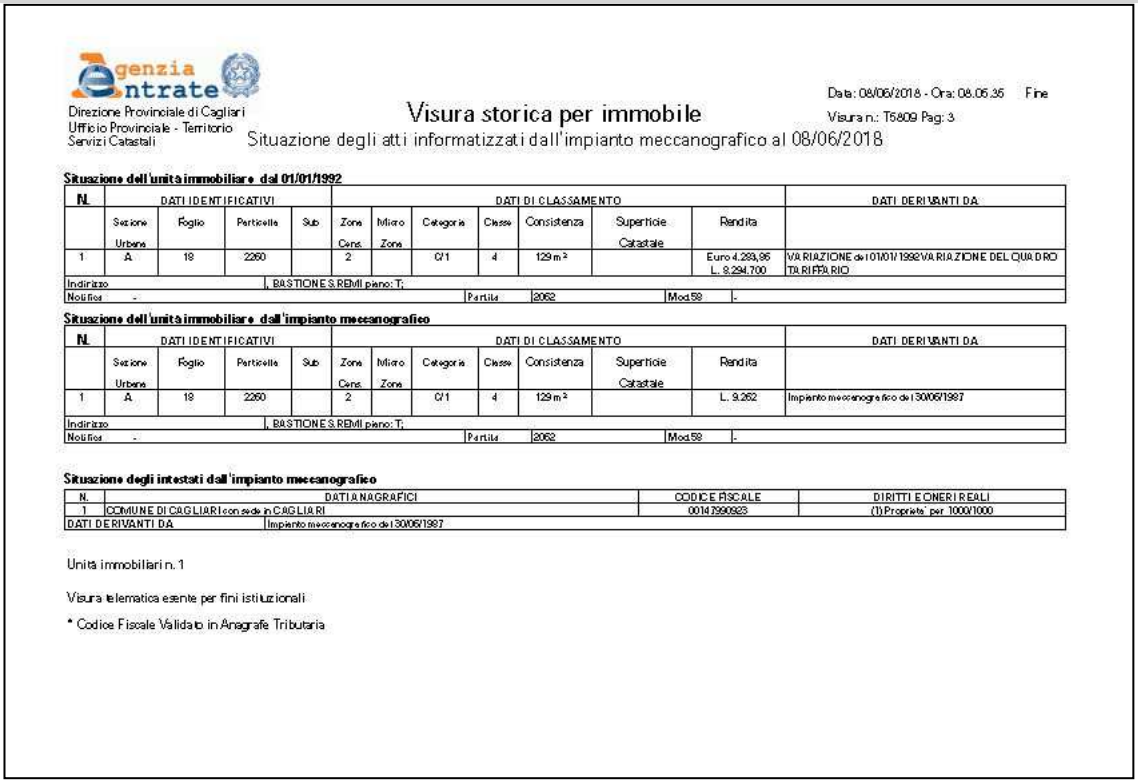
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	124 m²		Euro 4.117,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2007 protocollo n. CA0073999 in atti del 15/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19087.1/2007)
Indirizzo			VIA BASTIONE SAN REMY piano: T;									
Annotazioni			classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	124 m²		Euro 4.117,91	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/02/2006 protocollo n. CA0045108 in atti del 15/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4363.1/2006)
Indirizzo			VIA BASTIONE SAN REMY piano: T;									
Annotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	129 m²		Euro 4.289,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2004 protocollo n. CA0191722 in atti del 04/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99701.1/2004)
Indirizzo			VIA BASTIONE SAN REMY piano: T;									



Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/06/2018 - Ora: 08.06.35 Fine
Visura n.: T5809 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	129 m²		Euro 4.289,86 L. 9.294.700	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo					BASTIONE S.REMI piano: T;							
Notifica	-						Partita	2062		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2260		2		C/1	4	129 m²		L. 9.262	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo					BASTIONE S.REMI piano: T;							
Notifica	-						Partita	2062		Mod.58	-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAGLIARI con sede in CAGLIARI	00147990923	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica, reso in data 26/06/2018, ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013, risulta che la classe energetica dell'unità immobiliare è la " **A4** " .
L'attestato è stato trasmesso all'Assessorato dell'Industria, Servizio Energia, della R.A.S. in data 28/06/2018.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto nel Patrimonio del Comune di Cagliari mediante edificazione diretta eseguita nel 1905.

CONSISTENZA

La misura della consistenza del bene posto in vendita è stata effettuata con riferimento alle risultanze cartografiche e di rilievo sul posto, pari ad una superficie stimata di mq 144,07 commerciali. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98,

con le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è stata oggetto di recente ristrutturazione nelle finiture e negli impianti. Le entrate principali sono dalla terrazza Umberto I. I vani facenti parte dell'unità immobiliare sono otto, di cui un vano principale, adibito a sala ristoro bancone bar, per chi entra dalla Terrazza Umberto I, una seconda sala a questa comunicante e con accesso diretto dalla terrazza Umberto I, un locale preparazione cibi, tali locali hanno altezza superiore a 2,9 m, un disimpegno, tre servizi igienici per il pubblico, di cui uno di dimensioni per PMR, un secondo disimpegno conduce ad un bagno per il personale e ad un ripostiglio, tali locali hanno altezza di 2,6 m, vi è poi un locale magazzino adiacente di altezza contenuta in 1,5 m. Sono presenti nelle due sale e nel locale cucina, quali intradosso del solaio, volte a crociera in laterizio del tipo "faccia a vista".

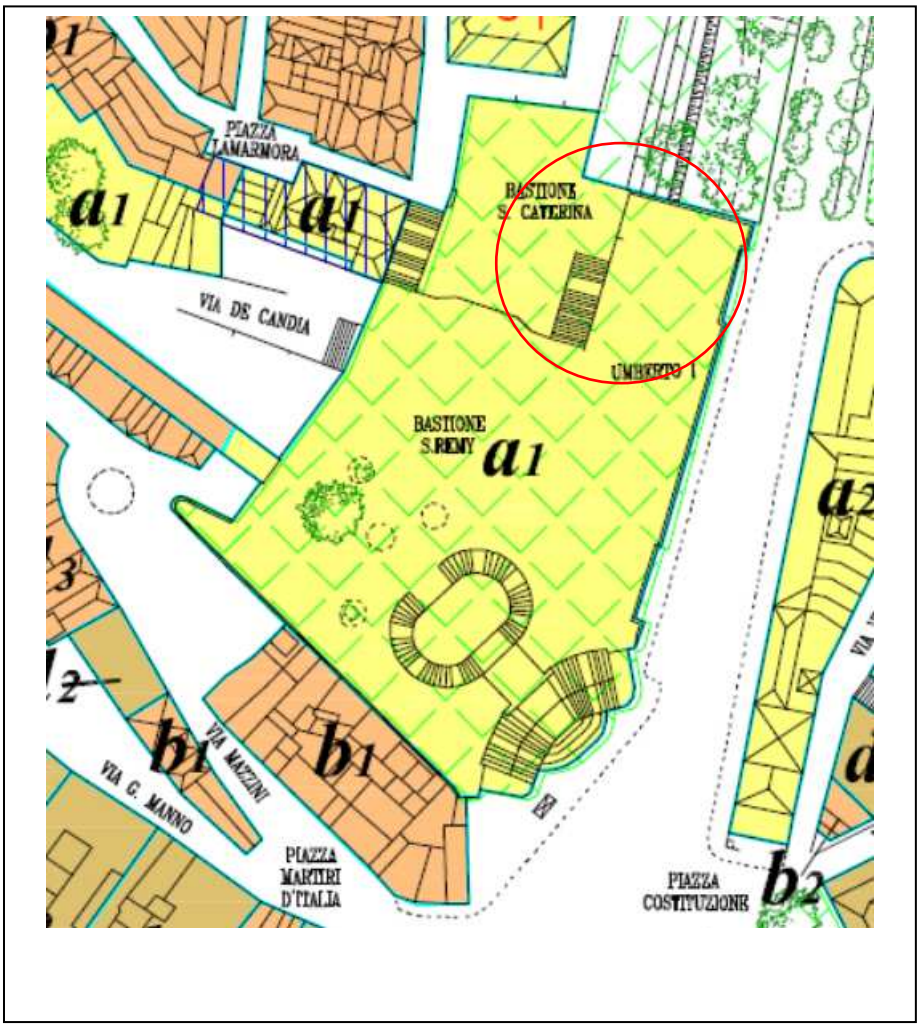
DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso di negozio/bottega.

DATI URBANISTICI – EDILIZI

L'area di sedime dell'unità immobiliare di cui è l'oggetto la presente scheda tecnica è inserita nel vigente strumento urbanistico (PUC approvato con delibera del C.C. n°59 del 5 novembre 2002 – BURAS 18 febbraio 2003 e delibera del C.C. n°64 dell'8 ottobre 2003 – BURAS 20 gennaio 2004) con la classificazione A; nel Piano Quadro del Centro Storico l'area è classificata A1 - *monumenti ed edifici di valore storico e architettonico ed aree di pertinenza;* nelle norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico, l'area è identificata quale As3 – *parti del territorio riservate al verde pubblico attrezzato*.

Nella planimetria sottostante viene riportato l'estratto della tavola grafica del Piano Quadro del Centro Storico:



All'art. 17 delle Norme di attuazione del PQCS viene prescritto

In rapporto alla classificazione di cui al precedente art. 4, ed in riferimento alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 5, per ciascuna unità storico ambientale compresa nelle zone classificate A e BA gli interventi ammissibili sono quelli di seguito elencati.

In tutte le unità storico ambientali, ad esclusione di quelle classificate a1 e a2, è consentito il frazionamento delle singole unità abitative, purché l'intervento venga

effettuato nel rispetto delle norme regolanti le attività edilizie nell'ambito delle specifiche unità.

Unità storico-ambientale a1

Monumenti ed edifici di valore storico e architettonico e aree di pertinenza

Restauro

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico per gli edifici di particolare pregio storico-artistico. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica.

Sulla base di una adeguata lettura filologica nella proposizione progettuale si dovranno individuare le superfetazioni da eliminare, in quanto parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo.

Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Le Norme Tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico prescrivono all'Art. 8 – Classificazione Urbanistica, co. 1 lett. g. *As3: Parti del territorio riservate al verde pubblico attrezzato*.

Co. 4. *Nelle aree As3, le sistemazioni a verde con la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme e dei progetti strategici dello spazio pubblico, in base a progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale. Gli edifici relativi a detti impianti non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del lotto.*.

Si rammenta che le prescrizioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggette a variazioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

Gli interventi di qualsiasi attività sugli immobili sono definiti dalle Norme di Attuazione del P.U.C., dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla legislazione di riferimento nazionale e regionale.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è attualmente in locazione con contratto in scadenza al 20 luglio c.a..

Viene locato a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, attivi e passivi, con le accessioni, le pertinenze e le servitù, attive e passive inerenti.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore di locazione quale prezzo a base d'asta, è pari a € 30.905,00/anno (diconsi euro trentamilanovecentocinque/00 anno). Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.

ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

1) prima della presentazione dell'offerta: assunzione di ulteriori informazioni presso gli Enti Pubblici preposti (Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Servizi Comunali – in particolare il Servizio Pianificazione Territoriale, Servizi Regionali) e tramite la consultazione del sito istituzionale del Comune di Cagliari;

2) dopo l'aggiudicazione definitiva:

- 2.1 - stipulazione dell'atto di locazione.

3) dopo la consegna formale del bene: oneri previsti nello schema di contratto allegato al bando.

Tutte le spese inerenti gli oneri sopra indicati sono ad esclusivo carico del locatario.