

Documentazione complementare

Bando di gara n.05/07
p.ed. 1300 e p.ed. 1304/4
C.C. TRENTO



Edifici
via S. Croce 57-61
TRENTO

PATRIMONIO DEL TRENTINO S.p.A.

Via Santa Croce - Trento

Ubicazione dell'immobile

L'immobile è situato in via Santa Croce a Trento (civici 57-61)



Riferimenti catastali

La p.ed. 1300 C.C. Trento risulta al Catasto un edificio di 675 mq.

La p.ed. 1304/4 risulta C.C. Trento risulta al Catasto un edificio di 500 mq

Al catasto urbano la p.ed.1300 risulta suddivisa in 6 unità immobiliari:

1. Sub.7 una C/1 (negoziò) di classe 9[^] di consistenza 101 mq e Rendita Euro 4.272,08 (Si tratta della Farmacia S.Chiara, n. civico 57 di Via S. Croce, al P.Terra);
2. Sub 8 una C/1 (negoziò) di classe 10 di mq 57, con Rendita di Euro 2.805,45 (Si tratta del Bar-pasticceria al n. civico 59 di Via S. Croce ubicato al piano terra ed una cantina nell'interrato, nell'angolo Sud-Est con accesso dal vano scale centrale);
3. Sub 9 una C/1 di classe 10 di 18 mq. e Rendita Euro 885,93 (Si tratta del negoziò di coltelleria al n. civico 61 di Via S. Croce);
4. Sub 10 una C/2 di classe 5 di mq 24 e Rendita 137,58 (Si tratta di un laboratorio con un piccolo retro al piano terra angolo Sud-Est, con accesso dal vano scale centrale);
5. Sub 11 una C/2 di classe 5 di mq 7 e Rendita Euro 40,13 (Si tratta del piccolo magazzino al piano terra, angolo Nord-Est del corpo di fabbrica che chiude verso nord il cortile interno, accanto al passaggio pedonale che divide la p.ed. 1330 dalla p.ed. 1304/4);
6. Sub 12 una unica B/4 di classe 3 di mc 2650 con Rendita Euro 4.105,83 (Si tratta dei tre piani sopra il piano terra dell'intero edificio, compreso il corridoio di ingresso da Via S. Croce al piano terra ed il vano scale piú il vano con l'ascensore. Tutti gli uffici risultano da anni locati alla Associazione sindacale C.I.S.L. di Trento).

La p.ed. 1304/4 è accatastata al catasto urbano come due unità:

1. Sub 1 una B/4 di classe 3 di 319mc e Rendita Euro 494,25 (E' l'intero piano terra della casetta, n. civico 61 di Via S. Croce, che sta all'interno, ad Est rispetto alla p.ed. 1300, e comprende la sala riunioni, il vano scale e un gruppo servizi igienici);
2. Sub 2 una B/4 di classe 312mc di Rendita Euro 483,40 (Si tratta dell'intero primo piano, ad uso uffici, compreso il vano scale).

N.B. Le superfici delle p.ed. 1300 e 1304/4 sono quelle risultanti a seguito del frazionamento di cui al foglio di notifica n. 766/2007 non ancora intavolato alla data del presente bando.

Riferimenti Planimetrici



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

ALLEGATO N° A'
COPIA

VISURA PARTICELLE VALIDATE
COMUNE CATASTALE DI TRENTO
UFFICIO CATASTO COMPETENTE : TRENTO



Scala originale : 2880
Scala disegno : 1000
Situazione al : 07.12.2005
Mod. 8 N.
Riscossi Euro

TRENTO , il 13.12.2005

Provincia Autonoma di Trento

Visura nr.194637

Pag. 1 di 1

**Servizio catasto - Ufficio del Catasto di Trento
Visura Sintetica per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2005**

Data: 13/12/2005
Ora: 09:44:51

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di TRENTO Particella Edificiale Numero Particella: 1300	codice: 406	Ufficio Catasto competente TRENTO
-----------------------------	--	-------------	---

Particelle

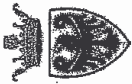
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	E	1300	45	553	Edificio	-	675	-	-	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO		PROPRIETARIO PER 1/1	

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1 Richiesta nr.15492 Importo della liquidazione: Euro 0,00 ESENTI DIRITTI

ALLEGATO N° B
COPIA



Provincia Autonoma di Trento
Servizio catasto

Data : 13/12/2005
Ora : 10:06:37

Visura n. : 194709
Pag. : 1 Fine

Ufficio del Catasto di TRENTO
Elenco immobili
Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2005

Dati della richiesta	Comune di TRENTO (Comune catastale di TRENTO Particella edificiale 1304/4)	Codice: L378 C.C.:406	Ufficio Catasto competente TRENTO
-----------------------------	--	--------------------------	--------------------------------------

ELENCO UNITÀ IMMOBILIARI INDIVIDUATE

N.	C.C.	Particella edificiale	Sub.	Foglio	P.M.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	406	1304/4	1	45		1	B/4	3	319 mc	Euro 494,25	VIA S. CROCE n. 61
2	406	1304/4	2	45		1	B/4	3	312 mc	Euro 483,40	VIA S. CROCE n. 61
Legenda comuni catastali											
406 - TRENTO											

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

Importo della liquidazione : Euro 2,00

Richiesta n. 15498

ALLEGATO N° C2

COPIA

Riferimenti tavolari

L'estratto Tavolare dd. 9 DIC. 2005. evidenzia che in P.T. 553 del C.C. Trento risultano sia la p.ed. 1300 e la p.ed. 1304/4. Si evidenzia che la Provincia Autonoma di Trento, unica proprietaria, lo è divenuta in forza dell'atto pervenuto al Libro Fondiario il 27 settembre 1982 GN 4908, a seguito della Legge Provinciale 6 dicembre 1980 n. 33. Gli immobili che erano degli Istituti Ospedalieri di Trento sono transitati alla Provincia. Con la legge sopra citata, essendo venuta meno la funzione sanitaria di Ospedale, alcuni degli immobili di Via S. Croce sono passati in proprietà alla Provincia (tra essi la p.ed. 1300 e la p.ed. 1304/4) ed altri al Comune di Trento (la p.ed. 1304/1 – l'ex ospedale ora Centro culturale S. Chiara ed Auditorium e la p.ed. 1304/3).

Con Voltura n. 48.001.2007 di data 03.01.07 i suddetti immobili sono stati ceduti alla Società Patrimonio del Trentino s.p.a. Società unipersonale con sede a Trento.

N.B. Le superfici delle p.ed. 1300 e 1304/4 sono quelle risultanti a seguito del frazionamento di cui al foglio di notifica n. 766/2007 non ancora intavolato alla data del presente bando.

Vincoli, servitù attive o passive, etc.

Nella sezione C - Iscrizioni, al n. 37 è stato annotato, in data 1 ottobre 1962 G.N. 2087, il vincolo di tutela indiretta di cui al decreto del Ministro della Pubblica Istruzione 14 agosto 1962, e cioè “eventuali demolizioni, escavazioni e nuove costruzioni sull’area della p.ed. 1300 dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nel sopraccitato decreto ministeriale”. A punto n. 45 è annotata a carico della p.ed. 1300 una servitù di passo e ripasso e di posteggio per due autovetture a favore della p.ed. 1302 (che è la chiesa di S. Chiara) con accesso da Via Santa Croce attraverso il cancello posto tra la p.ed. 1300 e la chiesa stessa.

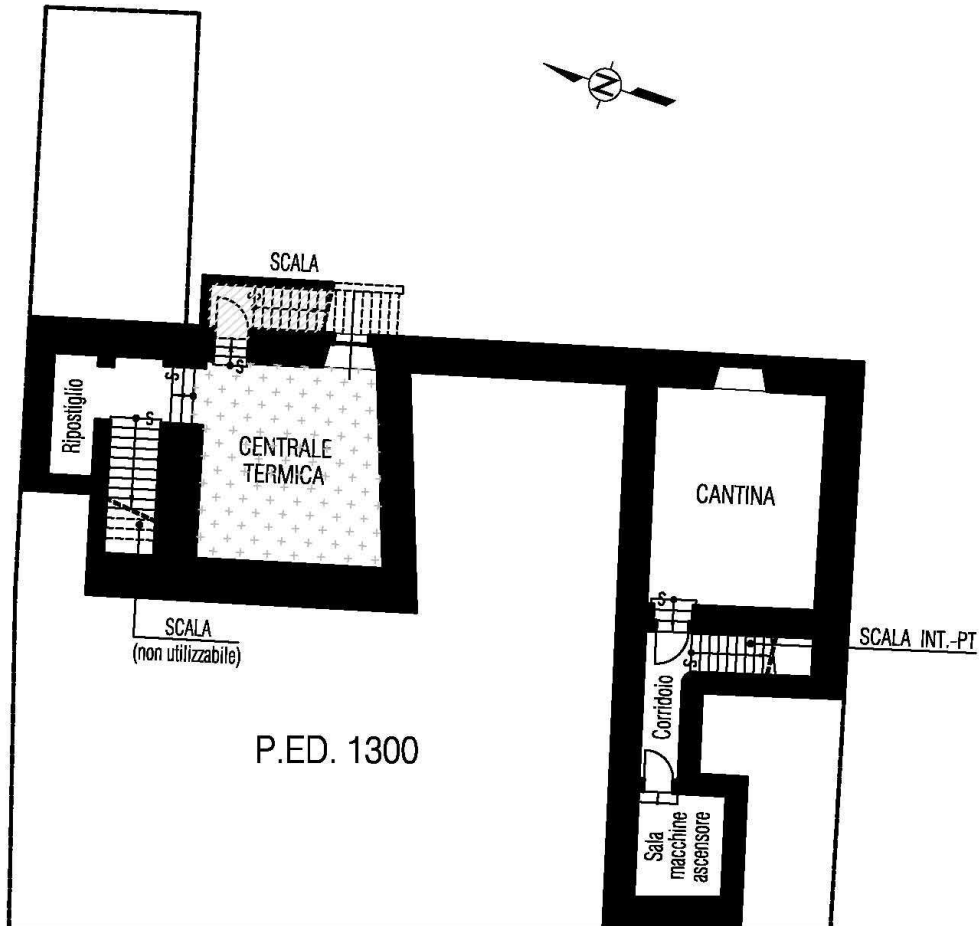
Si rende noto che all’atto del perfezionamento dei trasferimenti di cui al presente bando saranno costituite ove non siano già iscritte le seguenti servitù :

N.	Particella gravata da servitù	Tipo di servitù
1	P.ED. 1302	Servitù di passo e ripasso a piedi e con autovetture a favore della P.ed. 1300 e della P.ed. 1304/4
2	P.ed. 1300	Servitù di passo e ripasso a piedi e per 2 autovetture a favore della P.ed. 1302 Servitù di passo e ripasso a piedi e con autovetture a favore della P.ed. 1304/4
3	P.ed. 1300	Servitù di passo e ripasso a piedi a favore della P.M. da 5 a 12 della P.ed. 1304/4
4	P.ed. 1300	Servitù di passo e ripasso a piedi per manutenzione dell’impianto di riscaldamento a favore della P.M.1 della P.ed. 1304/4
5	P.ed. 1300	Servitù di utilizzo delle apparecchiature installate a favore della P.M.1 della P.ed. 1304/4 per l’impianto di riscaldamento
6	P.ed. 1304/4	Servitù di passo e ripasso a piedi e per 2 autovetture a favore della P.ed. 1302
7	P.ed. 1304/4	Servitù di posteggio per 2 autovetture a favore della P.ed. 1302

Segue una planimetria che indica le zone delle suddette servitù

PIANTA PIANO INTERRATO

Scala 1:200

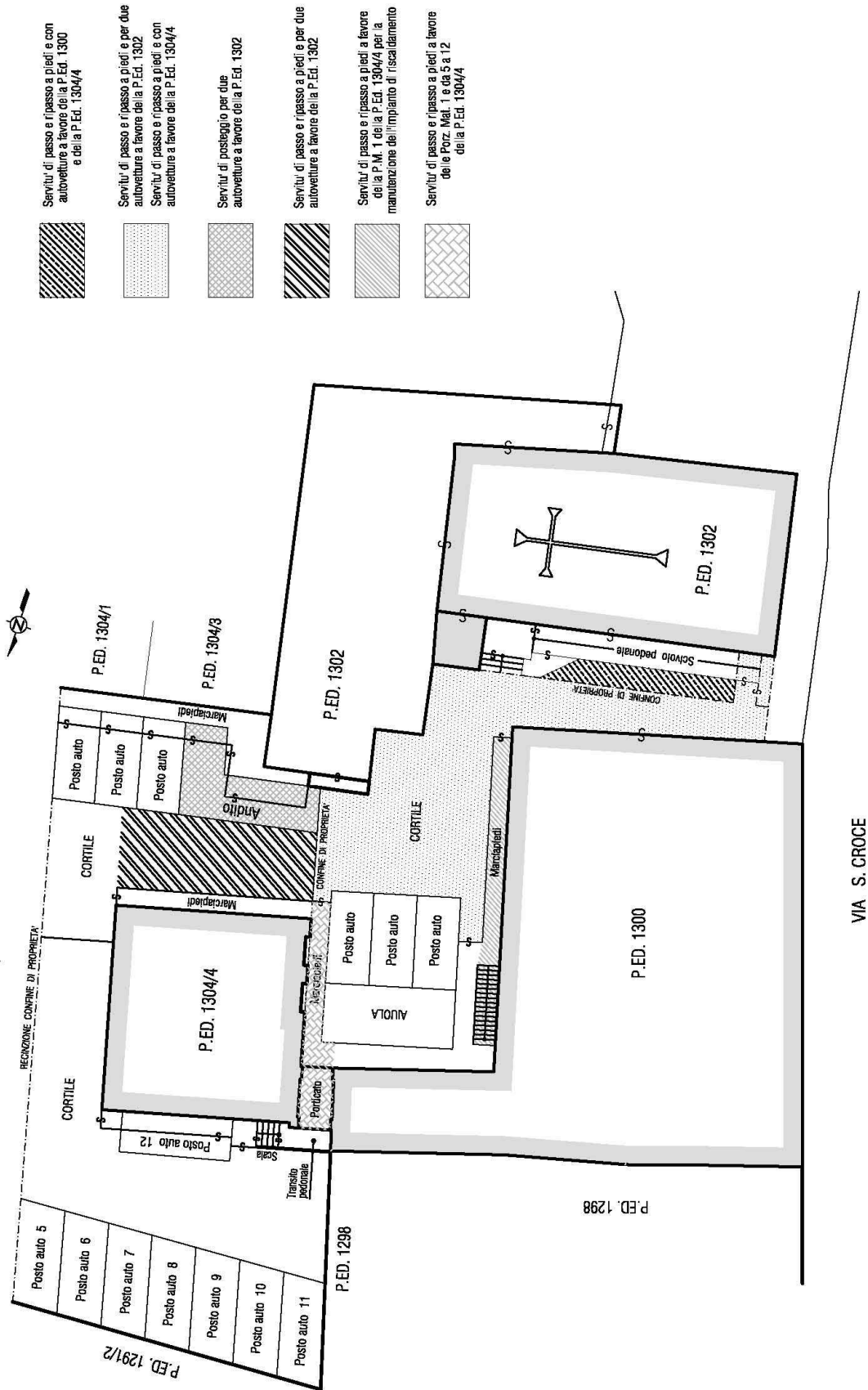


Servitu' di passo e ripasso a piedi a favore della P.M. 1 della P.Ed. 1304/4 per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento



Servitu' di utilizzo delle apparecchiature installate a favore della P.M. 1 della P.Ed. 1304/4 per il riscaldamento dei locali

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200



Situazione locativa e d'uso

L'intero edificio, vale a dire tutte le n. 6 unità autonome censite della p.ed. 1300 e le n. 2 unità della p.ed. 1304/4 sono date in locazione a diversi soggetti (Farmacia Santa Chiara, Bar, Coltelleria, CISL, ecc.) con vari contratti di locazione attiva con scadenza il 30/05/2010 ed il 30/10/2010.-

Alla CISL la unità Sub 12 = B/4 di mc 2650 dei tre piani superiori della p.ed. 1300 ad uso ufficio (che dovrebbero equivalere a mq lordi $(396 \cdot 2 + 357) = \text{mq } 1149$ (Sommando anche i 51 mq. circa dell'ingresso al piano terra e vano scale ed ascensore, la superficie complessiva dei tre piani dati in locazione alla CISL è di circa 1200 mq), e il piano terra della p.ed. 1304/4 di 118 mq.

Il primo piano (unità B/4) della p.ed.1304/4, ad uso sala ed uffici, di mq 118 mq è dato in locazione all'Associazione sindacale affiliata alla CISL (INAS-CISL). Invece gli spazi del Sub 7 (101 mq) del Piano terra della p.ed.1300, attestati su Via Santa Croce, sono in locazione alla Farmacia S. Chiara, quelli del Sub 8 (57 mq) al Bar Pasticceria e il Sub 10 al negozio di coltelleria cui sono date in locazione le altre due unità immobiliari di 18 mq e 7 mq.

Nei contratti di locazione vigenti i 13 posti auto sono in uso a CISL e INAS CISL proporzionalmente ai canoni di locazione (11 posti macchina per CISL e 2 posti macchina per INAS CISL).

Nella pagina seguente si elencano i vari contratto di locazione. Questi ultimi sono in visione presso la sede della Società Patrimonio s.p.a.

SITUAZIONE LOCATIVA

N.	DENOMINAZIONE IMMOBILE	Concessionario	Tipologia atto	estremi contratto	data contratto	scadenza contratto	canone	note
1	Farmacia (P.M.1 p.ed. 1300)	FARMACIA S. CHIARA di De Abbondi dott. Cesare e C. S.n.c.	contratto di locazione attiva	025235/ 022473	21-ott-98	31-mag-10	€ 25.045,77 importo annuo riferito all'anno 2005	(*)
2	BAR (P.M.2 ped. 1300)	Fontanari Silvano e Franco S.n.c.	contratto di locazione attiva	25002/ 022276	08-set-98	31-mag-10	€ 11.701,16 importo annuo riferito all'anno 2007	(*)
3	COLTELLERIA (P.M.3 ped. 1300)	COLTELLERIA S. CROCE di Meneghetti Adriana e C. S.n.c.	contratto di locazione attiva	026408/ 023341	11-giu-99	31-mag-10	€ 2.658,83 importo annuo riferito all'anno 2005	(*)
4	CISL (P.M.5 ped. 1300, P.M.1 p.ed. 1304/4 solo piano terra e 11 posti macchina)**	CISL del Trentino	contratto di locazione attiva	32200/ 802	22-lug-03	31-ott-10	€ 98.196,30 importo annuo riferito all'anno 2004	(*)
5	INAS (P.M.1 ped 1304/4 solo primo piano e 2 posti macchina)**	Patronato INAS CISL	contratto di locazione attiva	32154/ 793	09-lug-03	31-ott-10	€ 9.440,43 importo annuo riferito all'anno 2005	(*)

(*) NOTA :aggiornamento canone: annualmente, in conformità all'art.32 della L. n. 392/1978, come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies, della L. n. 118/1985 e con le modalità disposte della delibera della G.P. n. 6161/1995

(**) Il contratto di locazione in vigore con la CISL ha come oggetto l'intera PM5 della p.ed. 1300 più il piano terra della P.M.1 della p.ed. 1304/4. Sarà onere e cura degli acquirenti del Lotto 4 e Lotto 5 accordarsi nella forma che riterranno più opportuno sulla regolarizzazione della situazione locativa in atto

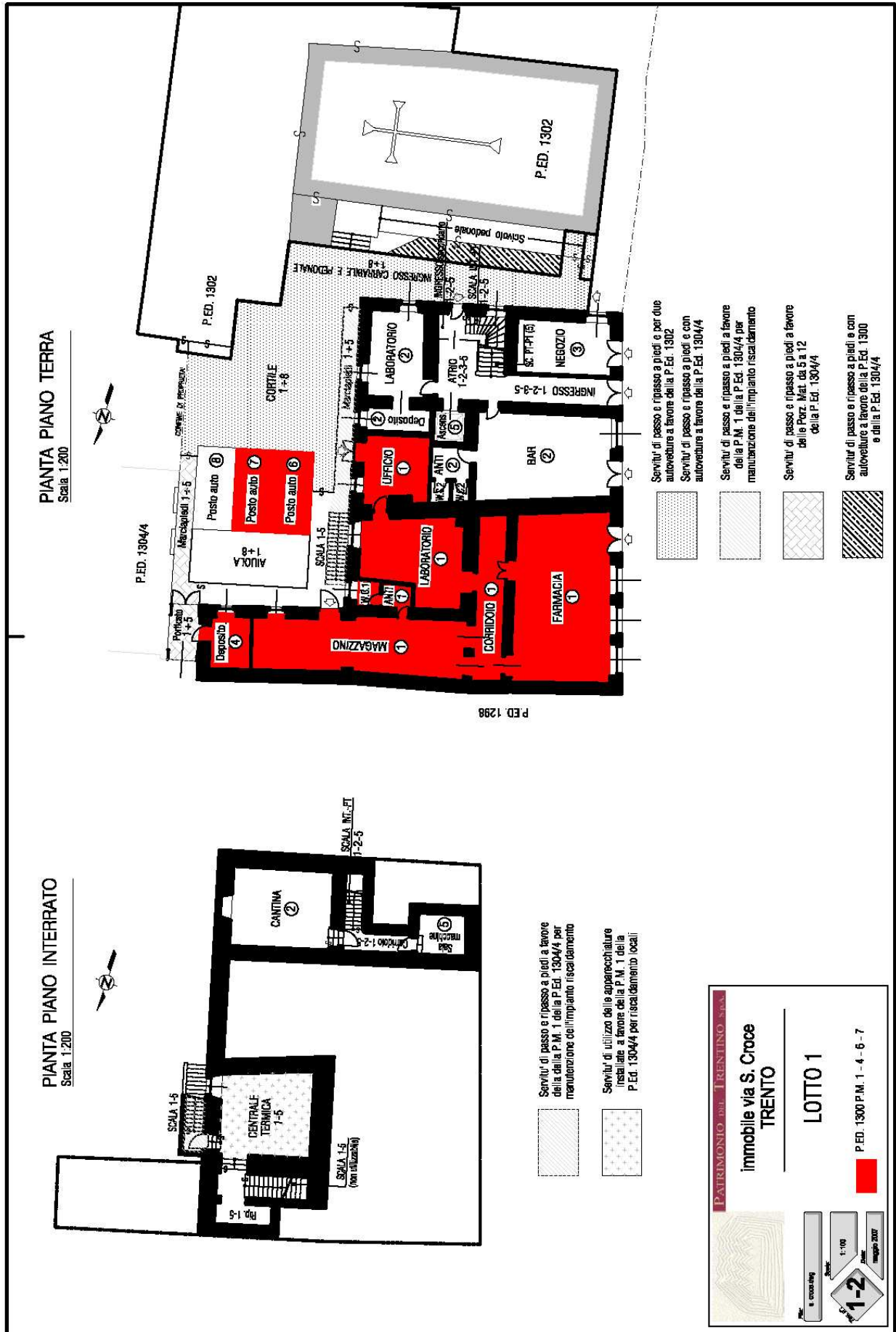
Fotografie

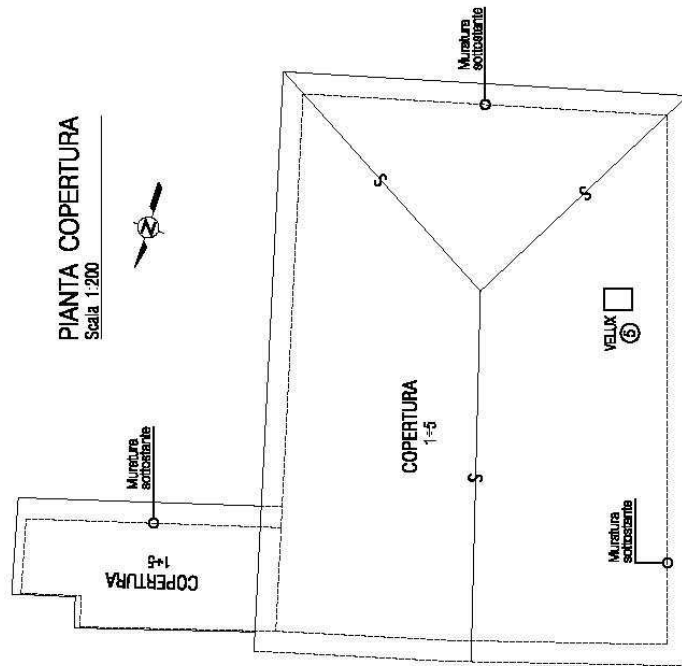


PIANTE DEI LOTTI


sono riproduzioni non in scala.

(presso la sede della Patrimonio del Trentino s.p.a. sono disponibili le piante in scala 1:100)



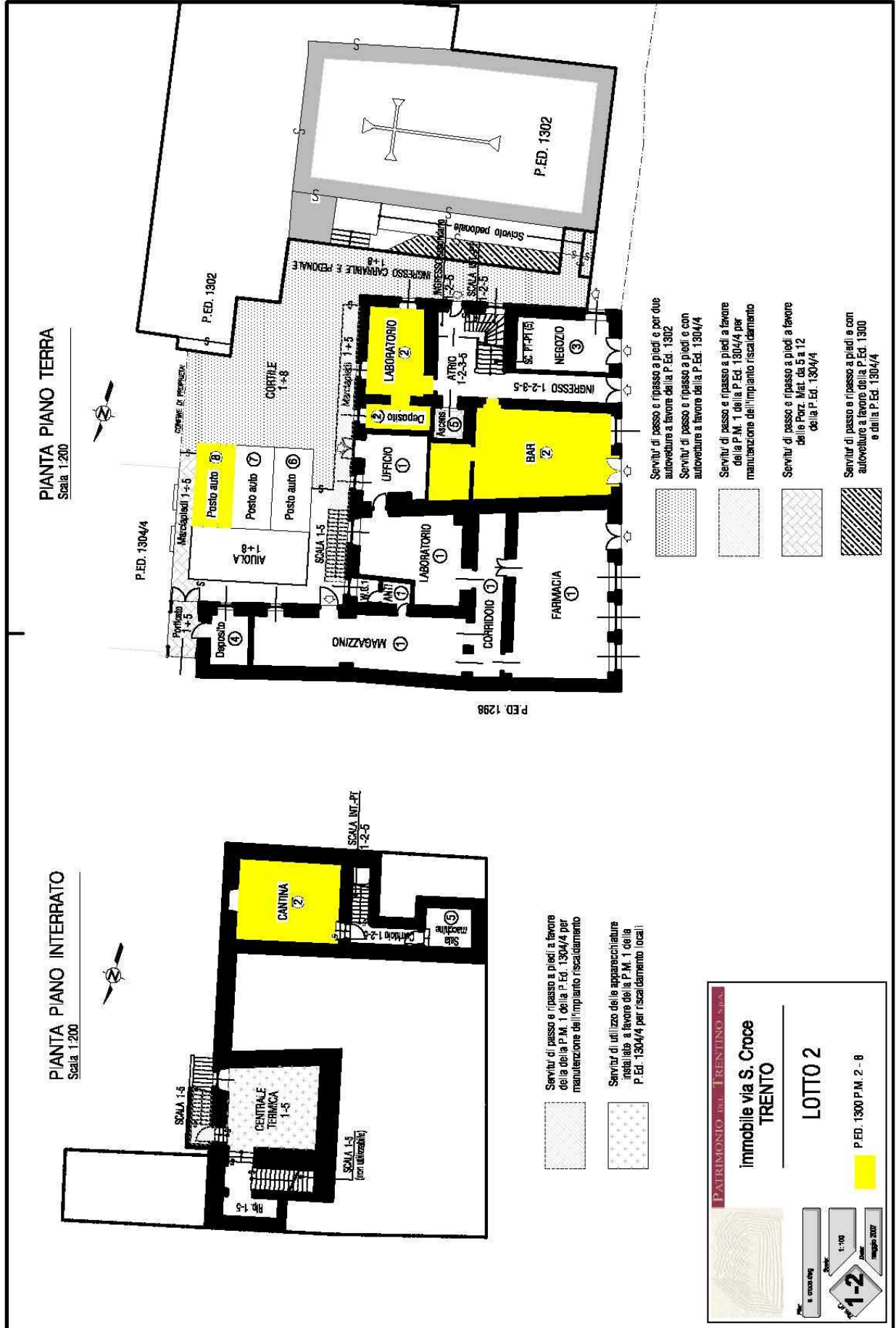


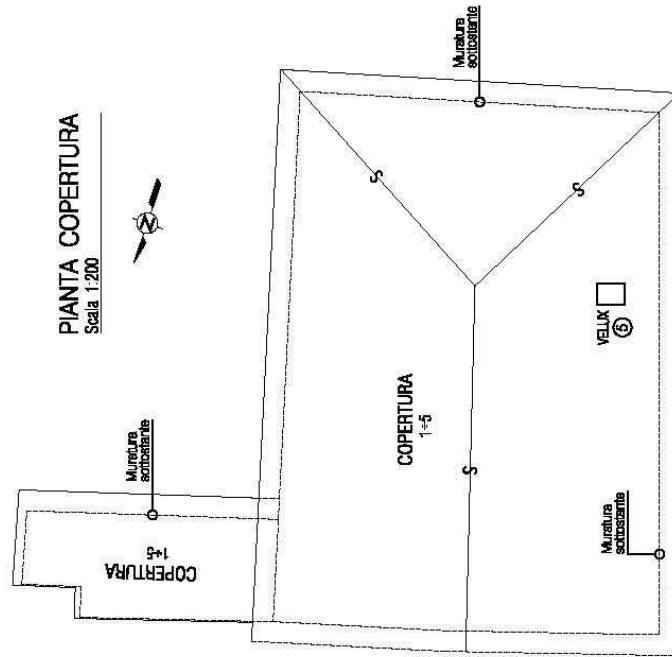
Patrimonio del Trentino S.p.A.
**Immobile via S. Croce
TRENTO**
LOTTO 1
P.ED. 1300 P.M. 1-4-6-7



Scale: 1:100
Maggio 2007

2-2

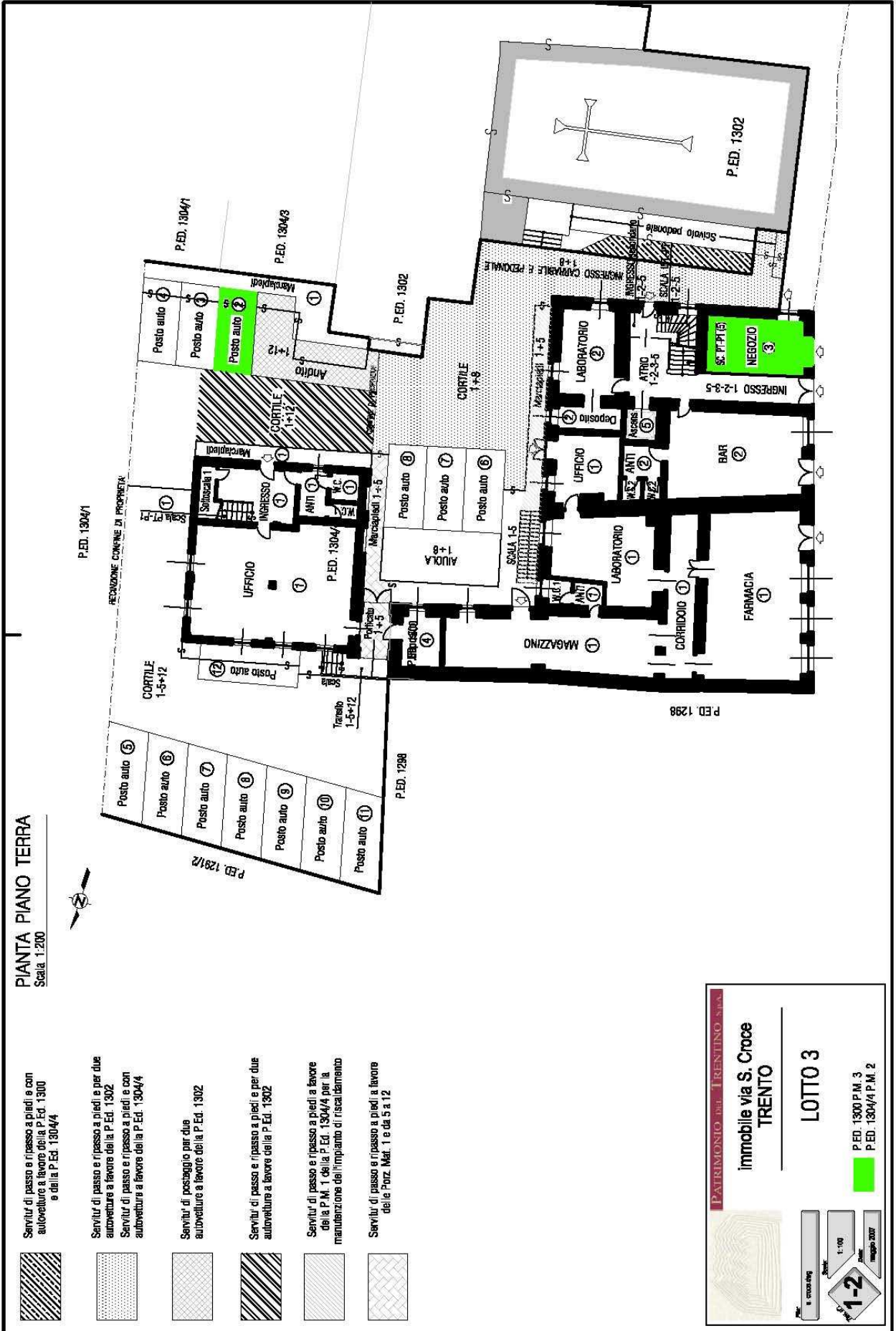




PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A.
Immobile via S. Croce
TRENTO
LOTTO 2
P. ED. 1300 P.M. 2 - 8


Scale: 1:100
Maggio 2007


2-2





PIANTA PIANO TERRA


Scala 1:200


- 

Servizi di passo e ripasso a piedi e con autoveicoli a favore della P. Ed. 1300 e della P. Ed. 1304/4
- 

Servizi di passo e ripasso a piedi e per due autoveicoli a favore della P. Ed. 1302
- 

Servizi di passaggio per due autoveicoli a favore della P. Ed. 1302
- 

Servizi di passo e ripasso a piedi e per due autoveicoli a favore della P. Ed. 1302
- 

Servizi di passo e ripasso a piedi a favore della P.M. 1 della P. Ed. 1304/4 per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento
- 

Servizi di passo e ripasso a piedi a favore delle Porz. Mat. 1 e da 5 a 12

PATRIMONIO DEL TRENINO S.p.A.

**Immobile via S. Croce
TRENTO**

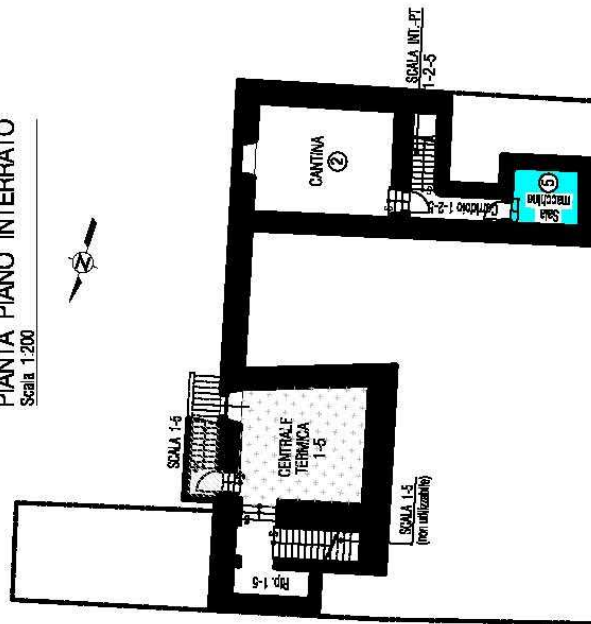
LOTTO 3

P. ED. 1300 P.M. 3
P. ED. 1304/4 P.M. 2

1:100
maggio 2007

1-2

PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:200



Servizi di passo e ripasso a nœdi a favore della P.M. 1 della P.Ed. 1304/4 per manutenzione dell'impianto riscaldamento



Servizi di utilizzo delle apparecchiature installate a favore della P.M. 1 della P.Ed. 1304/4 per riscaldamento locali



PATRIMONIO DEL TRENINO S.p.A.

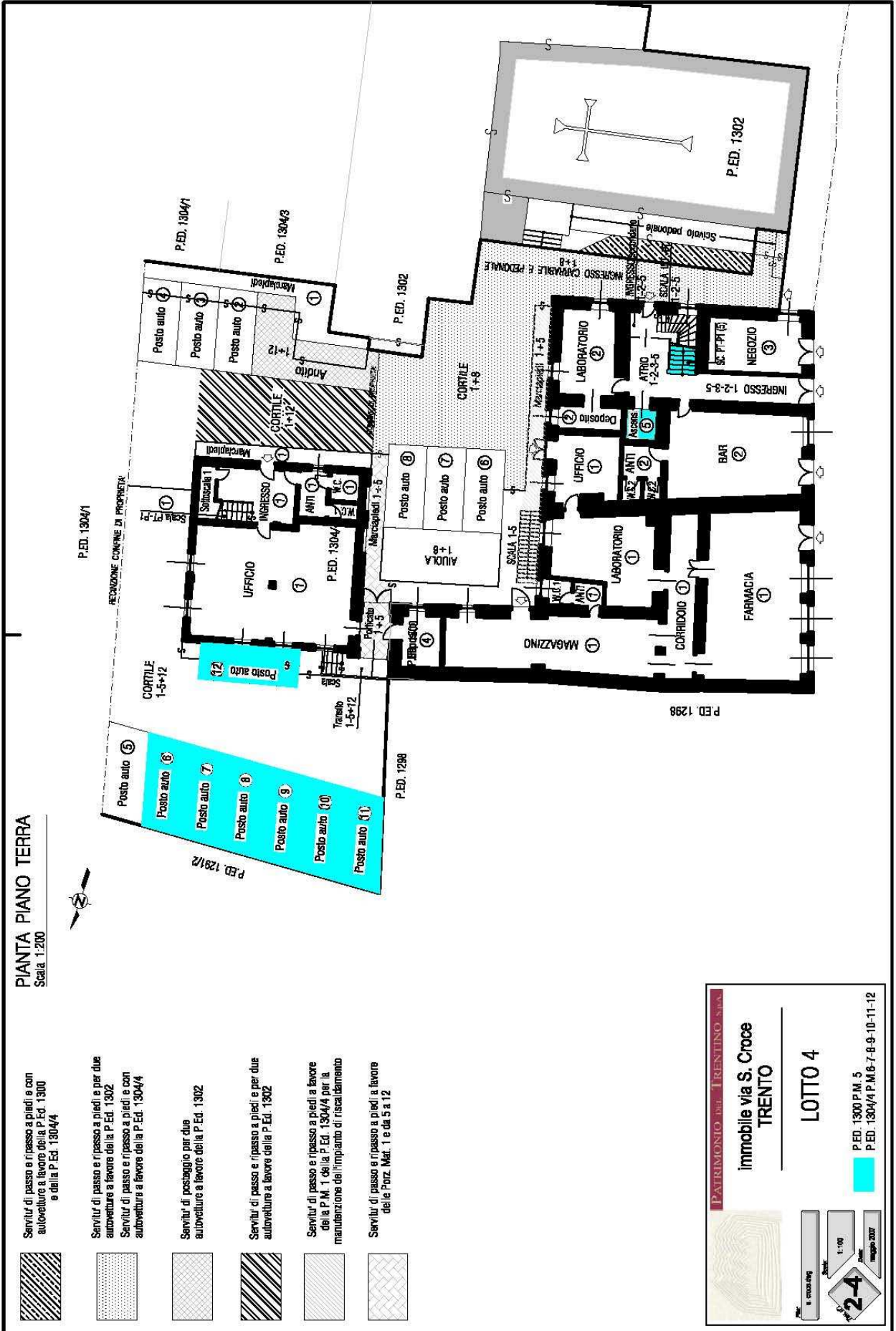
**immobile via S. Croce
TRENTO**

LOTTO 4


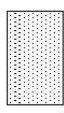




P.ED. 1300 P.M. 5
P.ED. 1304/4 P.M.6-7-8-9-10-11-12

Scale: 1:100
Maggio 2007

14



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200

-  Servitù di passo e ripasso a piedi e con autoveicoli a favore della P.ED. 1300 e della P.ED. 1304/4
-  Servitù di passo e ripasso a piedi e per due autoveicoli a favore della P.ED. 1302
-  Servitù di passaggio per due autoveicoli a favore della P.ED. 1302
-  Servitù di passo e ripasso a piedi e per due autoveicoli a favore della P.ED. 1302
-  Servitù di passo e ripasso a piedi a favore della P.M. 1 della P.ED. 1304/4 per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento
-  Servitù di passo e ripasso a piedi a favore delle Porz. Mat. 1 e da 5 a 12

PATRIMONIO DEL TRENINO S.p.A.

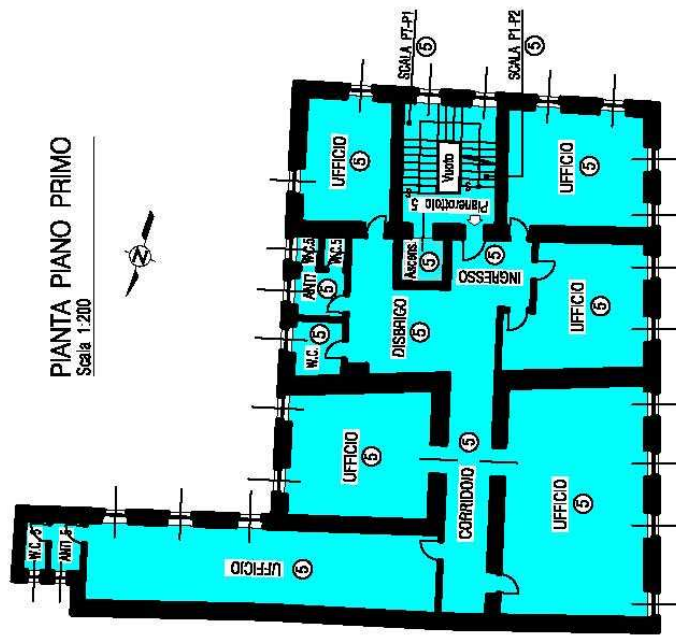
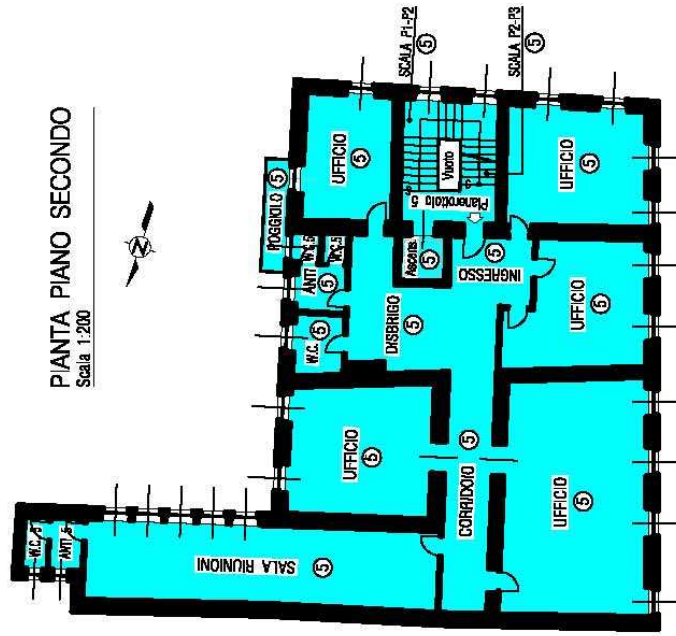
Immobile via S. Croce
TRENTO

LOTTO 4

P.ED. 1300 P.M. 5
P.ED. 1304/4 P.M. 6-7-8-9-10-11-12

Scale: 1:100
maggio 2007

2-4



PATRIMONIO DEL TRENINO S.p.A.

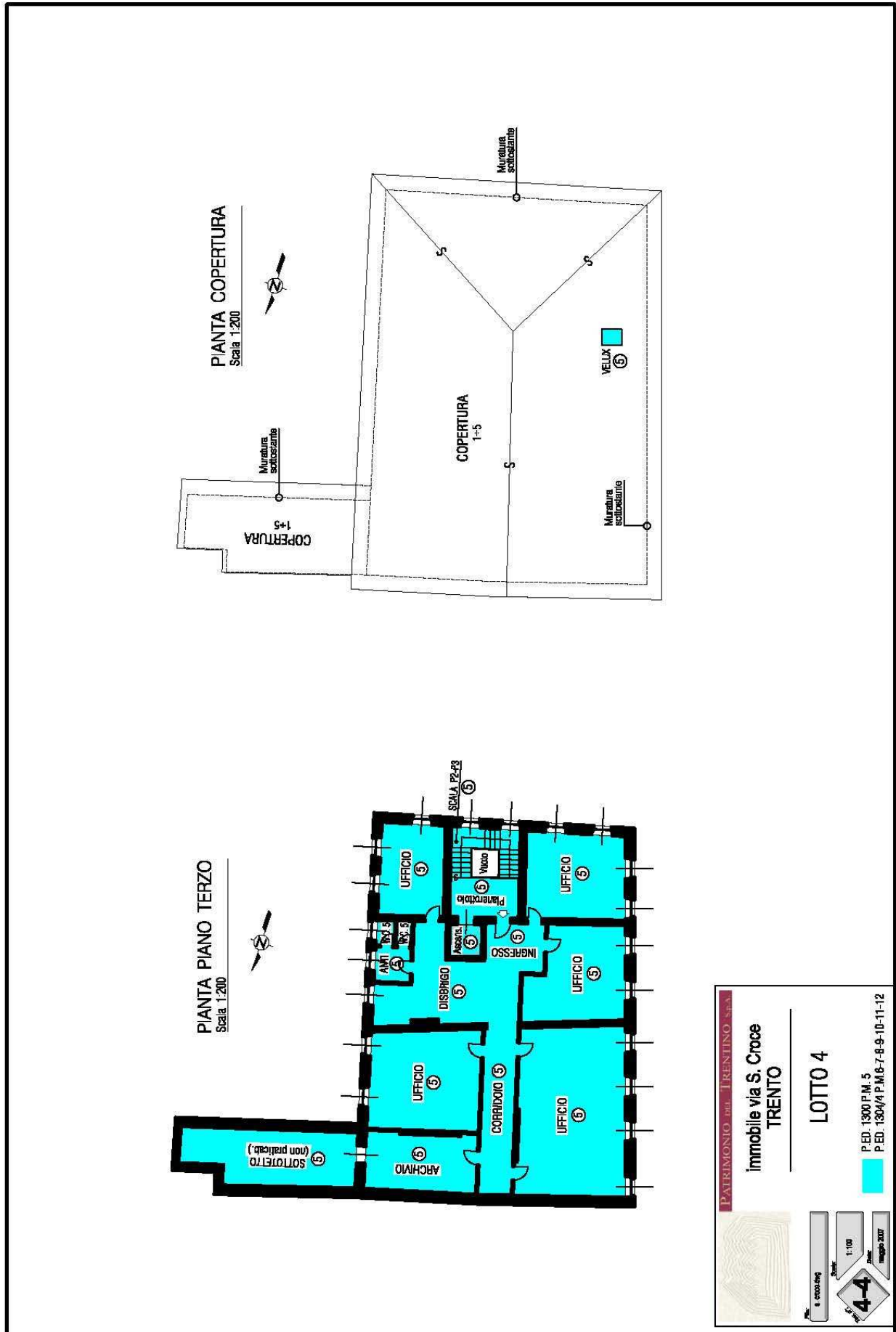
**Immobile via S. Croce
TRENTO**

LOTTO 4








P. ED. 1300 P.M. 5
P. ED. 1304/4 P.M. 6-7-8-9-10-11-12

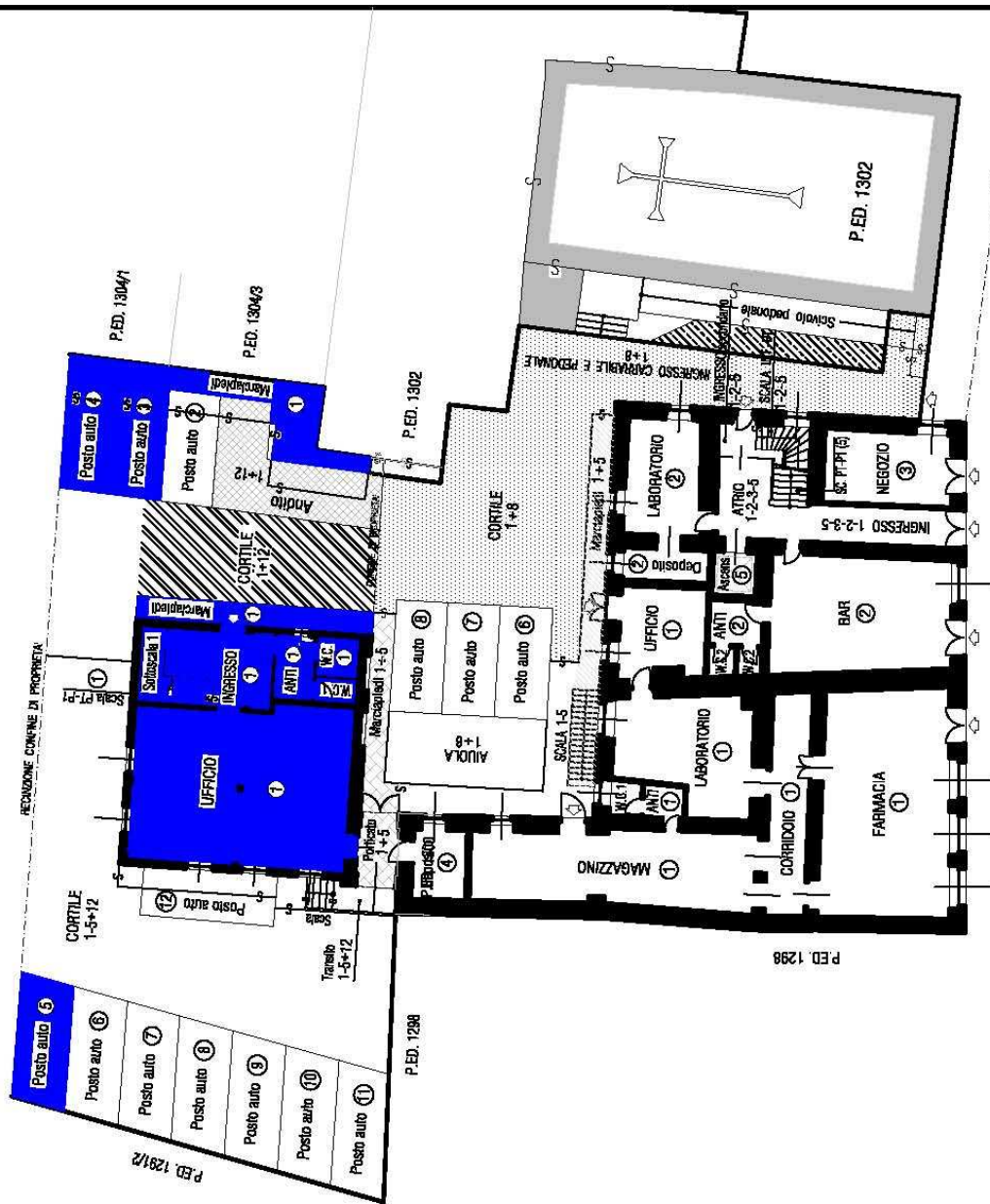
Scale: 1:100
Maggio 2007

3-4



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200

-  Servizi di passo e ripasso a piedi e con autovettura a favore della P. Ed. 1300 e della P. Ed. 13044
-  Servizi di passo e ripasso a piedi e per due autovetture a favore della P. Ed. 1302
-  Servizi di passo e ripasso a piedi e con autovettura a favore della P. Ed. 13044
-  Servizi di passaggio per due autovetture a favore della P. Ed. 1302
-  Servizi di passo e ripasso a piedi e per due autovetture a favore della P. Ed. 1302
-  Servizi di passo e ripasso a piedi a favore della P. M. 1 della P. Ed. 13044 per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento
-  Servizi di passo e ripasso a piedi a favore delle Proz. Mat. 1 e da 5 a 12



PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A.

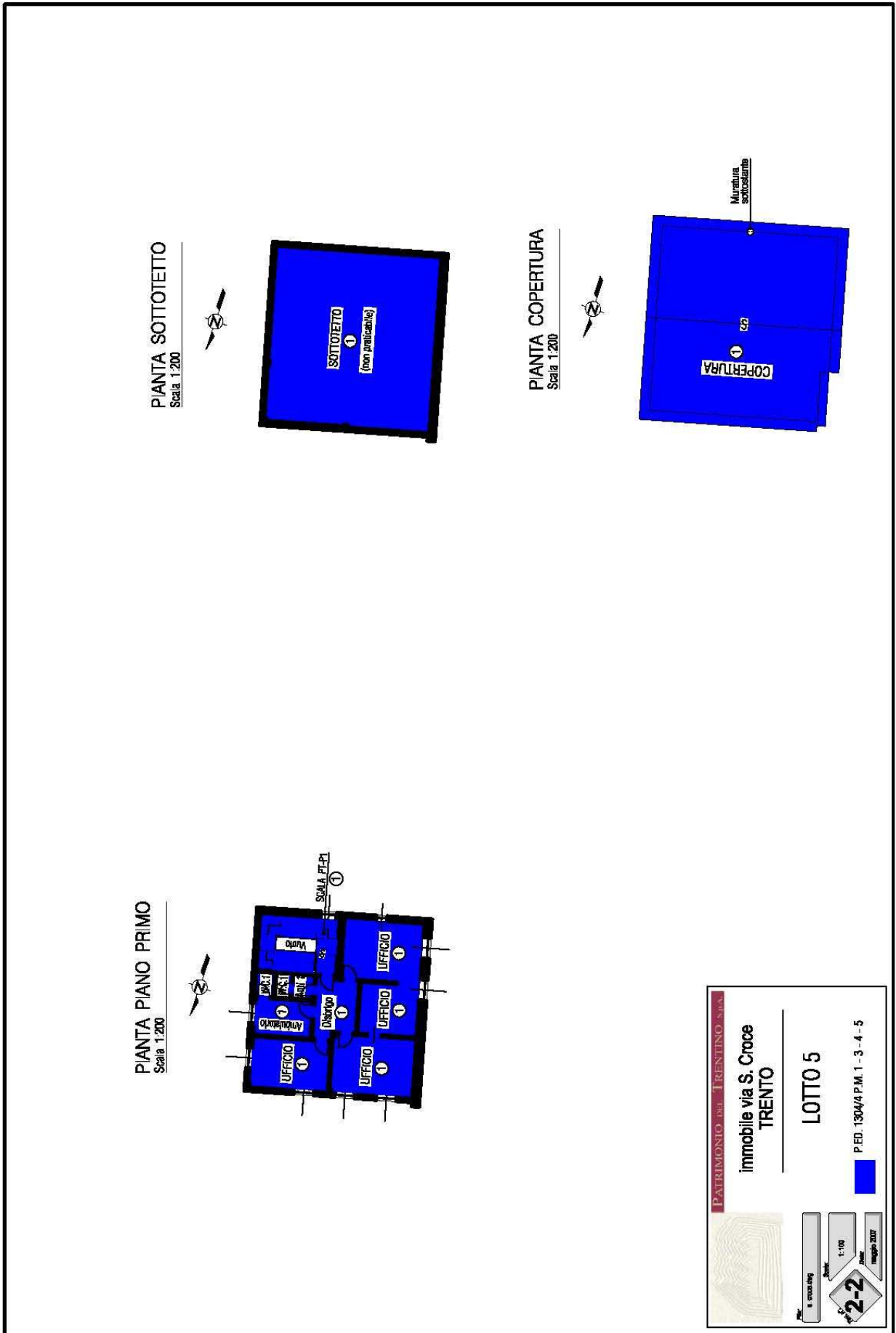
immobile via S. Croce TRENTO

LOTTO 5

P. ED. 1304/A P.M. 1 - 3 - 4 - 5

Scale: 1:100
Maggio 2007

1-2



Situazione urbanistica

Il Comune di Trento ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica N. 110571/05/V-cg-20 dd 28 dicembre 2005.

Da esso risulta che la p.ed. 1300 è in zona Acc1b (Città consolidata in cui sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, Art. 33 delle Norme di attuazione del PRG); la p.ed. 1304/4 è in zona Acc2b (Città consolidata in cui è consentita anche la demolizione con ricostruzione); mentre il corpo che congiunge la p.ed. 1300 con la p.ed. 1304/4 è in zona Acc2a (Città consolidata in cui è consentita anche la demolizione con ricostruzione eccetto che per quelle fronti che presentano caratteristiche di pregio).



Servizio Urbanistica
via del Brennero n. 312
tel 0461/884640
fax 0461/884702
e-mail: servizio_urbanistica@comune.trento.it



COMUNE DI TRENTO

EDIFICIO U.S. CROCE (dieta C15
PARTE DI EDIF. A GARDOLA (S)

COPIA

ALLEGATO N° 6

N. 110571/05/OV-cg-20
(da citare nella corrispondenza)

In esenzione da bollo e da diritti per gli usi
consentiti dalla legge.

Trento, 28 dicembre 2005

Oggetto: certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
(Vostro prot. n. 12838/05 – S017 III GIB SL dd. 19.12.2005)

La Dirigente

a richiesta della **PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO – Servizio Patrimonio e Demanio - Ufficio Tecnico**, con uffici in Trento – via G. D. Romagnosi n. 9 ed in base alla documentazione catastale dalla stessa presentata;

- visto l'art. 22 della L.R. 04.01.1993 n. 1 e ss. mm. e ii. e gli artt. 66 ÷ 68 dello Statuto comunale approvato con deliberazione consiliare 31.07.2002 n. 113;
- esaminati gli atti d'ufficio;
- vista la Variante 2001 approvata con D.G.P. n. 2808 dd. 23.10.2003 e gli adeguamenti ai sensi della L.P. 13/97 (1);
- vista la Variante 2004 adottata con D.C.C. n. 111 dd. 14.10.2004 (2);
- vista la Variante - 2000 - al Piano Urbanistico Provinciale - Carta di Sintesi Geologica - 1° aggiornamento approvata con D.G.P. n. 3157 dd. 23.12.2004;
- visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380

certifica che

PUNTO 1)

- le pp.ed. 1300 – 1304/4 in C.C. di Trento sono comprese in zona **Acc** (città consolidata) - art. 33
di cui: gran parte della p.ed. 1300 ricade in zona **Acc1b** (città consolidata soggetta a risanamento conservativo), parte della p.ed. 1304/4 e minima parte della p.ed. 1300 ricadono in zona **Acc2** (città consolidata soggetta a demolizione con ricostruzione), gran parte della p.ed. 1304/4 e parte della p.ed. 1300 ricadono in **area inedificata di pertinenza**, inoltre sono interessate da zona F1 (per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano: attrezzature culturali e sociali CC) - art. 65
- la p.ed. 1211/1 in C.C. di Trento è compresa gran parte in zona **B1** (edificata saturata) - art. 37
minima parte in zona **F2** (destinata alla viabilità) - art. 66
- la p.ed. 262/2 in C.C. di Gardola è compresa in zona **D1a** (produttiva del settore secondario esistente e di completamento di livello provinciale) - art. 45

segue foglio n. 2

Orario di apertura al pubblico:
lun – mar – mer: 8.30/12.30
gio: 8.00/18.00
ven: 8.30/12.00

Sede legale: via Belenzani, 19 - 38100 – TRENTO
codice fiscale e partita IVA: 00355870221
tel. 0461/884111
fax 0461/884145
<http://www.comune.trento.it>

Estratto NTA – Comune di Trento

Art. 33 - Acc: Città consolidata

1. Nell'ambito delle zone di città consolidata sono individuate con apposito simbolo sei diverse sottozone in funzione delle diverse caratteristiche di pregio e interesse storico architettonico degli edifici.

2. In tali sottozone sono rispettivamente ammessi i seguenti interventi:

Acc1a - manutenzione ordinaria, restauro;

Acc1b - manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo;

Acc2 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione e con spostamento del sedime nel rispetto degli allineamenti e della distanza dai confini pari alla metà dell'altezza della fronte con un minimo di metri 5, con obbligo di non eccedere il volume massimo preesistente fuori terra calcolato ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale, la superficie coperta, l'altezza massima di ciascun fronte, e di mantenere la forma e la tipologia della copertura. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero dei volumi Acc3 soggetti a demolizione senza ricostruzione presenti nelle pertinenze;

Acc3 - demolizione senza ricostruzione. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Acc4 - ristrutturazione urbanistica per opere pubbliche. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per opere pubbliche dovranno avvenire nel rispetto degli indici di cui ai successivi articoli 65 e 69 e sono subordinati alla predisposizione di un progetto esteso all'intera area individuata negli elaborati di PRG relativi alla disciplina del suolo. Fino a quando non si procede alla ristrutturazione urbanistica come sopra disciplinata, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Acc5 - ristrutturazione urbanistica con obbligo di piano attuativo da redigere nel rispetto degli allineamenti esistenti o prescritti dalla cartografia di PRG, dell'altezza massima di metri 16,50, dell'indice di edificabilità territoriale di 4 m³/m² e della distanza dai confini pari alla metà dell'altezza del fronte con un minimo di metri 5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai fini del rispetto degli standard urbanistici devono prevedere, mediante apposita convenzione, la cessione a titolo gratuito di aree per servizi in misura pari a m² 0,09 per ogni metro cubo da edificare, reperibili anche nelle

immediate vicinanze e comunque non al di fuori dal comune catastale entro cui ricade l'intervento ed in ogni caso su aree già destinate a servizi ed attrezzature dal vigente PRG. All'interno delle sottozone Acc5 è ammessa solo la destinazione d'uso residenziale, fatta eccezione per i piani terra dove sono ammesse quelle attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere residenziale della sottozona.

3. Salvo diversa, specifica, indicazione di zona, è sempre consentito il permanere della destinazione d'uso in atto ovvero l'utilizzazione per gli usi previsti all'art. 36 delle presenti norme.

4. Nelle zone Acc, compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato, ove non si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.

5. I limiti di intervento di cui ai commi precedenti valgono anche per le aree destinate a servizi pubblici ricadenti nelle zone Acc.

Descrizione succinta dell'immobile

La p.ed. 1304/4 è un edificio a due soli piani che si trova sul retro, verso Nord-Est, rispetto alla p.ed. 1300, con accesso da un passo carrabile su Via Santa Croce, a fianco della chiesa omonima.

La p.ed. 1304/4 di 500 mq catastali comprende, oltre alla casa vera e propria (fabbricato recente, degli anni 50-60 circa) che copre 116 mq in pianta con solo due piani abitabili, senza interrati e senza sottotetto, altri 384 mq scoperti di anditi esterni tra cui, a nord-est della casa, un cortile parcheggio capace di 8 – 10 p.a.

La p.ed. 1300 è un edificio storico che si distingue bene alla vista perché appariscente per le sue facciate dipinte di rosso vinaccia.

L'edificio ospita al piano terra, con ingresso e vetrine su Via Santa Croce appunto, la Farmacia S. Chiara (n. 57 – 101 mq) , il Bar/pasticceria (n. 59 – 57 mq), l'ingresso ed il vano scale per gli Uffici dei piani superiori della CISL (n. 61) ed un negozio di coltelleria (n. 18 + 7 mq). Ai tre piani superiori (circa 1200 mq) ci sono solo uffici, con servizi igienici, dati da oltre vent'anni in locazione al Sindacato C.I.S.L.

La p.ed. 1300 è di mq 675, e comprende oltre all'edificio anche un andito-cortile sul retro, verso Est, con tre - quattro posti auto, oltre alla corsia di accesso da via S. Croce. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e il piano sottotetto, anch'esso dotato di finestre in facciata, come i due piani sottostanti, anche se più piccole e ha tre facciate libere. C'è anche uno scantinato, interrato, composto da tre avvolti di complessivi mq 146. Il Piano terra, il 1° piano ed il 2° piano sono di mq 396 ciascuno, mentre il 3° piano /sottotetto è di mq 357. Per cui la Superficie complessiva dei piani risulta di mq 1.691. Il Volume è indicato nelle schede PAT in mc 5.400. (cioè 396mq * 13,65m (Hm)).

Lo stato di conservazione è buono, essendo stati fatti in questi ultimi vent'anni interventi manutentivi anche straordinari, ad esempio abbattimento delle barriere architettoniche.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori in ghisa con circolazione d'acqua calda prodotta da Centrale Termica a gas metano. I pavimenti degli uffici sono del tipo resiliente. I serramenti-finestra in legno, hanno qualche decennio e dunque anche essi vecchi e bisognosi di rinnovo. Trattasi, per la parte strutturale e muraria, di una palazzina molto ben costruita e conservata. L'impianto strutturale è tipico degli anni 1850 – 1900, con muri portanti perimetrali di grosso spessore, 60-70 cm, in sassi e malta, intonacati, con avvolti a botte o a crociera ai piani interrati ed al primo piano fuori terra. Tetto a tre falde inclinate con orditura in legno, ma gronda in muratura decorata. L'edificio è stato ristrutturato, anche con interventi statici importanti, negli anni successivi al 1982, anche con l'inserimento del vano ascensore e dei gruppi servizi igienici ai vari piani.

DIVISIONI MILLESIMALI

Si allegano di seguito le divisioni millesimale degli immobili posti in vendita. Nella sede della Società Patrimonio è possibile la visione completa di calcolo della ripartizione delle varie quote.

P.ED. 1300

PROPRIETA' INDIVIDUALI

N. Sub.	Porz. Mat.	Piano	Condomino	Destinazione	Superficie virtuale	Millesimi
7	1	P. Terra	Porzione Materiale 1	Farmacia	142,82	144
8	2	P. Terra	Porzione Materiale 2	Bar	60,08	60
9	3	P. Terra	Porzione Materiale 3	Negozi	18,99	19
11	4	P. Terra	Porzione Materiale 4	Deposito	2,51	3
12	5	Piano 1	Porzione Materiale 5	Ufficio	241,19	243
12	5	Piano 2	Porzione Materiale 5	Ufficio	259,58	261
12	5	Piano 3	Porzione Materiale 5	Ufficio	246,03	247
13	6	P. Terra	Porzione Materiale 6	Posto auto	7,62	8
14	7	P. Terra	Porzione Materiale 7	Posto auto	7,62	8
15	8	P. Terra	Porzione Materiale 8	Posto auto	7,62	8
					994,06	1000

SCALA PIANO TERRA – TERZO PIANO

Condomino	Piano	Destinazione	1^parte millesimi scala	2^parte millesimi scala	Millesimi scala
Porzione Materiale 5	Piano 1	Ufficio	161	88	250
Porzione Materiale 5	Piano 2	Ufficio	174	164	338
Porzione Materiale 5	Piano 3	Ufficio	165	247	412
		Tot.	500	500	1000

SCALA PIANO TERRA - INTERRATO

Condomino	Piano	Destinazione	Millesimi di proprietà	Millesimi totali scala Piano Interrato - P.Terra
Porzione Materiale 5	Piano 1	Ufficio	243	254
Porzione Materiale 5	Piano 2	Ufficio	261	273
Porzione Materiale 5	Piano 3	Ufficio	247	259
Porzione Materiale 2	P. Terra	Bar	60	63
Porzione Materiale 1	P. Terra	Farmacia	144	150
		Totale	955	1000

RISCALDAMENTO

Condomino edificio eretto sulla P.Ed. 1300	Condomino edificio eretto sulla P.Ed. 1304/4	Destinazione	Piano	Superficie netta (mq)	Altezza media locali (ml.)	Volume totale (mc.)	Millesimi riscaldamento
Porzione Materiale 1		Farmacia	P. Terra	169,10	3,18	538	156
Porzione Materiale 5		Ufficio	Piano 1	302,05	2,62	791	230
Porzione Materiale 5		Ufficio	Piano 2	309,45	2,90	897	260
Porzione Materiale 5		Ufficio	Piano 3	283,70	2,75	780	226
	Porzione Materiale 1	Ufficio	P. Terra	67,85	3,05	207	60
	Porzione Materiale 1	Ufficio	Piano 1	79,45	2,95	234	68
		Totale		1211,60		3448	1000

P.ED. 1304/4

PROPRIETA' INDIVIDUALI

N. sub.	Piano	Condomino	Destinazione	Superficie virtuale	Millesimi
1	P. Terra	Porzione Materiale 1	Ufficio	59,07	268
2	Piano 1	Porzione Materiale 1	Ufficio	68,03	309
3	P. Terra	Porzione Materiale 2	Posto Auto 2	7,43	34
4	P. Terra	Porzione Materiale 3	Posto Auto 3	7,43	34
5	P. Terra	Porzione Materiale 4	Posto Auto 4	7,43	34
6	P. Terra	Porzione Materiale 5	Posto Auto 5	8,85	40
7	P. Terra	Porzione Materiale 6	Posto Auto 6	8,85	40
8	P. Terra	Porzione Materiale 7	Posto Auto 7	8,85	40
9	P. Terra	Porzione Materiale 8	Posto Auto 8	8,85	40
10	P. Terra	Porzione Materiale 9	Posto Auto 9	8,85	40
11	P. Terra	Porzione Materiale 10	Posto Auto 10	8,85	40
12	P. Terra	Porzione Materiale 11	Posto Auto 11	8,85	40
13	P. Terra	Porzione Materiale 12	Posto Auto 12	8,72	40
				220	1000