

**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**  
**LOCALE SITO IN TORINO, VIA NEGARVILLE 8/48 - sub. 15 - parte**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 2 (Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud), è collocata al piano primo in via Negarville 8, interno 48 e fa parte di un complesso commerciale-servizi a tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato negli anni settanta del Novecento. Il compendio immobiliare, realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato con copertura piana, usufruisce di un'ampia area a parcheggio libero.

I locali oggetto del presente bando sono distribuiti al piano primo a cui si accede tramite vano scala comune e ascensori posti su via Negarville 8/48: sono presenti n. 7 locali e n. 2 gruppi di WC e anti WC alle estremità del corridoio. I serramenti vetriati esterni sono in ferro, quelli interni in legno tamburato con sopra luce vetrato; i pavimenti sono in graniglia, mentre il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di gres porcellanato.

L'immobile ha una superficie utile lorda pari a 196 m<sup>2</sup>.

---

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA**

---

€/anno 10.600,00 (€/anno diecimilaseicento/00).

Il canone è determinato sulla base della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile.

La scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

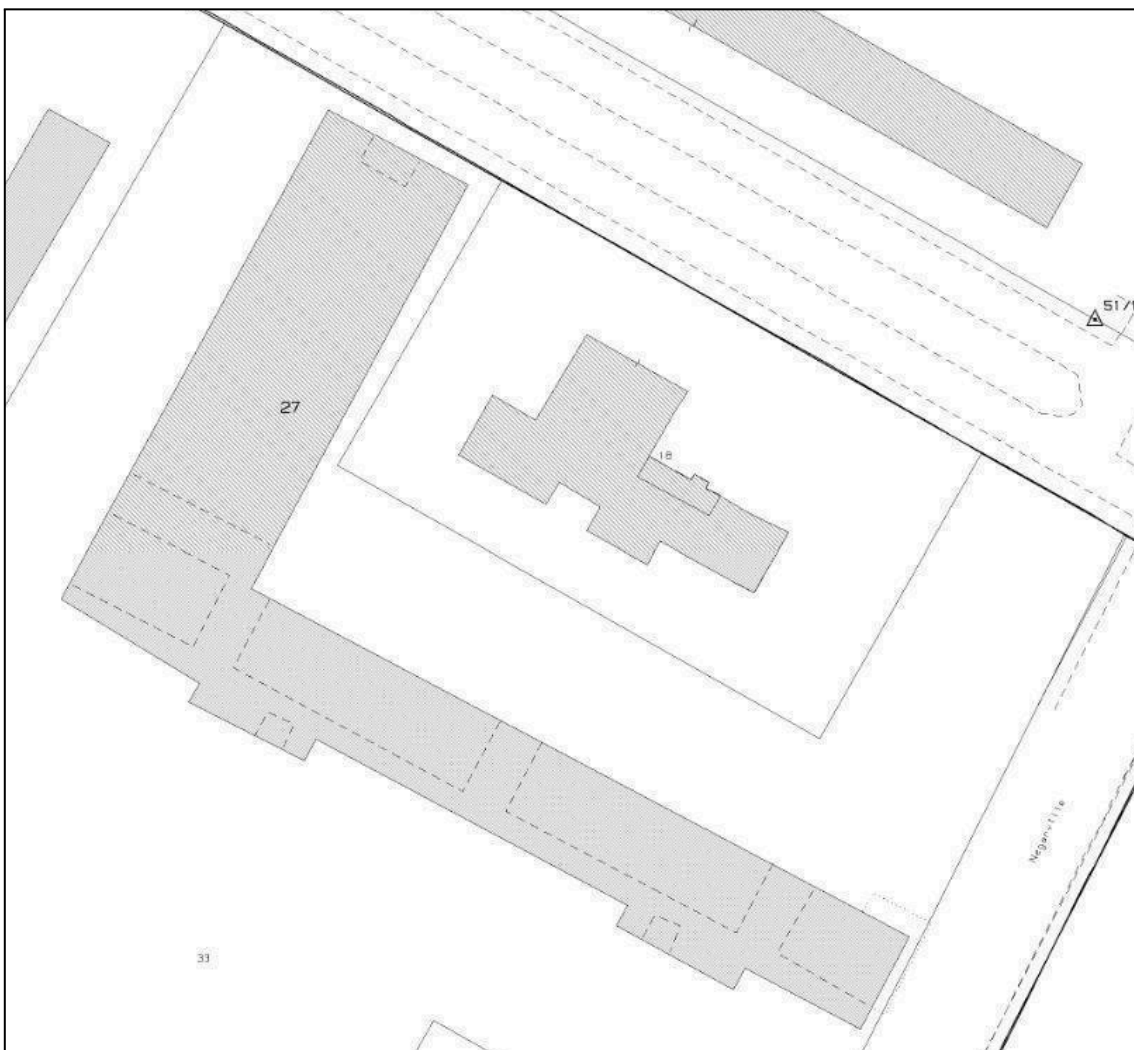
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1467, particella n. 27, sub. 15 parte (Indirizzo: via Negarville Celeste n. 8 piano 1; Zona Censuaria 2;

Categoria E/9; Rendita 723,04 €) ed insiste su area censita a Catasto Terreni al Foglio n. 1467, particella n. 27 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 3765 m<sup>2</sup>).

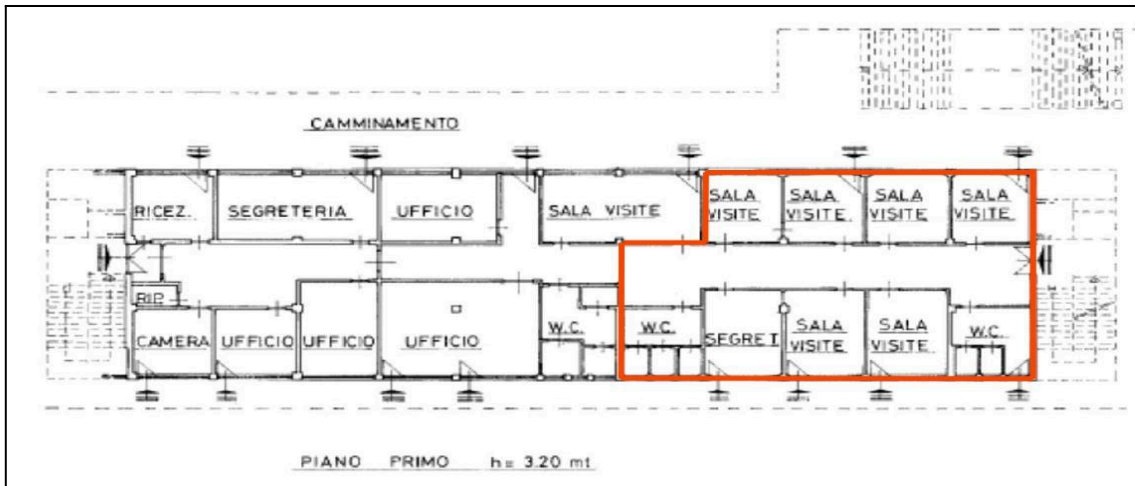
Il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale accatastamento dell'intero subalterno di cui l'unità immobiliare è parte.

### **PLANIMETRIA CATASTALE**

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio da non intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1467, p.27- Stralcio estratto di mappa C.T. - Non in scala



Foglio 1467, p.27, sub. 15 (parte) - Stralcio planimetria C.F. - Piano primo - Non in scala

---

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

---

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre procedere con la 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.

---

### UTENZE

---

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono ed eventuale gas - oltre alla tassa raccolta rifiuti; in particolare il contratto per la fornitura dell'energia elettrica dovrà essere direttamente intestato al concessionario, viceversa le utenze di riscaldamento (teleriscaldamento) e di fornitura idrica, stante le caratteristiche tecniche unitarie dell'intero complesso, sono intestate alla Città di Torino che provvederà al recupero dei costi pro quota.

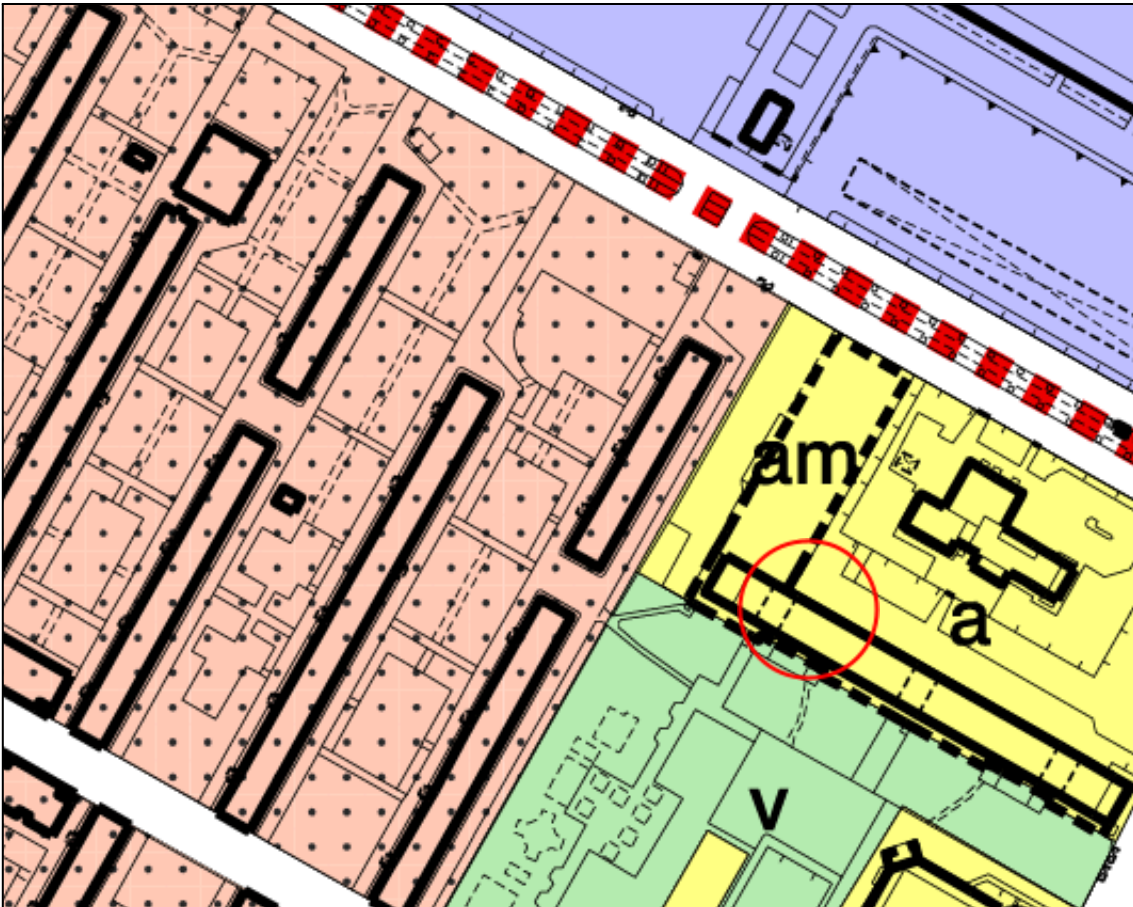
---

### DESTINAZIONE URBANISTICA

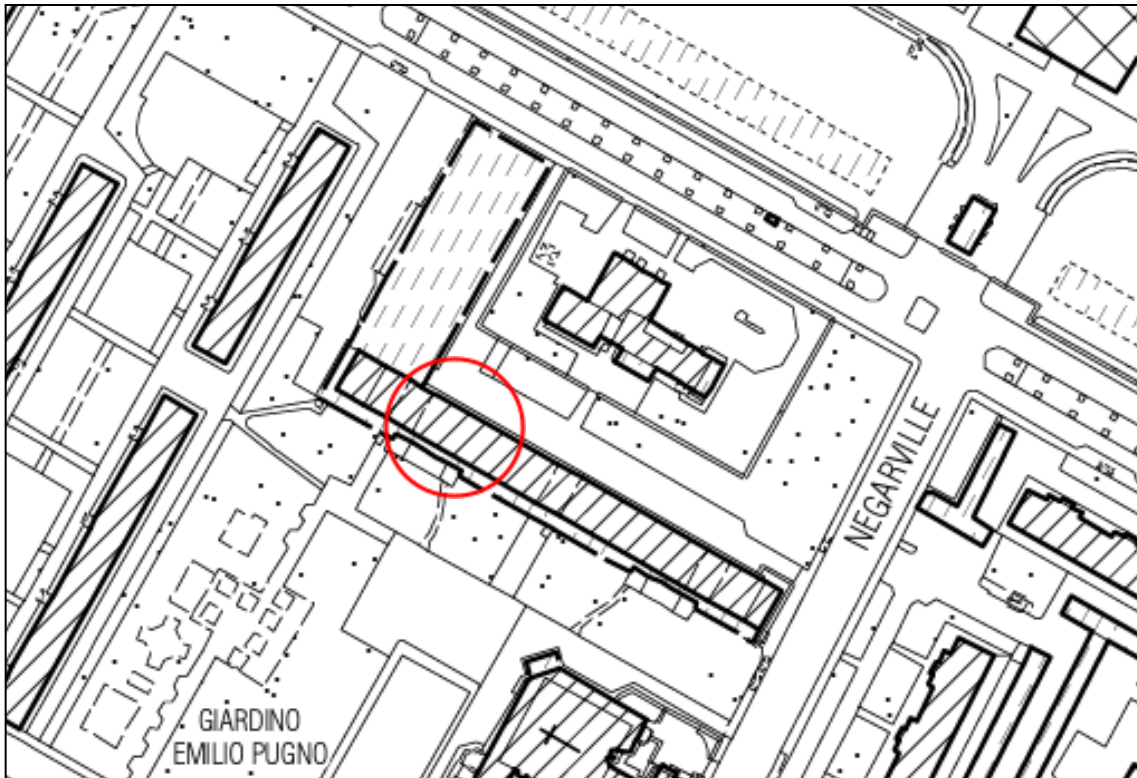
---

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 (0.60) in Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - Attrezzature di interesse comune, Mercati e centri commerciali pubblici.

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., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).



Estratto di P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica - Non in scala

#### 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.

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 tipo A4 – Plava.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e ricompresa nell'addensamento sopra riportato; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e

bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

---

#### **DESTINAZIONE D'USO**

---

Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli Enti del Terzo Settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. Il concessionario dovrà pertanto esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

---

#### **ULTERIORI NOTE**

---

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*. Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

### **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

#### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 febbraio 1969 *“Nuovo centro di commercializzazione del quartiere Mirafiori Sud [...]”* è stato approvato il progetto di massima.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale del 5 ottobre 1970 *“Costruzione di un nuovo centro commerciale nel quartiere Mirafiori-Sud – Intese con l'Istituto case Popolari [...]”* è emersa *“[...] l'opportunità di addivenire alla realizzazione del Centro Commerciale per gradi ed in tempi successivi ed in esito ai contatti avuti con l'Istituto Case Popolari è stato concordato lo stralcio di progetto relativo al 1° Lotto. [...] che comprende il mercato degli ambulanti e una parte dei negozi [...]”*.

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Licenza edilizia n. 504 del 29 marzo 1973 (prot. n. 1970-1-10029) che autorizza la “[...] costruzione di complesso commerciale sanitario-sociale e attività ricreative in Torino, via C. Negarville n. 4/6/8 [...]”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 1974, esecutiva per decorrenza di termini dal 24 gennaio 1975 la Città di Torino ha approvato il collaudo delle opere relative al primo lotto. La documentazione relativa alla realizzazione del fabbricato è disponibile presso l'archivio dell'ex IACP ora Agenzia Territoriale per la Casa.

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, e dovrà eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere. Inoltre, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla redazione della documentazione necessaria da presentare ai competenti Servizi della Città. Nella pratica edilizia dovrà essere ricompresa la porzione immobiliare confinante, non oggetto di concessione, poiché parte della medesima unità immobiliare (Foglio n. 1467, particella n. 27, sub. 15 parte).

---

#### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

Lo stato manutentivo dell'immobile non è buono e il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi manutentivi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari.

L'unità immobiliare presenta locali con evidenti ammaloramenti da infiltrazioni d'acqua (pavimenti, pareti e intonaci): in alcune stanze si è riscontrata la presenza di materiale di sgombero.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua la proposta effettuata.

Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

---

#### **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto.

Il concessionario, qualora richiesto, sarà tenuto a produrre una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto in esito al bando. 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**

---

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del Lotto.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. 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" e ss.mm.ii.

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 dell'interno compendio immobiliare ma è disponibile il certificato di collaudo depositato presso l'ex ufficio del Genio Civile di Torino al numero 1474 del 5 agosto 1973 e risalente al periodo di edificazione del compendio. Non si dispone di ulteriori informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti per determinare l'entità delle azioni che la stessa è 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 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 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.

Esiste la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (art. 18, legge n. 46 del 5 marzo 1990) del 3 dicembre 2004 relativo al "*Rifacimento totale per normalizzazione impianto elettrico dei locali ex ASL, [...] installato in [...] via negarville 8/48 [...]*" in cui si dichiarava di:

- *"aver seguito la norma tecnica impiantistica applicabile all'impiego: Legge 1 marzo 1968 n. 186 Norma CEI 64-8;*
- *di aver installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione art. 7 legge 46/90;*
- *controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.[...]*".

Non sono disponibili ulteriori dichiarazioni di conformità in merito agli impianti esistenti. Sarà comunque obbligo dell'aggiudicatario/a, prima dell'utilizzo del bene, verificare la consistenza e la funzionalità degli impianti esistenti e provvedere alla loro formale certificazione da parte di tecnico/a abilitato/a. Sarà altresì a suo carico la formale certificazione degli impianti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Il complesso immobiliare è dotato di teleriscaldamento e all'interno dei locali sono presenti i radiatori come terminali dell'impianto; nei WC è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria di cui non si può garantire funzionalità e conformità.