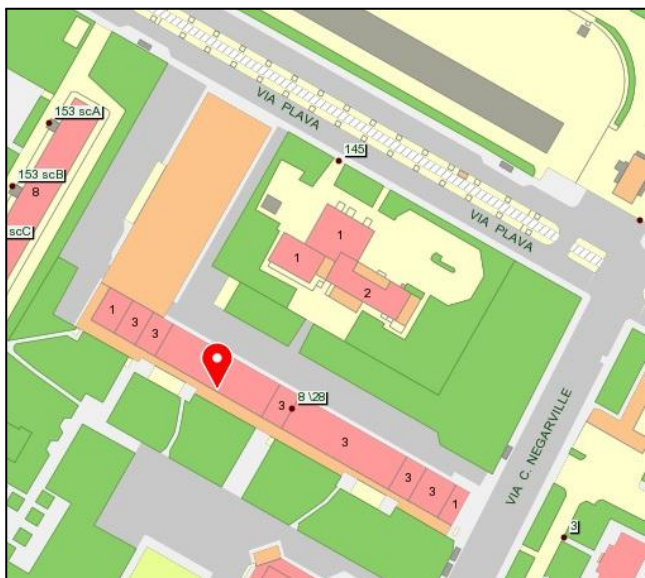


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO N. 2
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA NEGARVILLE 8/38



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è collocato al piano terreno in via Negarville 8 interno 38 ed è parte di un complesso commerciale-servizi a tre piani fuori terra 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.

L'unità immobiliare si compone di zona di vendita con accesso dal portico pubblico e dal contiguo retro dove si trova il servizio igienico, un'uscita secondaria ed il vano scala che originariamente

collegava il negozio al locale situato al piano interrato (con ingresso inibito da un tamponamento in mattoni).

La superficie utile lorda è di circa mq 71.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

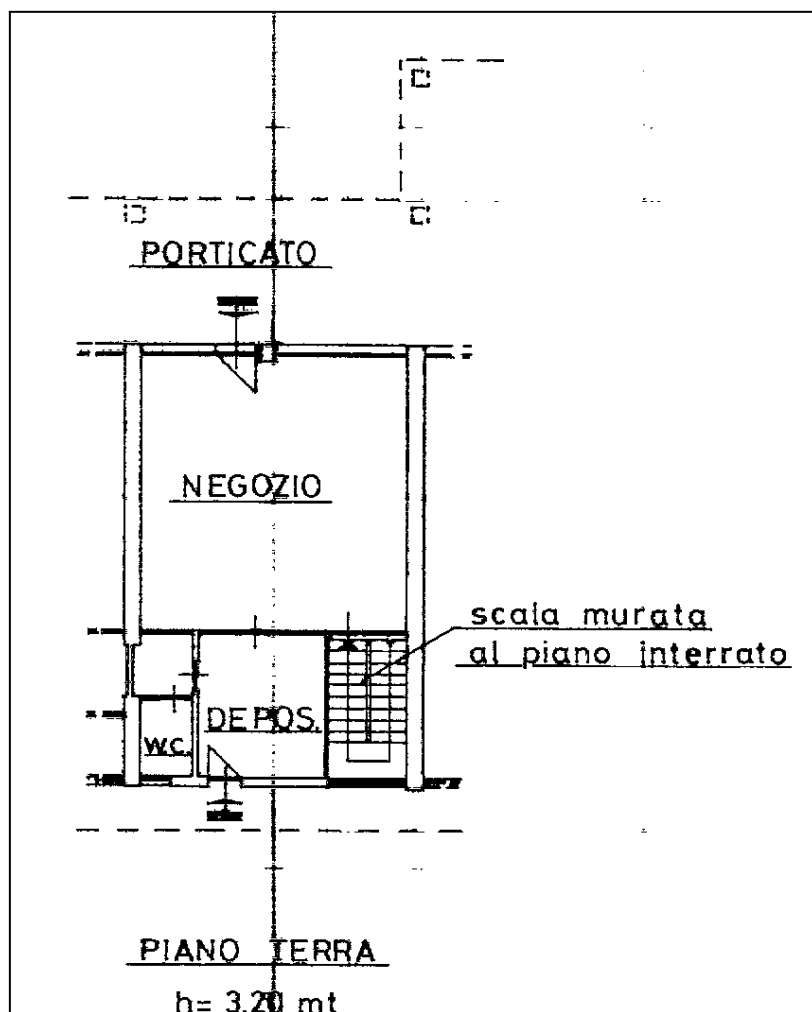
Euro/anno 2.870,00 (euro/anno duemilaotto centosettanta/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1467, Particella 27, subalterno 8, Indirizzo via Negarville 8 piano: T; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 62 mq.; Superficie Catastale Totale: 70 mq.; Rendita euro 1.002,24.

PLANIMETRIA CATASTALE

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



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 altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato risulta 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).

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.

L'immobile è interessato dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Negarville.

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 centrale tipo A4 – Plava.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso legittimata è commerciale – attività commerciali al dettaglio.

La destinazione prevista dal precedente contratto è commerciale, nello specifico "*rivendita prodotti ittici*".

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 eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

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 disponibili i seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia n. 504 (prot. n. 1970-1-10029) del 29 marzo 1973 per la *“[...] costruzione di complesso commerciale sanitario-sociale e attività ricreative [...]”*.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 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.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie in merito all’unità immobiliare in oggetto.

Il concessionario, prima dell’apertura dell’attività proposta, avrà l’obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza e dovrà 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/elementi presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

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 normativi in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all’attività da insediare.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile è inutilizzato da luglio 2022 ed è rientrato nella disponibilità della Città in data 3 febbraio 2023, lo stato di conservazione generale evidenzia la necessità di interventi manutentivi indispensabili anche per l'eventuale riconversione dei locali. Sono state riscontrate infiltrazioni di acqua in corrispondenza delle pareti del retro negozio.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Ove richiesto il concessionario sarà tenuto a produrre una relazione firmata da un tecnico abilitato 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

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

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 relativo certificato di collaudo depositato presso l'ex ufficio del Genio Civile di Torino al numero 1474 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.

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.

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.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

La planimetria sotto riportata è fuori scala, indicativa e rappresenta lo stato di fatto dei luoghi e non quello legittimato **ed è fuori scala indicativa.**

