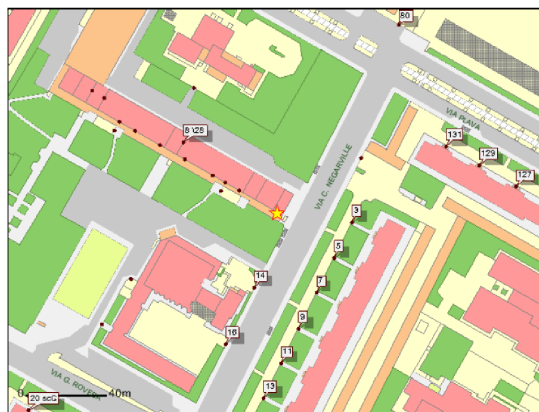


**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**  
**LOTTO N. 2**  
**LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA NEGARVILLE 8/10 SUB 2**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'immobile è collocato al piano terreno in via Negarville 8 interno 10 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 è dotata di otto vetrine e si compone di una zona di vendita con accesso dal portico pubblico e dal contiguo retro ove è posizionata una cella frigorifera in disuso, locali di preparazione, servizi igienici ed uscita secondaria.

La superficie utile lorda è di circa mq 165.

---

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA**

---

Euro/anno 5.580,00 (euro/anno cinquemilacinquecentoottanta/00).

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

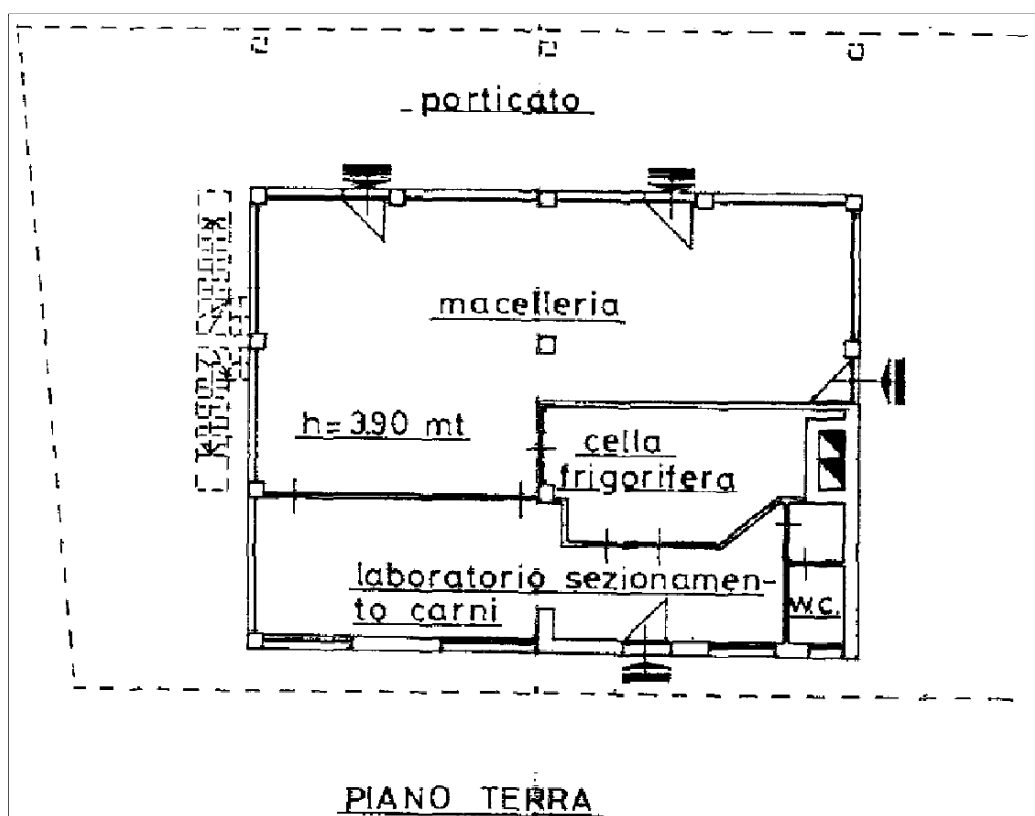
---

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1467, Particella 27, subalterno 2, Indirizzo via Negarville 8 piano: T; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 129 mq.; Superficie Catastale 143 mq.; Rendita euro 2.085,30.

---

**PLANIMETRIA CATASTALE**


---




---

**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.

---

**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 carni fresche e congelate”*.

---

#### 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 avrà l’obbligo di 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 normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all’attività da insediare.

---

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

---

L’immobile è inutilizzato dal 6 dicembre 2018, lo stato di conservazione generale evidenzia la necessità di interventi manutentivi diffusi indispensabili anche per l’eventuale riconversione dei locali. Sono state riscontrate perdite ed infiltrazioni di acqua ed i locali presentano ancora alcuni allestimenti della precedente attività.

---

### **CLASSE ENERGETICA/APE**

---

La classe energetica e l’indice di prestazione energetica non sono disponibili.

---

### **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.

---

### **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 rappresenta lo stato di fatto dei luoghi e non quello legittimato.

