

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO 1
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA NEGARVILLE 8/14



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 2 (Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud) 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, è situato nel quartiere realizzato da Ina-Casa che comprende anche la chiesa parrocchiale e un centro sociale.

Fa parte di un complesso con funzioni commerciali e a servizi pubblici a tre piani fuori terra e un piano interrato. Le attività commerciali sono ubicate al piano terreno, prospettanti su spazio pubblico pedonale e con accessi principali da percorso coperto; usufruiscono altresì di accesso secondario dal retro con ampia possibilità di parcheggio e fermata dei mezzi pubblici nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare è costituita al piano terreno da una zona principale di vendita, servizi igienici e vano scala di collegamento tra il piano interrato e il piano primo del cespite.

La superficie utile lorda è pari a circa 80 m² per il piano terreno, 79 m² per il piano interrato e 76 m² per il piano primo.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Euro/anno 8.090,00 (euro/anno ottomilanovanta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

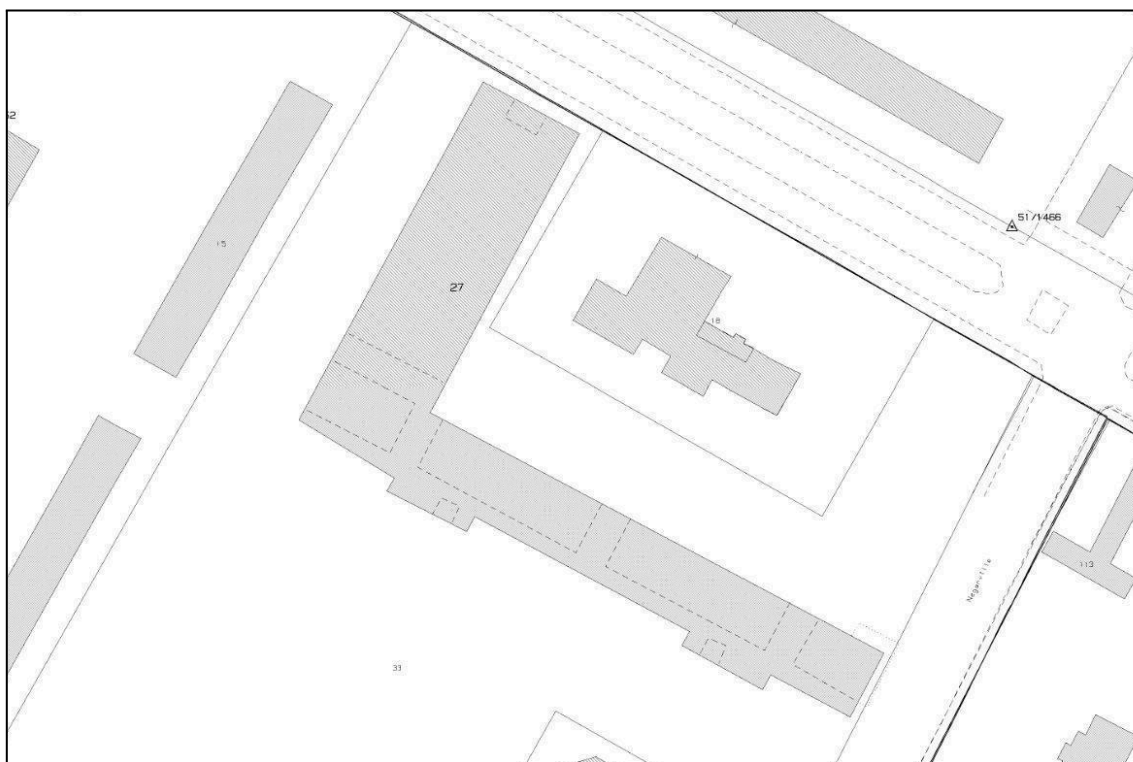
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1467, particella n. 27, sub. 4 (Indirizzo: via Negarville Celeste n. 8 piano S1-T-1; Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 143 m²; Superficie Catastale Totale 218 m²; Rendita 2.311,61 €) ed insiste su area censita a Catasto Terreni al Foglio n. 1467, particella n. 27 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 3765 m²).

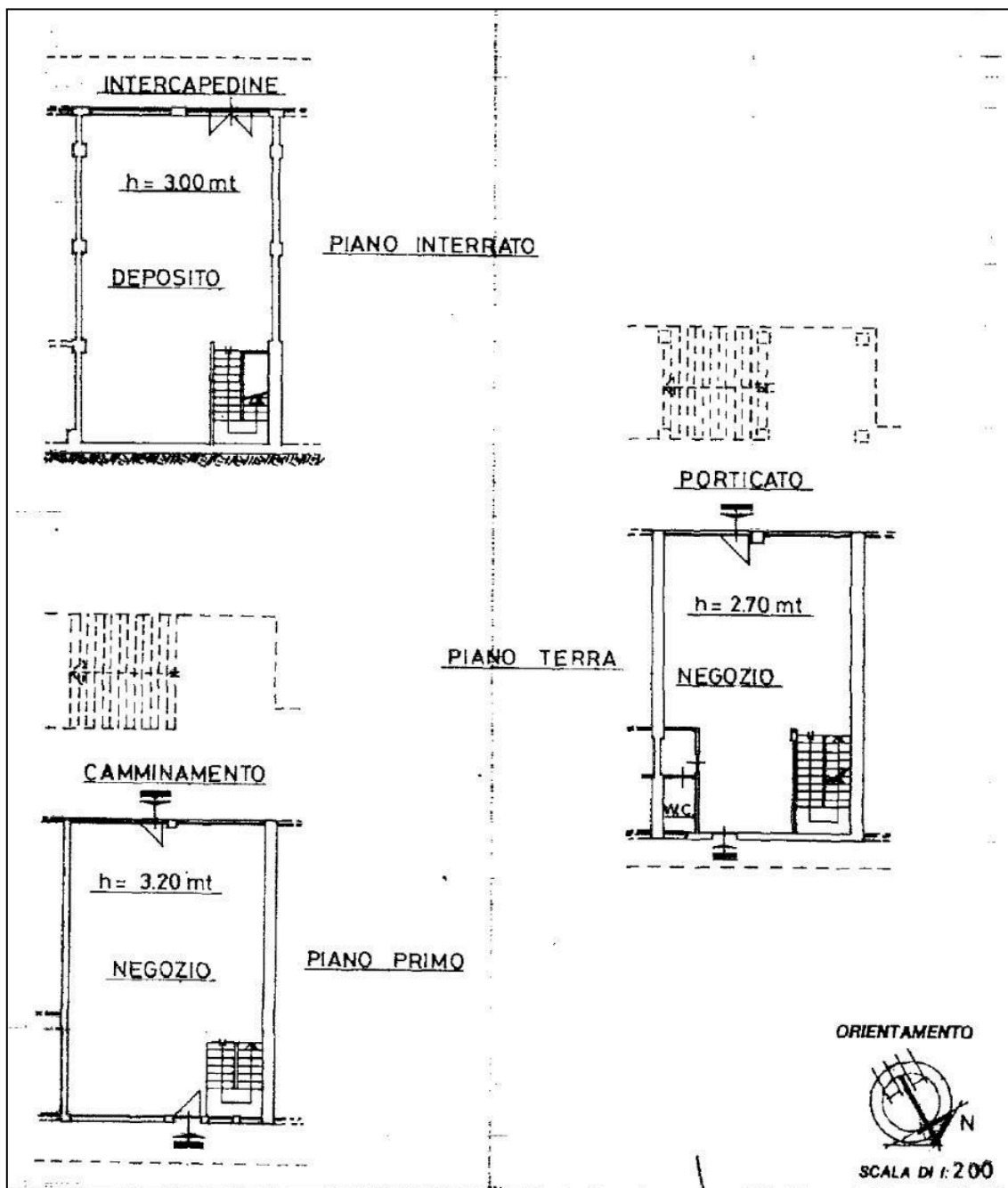
Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

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.



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



Foglio 1467, p.27, sub. 4 - Stralcio planimetria C.F. - 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.

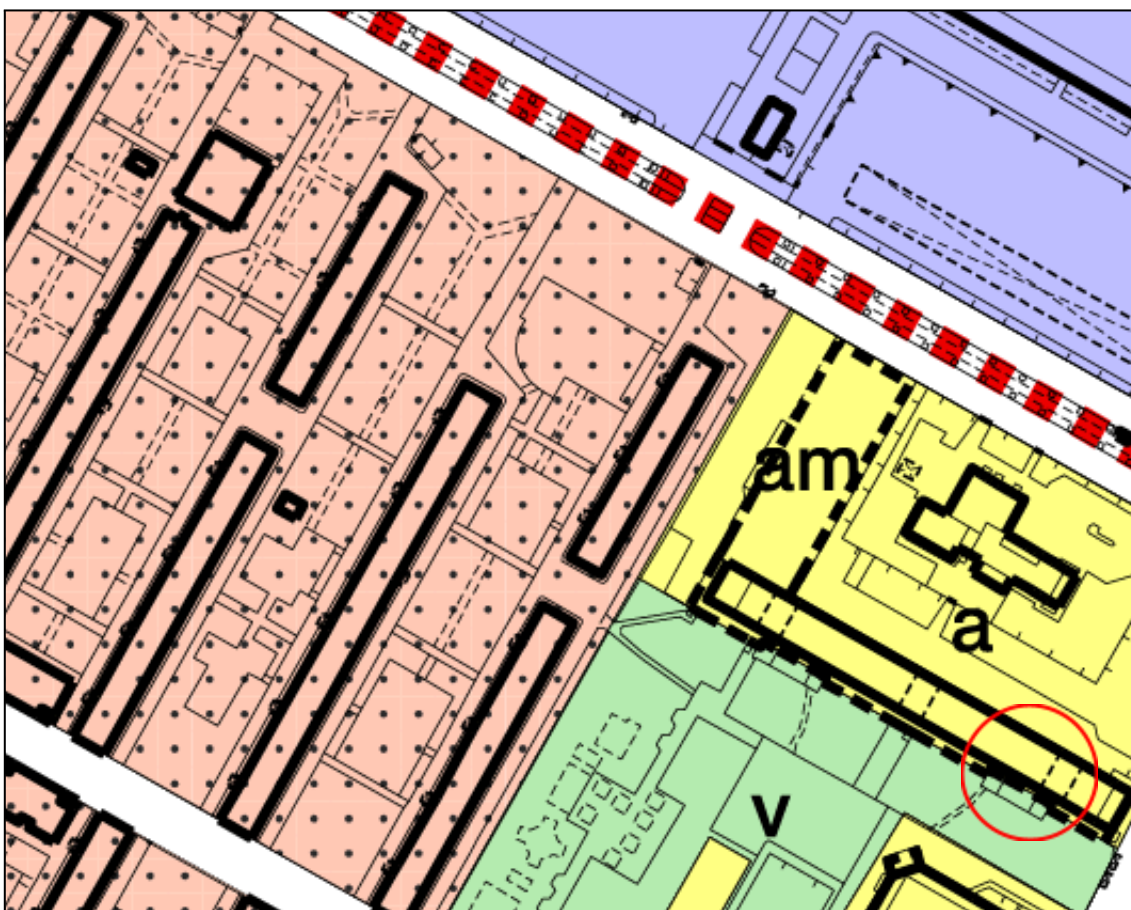
UTENZE

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 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.

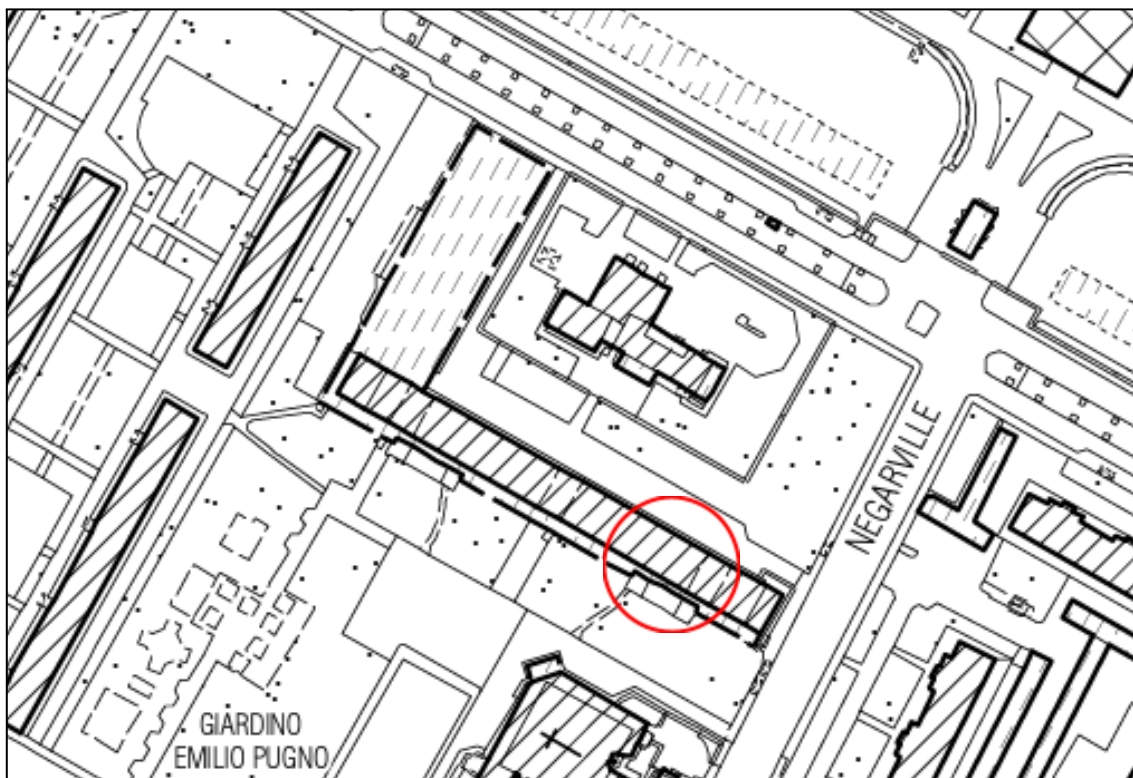
DESTINAZIONE URBANISTICA

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.

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 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 150 m pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso prevista dal precedente contratto è commerciale, nello specifico "merceria".

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 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 ha 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 presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione generale evidenzia la necessità di interventi manutentivi indispensabili anche per l’eventuale riconversione dei locali.

Sono ancora presenti nei locali molti arredi e merci varie da smaltire a cura e spese del concessionario.

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. 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.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l’offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

CERTIFICATO AGIBILITA’

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’immobile.

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

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 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.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti e non si può garantire circa la relativa conformità. 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.