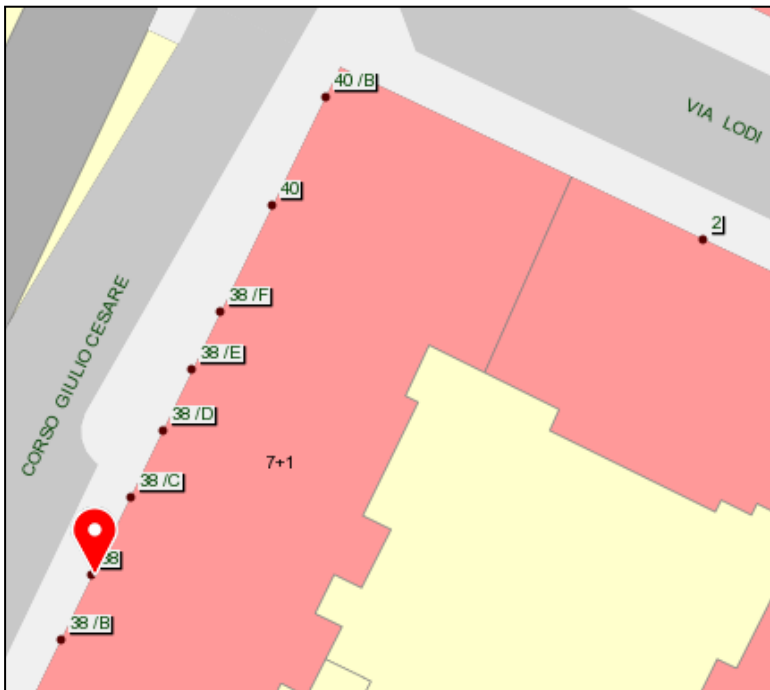


**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**  
**CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO GIULIO CESARE 38B**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone), in prossimità della zona di Porta Palazzo e di Ponte Mosca. Trattasi di locale già adibito ad uso commerciale, confiscato alla criminalità organizzata, collocato al piano terreno dello stabile sito in corso Giulio Cesare 38, costituito da un locale soppalcato con affaccio su corso Giulio Cesare e da un locale retrostante collegato tramite scala interna ad un locale posto al piano interrato, per una superficie catastale di 61 m<sup>2</sup>.

---

**GRATUITA' DELLA CONCESSIONE**

Secondo quanto disposto dall'art. 48 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia), la concessione non prevede la corresponsione di canone.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

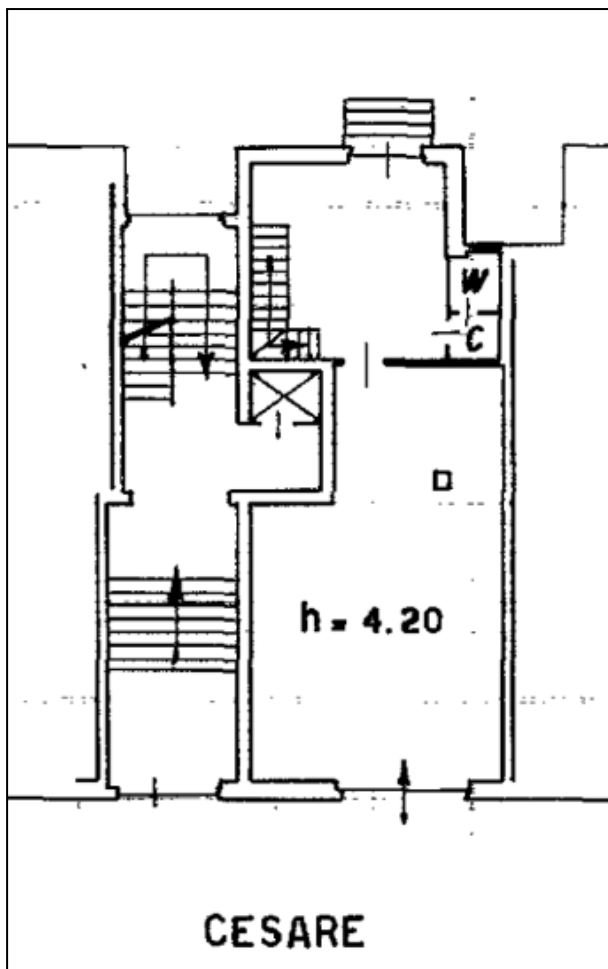
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1184, particella 120, sub. 2 (indirizzo: corso Giulio Cesare n. 38, piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe 6; Consistenza 34 m<sup>2</sup>; Superficie catastale totale 61 m<sup>2</sup>).

Sono state rilevate delle differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti; il concessionario avrà l'onere, oltre a quanto previsto nella sezione "Provvedimenti edilizi", di aggiornare il relativo catasto. Nel caso in cui il concessionario dovesse effettuare, nel corso del

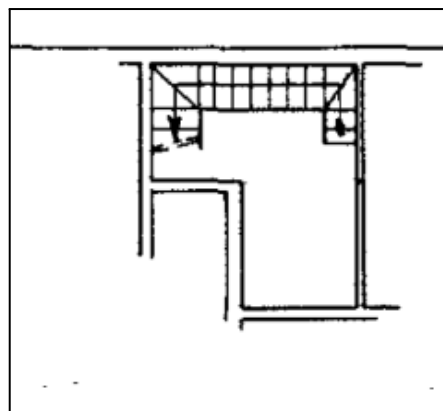
periodo contrattuale, opere manutentive tali da modificare la consistenza immobiliare dovrà, a propria cura e spese, provvedere anche al relativo aggiornamento catastale.

**PLANIMETRIE CATASTALI**

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato sotto il profilo edilizio.



Sub. 2 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Terra -  
Non in scala



Sub. 2 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Piano Interrato -  
Non in scala

---

**VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

---

**STATO OCCUPAZIONALE**

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

---

**UTENZE**

L'immobile risulta sprovvisto di utenze attive.

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 alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente intestati.

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Residenza R3 con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 1.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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., risulta che l'immobile in oggetto ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L'immobile risulta essere compreso in zona beta.

---

**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 dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Giulio Cesare.

In relazione ai possibili riusi dell'area, 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..

---

**DESTINAZIONE D'USO**

---

Vincolo di destinazione: il Decreto del Direttore dell'Agenzia Nazionale per i Beni Sequestrati e Confiscati in data 11/04/2023 prot. n. 24993 di trasferimento del bene, ai sensi ex art. 48 del D.lg. 159/2011, vincola il bene a specifico utilizzo a fini sociali.

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 (salva la facoltà del concessionario di utilizzare beni di interesse).

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) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

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 attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Licenza edilizia n. 926 del 1 giugno 1957 (prot. n. 1957-1-10948) che autorizza “[...] l'esecuzione di costruzione in Torino corso Giulio Cesare nn. 38-40 angolo via Lodi nn. 2-4-6-8-10-12-14-16-18 angolo via Aosta angolo via Chivasso 19, di edifici a cinque piani fuori terra più uno arretrato, a sette piani fuori terra più uno arretrato e ad otto piani fuori terra più uno arretrato, e di fabbricato a due piano fuori terra [...]”;
- Licenza edilizia n. 3216 del 5 settembre 1961 (prot. n. 1961-1-160012) che autorizza “[...] ad eseguire opere di variante ai progetti di cui ai permessi n. 926 in data 1 giugno 1957 e n. 1315 in data 20 aprile 1959 consistenti in modifiche interne e di facciata in edificio in Torino, corso Giulio Cesare nn. 38-40 angolo via Lodi, angolo via Aosta angolo via Chivasso [...]”;
- Concessione edilizia n. 506 del 27 maggio 2000 (prot. n. 1999-1-18293) che autorizza “[...] di conservare costruzione di soppalco uso deposito commerciale e modifica di serramento lato via in Torino, corso Giulio Cesare 38. [...]”.

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, e dovrà ricondurre eventualmente lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I 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.

---

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

---

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto ed 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.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

---

### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

---

Esiste una licenza di abitabilità ed occupazione n. 38 del 12 febbraio 1962 (prot. n. 1960-2-20068) che autorizza “[...] l’abitazione in Torino, corso Giulio Cesare 38-40 angolo via Lodi 2-4-6-8-10-12-14-16-18 angolo via Chivasso 19 di edificio a nove, otto, sei e cinque piani fuori terra più uno seminterrato [...]. Consistenza: [...] corso Giulio Cesare n. 38:

- piano seminterrato: 3 magazzini;
- primo piano fuori terra: quattro negozi con retro e quattro latrine;
- secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo fuori terra: tre entrate, nove camere, tre cucinini, tre latrine con bagno e quattro ripostigli per ogni piano;
- ottavo piano fuori terra: due entrate, otto camere, due cucinini, due latrine con bagno e sei latrine, nonché l’occupazione di una guardiola custode. [...]”.

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 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**

---

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all’interno del compendio immobiliare.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell’immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 “Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3 dell’art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego di amianto” e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

---

### **OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d’uso legittimate. Nella licenza di abitabilità ed occupazione n. 38 del 12 febbraio 1962 (prot. n. 1960-2-20068) viene indicata “[...] la licenza d’uso opere in conglomerato cementizio, Prefettura Torino, Div. IV n. 12311/6185 di Prot. del 10 giugno 1960 [...]”.

Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti (in particolare del soppalco) per determinare l’entità delle azioni che le stesse sono 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**

---

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è gestito dal condominio. Per la partecipazione alle spese condominiali si demanda al Regolamento di Condominio pubblicato. Il concessionario avrà l'onere, di concerto con l'Amministratore, di provvedere all'installazione di opportune termovalvole e di idonei sistemi di contabilizzazione del consumo di calore sui radiatori esistenti.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può fornire 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, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, ripristinati e/o nuovamente realizzati.