

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CENTRO DEL PROTAGONISMO GIOVANILE POLO 3.65,
C.SO FERRUCCI N. 65A, 65C, 65D E 67. LOTTO UNICO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

I locali di pertinenza della Circoscrizione 3 fanno parte dell'immobile che si trova nel Comune di Torino tra via Nino Bixio e Corso Ferrucci nel quartiere Cenisia, adiacente al Giardino "Artiglieri di Montagna" e all'impianto sportivo "Cit Turin", nelle vicinanze del Tribunale di Torino.

L'edificio, costruito nel 1871, era originariamente parte del mercato del bestiame, noto anche come Foro Boario e successivamente adibito a caserma. Nel 1877, infatti, il Ministero della Guerra ne chiese la concessione gratuita, formalizzata nel 1879, trasformandolo in caserma. La caserma, denominata "Alfonso La Marmora", fu riconsegnata alla Città il 20 settembre 1973.

Negli anni successivi l'area è stata riqualificata e suddivisa nelle sue funzioni.

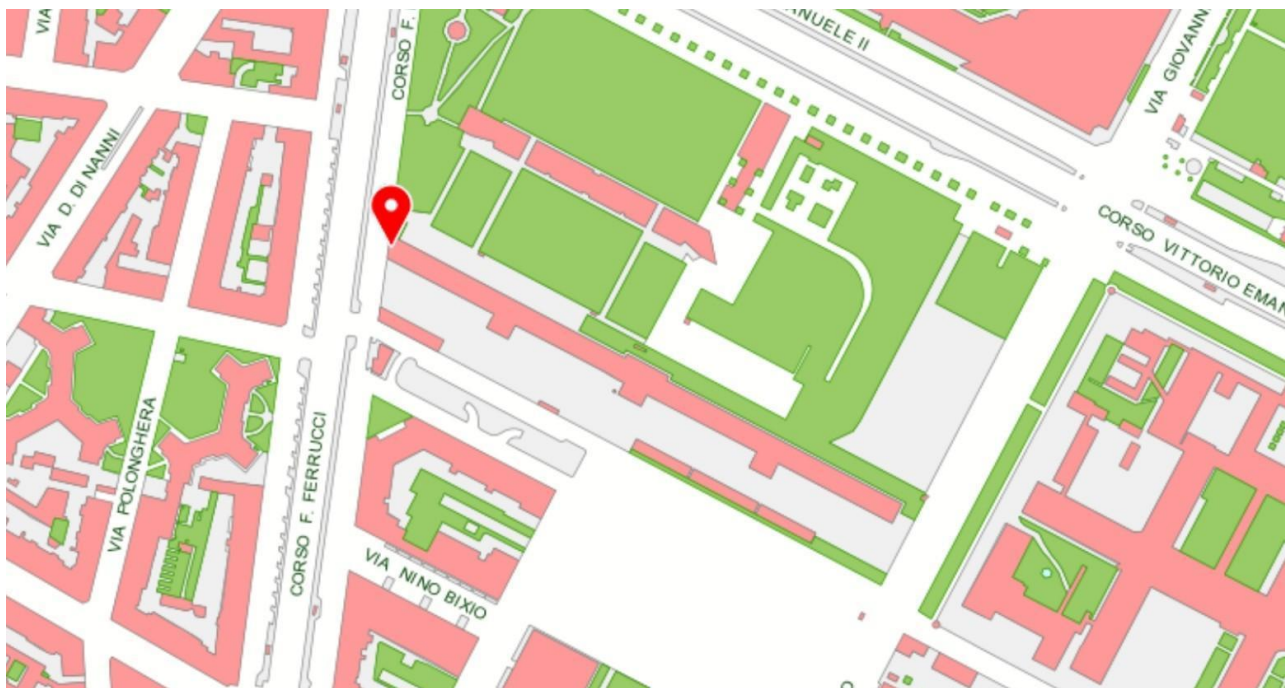
La struttura, composta da due piani fuori terra, si sviluppa parallelamente a Via Nino Bixio. Nella porzione verso Corso Ferrucci, con ingressi situati all'interno dei civici 65 e 67, si trovano il Centro Rete, il Magazzino del Verde e i locali ad uso Associativo/Ricreativo assegnati alla Circoscrizione 3. Fanno parte della proprietà anche due cortili su Via Bixio (di cui uno assegnato al Servizio Manutenzione Verde) e uno con accesso da Corso Ferrucci.

Nello specifico, la porzione gestita dalla Circoscrizione 3 ed oggetto del presente Bando è costituita da:

- Locali e salone posti al primo piano del civico 65/a;
- Salone con annessi servizi igienici, al piano terra del civico 65/c;
- Salone con annesse salette di servizio e servizi igienici al civico 65/d;
- Ex alloggio del custode al civico 67, composto da tre locali, un bagno e una cucina;
- Cortile lato Via Bixio (porzione dell'intero);
- Cortile lato Corso Ferrucci.

La copertura è a falde con tegole e la struttura portante è in muratura.

I locali costituenti il Lotto hanno una superficie lorda di circa 730 m², così suddivisi: circa 355 m² per il piano terra, 290 m² per il primo piano e 85 m² per l'ex alloggio del custode.



IDENTIFICATIVI CATASTALI

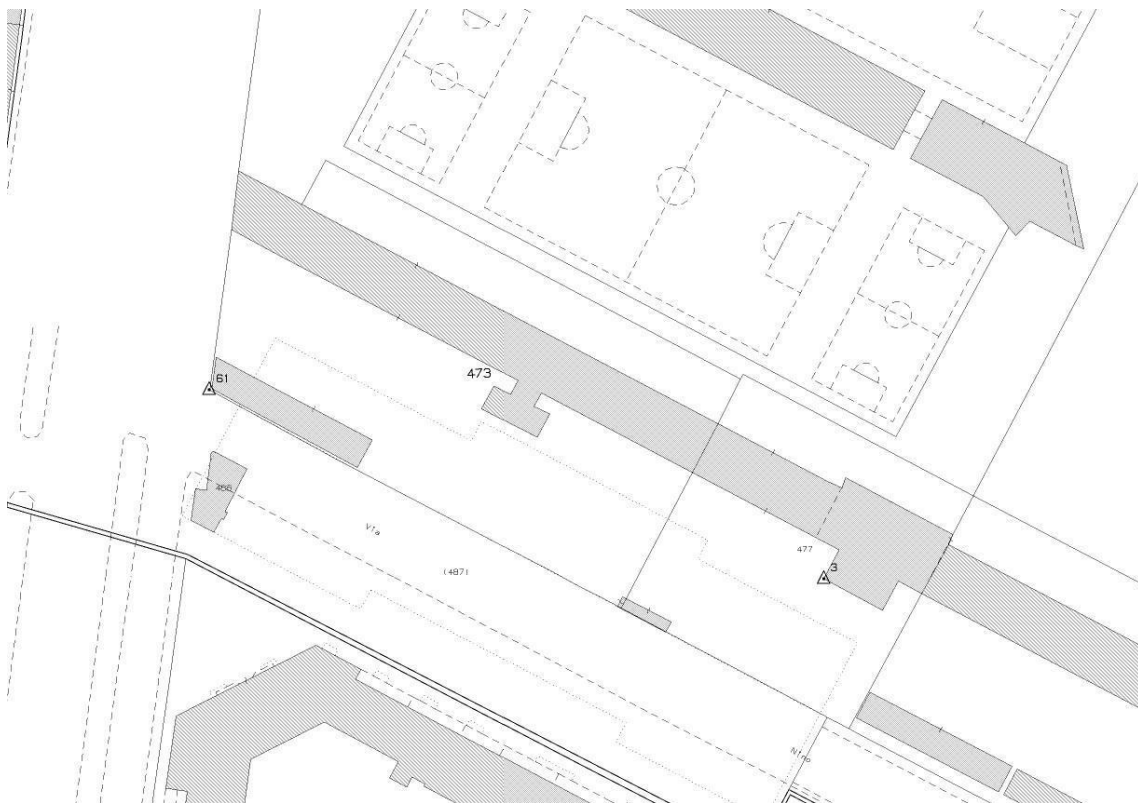
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1222, particella n. 473, sub 2 parte (Fabbricato Piano terra e primo), sub 3 (ex alloggio custode) sub 9 parte (BCNC).

CANONE ANNUO DI MERCATO

€/anno 100.670,00 (€/anno centomilaseicentoseventanta/00). Tale valore rappresenta il canone commerciale del Lotto in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali. L'istruttoria svolta utilizzando la Scheda di Valutazione, che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dai soggetti richiedenti, determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

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 1222, p.473 - Stralcio estratto di mappa C.T. - Non in scala

Hmedia=3.89 mt.



Corso Ferrucci 65 e 67

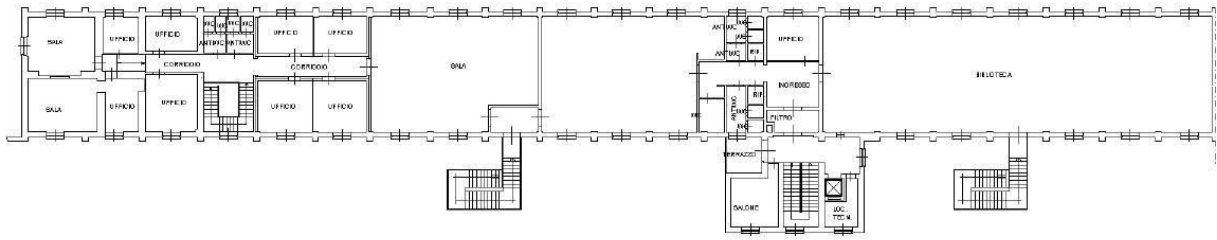
Via Bixio

Ex Caserma La Marmora - Piano Terra

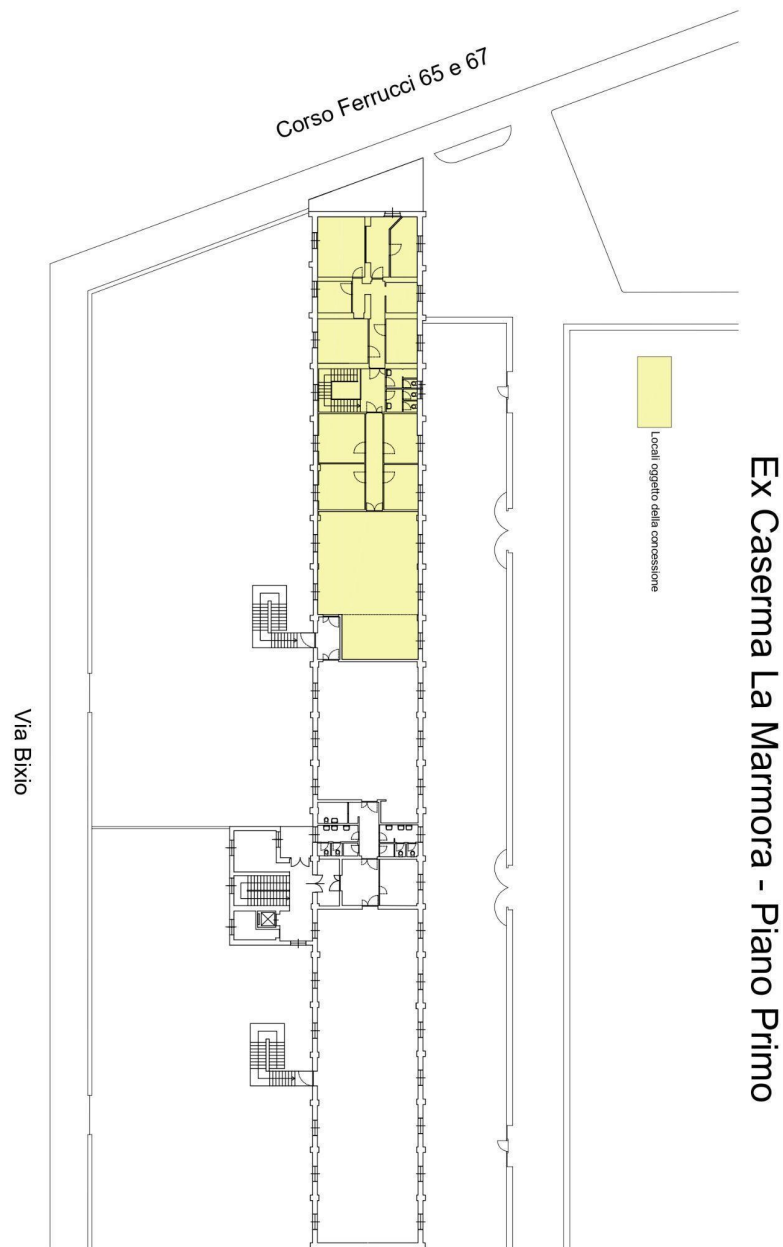
Locali oggetto della concessione

PIANTA PIANO PRIMO

H=3.47 mt.



Foglio 1222, p.473, sub. 2 - Stralcio planimetria C.F. - Non in scala





Foglio 1222, p.473, sub. 3 - Stralcio planimetria C.F. - Non in scala

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

Il Lotto è vincolato in forza di Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Piemonte n°686 del 17 dicembre 2013. Con nota prot. 2972 del 22/09/2025 la Città di Torino ha provveduto a domandare ai competenti organi ministeriali l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. L'interessato dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il competente Ministero dovesse apporre nella autorizzazione alla concessione.

STATO OCCUPAZIONALE

Il lotto è attualmente occupato per lo svolgimento delle attività del Centro del Protagonismo Giovanile CPG "POLO 3.65". Verrà consegnato libero al momento della sottoscrizione del contratto di concessione, fatto salvo quanto disposto dal punto 4, lettera a) dell'Avviso.

BENI MOBILI

Formano oggetto di concessione anche i beni mobili qui di seguito descritti: (Registro Inventario 3308):

DESCRIZIONE	QUANTITA'
ARMADIO IN LAMIERA DI ACCIAIO 4 RIPIANI SPOSTABILI SU CREMAGLIERA PER CARTELLE SOSPESE-PORTE A 2 BATTENTI-SERRATURA-DIM. MM. 1000X450X2000H-COLORE BEIGE DA CAPITOLATO - LOTTO 4	1
ARMADIO LIBRERIA METALLICO RIPIANI REGOLABILI PORTE SCORREVOLI	1
ARMADIO METALLO 2 BATTENTI	1
ARMADIO SPOGLIATOIO 1 BATTENTE	1
ATTACCAPANNI A PARETI A 5 POSTI	15
CARTELLIERA METALLICA A 10 CASELLE SERRATURA SINGOLA OGNI PORTELLO PIANO SUPERIORE LAMINATO DIM. MM. 900X350X1060H	2
GAZEBO MODELLO AIRONE 4*4	1
PORTAOMBRELLI	2
SEDIA CON MONOSCOCCA IN PLASTICA IMPILABILE - COLORE BLU	123
SEDIA CON MONOSCOCCA IN PLASTICA IMPILABILI - COLORE NERO	20
SEDIA CON MONOSCOCCA IN PLASTICA IMPILABILI - COLORE ROSSO	33
SEDIA CON SEDILE E SCHIENALE IN MATERIALE PLASTICO, AGGANCIABILE ED ACCATASTABILE - STRUTTURA IN TUBOLARE D'ACCIAIO COLORE BLU	36
SET DI SCACCHI GIGANTI	1
TAVOLO DA GIOCO 80X80	20
TAVOLO QUADRATO 100*100	1
TAVOLO QUADRATO 120*120	2

Tali beni si presentano in buone condizioni e funzionali all'uso; si intendono consegnati nello stato di fatto, di uso e conservazione in cui si troveranno al momento della stipulazione della concessione, esonerando l'Amministrazione da qualsivoglia responsabilità al riguardo per vizi occulti, apparenti e non apparenti, o comunque derivanti dallo stato in cui si troveranno alla data predetta.

UTENZE

ELETTRICA:

Ubicazione contatore Cabina elettrica cortile interno lato via Bixio

Tipo contatore Trifase - Codice Pod IT 020 E 00125435

Locali serviti: Tutta la struttura ad esclusione ex alloggio custode

Ubicazione contatore Cabina elettrica cortile interno lato via Bixio

Tipo contatore monofase - Codice Pod IT 020 E 00125434

Locali serviti Ex alloggio custode

IDRICA:

Ubicazione contatore Pozzetto cortile interno lato via Bixio sul retro ex Alloggio custode
Acqua utenza idrica 0100127200028668 - Acqua utenza antincendio 0100127200028716
Locali serviti Tutta la struttura

RISCALDAMENTO:

Tipologia Metano
Ubicazione contatore Cortile lato via Bixio
Matricola 7641547/2011 - PDR 09951207799618
Locali serviti Tutta la struttura ad esclusione ex Alloggio

Tipologia Metano
Ubicazione contatore Cortile lato via Bixio retro ex Alloggio custode
Matricola FIOR034421018221 - ID UTENTE 09951201
Locali serviti ex Alloggio custode

Si precisa che i locali dell'ex alloggio del custode sito in corso Ferrucci 67 dispongono di contatori dell'elettricità e del riscaldamento separati dagli impianti del resto della struttura e che quindi le relative utenze dovranno essere intestate al Concessionario entro 30 giorni dalla stipula del contratto, come riportato nel dettaglio:

tipo di utenza	matricola / contatore / utenza	locali	% a carico del Concessionario
elettrica (utenza da intestare al Concessionario)	POD: IT 020 E 00125434	ex alloggio custode di corso Ferrucci 67	100%
riscaldamento (utenza da intestare al Concessionario)	Matricola FIOR034421018221 ID UTENTE 09951201	ex alloggio custode di corso Ferrucci 67	100%

Preso atto che la restante parte dei locali oggetto della concessione è dotata di impianto di riscaldamento, elettrico e idrico comune per l'intera struttura, le cui utenze sono attualmente intestate al Comune di Torino, la Città provvederà ad anticipare il pagamento dell'utenza elettrica, idrica e di riscaldamento che il Concessionario si impegnerà a rimborsare nelle seguenti misure:

tipo di utenza	matricola / contatore / utenza	locali	% a carico del Concessionario da applicare anche ai costi di conduzione
idrica	Acqua utenza idrica 0100127200028668 Acqua utenza antincendio 0100127200028716	Locali oggetto del bando (compreso ex alloggio custode di corso Ferrucci 67)	46,06%
elettrica	POD: IT 020 E 00125435	Locali oggetto del bando (escluso ex alloggio custode di corso Ferrucci 67)	44,11%

riscaldamento	Matricola 7641547/2011 PDR 09951207799618	Locali oggetto del bando (escluso ex alloggio custode di corso Ferrucci 67)	35,55%
----------------------	--	--	--------

Qualora invece il concessionario intendesse installare i contacalorie su tutti i radiatori, dovrà mensilmente inviare alla Città una relazione attestante la lettura dei medesimi per la quantificazione dei costi che saranno maggiorati della quota fissa.

Restano fermi gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti in capo al Concessionario.

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'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Ferrucci e via Nino Bixio.

In relazione ai possibili riusi 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

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, coerenti con la destinazione a Centro di Protagonismo Giovanile; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni manutentive, eccezion fatta per i blocchi 2 e 9 di corso Ferrucci 67 che necessitano di revisione impiantistica ed edilizia, oltre che per alcune porzioni immobiliari migliorabili.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato risale ad un periodo anteriore al 1° settembre 1967. Presso gli archivi 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 legittimate e degli eventuali

ripristini necessari: CIL prot. ed. n°2011-20-15078 del 27 giugno 2011 - CILA prot. ed. n°2019-20-11094 del 23 maggio 2019.

Il soggetto richiedente prende atto della documentazione indicata e, considerato che la stessa potrebbe non essere esaustiva, può effettuare accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino, al fine di verificare la regolarità edilizia della attuale consistenza ed eventualmente ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovesse sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a proprio esclusivo onere. Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, alla predisposizione della documentazione progettuale, da presentare alle autorità competenti, secondo la normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di bando. Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico dell'aggiudicatario, 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.

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 della porzione 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 si può escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...). Il concessionario dovrà ottemperare, ove occorrente, 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. Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 01/03/2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale. Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal

succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. L.vo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

OPERE STRUTTURALI

Non è stata reperita alcuna 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 e ammissibili. Il concessionario avrà l'onere di procedere, a propria cura e spese, alla 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 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, in quanto non dispone delle relative certificazioni. Sarà onere dell'aggiudicatario 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.

CPI - IMPIANTO ANTINCENDIO

Qualora dovuto, il concessionario dovrà ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 151/2011 e s.m.i. nonché alle ulteriori normative in tema di prevenzione, attivando in ogni modo tutti gli accorgimenti ed i modi di azione necessari volti ad evitare l'insorgenza di un incendio e degli eventi ad esso comunque connessi o a limitarne le conseguenze. In considerazione della vicinanza tra la porzione di fabbricato oggetto della presente procedura e quella destinata ad Uffici Giudiziari confinante, il concessionario dovrà escludere l'insediamento di attività tali da essere considerate "promiscue" (dal punto di vista strutturale e/o impiantistico e/o delle vie di esodo) assumendosi ogni onere a riguardo.

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.

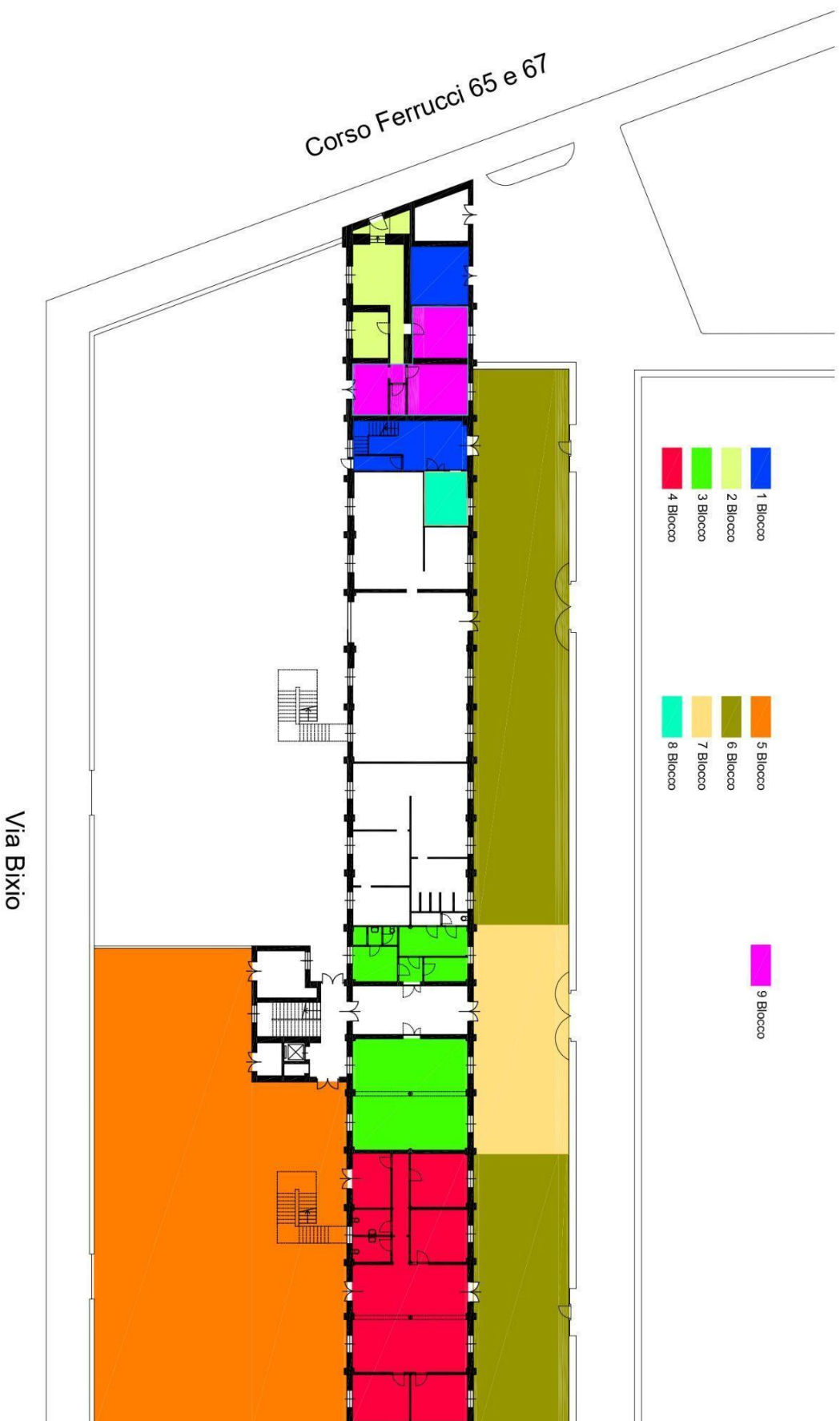
Tutte le uscite che immettono verso il cortile comunale del Servizio Verde (accesso da via Bixio) dovranno essere utilizzate esclusivamente come vie di fuga in caso di emergenza, con divieto di utilizzo del cortile stesso. A titolo esemplificativo, si menzionano l'uscita dalla cucina dell'ex alloggio di custodia (Blocco 9), l'uscita verso le scale metalliche antincendio al primo piano (Blocco

1), l'uscita al piano terra del piccolo magazzino del Blocco 1, l'apertura al piano terra del Blocco 3, tutte sfocianti verso detto cortile.

PLANIMETRIE

Ex Caserma La Marmora - Piano Terra

- | | | | | | |
|---|----------|---|----------|---|----------|
|  | 1 Blocco |  | 5 Blocco |  | 9 Blocco |
|  | 2 Blocco |  | 6 Blocco | | |
|  | 3 Blocco |  | 7 Blocco | | |
|  | 4 Blocco |  | 8 Blocco | | |



Ex Caserma La Marmora - Piano Primo

- | | | | | | |
|---|----------|---|----------|---|----------|
|  | 1 Blocco |  | 5 Blocco |  | 9 Blocco |
|  | 2 Blocco |  | 6 Blocco | | |
|  | 3 Blocco |  | 7 Blocco | | |
|  | 4 Blocco |  | 8 Blocco | | |

Corso Ferrucci 65 e 67

Via Bixio

