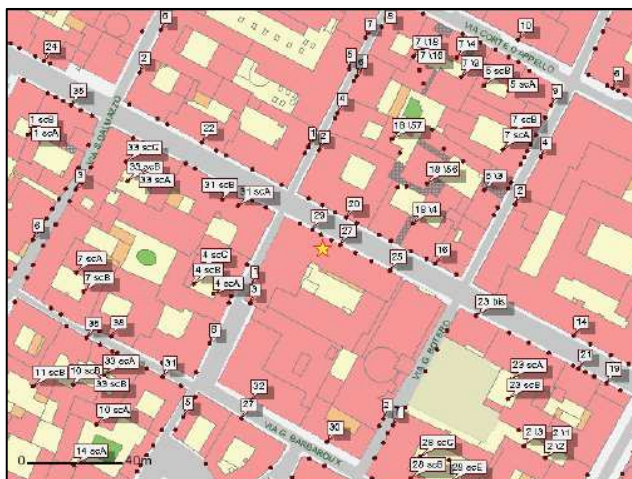


**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**  
**LOTTO N. 5**  
**LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA GARIBALDI 27/B**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'unità immobiliare è ricompresa nel territorio della Circoscrizione 1, Centro – Crocetta ed è composta da un locale principale al piano terra con vetrina ed ingresso su via Garibaldi in corrispondenza del civico 27/B. Completa l'unità immobiliare un piano ammezzato, di pari dimensioni e direttamente collegato con il livello inferiore, per una superficie utile complessiva di mq 38,30. L'immobile è privo di servizio igienico.

Il locale commerciale sorge su una delle principali vie del centro di Torino, originariamente uno degli assi principali del Castrum romano, il Decumanus maxiumus, poi Contrà Dòira Gròssa ed oggi via Garibaldi. L'edificio in cui si inserisce il locale commerciale è in prossimità di una delle diverse chiese che si articolano lungo la via, la Chiesa dei Santi Martiri eretta a partire dal X secolo ed è ricompreso all'interno del complesso architettonico noto con il nome di "antichi chiostri" riconosciuto di interesse culturale.

La posizione centrale lo pone in un contesto privilegiato rispetto ai principali siti storico-artistici del territorio cittadino. Il negozio si trova infatti lungo una delle principali arterie pedonali centrali della città contraddistinta dal susseguirsi di attività commerciali e ristorative.

---

**CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA**

---

Euro 8.350,00 = (euro ottomilatrecentocinquanta/00).

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1245, Particella 156, Subalterno 30 (via Garibaldi n. 27 n. B, piano T-1; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe 9; Consistenza 36 mq; Superficie catastale totale 49 mq. Rendita euro 1.407,45).

---

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

---

L'immobile "antichi chiostrì - ex casa dei gesuiti" posto all'angolo tra le vie Garibaldi, Botero e Stampatori è tutelato ai sensi degli artt. 10,12 del D.lgs. 42/2004 a seguito di notifica ministeriale del 7 dicembre 1910 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con nota prot. n. 10406 del 12 giugno 2019 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha notificato alla Città di Torino la delibera n. 85 del Segretariato Regionale per il Piemonte riguardante l'Autorizzazione alla concessione in uso – ex art. 57bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dell'immobile in oggetto alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- 1. dovrà essere garantita la conservazione dell'immobile mediante l'attuazione di adeguate opere conservazione e restauro; i relativi progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;*
- 2. qualsiasi ulteriore modificazione d'uso del bene, anche senza opere edilizie, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla suddetta Soprintendenza;*
- 3. la pubblica fruibilità dovrà essere garantita, anche se limitatamente e previ accordi;*
- 4. la destinazione d'uso potrà continuare ad essere di tipo commerciale.*

---

**STATO OCCUPAZIONALE**

---

L'unità immobiliare è libera.

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

L'edificio in cui è collocato l'immobile è ricompreso in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (S), così come definiti dall'art. 8 delle NUEA, più precisamente ad Attrezzature di interesse comune e uffici pubblici (art. 19 NUEA). L'immobile è inserito tra gli edifici di gran prestigio. Gli interventi ammissibili tengono conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

---

**PIANO DEL COMMERCIO**

---

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento A1 – Esercizio di vicinato al dettaglio.

---

**DESTINAZIONE D'USO**

---

La destinazione d'uso consolidata è commerciale (come desunta dal catasto originario del 1940 categoria C1 – negozio). La destinazione prevista dal precedente contratto è commerciale nello specifico "vendita di abbigliamento, accessori e bigiotteria".

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 620 del 19 aprile 1949 prot. n. 1949-1-40019, per opere in facciata di negozio.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- S.C.I.A. in sanatoria del 05 dicembre 2011 prot. n. 2011-9-27253, per conservazione opere in difformità.

Si segnalano delle contraddizioni tra l'attuale consistenza e quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla pratica edilizia prot. n. 2011-9-27253; il concessionario avrà l'obbligo, a sue cure e spese, di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità.

---

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

---

I locali si trovano in discrete condizioni di manutenzione, non sono presenti radiatori per cui si suppone che non ci sia la possibilità di utilizzare l'impianto di riscaldamento condominiale ed occorre pertanto provvedere alla realizzazione di sistemi alternativi di climatizzazione.

Nell'esistente pavimentazione in piastrelle del piano terreno è visibile una traccia per la posa di tubi di adduzione dell'acqua dalla parte opposta del locale rispetto alla presa.

La scala di accesso al soppalco presenta un mancorrente non a norma per altezza e per estensione.

Il locale soppalcato prende luce ed aria da un'unica piccola finestra che non può garantire un'aeroilluminazione adeguata per destinazioni con presenza continuativa di persone.

---

### **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

Il/la concessionario/a sarà tenuto/a a produrre una relazione firmata da un/una tecnico/a abilitato/a 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'intero fabbricato è incluso nel Catasto Amianto della Città di Torino con il n. 526 per il sospetto di presenza di amianto all'interno dei locali.

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, il soggetto concessionario dovrà 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".

---

**OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate si rappresenta in tal senso che l'immobile è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

---

**IMPIANTI**

---

Si rileva la presenza di uno split per il riscaldamento/raffreddamento dei locali ed un impianto antifurto. Si segnala, altresì, la presenza di scatole elettriche aperte con cavi a vista.

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/a 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.

---

**BARRIERE ARCHITETTONICHE**

---

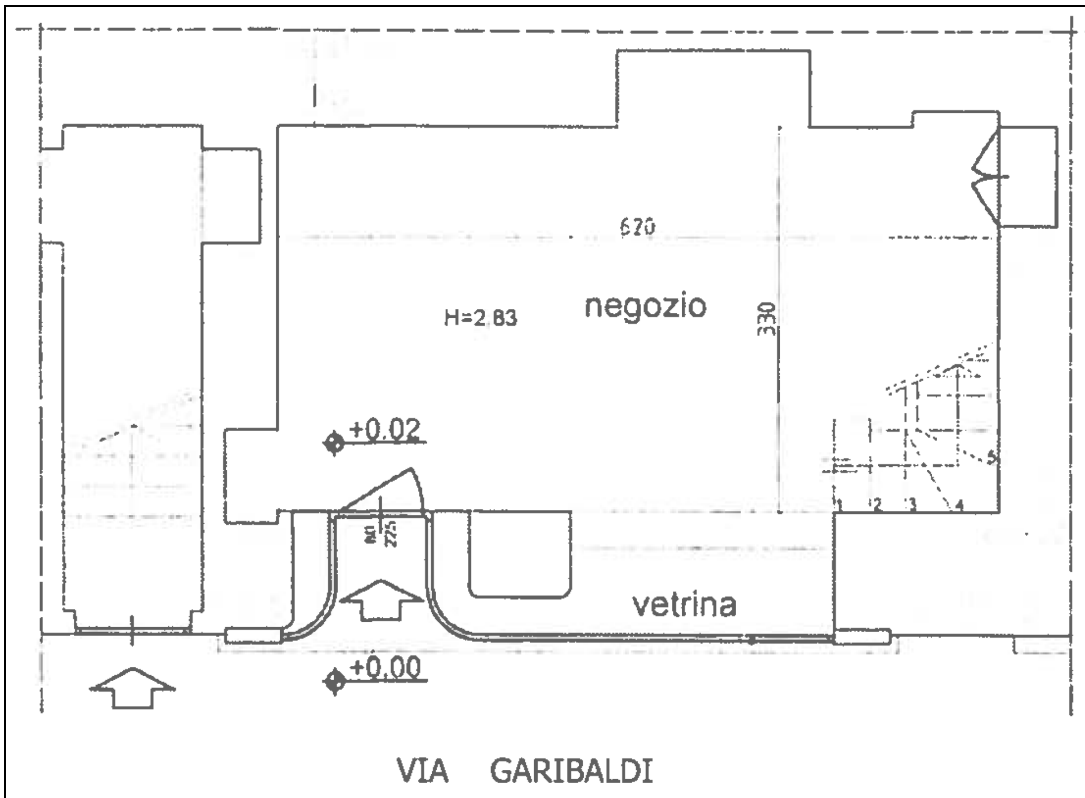
Non esiste dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico/a abilitato/a delle opere realizzate, alla normativa vigente, in materia di superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n° 236 del 14/06/89 e art. 77 del D.P.R. n° 380/01 per gli edifici privati; ai sensi dell'art. 82 del d.P.R. n° 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico.

---

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

---

Pianta Piano terreno così come rappresentata nella pratica prot. n. 2011-9-27253 – fuori scala



Pianta piano ammezzato così rappresentata nella pratica prot. n. 2011-9-27253 – fuori scala

