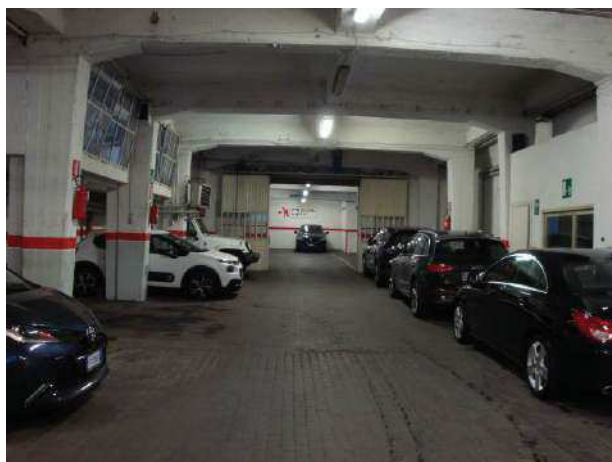


**LOTTO N. 1 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE  
AUTORIMESSA INTERRATA VIA GOBETTI – BUOZZI – LOVERA DI MARIA  
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

**STORIA DELL'ISOLATO DI SANT'ANTONIO DA PADOVA**

L'unità immobiliare è costituita dai locali al piano interrato, siti al di sotto della via pubblica, adibiti a parcheggio.

La sua realizzazione si deve agli interventi eseguiti negli anni compresi tra il 1935 e il 1937, nell'ambito del rinnovamento di via Roma e degli isolati ad essa attigui.

Sebbene in discussione da molti anni, la risistemazione urbanistica attorno all'asse piazza Castello-Porta Nuova prese lo spunto definitivo dall'adozione del piano di risanamento redatto dagli ingegneri Scanagatta e Gobino nel 1926. Questo piano dettava i criteri generali ai quali si sarebbero dovuti attenere i progetti per i singoli isolati. I lavori iniziarono nel 1931 con il primo tratto di via Roma - a nord di piazza San Carlo - per poi continuare, a partire dal '35, arrivando fino a piazza Carlo Felice.

Gli interventi, in questo secondo tratto, differiscono sensibilmente da quello precedente. Sin dal 1933 furono avviati ulteriori studi e un concorso che si risolsero apportando diverse varianti al

precedente piano Scanagatta. Si giunse così, nel 1935, alla deliberazione di un nuovo piano, da parte dell'Ufficio Tecnico Municipale diretto dall'ing. Orlandini, che si avvale della collaborazione di Marcello Piacentini e, per quanto riguarda gli isolati mediani, anche dell'ingegnere Bonadè Bottino.

Questo nuovo piano di ricostruzione prevedeva che venissero creati isolati di dimensioni ridotte rispetto a quelli originali del XVII secolo. In particolare, per quanto riguarda l'isolato denominato "S. Antonio da Padova", posto a levante della via Roma nel tratto compresa tra le vie Cavour e Doria, la soluzione concepiva la suddivisione in cinque lotti (A, B, C, D ed E), con un grosso guadagno di spazi pubblici grazie alla realizzazione ex-novo di alcune strade.

La nuova via Buozi, peraltro già prevista dal piano Scanagatta, avrebbe rappresentato l'asse di simmetria dell'isolato S. Antonio da Padova e sarebbe stata limitata alla sua estremità orientale dal lotto A. Su questo, che era il fulcro della grande isola storica, sarebbe sorto un imponente albergo: il "Principi di Piemonte". Perpendicolarmente a quest'ultima via si sarebbe aperta via IX Maggio (che poi venne intitolata a Piero Gobetti). Intorno all'albergo, nei restanti quattro lotti - due principali su via Roma e due secondari verso via Lagrange - erano pervisti altrettanti edifici di importanti dimensioni, come previsto dal piano di ricostruzione del 1935.

Fu la Società Anonima Edilizia Piemontese - afferente al gruppo FIAT - che, a seguito di una convenzione con la Città, si occupò della ricostruzione dei preesistenti fabbricati ad essa ceduti in quest'area. La progettazione dei cinque nascenti isolati venne affidata all'ingegner Vittorio Bonadè Bottino che operò in concorso con gli architetti Albertelli, Passanti, Chevalley e gli ingegneri Verzone e Dezzutti.

Anche il sottosuolo delle nuove vie fu predisposto, mediante la copertura con un solettone, per essere utilizzato e, restando di proprietà della Città, venne concesso alla Società Anonima Edilizia Piemontese. Queste gallerie sottovia, tutte collegate tra loro, correvano lungo i lati degli edifici e vi si accedeva mediante rampe inglobate nel perimetro di questi ultimi.

In una porzione di questo interrato venne anche ricavato un locale cinematografico; risale al 1943 l'apertura del cinema Doria che rimase in esercizio fino a tempi recenti.

La costruzione interrata si organizza intorno ad un corridoio longitudinale, posto sotto il piano stradale di via Gobetti ad una quota di circa -8.65 m rispetto alla quota stradale di riferimento, al quale sono innestati tre bracci ortogonali che corrono sotto le vie Soleri, Lovera - verso est - e Buozi ad occidente. Questa struttura va a delineare uno spazio unico al quale si va ad aggiungere un ulteriore corridoio che occupa parzialmente il sottosuolo in corrispondenza dell'allargamento di via Lagrange, generando una pianta a forma di corona approssimativamente quadrata - che circonda l'Hotel di proprietà privata - completata da due estensioni.

Il corridoio sottostante la via Gobetti è quello di più ampie dimensioni, sia longitudinali che trasversali, e nella sua parte centrale è idealmente suddiviso da una fila di pilastri in due zone che hanno altezze diverse. Tutti i locali sono scanditi da serie di pilastri rettangolari che sorreggono le pesanti travi ribassate che si incrociano sul soffitto. L'accesso carraio all'interrato avviene mediante due rampe ricurve poste nei cortili dei due palazzi di proprietà privata (civici 9 e 15 di via Gobetti); sono presenti, inoltre, piccole scale di servizio, anch'esse verso altra proprietà.

Sui muri perimetrali, non di proprietà comunale, si affacciano, verso le lunghe intercapedini interne, ampie finestre con funzione di lucernari che sboccano superiormente tramite griglie di aerazione posate sui marciapiedi soprastanti.

---

### **UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

Il presente Lotto, oggetto di proprietà superficiaria, occupa solo una parte dell'intero volume interrato sottostante la via Gobetti, pari a circa 1.970 mq di superficie utile lorda. L'accesso al Lotto avviene tramite la rampa di proprietà privata, da sempre utilizzata come accesso per l'autorimessa pur in assenza di formale titolo costitutivo di servitù o altro diritto, all'altezza del civico 9 di via Gobetti (rampa censita, unitamente ad altre porzioni, al C.F. al foglio 1282 part. 86 sub.86). L'immobile si sviluppa principalmente nel sottosuolo della succitata via longitudinale a cui si uniscono due estensioni perpendicolari in corrispondenza del sottosuolo delle vie Buozzi e Lovera di Maria.

Completano la porzione immobiliare tre scale per l'uscita in sicurezza in carpenteria metallica, una zona per il lavaggio delle automobili, una reception, due uffici, e due zone relax.

I locali per i servizi igienici e per gli spogliatoi del personale a servizio dell'autorimessa (quali rappresentati nella pratica edilizia prot. n. 2013-9-14793), sono stati ricavati in uno spazio sottostante la sagoma del fabbricato ricompreso tra le vie Cavour, Lagrange, Lovera e Gobetti non di proprietà della Civica Amministrazione ed in uso al concessionario sin dall'epoca della loro realizzazione.

Nella porzione del Lotto ubicata nel sottosuolo della via Lovera di Maria è ubicata una porta che dà accesso ad un locale seminterrato ad uso magazzino di proprietà di terzi.

Sui muri perimetrali, non di proprietà, si affacciano, verso le lunghe intercapedini perimetrali, ampie finestre che sboccano superiormente tramite griglie di aerazione posate sui marciapiedi soprastanti. Si evidenzia che le intercapedini formano parte del Lotto e vengono quindi trasferite in proprietà superficiaria novantanovenale. Viceversa, le griglie di aerazione esistenti e quelle eventualmente in progetto sono soggette al pagamento del Cosap (Regolamento n°257) limitatamente alla loro proiezione in superficie. Fa eccezione l'intercapedine posta sulla via Cavour, esterna al perimetro del presente Lotto, che sarà soggetta al pagamento del Cosap per l'intero volume ricompreso nella larghezza trasversale del lotto medesimo.

Non rientra nel presente lotto la porzione di intercapedine adiacente all'hotel.

---

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

---

Euro 1.410.000,00 = (euro unmilionequattrocentodiecimila/00) fuori campo IVA.

---

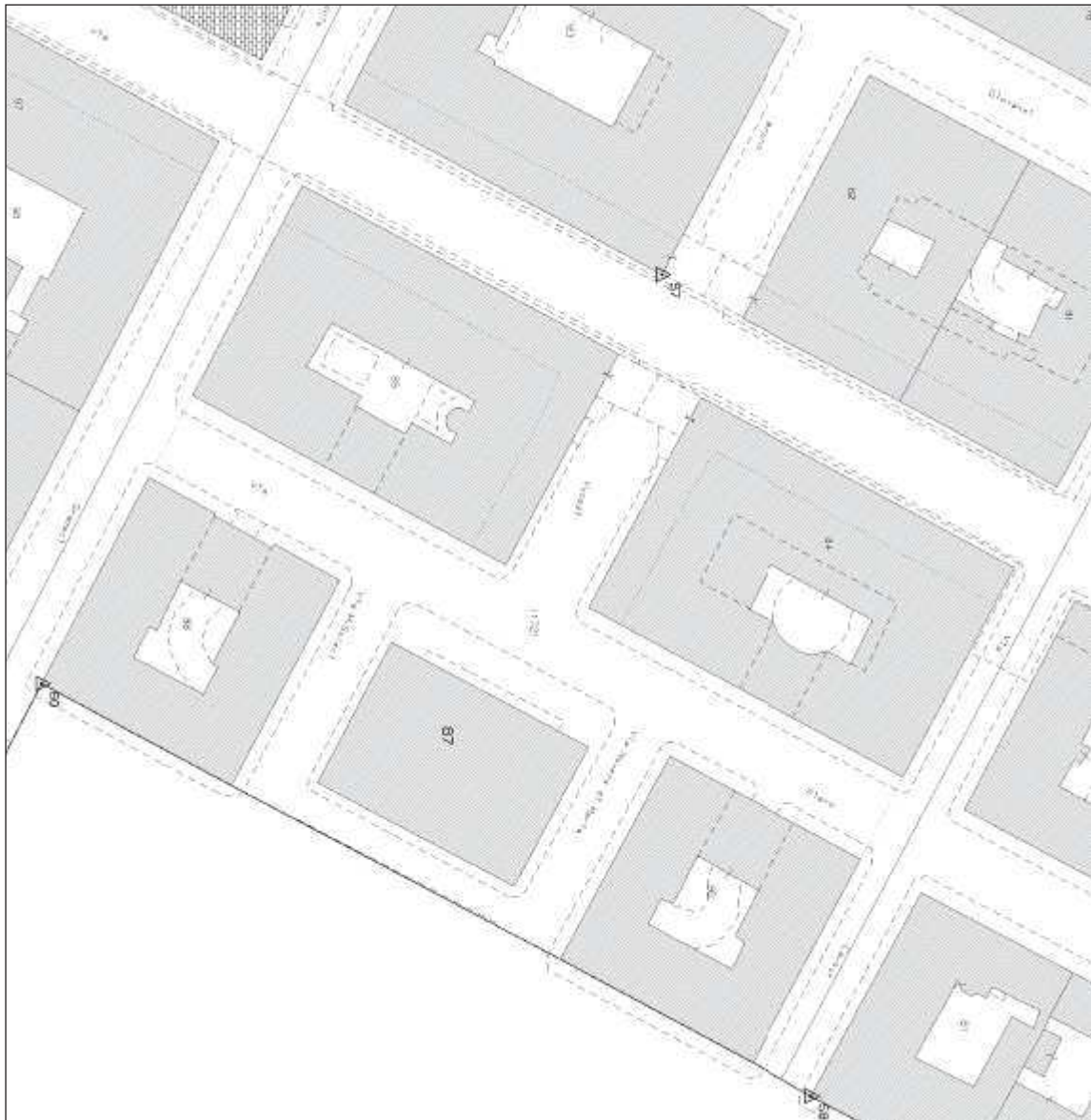
### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

L'immobile, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1282 particella 172 subalterno 1 parte (via Gobetti Piero n. 9; piano S1; Zona Censuaria 1; Categoria D/8; Rendita euro: 21.777,00)

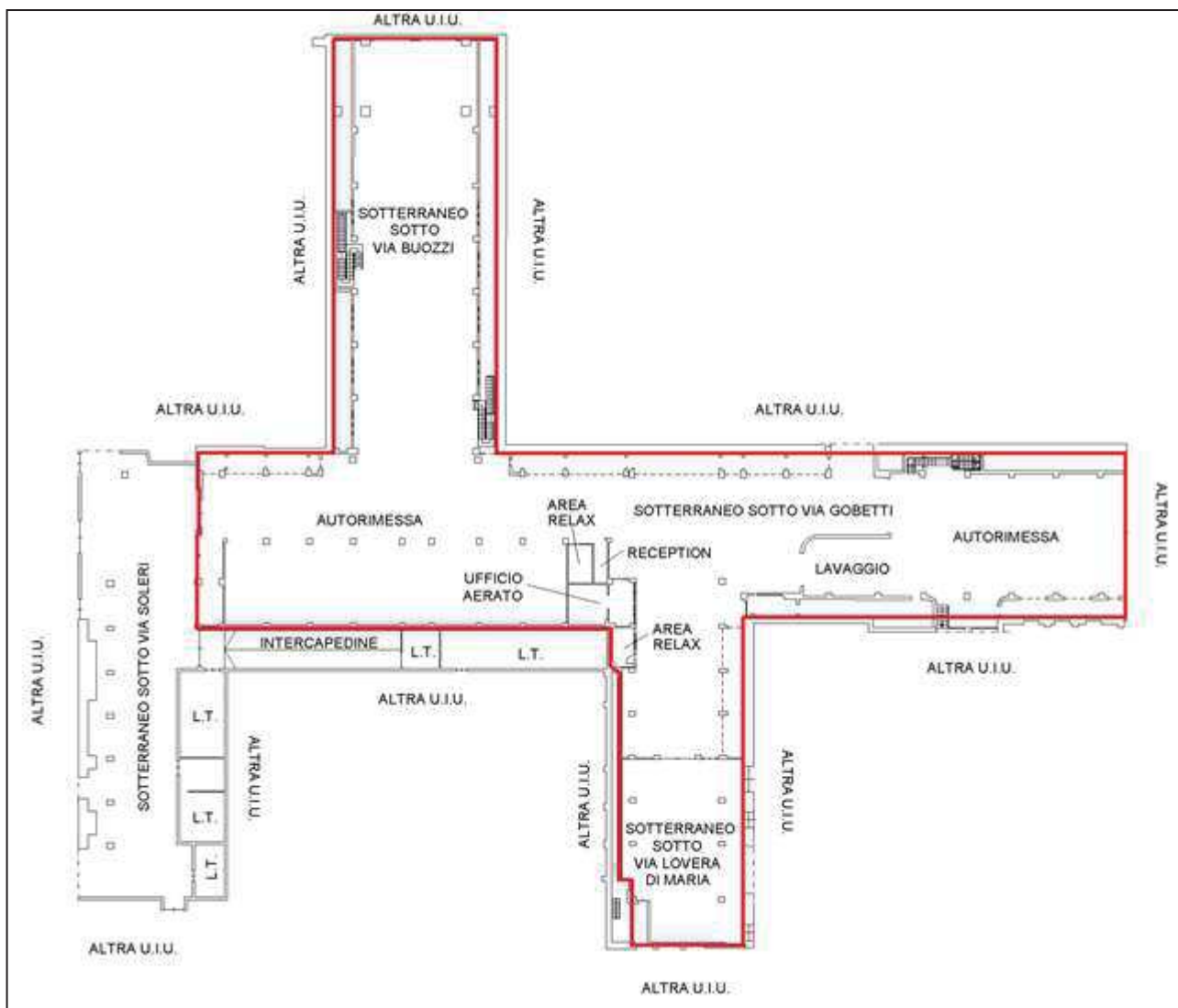
ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO

---



PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetria Catastale Sub. 1 parte



**COERENZE**

Nord: sottosuolo via Cavour;

Est: sottosuolo condominio via Gobetti 9, sottosuolo via Lagrange, interrato comunale perimetrale all'hotel Principi di Piemonte;

Sud: sottosuolo via Gobetti e via Soleri;

Ovest: sottosuolo via Buozzi, sottosuolo edificio insistente su area censita al C.T. foglio 1282 part.84, sottosuolo via Roma.

**PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto delle deliberazioni podestarili del 24 agosto 1936 e del 3 novembre 1936, seguite da Convenzione a rogito Camillo Gay, Segretario Generale della Città, del 6 settembre 1935 rep. n°824 registrata a Torino il 9 settembre 1935 al n°1936 che concedeva alla Società Anonima Edilizia Piemontese la facoltà di costruire i locali sotto le vie di nuova realizzazione. Con successiva Convenzione a rogito Francesco Cabras, Vice

Segretario Generale della Città, del 23 maggio 1939 rep. n°359, registrata a Torino il 10 giugno 1939 al n°12212 e trascritta il 7 agosto 1939 al n°10524, è stato stabilito che (art. 2) *“la copertura ed i locali sotterranei sotto le dette vie rimarranno di assoluta ed esclusiva proprietà della Città, come pure il sottosuolo stradale”*.

---

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

---

Il Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con comunicazione in data 1 aprile 2019 prot. n. 5412 ha dichiarato che l’immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell’interesse culturale descritto dagli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

---

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

---

Il compendio immobiliare è occupato ad uso autorimessa in forza di contratto di concessione sottoscritto in data 30 marzo 2015, rep. A.P. n. 1468, registrato a Torino in data 14 aprile 2015 al n°2058.

La concessione ha durata di anni 12, non rinnovabili, con decorrenza dal 1° luglio 2011 e giungerà a scadenza il 30 giugno 2023. In esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale del 12 febbraio 2019 mecc. n°2019 00490/131, è riconosciuto al concessionario il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione.

---

#### **CONDOMINIO**

---

L’immobile non fa parte di un condominio. La presenza di interferenze con gli immobili confinanti (quali sopra indicate alla voce “ubicazione – consistenza – caratteristiche principali”) suggerisce di formalizzare l’uso delle aree e degli spazi di proprietà di terzi, come pure l’utilizzo degli impianti in condivisione, delle condutture comuni e dei passaggi di cavidotti.

---

#### **UTENZE**

---

Sono a carico del superficiario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti sono attualmente intestati al concessionario e che dovranno essere direttamente volturati al medesimo superficiario alla scadenza della concessione.

---

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il Lotto ricade in area normativa VI - Aree per la viabilità esistente, vale a dire Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione.

Si riporta l’art. 23 comma 10 delle NUEA del Comune di Torino: *“Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso ad eccezione di quanto previsto all’art. 8, comma 72bis e fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell’allegato B alle presenti N.U.E.A.”*

Art. 8 comma 72bis: *“Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto*

delle norme di settore, fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4A1, e le attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7.

Art. 3 punto 4A1: "A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C); articolate in:

- esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
- b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);
- b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);
- grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);

Sono inoltre ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse in sottosuolo previa convenzione con la Città. Al riguardo, si veda la voce "note e obbligazioni specifiche a carico del superficiario".

Sotto il profilo idrogeomorfologico, l'immobile ricade in nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni". Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'Allegato B delle N.U.E.A.

#### PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

---

Le eventuali modificazioni dell'uso del Lotto nei limiti di cui sopra comportano la necessità di verificare la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque 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 A1.

#### NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO

---

Come sopra indicato, nelle Aree Normative destinate dal P.R.G. a Viabilità (articolo 8, punto 17, comma 72 delle N.U.E.A) sono ammesse anche destinazioni a parcheggi ed autorimesse in sottosuolo "previa Convenzione con la Città". A tal fine, l'aggiudicatario che, alla scadenza della concessione in atto, intendesse continuare ad adibire il presente Lotto a parcheggio – individuando autonomamente una modalità di accesso carraio - dovrà riservare l'uso pubblico gratuito di almeno il 5% dei posti auto a favore di persone affette da disabilità: la disciplina di tale uso è demandata ad apposita convenzione che l'aggiudicatario dovrà stipulare con la Città prima del rilascio del permesso di costruire, d'intesa con la Divisione Infrastrutture e Mobilità. Con Deliberazione del C.C. mecc. n. 2019 01718/131 del 3 giugno 2019 è stata, inoltre, ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza ai sensi della L. 122/89.

Durante tutto il periodo di vigenza della proprietà superficiaria l'aggiudicatario (o suoi aventi causa), dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione del manufatto interrato e degli impianti, come pure della soletta di copertura e

delle relative strutture portanti. La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione che non sia determinata da cause imputabili alla Città, sarà a totale carico del superficiario, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sovrastanti la soletta di copertura di proprietà comunale (pavimentazioni, pubblica illuminazione, verde di arredo, segnaletica, ecc.) verrà viceversa eseguita a cura e spese della Città. Saranno altresì a carico del superficiario:

- tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie per il corretto funzionamento delle vaschette di raccolta, dei condotti verticali di scarico delle acque meteoriche, dei pozzetti di ispezione presenti e delle relative condutture esistenti sotto il pavimento sotterraneo o nelle intercapedini laterali in modo da garantire il regolare smaltimento delle acque fino alla loro immissione nei canali municipali;
- tutte le opere necessarie per il mantenimento dei lucernai in vetro cemento e delle inferriate o griglie poste sotto l'intercapedine o a livello della pavimentazione stradale.
- le opere di manutenzione delle intercapedini.

Nelle intercapedini come nel sottosuolo della sede stradale e dei relativi marciapiedi sono presenti condutture relative a pubblici servizi nonché condutture che servono gli stabili attigui: il superficiario avrà l'obbligo di mantenerle in loco e, a seguito di motivata richiesta, avrà l'obbligo, esclusivamente nei confronti della Città o Società o Enti esercenti pubblici servizi, di concedere la posa di quelle ulteriori che si dovessero rendere necessarie, garantendo altresì l'accesso agli enti esercenti i servizi pubblici che ne facessero richiesta per la collocazione, la manutenzione e la riparazione delle stesse. Valgono le modalità, condizioni e vincoli vigenti per la gestione delle condutture delle Società ed Enti esercenti pubblici servizi.

Inoltre, come indicato alla successiva voce "Impianti meccanici", l'impianto di riscaldamento esistente è del tipo a aerotermini ad acqua ed è collegato alla centrale termica a servizio del condominio ricompreso tra le vie Cavour, Lagrange, Lovera e Gobetti non di proprietà della Civica Amministrazione.

Con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto stesso e le aree ed i fabbricati con lo stesso contigui insistenti sulle aree individuate a C.T. al Foglio 1282, nn. 84, 85, 86, 87, e 88, nonché con il Lotto 2 della presente asta (comprendente l'ex Cinema Doria e la restante porzione di interrato censita al C.F. al foglio 1282 part. 172 sub.1 parte in corso di frazionamento) e con l'autorimessa interrata di via Roma (censita al C.F. al foglio 1282 part. 171, subb. 2, 311, 312, 313, 314 e 315). In tal modo, in particolare, si intenderanno costituite, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

Resta ovviamente in facoltà del proprietario superficiario, previa approfondita verifica della fattibilità amministrativa, tecnica e delle condizioni necessarie con i competenti Uffici preposti al rilascio delle relative autorizzazioni, proporre la realizzazione di ingressi alternativi quali rampe o servizi meccanizzati da realizzare, tramite occupazione di suolo pubblico.

---

#### **ULTERIORI NOTE**

Il bene sarà ceduto in proprietà superficiaria (in sottosuolo) per la durata di anni 99 (novantanove) a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.),

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, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglora, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Durante l'intera durata contrattuale il superficiario, o suoi aventi causa, dovrà/dovranno eseguire a sua/loro cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'autorimessa e degli impianti, nonché realizzare gli adeguamenti edili ed impiantistici eventualmente richiesti per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura.

Al superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi la proprietà superficiaria sul Lotto facendo espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni afferenti le servitù reciproche attive e passive di cui è gravato, ancorché non formalizzate.

Si intende che il trasferimento del diritto non potrà eccedere la durata temporale del diritto reale. Sarà consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. La durata del diritto, determinata in anni 99 con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficiario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. Al termine il diritto si estinguerà; l'immobile tornerà in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Al termine della proprietà superficiaria o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombero da cose ed arredi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia all'atto della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione del compendio immobiliare risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi e/o convenzioni:

- Convenzione 6 settembre 1935 seguita a deliberazione 3 agosto 1935 (G.P.A. 22 agosto, Div. 4/A n. 40187) con cui “[...] *La società Anonima Edilizia Piemontese stata autorizzata a ricostruire l’antico isolato Sant’Antonio da Padova in via Roma* “
- Convenzione tra la Città di Torino e la Società An. Edilizia Piemontese “*per l’utilizzazione del sottosuolo delle nuove vie aperte dell’ex isolato Sant’Antonio da Padova e per la costruzione di canali di fognatura sotto le predette vie*” del 23 maggio 1939 con cui è stata concessa la “[...] *la facoltà di utilizzare, mediante copertura con solettone il sottosuolo delle nuove vie previste dal piano di risanamento [...] eseguendo a sue proprie ed esclusive spese le opere [...].*” Dando atto, inoltre, “[...] *che tali opere sono già state eseguite e risultano conformi al progetto definitivo in cinque disegni che firmati dall’Ingegnere progettista [...] signor Bonadè – Bottino ing. Vittorio , si conservano nell’apposito archivio del competente servizio tecnico.*”
- Permesso edilizio n. 20 del 23 giugno 1939 (prot. edilizio n. 1937-1-819) per “[...] *sistemazione ad autorimessa di una delle zone di detti sottopiani*”.

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

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 31 luglio 2013 (prot. edilizio n. 2013-9-14793) per “*manutenzione straordinaria con opere strutturali [...] realizzazione di n.3 scale in ferro antincendio, al fine della realizzazione di uscite di sicurezza dall'autorimessa interrata.*”;
- Pratica edilizia del 22 agosto 2013 (prot. edilizio n. 2013-18-16042) per “*progetto di struttura metallica*”;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 3 agosto 2015 (prot. edilizio n. 2018-20-13923) per “*Manutenzione straordinaria leggera di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001. Realizzazione di locali ad uso ufficio e aree relax*”;

Sono in corso le verifiche atte a convalidare la regolarità edilizia della attuale stato di fatto.

Nel caso in cui venissero rilevate delle contraddizioni tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla pratica edilizia prot. n. 2018-20-13923 da ultimo citata, lo stato dei luoghi verrà ricondotto alla formale legittimità. Di conseguenza, prima del formale atto di costituzione della proprietà superficaria, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d’atto della consistenza definitiva, nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la consistenza ivi rappresentata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Nello stesso provvedimento si prenderà atto, anche ai sensi dell’art. 2 comma 11 delle N.U.E.A., che la destinazione d’uso attuale dell’immobile è “autorimessa privata” e che a seguito del trasferimento della proprietà superficaria la destinazione d’uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell’art. 3 – destinazioni d’uso – delle N.U.E.A. del P.R.G.C. del Comune di Torino “Autorimesse e parcheggi”.

---

## **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione; si segnala, tuttavia, la presenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura sovrastante. L'immobile è attualmente utilizzato come autorimessa con capacità superiore a nove autoveicoli e con superficie complessiva di circa 1700 mq.

E' disponibile l'autorizzazione del S.C. S.Pre.S.A.L. del 19 gennaio 2018 per l'utilizzo dei locali in deroga per l'attività di "Autorimessa-Autolavaggio" alle seguenti condizioni:

"[...]

- 1) *L'impianto di aerazione meccanizzata a servizio dei locali oggetto di deroga, venga sempre mantenuto funzionante per l'intero orario di lavoro; eventuali guasti od anomalie di funzionamento, devono essere prontamente ripristinati. Venga effettuata nel tempo accurata manutenzione programmata e documentata, ivi compresa la pulizia delle condotte d'aria e delle apparecchiature costituenti l'impianto;*
- 2) *La finestratura apribile presente al piano, venga mantenuta in efficienza, al fine di essere resa apribile in caso di guasto e/o anomalia di funzionamento dell'impianto meccanizzato di ricambi aria;*
- 3) *Le vie di fuga nel verso dell'esodo, siano sempre mantenute libere da qualsiasi ingombro, al fine di garantire una rapida evacuazione dai locali in caso di pericolo;*
- 4) *I dispositivi antincendio, vengano verificati secondo la periodicità imposta dalla normativa vigente, e mantenuti in efficienza per poter intervenire in caso di necessità; inoltre, se richiesto da normativa vigente, sottoporre a verifica periodica di legge gli impianti tecnologici installati nei locali;*
- 5) *Vengano rispettati i dettati del DLgs. 26 Maggio/2000, n° 241 e s.m.i;*
- 6) *Una variazione sostanziale dell'attività, intesa come apparecchiature, lavoratori occupati e lay-out interno, venga tempestivamente comunicata al Servizio scrivente.*

[...]"

---

## **CLASSE ENERGETICA/APE**

---

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi all'immobile non sono disponibili. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di costituzione della proprietà superficiaria.

---

## **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

---

## **AMIANTO**

---

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino ed è conservata agli atti una relazione in cui viene dichiarato che "[...] dopo un approfondito esame a vista dei manufatti ivi presenti, nessuno di essi è stato realizzato in cemento-amianto, o altro materiale contenente asbesto. Tale dichiarazione ovviamente non si estende ad eventuali manufatti non posizionati a vista".

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e/o della porzione immobiliare in riferimento anche alle solette di copertura ed alle relative impermeabilizzazioni. 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”.

---

#### **BONIFICHE AMBIENTALI**

---

Non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l’effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l’esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell’acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

---

#### **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 presumibilmente 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. Si ritiene opportuno che l’acquirente proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente 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.

Esiste la relazione di collaudo delle opere denunciate con pratica edilizia n. 2013-18-16042 del 8 settembre 2014 relativamente a “[...] *tre scale metalliche, adibite a via di fuga, composte da elementi verticali che sorreggono tre rampe di salita, da piano interrato al piano terreno. Le strutture sono ancorate a terra e tassellate alle pareti dell’autorimessa*”.

---

#### **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.

---

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

---

Esiste Dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte per “nuovo impianto” - “*impianto a valle del contatore, quadro generale di distribuzione, illuminazione ambienti, linee di*

*alimentazione, impianto termoconvettori, impianto aspiratori, linee di alimentazione ed impianti FM ufficio e zona servizi"* del 23 ottobre 2000.

#### IMPIANTI MECCANICI

---

L'impianto termico esistente è del tipo a aerotermi ad acqua ed è collegato alla centrale termica a servizio del condominio ricompreso tra le vie Cavour, Lagrange, Lovera e Gobetti non di proprietà della Civica Amministrazione. L'attuale concessionario provvede al pagamento della spettante quota direttamente computata dal gestore dell'impianto termico. Per la stagione di riscaldamento 2018/2019 la quantità attribuita all'autorimessa risulta pari a 3.575 mc. Non si dispone di dati più recenti. Il succitato condominio non è attualmente dotato di proprio regolamento.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 00697/131 del 26 marzo 2018 è stata approvata la costituzione di servitù perpetua per la realizzazione ed il mantenimento di un pozzo di presa, un pozzo di restituzione ed un piezometro all'interno del Lotto, a favore del fabbricato di via Lagrange 24/via Gobetti 9. A seguito della stipulazione del relativo atto, tale condominio è ora servito da impianto geotermico a pompa di calore (pozzi geotermici per il prelievo di acqua con elettropompa di emungimento della portata di 23,50 l/sec e restituzione in falda). Conseguentemente è facoltà del superficiario realizzare, in funzione delle proprie esigenze funzionali, un nuovo impianto per la produzione e gestione del calore, per la produzione di acqua calda sanitaria, per il trattamento dell'aria e per qualsiasi ulteriore esigenza necessaria al corretto ed autonomo funzionamento della struttura. La scelta progettuale è indipendente, nel rispetto delle normative esistenti.

#### CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

---

La segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio è stata presentata con protocollo n. 57785 del 25 luglio 2013 per l'esercizio dell'attività di autorimessa - attività n. 75 2.B. In data 24 luglio 2018 è stata presentata l'asseverazione ai fini della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno 7.8.2012 in cui è stata verificata la presenza dei seguenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendio e/o dei prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la caratteristica di resistenza al fuoco:

- Impianto idrico idranti per l'estinzione o controllo incendi/esplosioni, di tipo automatico e manuale;
- Impianto di illuminazione d'emergenza;
- Vernici protettive dal fuoco.

In data 24 luglio 2018 è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.