

**LOTTO N. 2 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOCALI INTERRATI VIA GOBETTI – VIA SOLERI
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTENNALE**



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 Buozzi, 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 Buozzi 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 sotto 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

L'immobile oggetto di proprietà superficaria occupa solo una parte dell'intero volume interrato sopra descritto, pari a circa 925 mq di superficie utile lorda di cui circa 532 mq relativi alla ex sala cinematografica (sottosuolo via Gobetti) e 393 mq circa della corsia di servizio costituente sottosuolo di via Soleri. L'immobile, infatti, si sviluppa a forma di L nel sottosuolo della via Gobetti e della via Soleri: la prima porzione è stata da sempre occupata dalla sala cinematografica nota come "Cinema Doria" chiusa nel 2005. Tra le due porzioni esiste un dislivello altimetrico di circa 170 cm determinato dal tipico andamento longitudinale della sala cinematografica.

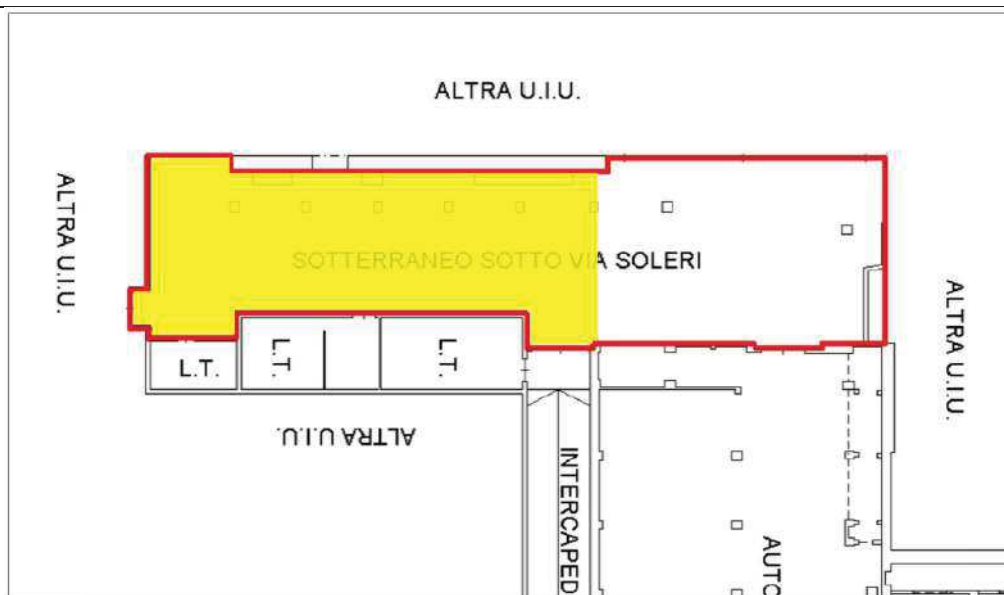
Il Lotto non gode di diritti di accesso regolamentati né riconosciuti: l'accesso veicolare all'immobile avviene tramite rampa carraia di proprietà privata (al civico 23 della via Gobetti) a carico della quale la Città non dispone di servitù di passaggio, mentre l'accesso pedonale alla storica sala cinematografica veniva praticato accedendo da locale al piano terreno ubicato in via Gramsci n°9/A - all'angolo tra via Gramsci e via Gobetti - attraverso un percorso interno alla proprietà privata dello stabile di via Gramsci 9/via Roma 339/via Buozzi 10/via Gobetti 10 da tempo cessato. Dalla porzione di Lotto costituente ex Cinema Doria (F. 1282 part. 172 sub.3) si accede ad un locale facente parte di quest'ultimo stabile, che ospita gli impianti tecnici dell'ex cinema in disuso. Anche i servizi igienici del cinema trovavano collocazione all'intero di tale edificio.

Lungo il perimetro della porzione costituente sottosuolo della via Soleri sono presenti strutture (in grigliato metallico) verticali utilizzate come deposito funzionale all'hotel Principi di Piemonte, il cui uso è in corso di legittimazione con titolo definitivo; viceversa, non verrà legittimato l'uso di quelle eventualmente utilizzate da terzi.

E' in corso di definizione la servitù pedonale e carraia a favore dell'edificio di via Gobetti 15 (hotel) nel tratto di sottosuolo di via Soleri evidenziato in colore giallo nell'allegata planimetria. Pertanto, il Lotto verrà ceduto in proprietà superficaria gravato di tale servitù.

Si evidenzia che le intercapedini che non formano parte del Lotto e pertanto, non costituendo oggetto della proprietà superficaria novantennale, sono soggette al pagamento del Cosap (Regolamento n°257) per l'intero volume.

PLANIMETRIA SERVITU'



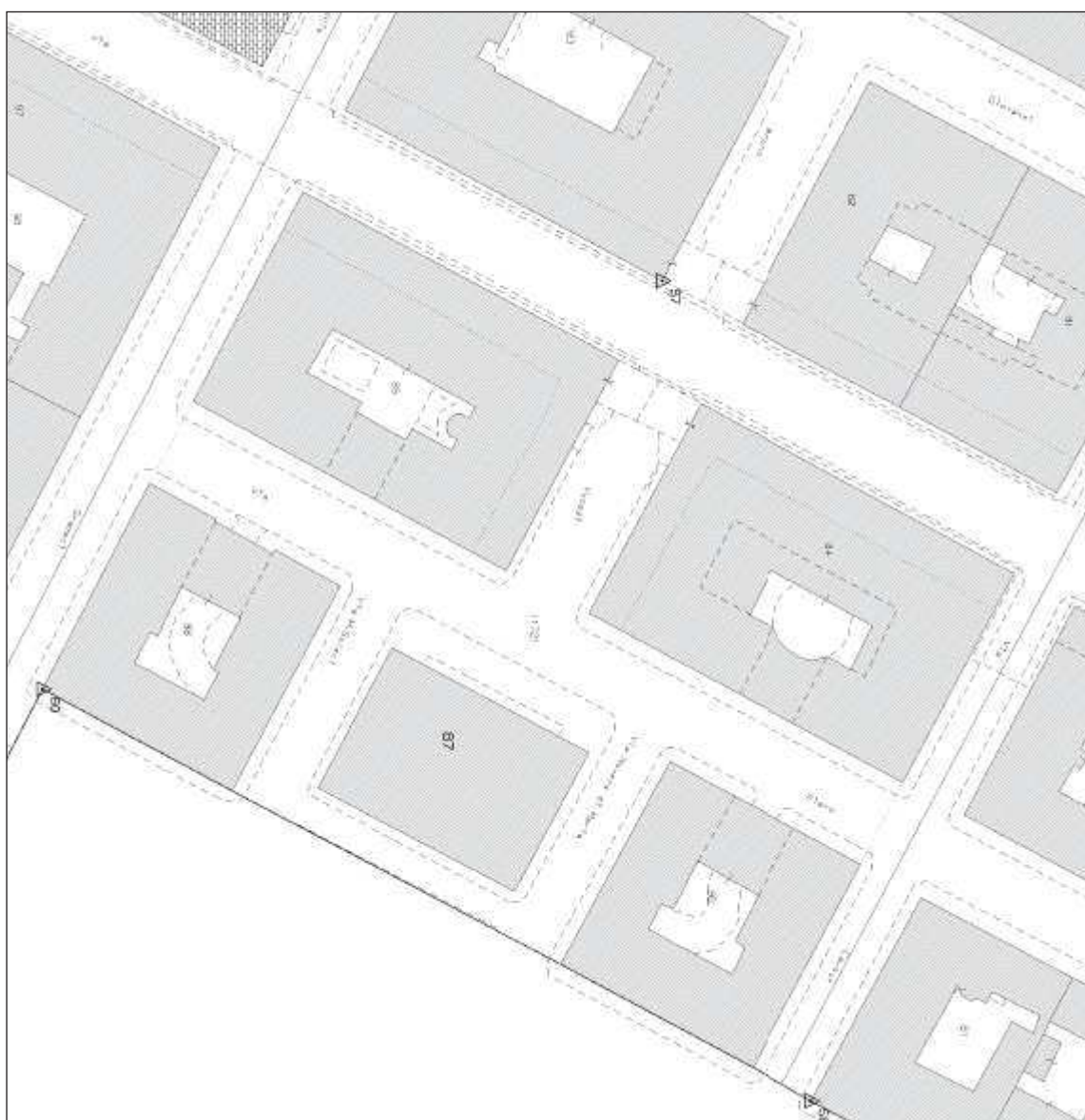
PREZZO A BASE D'ASTA

euro 231.000,00 = (euro duecentotrentunomila/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

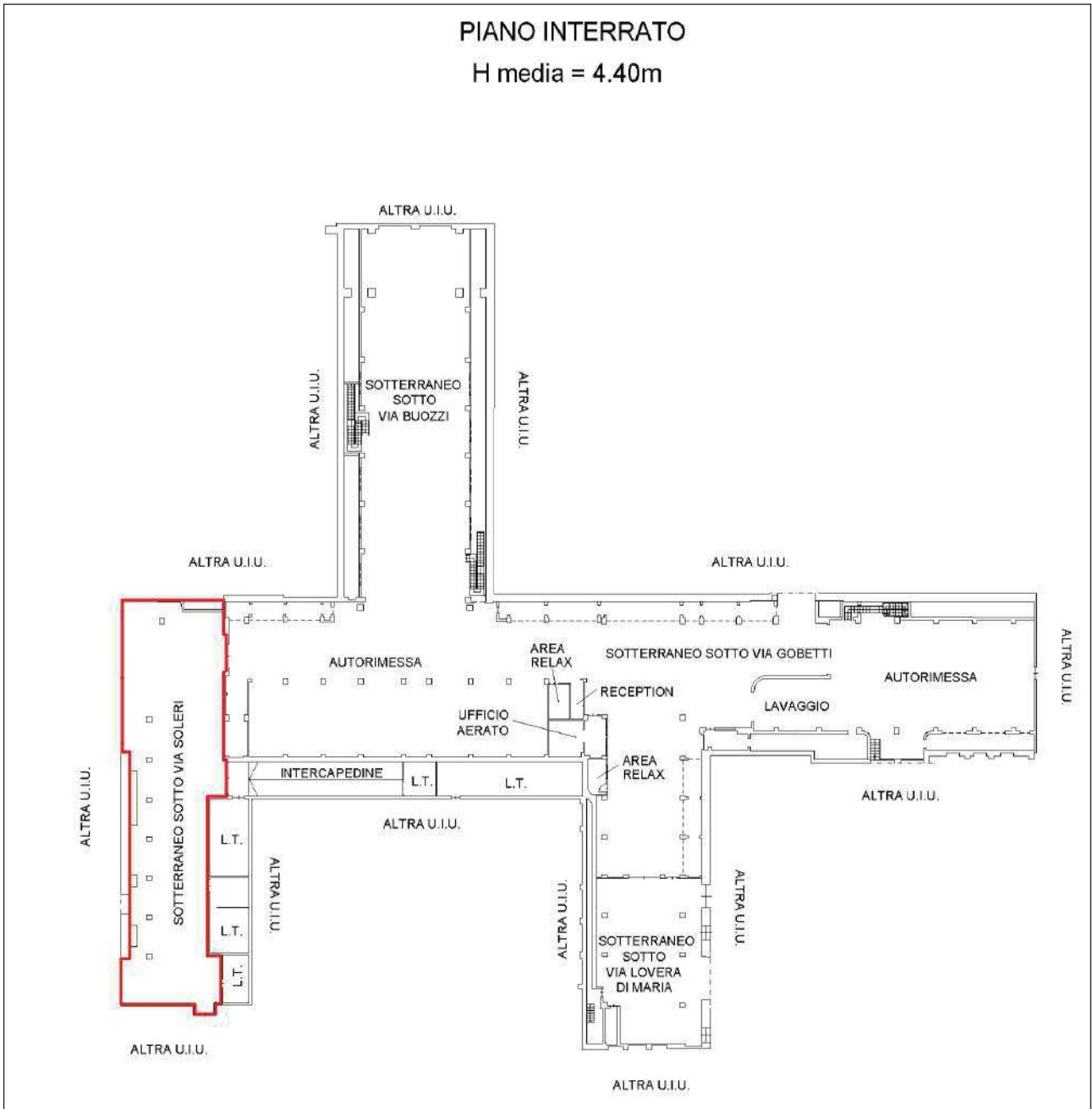
L'immobile, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censito al catasto Fabbricati al Foglio 1282 particella 172 sub. 3 (via Gramsci Antonio n.9, piano S1-S2, zona censuaria 1, cat. D/7, rendita euro 3.636,00) e subalterno 1 parte (via Gobetti Piero n. 9; piano S1; zona censuaria 1; categoria D/8; rendita euro: 21.777,00)

ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO

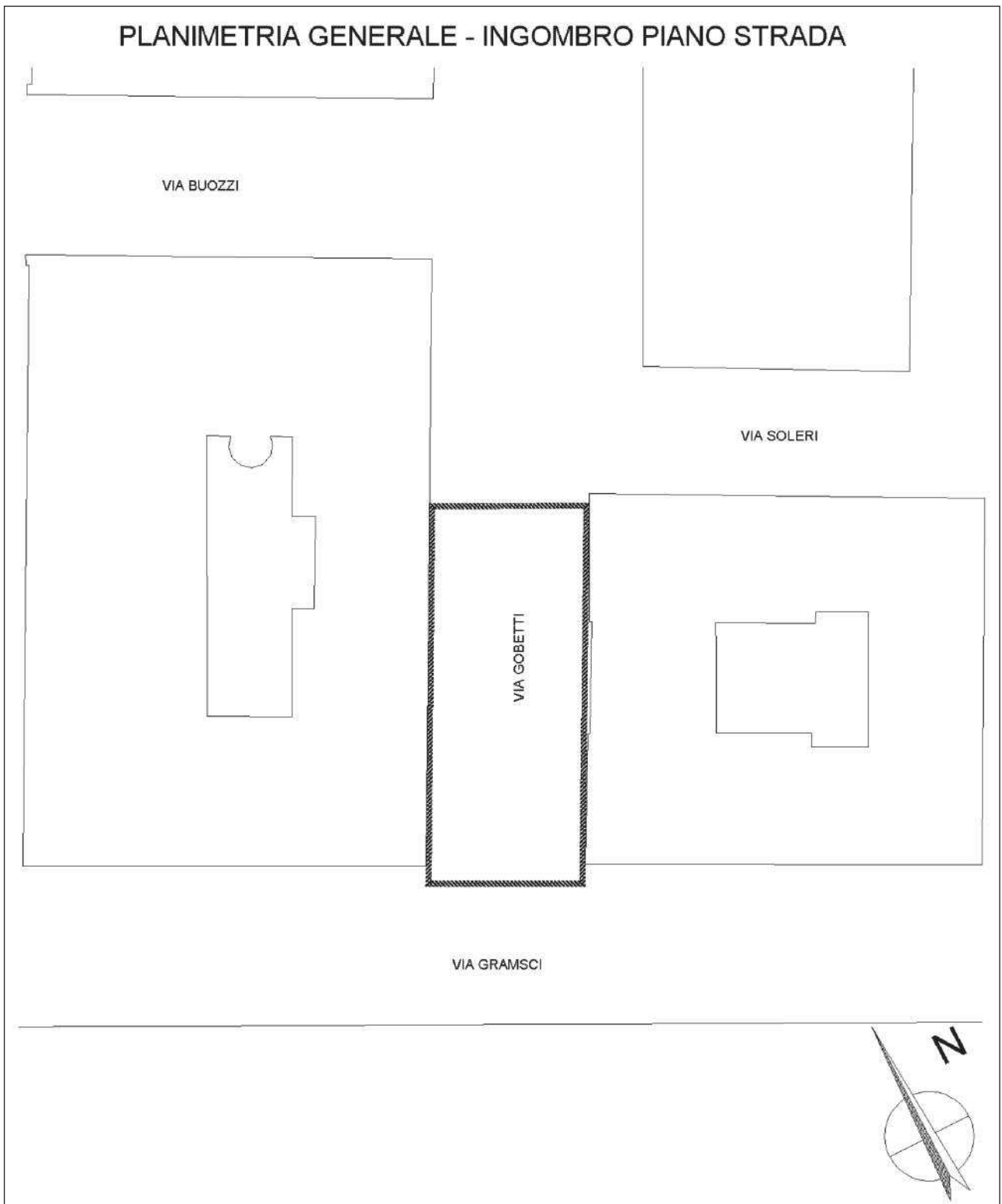


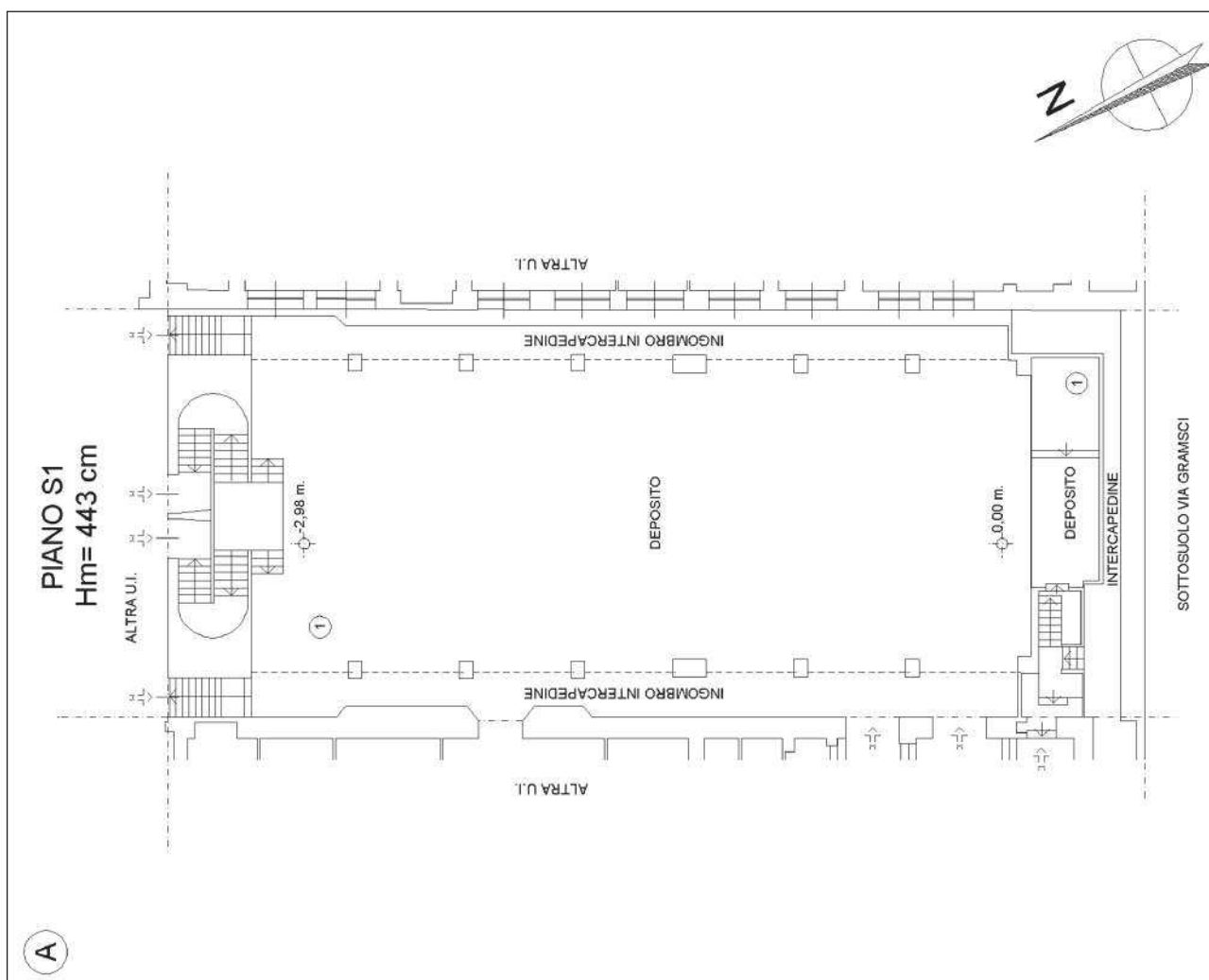
PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetria Catastale Sub. 1 parte



Planimetria Catastale Sub. 3





COERENZE

Nord: porzione di interrato censita al C.F. al foglio 1282 part. 172 sub.1 parte e sottosuolo hotel Principi di Piemonte;

Est: sottosuolo condominio via Gobetti 19-23;

Sud: via Gramsci;

Ovest: sottosuolo edificio via Roma 339/via Buozzi 10/via Gramsci 9/via Gobetti 10.

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

Per quanto riguarda la porzione immobiliare identificata al C.F. al Fg. 1282 part. 172 sub. 3 (ex Fg. 1282 part. 85 sub. 7, erroneamente indicato come ex Fg. 1282 part. 87 sub.7 p) il Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota in data 6 luglio 2009 prot. n. 8214 ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse di cui dagli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Parimenti per quanto attiene alla porzione identificata al C.F. al Fg. 1282 part. 172 sub. 1 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 Lotto è libero. Si segnala l'assenza di disciplina dell'uso saltuariamente praticato dai condomini/inquilini degli edifici adiacenti di via Gobetti 19-23, via Roma/via Buoizzi/via Gobetti/via Gramsci e via Gobetti 15 sulla porzione di sottosuolo di via Soleri.

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 passaggio di cavidotti.

UTENZE

Sono a carico del superficiario tutte le spese relative alle utenze.

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

In relazione ai possibili usi del Lotto, 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 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 intendesse 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 di proprietà.

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 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.

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. (172), 84, 85, 86, 87, e 88 nonché con il Lotto 1 della presente asta 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 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, per la durata di anni 90 (novanta) in sottosuolo 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, ceduto in proprietà superficiaria 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, 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*.

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'immobile e degli impianti, nonché realizzare gli adeguamenti edili ed

impiantistici occorrenti per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura secondo gli usi consentiti.

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 90 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:

- 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 di costruire in precario n. 824 del 27 ottobre 1948 (prot. edilizio n. 1942-1-10187) per “[...] sistemazione di locali sotterranei ad uso pubblici spettacoli [...]”.

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

- Autorizzazione edilizia n. 2863 del 23 novembre 1983 (prot. edilizio n. 1983-1-11217) per “[...] modifiche scala a locale cinematografico [...]”;

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

Prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d’atto della consistenza 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 identificato al NCEU al Foglio 1282 particella 172 sub. 3 è “sala cinematografica” 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. stesse “Attività per lo spettacolo”. L’immobile non rientra nell’elenco cinematografici, delle N.U.E.A. del comune di Torino, soggetti alla disciplina di cui all’art.3, comma 19 bis, punto 11 e dagli elaborati grafici 1.b e 1.c.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L’unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e necessita, per essere utilizzata, di significativi interventi edilizi.

Il lotto si compone di due porzioni immobiliari distinte. La prima si estende sotto il suolo di via Soleri ad una quota di circa -5,30 m sotto il livello stradale e comunica con l’adiacente autorimessa (Lotto 1 della presente asta) attraverso una porta tagliafuoco utilizzata esclusivamente come via di esodo. La seconda porzione è quella della ex sala cinematografica caratterizzata dal tipico andamento degradante. In prossimità della galleria di collegamento la struttura parte da una quota di circa -7,00 m sotto il livello stradale, determinando un salto tra le due porzioni di circa 1,70 m, per arrivare salendo ad un livello di pavimento finito di circa -3,80 m sempre in riferimento al livello stradale superiore.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l’indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Ai sensi dell’art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l’edificio è escluso dall’obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto ceduto "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell’atto notarile di costituzione della proprietà

superficiaria. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare l'immobile alle nuove destinazioni d'uso ipotizzate il superficiario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino; 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.

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, eventualmente esistenti, 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.

IMPIANTI MECCANICI

Gli impianti di condizionamento del "Cinema Doria" erano situati in un locale, non di proprietà della Civica Amministrazione, adiacente alla sala cinematografica ed avente da essa accesso diretto. Gli impianti presenti all'interno non sono più utilizzabili e non sono più in funzione da quando la sala cinematografica ha cessato la propria attività; sarà quindi onere del superficiario provvedere allo smontaggio, alla rimozione ed allo smaltimento degli stessi e, in funzione dell'attività che intenderà insediare all'interno dell'immobile, provvedere alla realizzazione di tutti gli impianti che si renderanno necessari.