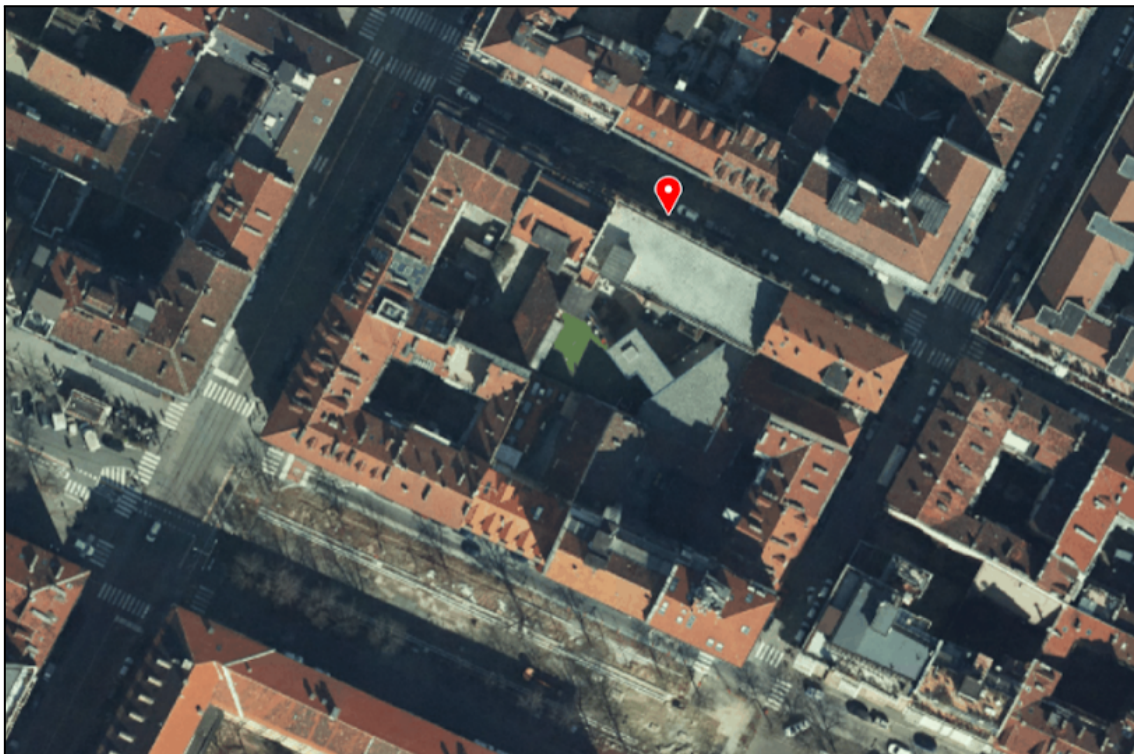
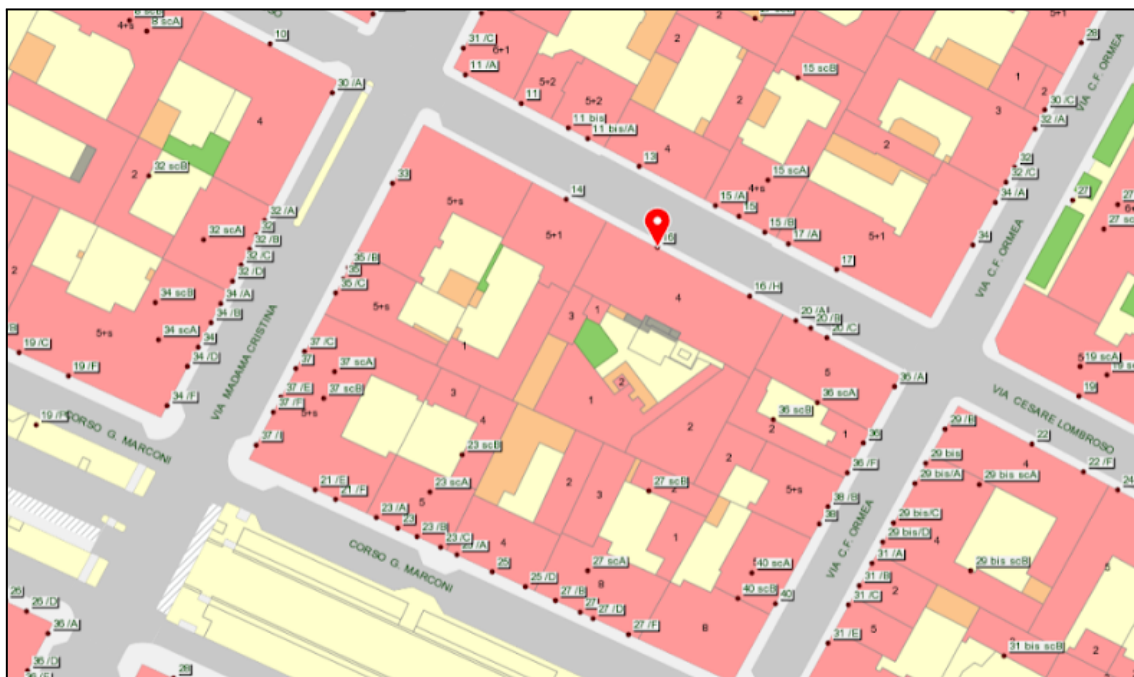


SCHEDA DI SINTESI

IMMOBILE SITO IN VIA LOMBROSO N. 16



Vista immobile



Localizzazione immobile

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia) ed è parte del complesso architettonico già sede del primo ospedale omeopatico italiano

Parte del complesso immobiliare è stata recentemente trasformata in Polo Culturale di quartiere con molteplici attività al suo interno (Biblioteca Civica, Centro Ritrovo Anziani, ecc.). Il Polo è composto da due edifici contigui: il prospetto sulla via pubblica conserva alcuni elementi decorativi caratterizzanti l'edilizia residenziale di Otto-Novecento. L'ultimo piano è privo di qualsiasi ornamento come i prospetti sul cortile interno che sono stati riplasmati nel secolo scorso anche a seguito della recente costruzione del basso fabbricato che ospita una biblioteca in adiacenza al complesso.

La suddivisione degli interni reca testimonianza della precedente funzione ospedaliera dell'immobile: un lungo corridoio corre tra una doppia fila di stanze; questo schema si ripete con modeste variazioni ai diversi piani. Lo stato di conservazione rivela i numerosi anni di inutilizzo.

Nell'interno cortile, addossata al prospetto meridionale, una scala metallica esterna di recente realizzazione funge da collegamento verticale, coadiuvando quella storica interna. La realizzazione di questa scala è frutto dei lavori iniziati nel primo decennio del nostro secolo, dedicati alla costruzione del nuovo corpo che sarebbe andato a riempire una rilevante parte libera del cortile.

L'androne condominiale è coperto da un solaio piano: su una delle due pareti si trova una lapide in marmo con i nomi degli "eminenti benefattori" dell'ospedale. Nella scala a doppia rampa è stato inserito un ascensore ed una modesta scaletta interna in asse al corridoio consente il collegamento tra i due edifici. L'attività è cessata intorno agli anni Settanta del secolo scorso.

Tutte le coperture, comprese quelle dell'edificio storico, sono piane.

L'accesso al fabbricato avviene dall'androne/passo carraio posto in corrispondenza del civico 16 di via Lombroso e chiuso da un portone in legno.

La porzione oggetto della procedura interessa solo parte dello storico immobile con affaccio su via Lombroso. Compongono il lotto una piccola parte del piano terreno, il

maggior corpo del piano primo, il secondo ed il terzo piano; la superficie commerciale è di circa 1500 m².

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1305, particella 333:

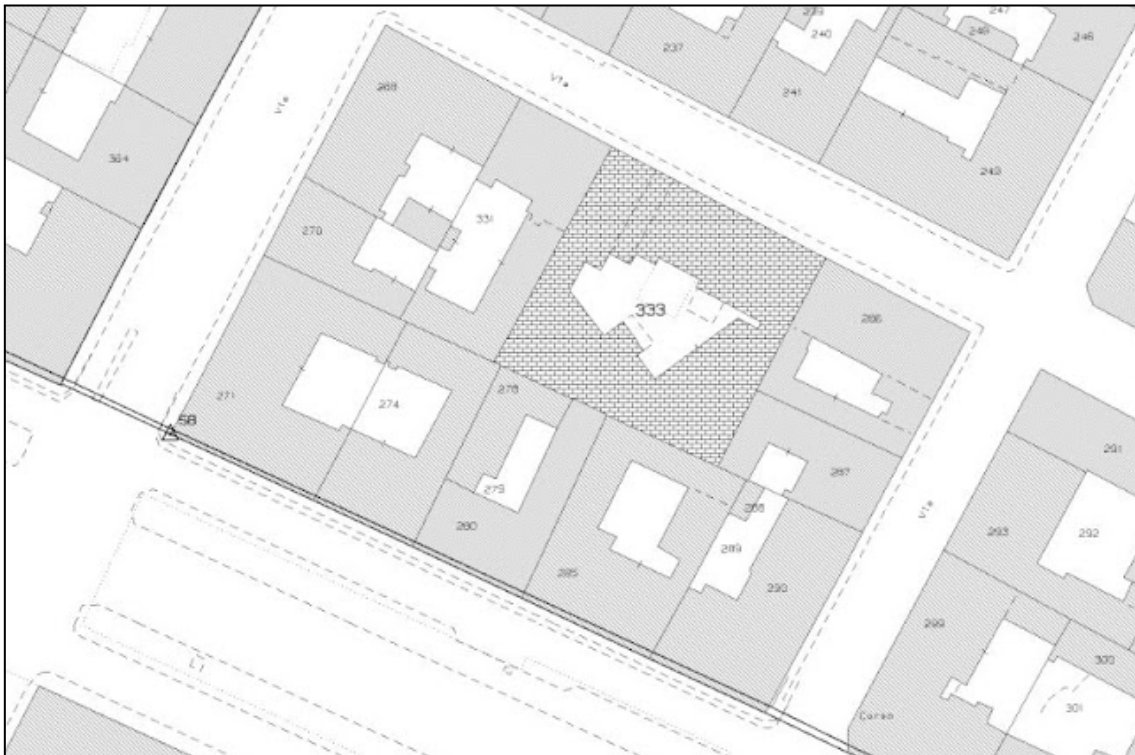
- **sub. 5** parte (Bene Comune non censibile; Indirizzo: via Lombroso Cesare n. 16, piano S1 - T);

- **sub. 6** parte (Indirizzo: via Lombroso Cesare n. 16, piano S1 - T - 1 -2 - 3 ; Zona Censuaria: 1; Categoria: B/4; Classe: 2; Consistenza: 7745 m³; Superficie catastale totale: 2357 m²; Rendita: 17199,79 €);

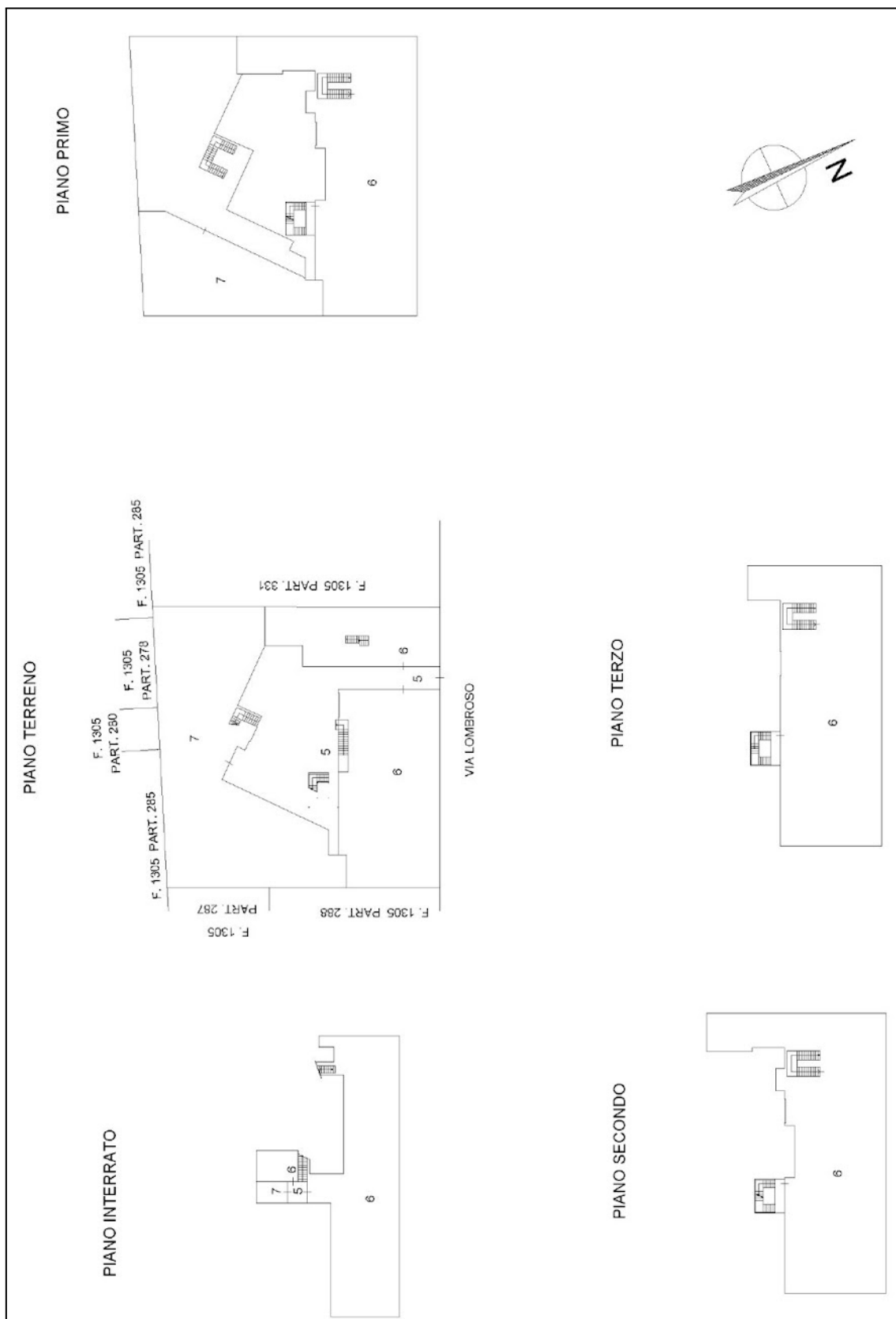
ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1305, particella 333 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 1325 m²).

PLANIMETRIE CATASTALI

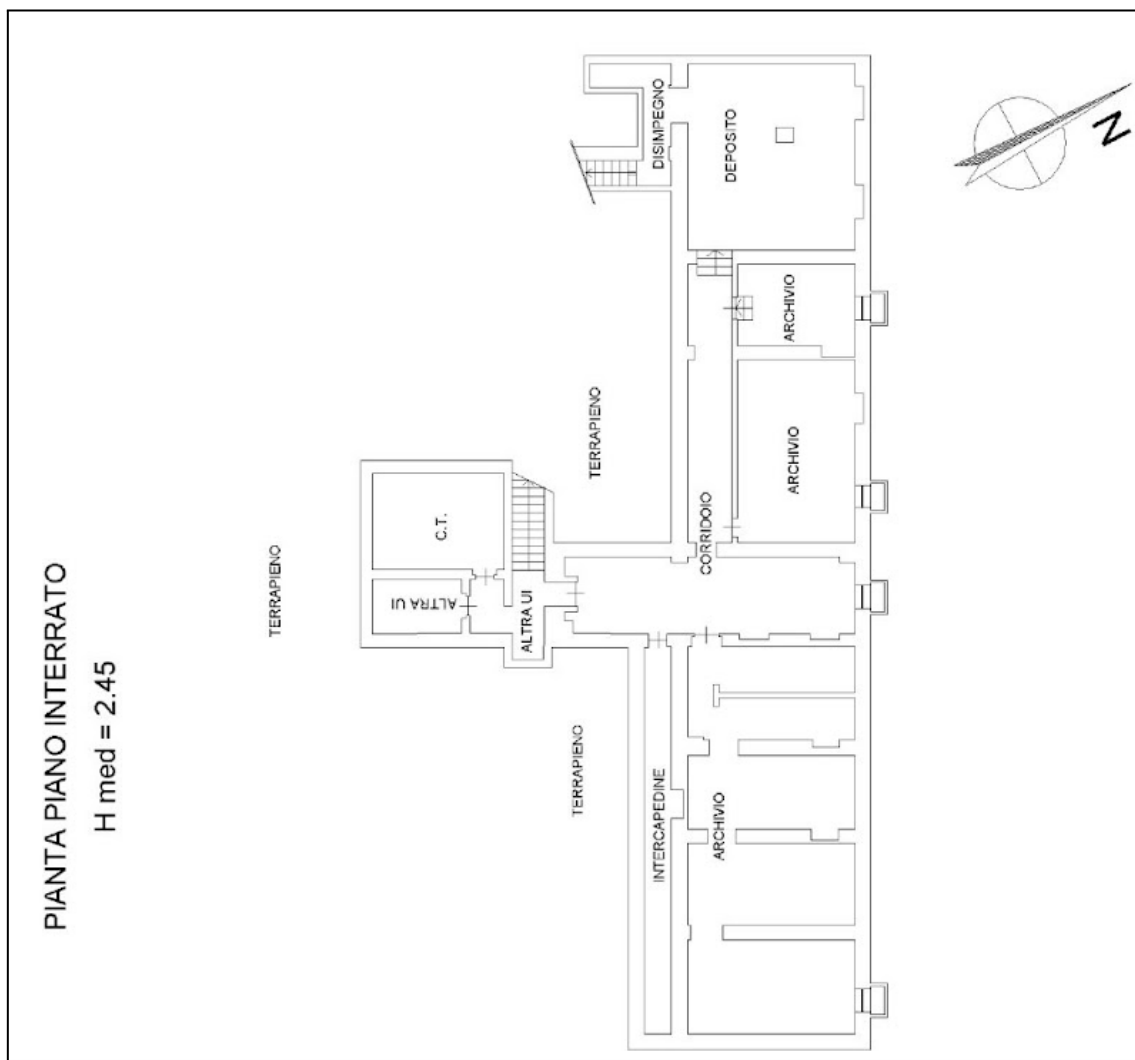
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



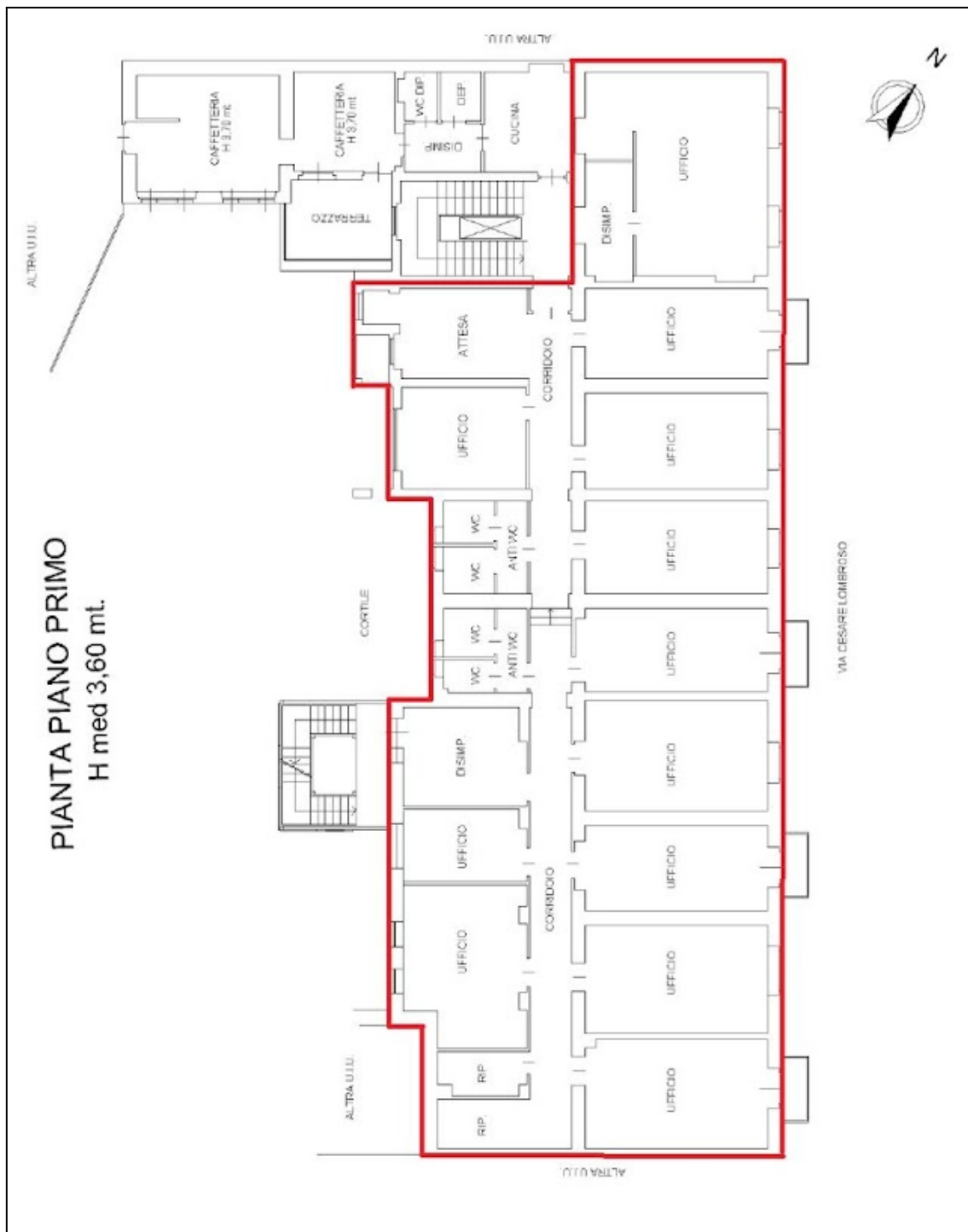
Foglio 1305, part. 333 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1305, part. 333 – Stralcio elaborato planimetrico C.F. – Non in scala



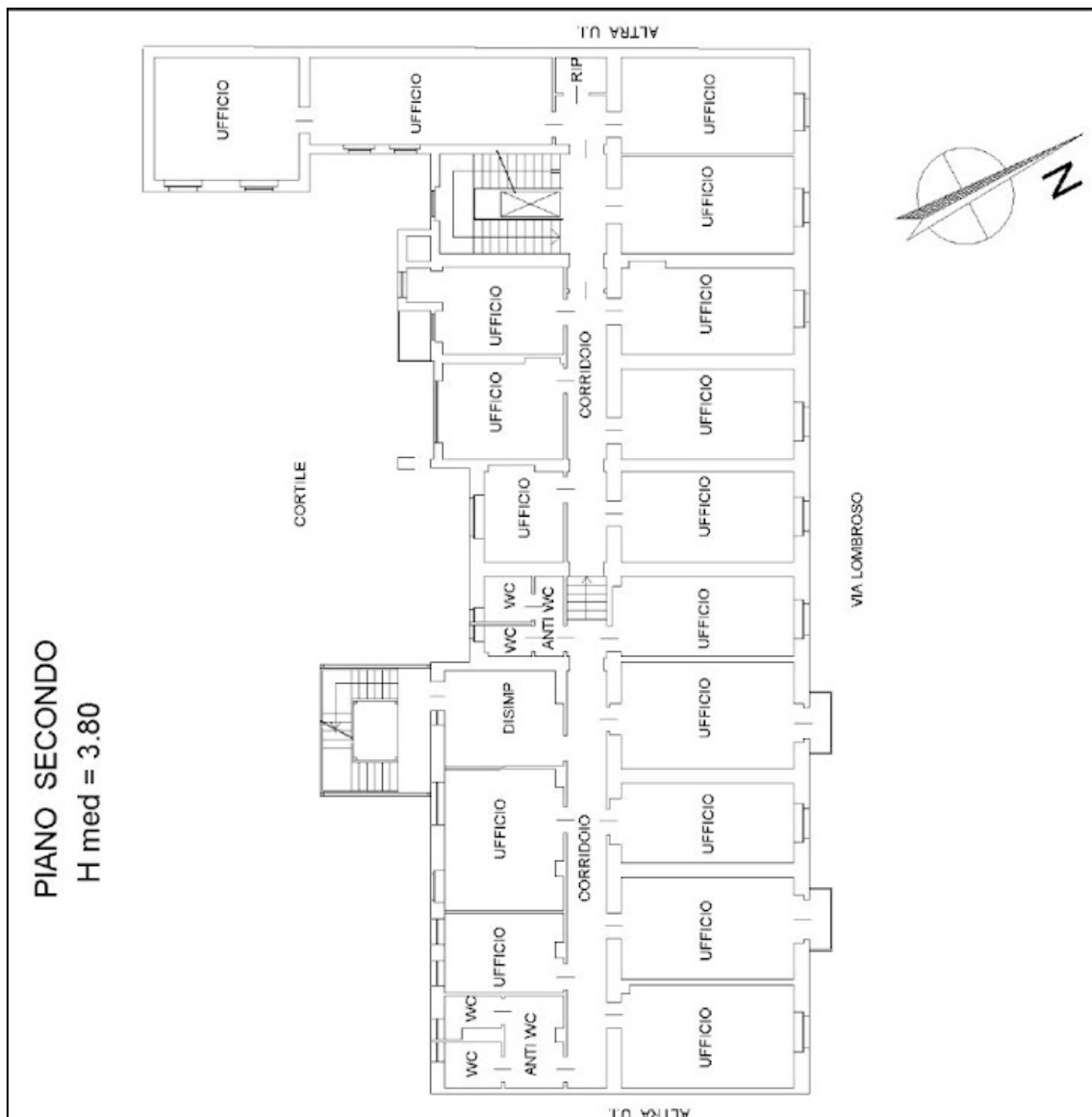
Foglio 1305, part. 333, sub. 6, piano interrato – Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala



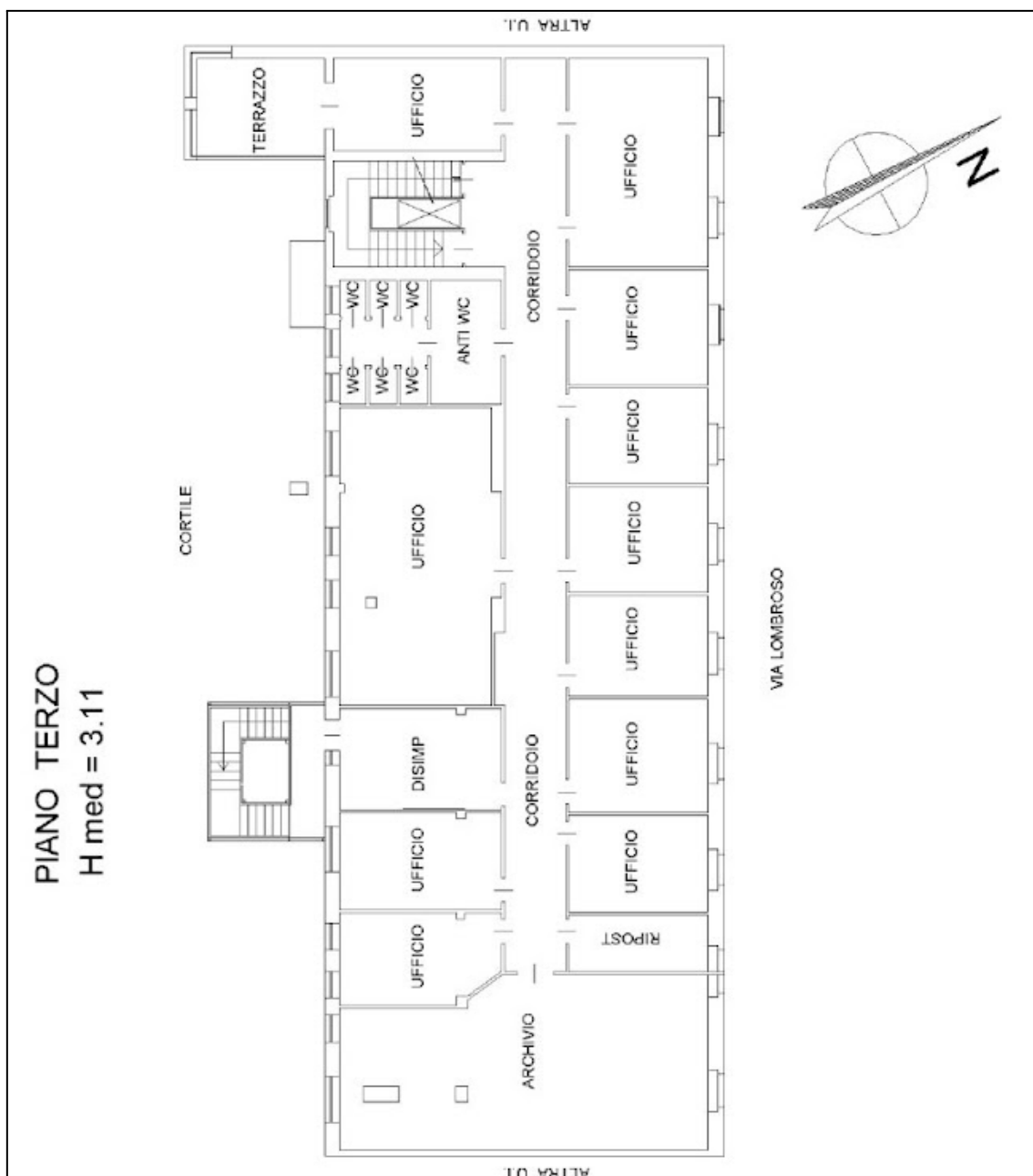
Foglio 1305, part. 333, sub. 6, piano primo

Stralcio planimetria catastale C.F. con perimetrazione in rosso dei locali oggetto della presente procedura

Non in scala



Foglio 1305, part. 333, sub. 6, piano secondo - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala



Foglio 1305, part. 333, sub. 6, piano terzo - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala

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

L'immobile risulta essere ricompreso tra i "Beni Culturali" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Culturali" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "Edifici di pregio storico artistico" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39 (Trascrizione: 19/07/2023 ai nn. 32095/24910 - Fonte: Soprintendenza).

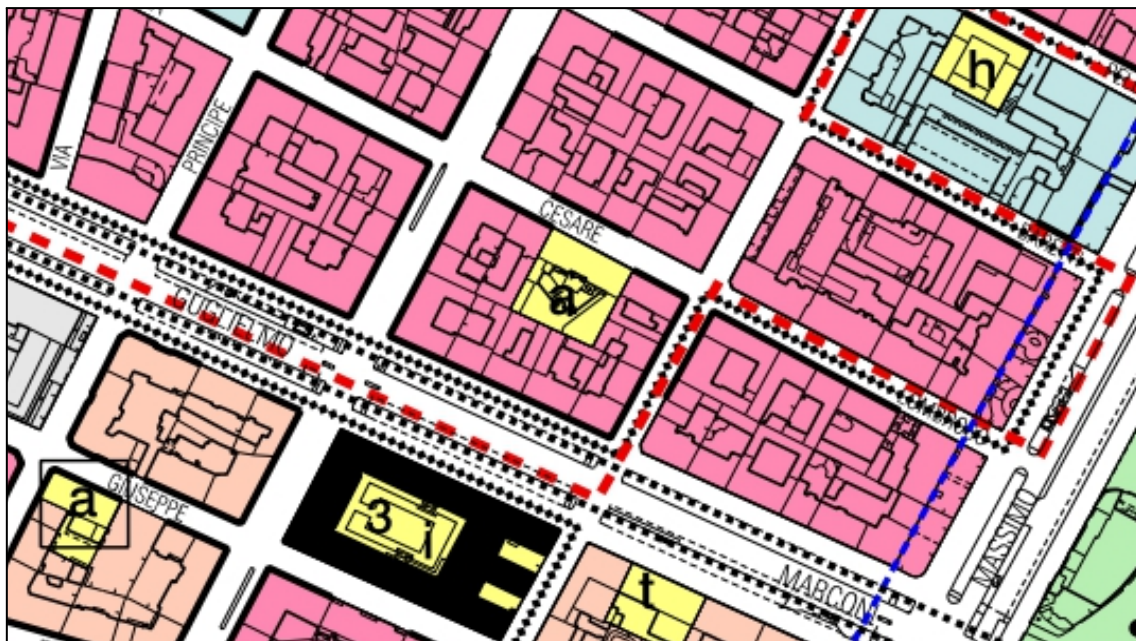
Con notifica n. 2564 del 11 maggio 2023 veniva trasmesso il Decreto del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Piemonte delegato/Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte rep. n. 86 dell'11 maggio 2023, con il quale l'immobile in oggetto è stato “[...] *dichiarato di interesse storico e storico-relazionale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 commi 1 e 3 lettere a) e d), 12 e 13 del Codice dei beni culturali e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute [...]*”.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto del presente bando sono attualmente liberi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 2 (ZUSA 2) in Area S Area a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico - Attrezzature di interesse comune.



Estratto Tavola n. 1 "Azzonamento" - Foglio 13a parte del P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica con individuazione dell'area - Non in scala

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile è classificato in Sottoclasse I(P).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica l'immobile è inserito in Fase IV 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 via Cesare Lombroso.

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 tipo A2 – San Salvario.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile dall'alto potenziale di valorizzazione si presenta praticamente privo di finiture e necessita di importanti opere di rifunzionalizzazione, adeguamento (anche di tipo strutturale ed impiantistico) e restauro al fine della sua trasformazione.