



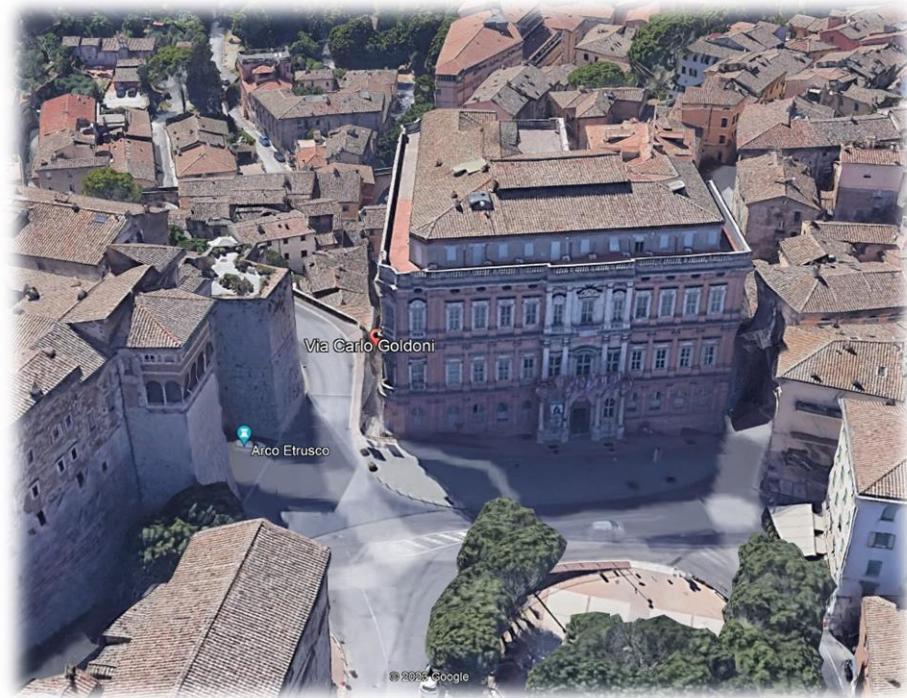
Comune di Perugia

Area Risorse

U.O. Acquisti e Patrimonio

### **SCHEDA DELL'IMMOBILE - USO ASSOCIATIVO**

## **Via Carlo Goldoni, civ.2 - 4- 6-8 - Centro Storico - Perugia**



**Inquadramento Orto-foto**



**Vista esterna - ingresso**

**A) CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE:**

Via, **Goldoni** Civ.**2,4,6,8**; l'edificio si sviluppa al di sotto di via Cesare Battisti, andando a lambire le mura etrusche che si ricollegano all'Arco Etrusco;

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia;  
Foglio **401**, particella **287 - sub 5**; Classificato: **C4** (pubblici servizi);

**CONSISTENZA:**

La superficie lorda interna complessiva della porzione da concedere misura circa **mq 250**, locali posti al Piano Terra, Piano Ammezzato e Piano Primo;

**DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI:**

L'area è inserita in una zona in cui lo strumento urbanistico vigente (P.R.G. Piano Regolatore Generale) identificato dal T.U.N.A: ART. 23 AMBITO DEL CENTRO STORICO URBANO (capoluogo) ED AREE TRASFORMABILI At. Cs;

**L'immobile è gravato da Decreto di Vincolo d'interesse culturale n°156 del 07/10/2024 ai sensi dell'art.10 - comma1 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.;**

Il Ministero della Cultura, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria: AUTORIZZA ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. la concessione in uso del bene in questione, prescrivendo quanto segue: "- in ordine alle eventuali misure di restauro e conservazione, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere dovrà rispettare quanto disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. nonchè dall'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e ss.mm.e ii., sarà sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4-5 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii. e dovrà garantire il mantenimento e/o il recupero dei caratteri originari degli ambienti tutelati; - il bene in Via Goldoni 2-4-6, nel rispetto dell'art. 20 comma 1 del d.lgs.42/2004 e ss.mm.e ii., dovrà essere destinato ad uso compatibile con il valore culturale riconosciuto nella dichiarazione di interesse, al fine di favorirne sia la valorizzazione e la conservazione che l'eventuale pubblica fruizione; - nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata nel secondo periodo del medesimo comma 2 dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii.; Il presente provvedimento sarà notificato in via amministrativa agli interessati e al Comune ove è ubicato l'immobile a cura del competente Segretariato regionale del Ministero della cultura e trascritto nei registri immobiliari, a cura del competente Soprintendente Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

**CARATTERISTICHE PRINCIPALI IMMOBILE:**

L'edificio si sviluppa su tre livelli, secondo la ripida pendenza della via Goldoni, la cui sola facciata principale sulla medesima via si presenta fuori terra, poiché perlopiù si sviluppa al di sotto di via Cesare Battisti, andando a lambire le mura etrusche che si ricollegano all'Arco Etrusco. I tre piani sono coperti da volte in muratura di laterizio a vista, a botte e a crociera, al piano terra è presente un ampio ambiente a doppia altezza con due pilastri centrali in mattoni che suddividono lo spazio, coperto da sei volte a crociera. La porzione di edificio al di sotto di via Cesare Battisti, a ridosso delle mura etrusche, presenta una distribuzione irregolare per le imponenti opere murarie di sostruzione, resesi necessarie per sostenere la soprastante via, che non rendono ad oggi visibile la cinta muraria etrusca. La facciata si presenta a faccia vista con muratura piuttosto regolare, le porte di ingresso al piano terra sono caratterizzate da archi a tutto sesto in mattoni di laterizio. La parte terminale della facciata invece si presenta con una finitura ad intonaco di recente realizzazione, con tre finestre al piano superiore e una copertura a falda inclinata in coppi e contro-coppi. Nella mappa del Catasto Gregoriano del 1835 risulta presente l'edificio, riconoscibile in tre particelle, oggi coincidenti con gli ambienti seminterrati, che documentano lo sviluppo planimetrico dell'isolato prima della realizzazione delle opere di sostruzione della soprastante strada.

Recentemente l'immobile, destinato ad Associazioni, è stato ristrutturato con un intervento di "risanamento conservativo", nonché l'adeguamento della parte impiantistica: Elettrico, Termico e Idrico;

I locali interessati, si articolano su tre livelli di piano:

- Il **piano terra** composto da un unico salone polivalente, un ripostiglio, un magazzino, un bagno per disabili, una cucina e un sottoscala;
- Il **piano ammezzato** collegato tramite una scala interna, è composto da uno spogliatoio e servizi igienici;
- Il **piano primo** è composto da una sala polivalente e da una sala riunioni;

**STIMA CANONE:**

Euro/anno **3.086,00** = (euro/anno tremila zero ottanta sei//00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali abbattuto dell'80%. La scheda di Valutazione, che definisce l'attribuzione del canone è stata redatta sulla base dei dati riportati nelle tabelle OMI. Le superfici sono state calcolate sulla base alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dettate dall'Agenzia del Territorio.

**STATO OCCUPAZIONALE**

---

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente occupati con contratto n. ro **48010/2111 del 07/08/2023** e sono in fase di scadenza.

**UTENZE**

---

I contratti relativi alle utenze (fornitura elettrica acqua e gas) sono a carico del concessionario come pure la manutenzione ordinaria e le spese condominiali se presenti.

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEI LOCALI**

---

Le condizioni interne ed esterne dei locali risultano in Buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare, da un esame visivo si rileva che l'edificio non presenta nessuna criticità strutturale;

**CLASSE ENERGETICA/APE**

---

Classe Energetica:

Certificato: CTI N. 74 rilasciato il 15/03/2017;

**CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Protocollo n.: 0542 del 2017 Prot. n° 191108 del 29/09/2017

**ULTERIORI NOTE**

---

Il Concessionario avrà l'onere di mantenere l'immobile in buone condizioni di manutenzione ordinaria, a propria cura e spese. Le eventuali opere di funzionalizzazione sono a carico del concessionario che dovrà munirsi del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione da parte della proprietà previa sottoscrizione di apposito atto di impegno.



Comune di Perugia

Area Risorse

U.O. Acquisti e Patrimonio

**Allegati:**

**B) ESTRATTO CATASTALE: MAPPA - VISURA – PLANIMETRIE.**

**C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**



Comune di Perugia

Area Risorse

U.O. Acquisti e Patrimonio

C) **ESTRATTO CATASTALE: MAPPA - VISURA – PLANIMETRIA;**

**MAPPA CATASTALE: foglio 401 - particella 287 - sub 5**



**VISURA CATASTALE:**

Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/08/2023 Ora: 9.00.27

Segue

Visura n.: T16126

Pag: 2

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		401	287	5	1		C/4	2	251 m <sup>2</sup>	Totali: 382 m <sup>2</sup>	Euro 1.218,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2017 Pratica n. PG0045673 in atti dal 19/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7116.1/2017)
Indirizzo		VIA GOLDONI n. 2-4-6 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita non raffigurati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		401	287	5	1		C/4	2	251 m <sup>2</sup>	Totali: 382 m <sup>2</sup>	Euro 1.218,53	VARIAZIONE del 19/04/2016 Pratica n. PG0091882 in atti dal 19/04/2016 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 47824.1/2016)
Indirizzo		VIA GOLDONI n. 2-4-6 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

**L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli Intestati dal 19/04/2016**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PERUGIA Sede in PERUGIA (PG)	00163570542*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/04/2016 Pratica n. PG0091882 in atti dal 19/04/2016 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 47824.1/2016)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 401 Particella 287 Subalterno 1; Foglio 401 Particella 287 Subalterno 2; Foglio 401 Particella 287 Subalterno 3; Foglio 401 Particella 287 Subalterno 4;



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/08/2023 Ora: 9.00.27

Segue

Visura n.: T16126

Pag: 1

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PERUGIA (Codice:G478)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b>	
	<b>Foglio: 401 Particella: 287 Sub.: 5</b>	

**INTESTATO**

1	COMUNE DI PERUGIA Sede in PERUGIA (PG)	00163570542*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--------------	-------------------------

**Unita Immobiliare dal 20/09/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		401	287	5	1		C/4	2	251 m <sup>2</sup>	Totali: 327 m <sup>2</sup>	Euro 1.218,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2018 Pratica n. PG0098106 in atti dal 20/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16958.1/2018)
Indirizzo		VIA GOLDONI n. 2-4-6 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita non raffigurati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G478 - Foglio 401 - Particella 287

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		401	287	5	1		C/4	2	251 m <sup>2</sup>	Totali: 327 m <sup>2</sup>	Euro 1.218,53	VARIAZIONE del 19/09/2017 Pratica n. PG01111383 in atti dal 20/09/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16950.1/2017)
Indirizzo		VIA GOLDONI n. 2-4-6 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										



## **PLANIMETRIA CATASTALE:**

Data: 18/04/2023 - n. T153466 - Richiedente: FNTMSM62M27G478P

<p><b>Agenzia delle Entrate</b>  <b>CATASTO FABBRICATI</b>  <b>Ufficio Provinciale di</b>  <b>Perugia</b></p>	<p>Dichiarazione protocollo n. PG0111383 del 20/09/2017          Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia          Via Goldoni          civ. 2-4-6</p>				
<p>Scheda n. 1      Scala 1: 200</p>					
<table border="1"> <tr> <td style="width: 60%;"> <p>Identificativi Catastali:            Sezione:            Foglio: 401            Particella: 287            Subalterno: 5</p> </td> <td style="width: 40%;"> <p>Compilata da:            Brestuglia Fabio            Iscritto all'albo:            Geometri            Prov. Perugia</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">N. 2048</td> </tr> </table>		<p>Identificativi Catastali:            Sezione:            Foglio: 401            Particella: 287            Subalterno: 5</p>	<p>Compilata da:            Brestuglia Fabio            Iscritto all'albo:            Geometri            Prov. Perugia</p>	N. 2048	
<p>Identificativi Catastali:            Sezione:            Foglio: 401            Particella: 287            Subalterno: 5</p>	<p>Compilata da:            Brestuglia Fabio            Iscritto all'albo:            Geometri            Prov. Perugia</p>				
N. 2048					
<b>PIANO AMMEZZATO</b> <b>Tra terra e primo</b>					
<b>PIANO TERRA</b>					
<b>PIANO PRIMO</b>					
<small>Ultima planimetria in atti</small>					
<small>Data: 18/04/2023 - n. T153466 - Richiedente: FNTMSM62M27G478P</small>					
<small>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</small>					



**D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

<p><b>Vista Esterna ingresso</b></p> 	<p><b>Vista Esterna ingresso</b></p> 
<p><b>Vista esterna ingresso civ.2</b></p> 	<p><b>Vista esterna ingresso civ.4</b></p> 
<p><b>Vista esterna ingresso civ.6</b></p> 	<p><b>Vista esterna ingresso civ.8</b></p> 



Vista interna:  
contatori esterni acqua e Gas



Vista interna:  
contatore Enel (n°564 871 214)



Foto vista interno locali  
Piano Terra: sala polivalente ingresso civ 8



Vista interna:  
caldaia murale



Foto vista interno locali  
Piano Terra: sala polivalente ingresso civ 6



Foto vista interno locali  
Piano Terra: sala polivalente ingresso civ 6





**Foto vista interno locali  
Piano Terra: ingresso civ. 4**



**Foto vista interno locali  
Piano Terra: deposito-magazzino**



**Foto vista interno locali  
Piano Terra: servizi igienici: bagno disabili**



**Foto vista interno locali  
Piano Terra: disimpegno**



**Foto vista interno locali  
Piano Terra: sottoscala**



**Foto vista interno locali  
Piano Terra**





**Foto vista interno locali**

**Piano Ammezzato (PT e 1°): servizi igienici**



**Foto vista interno locali**

**Piano Ammezzato (PT e 1°) scale di collegamento**



**Foto vista interno locali**

**Piano 1° sala polivalente**



**Foto vista interno locali**

**Piano 1° sala polivalente**



**Foto vista interno locali**

**Piano 1° sala riunioni**



**Foto vista interno locali**

**Piano 1° sala riunioni**

