

**CONCESSIONE TRENTENNALE PORZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA CAVALLI" SITO IN TORINO – PIAZZA BORGO DORA 49 PER REALIZZAZIONE ATTIVITÀ DI CARATTERE DIDATTICO – CULTURALE.**

**CONSISTENZA**

Il compendio oggetto di concessione costituisce una porzione della "ex Caserma Cavalli", già sede dell'Arsenale delle Costruzioni di Artiglieria di Torino, ed è situato in p.za Borgo Dora 49, nel territorio della Circostrizione 7 (Aurora, Vanchiglia, Madonna del Pilone), in prossimità del fiume Dora Riparia. Il compendio è costituito da due corpi laterali uniti da un porticato e sormontato da una torretta, con corte chiusa. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato con struttura e tamponamenti in mattoni pieni, tetto con orditura in legno e copertura in coppi e si compone delle camerate e servizi, dei locali direttamente funzionali ad esse oltre che di un locale macchina ubicato nella torretta e numerosi ambienti complementari a destinazione uffici e archivi. Il restante edificio con copertura piana consta in un fabbricato ad un solo piano fuori terra realizzato con struttura mista costituente l'ex officina. Il compendio sorge su un'area della superficie catastale di mq. 3983, si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 4.340 comprensiva di terrazzo e porticato, mentre la corte interna ha una superficie lorda di circa mq. 940.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio 1215, particella 7, sub. 2 [(Zona Cens.: 1, Cat.: E/9, Rendita €. 46.395,00, Indirizzo: piazza Borgo Dora n. 49, piano: S1-T-1-2) – quale rappresentato nell'allegata planimetria catastale – allegato n. 1];

Foglio 1215, particella 7, sub. 74 [(Zona Cens.: 1, Cat.: E/9, Rendita €. 6.852,00, Indirizzo: piazza Borgo Dora n. 49, piano: T) – quale rappresentato nell'allegata planimetria catastale – allegato n. 2].

Esso insiste su area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1215, mappale 127 parte e 16.

**COERENZE**

Immobile posto alle seguenti coerenze:

Nord: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale;

Est: area cortilizia pertinenziale al compendio immobiliare individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136 e piazza Borgo Dora;

Sud: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale, area descritta a C.T. al Fg. 1215, n. 45 già costituente sedime di insidenza di immobile ad oggi demolito;

Ovest: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il complesso immobiliare in argomento è compreso nella Zona Urbana Storico Ambientale n.7 e ricade in zona destinata dal vigente P.R.G. a Servizi pubblici, lettera "z - aree per altre attrezzature di interesse generale". E' classificato come "edificio di particolare interesse storico" con gruppo di appartenenza n.2 "Edifici di rilevante valore storico". A tali immobili, ai sensi del punto 1.6 delle "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" dell'Allegato B alle N.U.E.A. si applicano le disposizioni più restrittive tra quelle indicate agli articoli 10 e 26 delle N.U.E.A. e quelle dell'Allegato B. Gli interventi ammessi su tali immobili sono indicati nella "Tabella dei tipi di

intervento" costituente allegato "A" alle N.U.E.A., e sono essenzialmente limitati al c.d. "risanamento conservativo". In base alla normativa richiamata, però, qualora presso gli immobili in discorso vengano insediate attività pubbliche o di interesse pubblico, fatte salve le opportune valutazioni della competente Soprintendenza, è prevista una maggiore flessibilità di intervento (ai sensi dell'articolo 26, comma 22, delle suddette N.U.E.A., previa deliberazione del Consiglio Comunale, per gli edifici destinati a funzione pubblica, è infatti prevista la possibilità di realizzare "interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei Tipi di Intervento").

L'immobile è compreso in zona soggetta a "progetto unitario di suolo pubblico". Risulta compreso nel "vincolo archeologico". E' compreso in maggior parte tra i "Beni paesaggistici" indicati alla lettera b) del comma 1 dell'art. 134 del D. Lgs. 490/1999. Risulta compreso nell'"Area inondabile" per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite del progetto. Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica", risulta essere inserito nella seguente classe di utilizzazione urbanistica: classe III sottoclasse b2 (P) e compreso nel limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali. Dalla tavola "Ambiti di insediamento commerciale" risulta essere compreso nelle sezioni di censimento nn. 468 e 477; compreso nel limite del sistema commerciale centro"; ricadente nella sezione di "Addensamento commerciale A2".

## PROVENIENZA

Il compendio è pervenuto alla Città dal Demanio dello Stato in virtù di specifico "Accordo di Valorizzazione" sottoscritto tra le parti il 25 gennaio 2012, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs 28 maggio 2010 n. 85, e di successivo atto a rogito del Segretario Generale della Città dr. Mauro Penasso in data 24 maggio 2012, APA n. 588 in corso di trascrizione e registrazione.

## STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

## PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare risale a data anteriore al 1° settembre 1967. Con Deliberazione della Giunta Comunale del 22 maggio 2012 mecc. n°2012 02606/131, si è preso atto dello stato di fatto, delle esistenze e delle consistenze dell'immobile, quali raffigurate nella relative planimetrie catastali, che sono state ritenute legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa edilizia vigente.

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

Il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. con decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 dicembre 2011 n. 580/2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21 gennaio 2012 ai numeri 2674/2067, che ha sostituito, revocandolo, il precedente decreto del 9 ottobre 2007 al fine di recepire i corretti identificativi catastali. Con provvedimento prot. n. 136/2012 del 3/5/2012 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha autorizzato il Demanio dello Stato a cedere alla Città a titolo gratuito il compendio alle seguenti vincolanti prescrizioni:

“ – dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero e consolidamento, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Biella Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del

bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto.

- l'immobile in questione potrà essere destinato ad attività socio culturali, ad uso commerciale, terziario, socio assistenziale, purché gli interventi finalizzati alla rifunzionalizzazione del bene non ne ledano l'integrità o comunque non rechino danno al bene monumentale e siano rispettosi della natura del bene stesso, con particolare riferimento alla spazialità interna del complesso edificato, così come si configura attualmente, senza alterarne la percezione. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi.

- dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene”.

Le suddette prescrizioni, che sono riportate nell'atto di cessione del compendio alla Città e ne costituiscono obbligazioni ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa dell'atto medesimo, dovranno essere osservate dal concessionario.

### **SERVITU' A FAVORE E A CARICO DEL COMPENDIO**

L'Immobile è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di cui all'Accordo di Valorizzazione e di quelli derivanti dal decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 dicembre 2011 n. 580/2011 sopra citato.

E' espressamente consentita dalla Città proprietaria l'apertura di tutte le vie di fuga occorrenti ex lege ai fini del concreto uso del bene secondo la destinazione prevista – fermo restando l'adempimento alla normativa in materia di edilizia e sicurezza – ed in particolare:

- sulla porzione della manica a stecca (o "a obici") censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 74 confinante con l'ex Arsenale Militare;
- sul fronte nord della porzione di Immobile censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 2 confinante con sedime viario della piazza ricompreso tra l'Immobile e l'edificio insistente su area censita al foglio 1215 mappale 26, sedime per l'accesso al quale è attualmente esistente passo carraio; l'eventuale sostituzione del cancello sarà posta a carico dell'aggiudicatario;
- sul fronte sud della porzione di Immobile censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 2 confinante con porzione di piazza adibita a parcheggio e viabilità

### **NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il compendio immobiliare verrà concesso con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. Il medesimo verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi nonché con eventuali macerie, masserizie o materiali ivi depositati, con l'obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie sgombero materiali (ecc...), circostanze che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare espressamente all'atto della stipulazione della concessione.

Si precisa, al riguardo, che l'AMIAT S.p.A., con nota del 20 aprile 2012 prot. 3329, ha preventivato la spesa di euro 20.000 al netto di I.V.A. per il servizio di asporto e smaltimento rifiuti depositati all'interno del compendio, esclusi quelli presenti nel piano interrato.

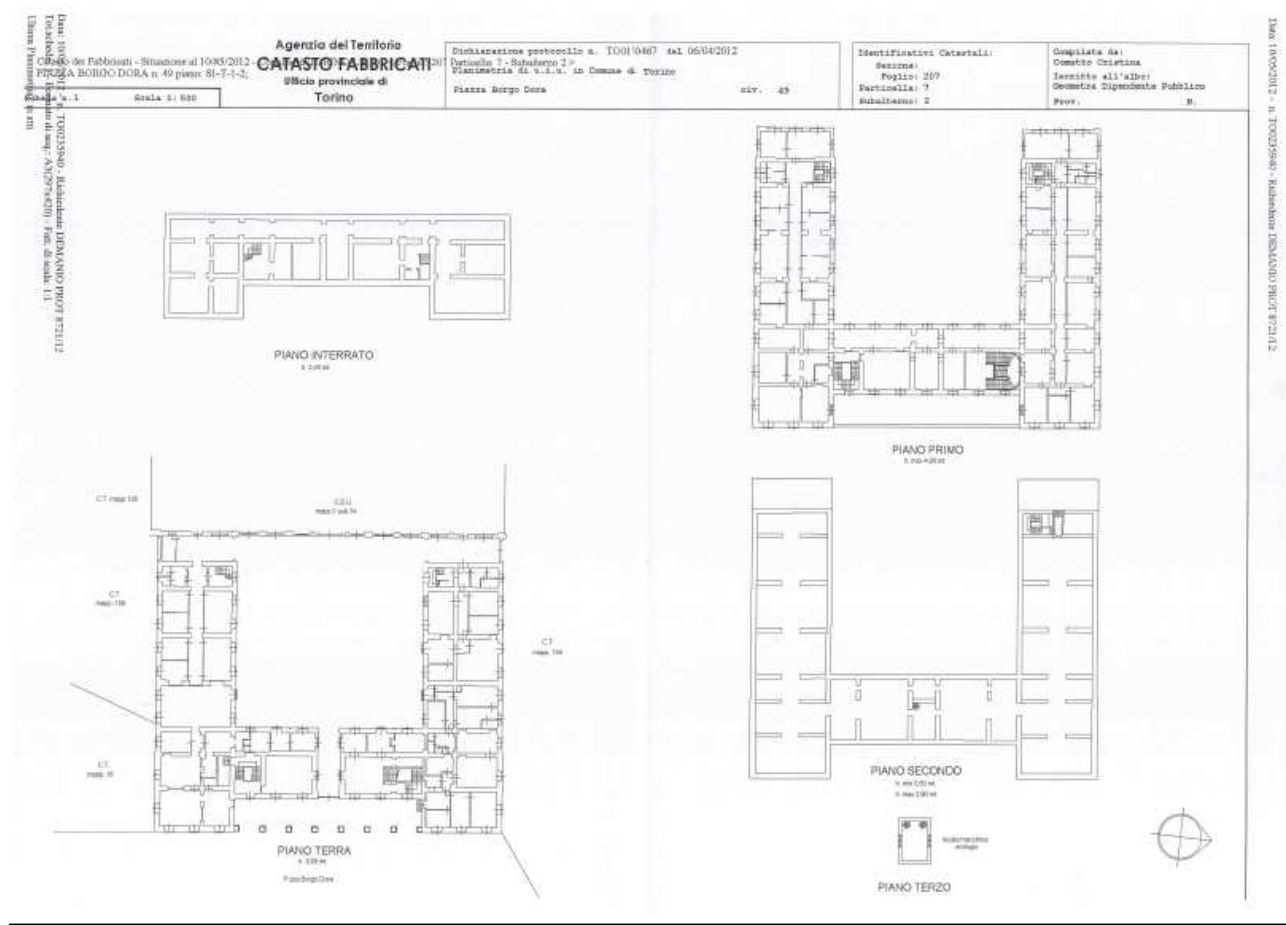
Si richiamano, per il resto, le disposizioni del bando di gara e, in particolare, l'obbligazione di:

- procedere al recupero di una porzione pari ad almeno il 50% della superficie dell'immobile entro 2 anni dalla data del rilascio del provvedimento abilitativo;

- procedere al recupero della rimanente porzione entro il successivo anno, salvo proroghe ai sensi di legge.

Sono state rilevate, pur presentandosi il compendio in discrete condizioni conservative, infiltrazioni di acqua piovana dai sistemi di raccolta dei pluviali, delle grondaie e dei terrazzi piani, eventi ai quali è possibile ricondurre anche i crolli parziali verificatisi in alcune porzioni di solaio; sono inoltre stati rilevati problemi di staticità nella torretta. Vi sono compromissioni di porzioni di paramenti di facciata; le strutture e finiture interne andranno prioritariamente consolidate e successivamente risanate dal degrado.

## PLANIMETRIA SUB. 2



## PLANIMETRIA SUB. 74

Data: 10/05/2012 - n. 1002359/2 - Richiedente DEMANIO PROT 8/21/12

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0170458 del 06/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Piazza Borgo Dora

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 207  
 Particella: 7  
 Subalterno: 74

Compilata da:

Cometto Cristina

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2012 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio: 207 Particella: 7 - Subalterno 74 >  
 PIAZZA BORGO DORA n. 49 piano: T;

Ultima Planimetria2 in atti  
 Data: 10/05/2012 - n. TO0235972 - Richiedente DEMANIO PROT 8721/12  
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

