

LOTTO N. 24**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA PESSINETTO N.36/A ANG. VIA PIANEZZA****CONSISTENZA**

Compendio immobiliare sito al civico 36 di via Pessinetto angolo via Pianezza, ubicato nella Circoscrizione IV - San Donato, Campidoglio, Parella - nelle immediate vicinanze di corso Svizzera. Il fabbricato si colloca in un ampio contesto di aree industriali dismesse a nord della zona centrale storica, servito da importanti direttrici di traffico urbano e delimitato dalla linea ferroviaria ad est ed attraversato dal fiume Dora.

Il fabbricato – avente accesso pedonale e carraio dal civico 36/A di via Pessinetto - si eleva a 4 piani f.t. sulle maniche in affaccio sulle vie Pessinetto e Pianezza e presenta un piano terreno che si estende a tutta la superficie del lotto, occupata da un capannone realizzato con capriate prefabbricate di struttura a shed (a confine con l'area pubblica adibita a parcheggio di via Pianezza). Il complesso, risalente all'inizio degli anni '20 del secolo scorso, insiste su area di mq. 1670 catastali ed è stato a lungo adibito alla produzione e tessitura di filati della fabbrica tappeti Paracchi.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 1.055.000,00 (euro unmilione cinquantacinquemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: foglio 1156 particelle 379 e 428 graffate, v. Pianezza n. 28, piano T, unità collabenti.

Esso insiste su area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1156, particelle 379 (ente urbano di are 13 e centiare 65) e 428 (ente urbano di are 3 e centiare 5).

COERENZE

Nord: area censita al C.T. al foglio 1156 particella 468;

Est: aree identificate al C.T. al Foglio 1156 particelle 380 e 382;

Sud: via Pessinetto;

Ovest: via Pianezza.

CLASSE ENERGETICA / IPE

Classe energetica = F

Indice di prestazione energetica: 91,17 Kwh/m³

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso è destinato – in esito a deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009

mecc. n°2008 09496/009 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al comprensorio Paracchi ai sensi dell'art. 4 Capo I delle N.T.A. del P.Ri.U. "Spina 3 " in variante al P.R.G., originariamente approvato con Accordo di Programma stipulato in data 30 dicembre 1998 tra il Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Piemonte e il Comune di Torino, adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 31 del 7 maggio 1999 e pubblicato sul B.U.R. n° 20 del 19 maggio 1999 oggetto di successive modificazioni *infra* indicate - ad Eurotorino e Residenza.

Nella U.M.C.P.4 (Edificio in oggetto), la realizzazione di 3.721 mq. dei diritti edificatori di proprietà della Città, con destinazione residenziale, oltre alla destinazione Eurotorino già in precedenza prevista, è ammessa purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio storico.

Si riportano di seguito le due modificazioni di cui è stato oggetto il summenzionato Accordo di Programma originario: (i) Accordo di Programma stipulato in data 27 giugno 2001, adottato con D.P.G.R. n°77 del 9 agosto 2001, pubblicato sul B.U.R. n°34 del 22 agosto 2001; (ii) Accordo di Programma stipulato in data 4 luglio 2003, adottato con D.P.G.R. n°84 del 4 agosto 2003 e pubblicato sul B.U.R. n°32 del 7 agosto 2003.

L'area in cui è ubicato l'immobile, secondo la Variante n.100 al P.R.G., è classificata in "Classe III – sottoclasse IIIb2 (P)": lo stesso è soggetto, pertanto, alle limitazioni di cui all'Allegato B delle N.U.E.A., meglio *infra* dettagliate.

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare è pervenuto in proprietà alla Città in forza di atto di cessione gratuita a rogito notaio Ganelli del 13 ottobre 2014 rep. n°29803/19903, registrato a Torino il 22 ottobre 2014 al n°18305 e trascritto a Torino I in pari data ai numeri 31975/24234, in esecuzione di quanto disposto all'art. 10 bis della Convenzione Urbanistica attuativa del P.Ri.U. stipulata in data 14 luglio 1999 con atto a rogito notaio Astore (rep. 353327/43634, registrato a Torino il 29.7.1999 al n°13455) e dell'art 9 della successiva Convenzione Urbanistica modificativa ed integrativa stipulata in data 16 luglio 2009 (rep. n°406150/53317 registrata a Torino il 17.7.2009 al n°11665). La vendita è soggetta a diritto di prelazione dei proponenti soggetti attuatori, come meglio dettagliato nella determinazione di indizione della presente asta e nel Disciplinare.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi: autorizzazione edilizia n°898 del 5.11.1980 (prot. ed. 1980-1-10665 del 13.6.1980) per apertura passo carraio mai realizzata; istanza prot. ed. 1980-1-20388 del 31.3.1980 per sostituzione portone, annullata dai richiedenti; istanza ex art. 26 legge 47/1985 prot. ed. 1994-9-2352 del 22.7.1994, ad atti il 30.8.1994.

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

Con nota prot. n°6153 del 14 luglio 2014 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici

del Piemonte ha dichiarato che l'immobile riveste interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004. Si è in attesa dell'emanazione del decreto di vincolo, a seguito del quale verrà richiesta l'autorizzazione all'alienazione del bene.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Amianto

E' stata rilevata presenza di amianto nella copertura del corpo di fabbrica principale di via Pessinetto angolo via Pianezza, nei comignoli, nel rivestimento di alcune tubazioni e nei mastici di sigillatura dei vetri degli infissi; i costi da sostenere per la rimozione e bonifica sono stati stimati in circa euro 260.000,00. La matrice compatta dei manufatti di cui trattasi garantisce una buona curabilità delle proprie caratteristiche nel tempo, con scarsa probabilità di rischio di dispersione di fibre nell'ambiente; per tale ragione la normativa vigente non prescrive, in presenza di tale tipologia di manufatti, l'obbligo di rimozione né stabilisce termini entro cui intervenire. I proprietari di manufatti contenenti amianto hanno l'obbligo di monitorare periodicamente lo stato conservativo al fine di determinare la necessità di interventi di messa in sicurezza. La verifica effettuata dai danti causa della Città, tramite tecnico incaricato, in data 16 luglio 2011 non ha evidenziato la presenza di sfaldature evidenti o lesioni profonde della superficie interessata, sintomo di degrado avanzato o potenziale rischio di dispersione di fibre. Tuttavia, non si esclude la probabilità di presenza di ulteriori manufatti contenenti amianto occultati e non facilmente visibili. In data 23 ottobre 2012 è stato effettuato un sopralluogo da parte di personale ispettivo dell'ARPA, in esito al quale l'Ente comunicava di aver riscontrato un indice di degrado della copertura in eternit corrispondente a uno stato di conservazione discreto. In data 24 luglio 2013 è pervenuta la valutazione integrata del rischio di esposizione da parte dell'ASL, ai sensi della DGR 40-5094 del 18 dicembre 2012: l'ASL ha ritenuto non necessari interventi di bonifica ma una valutazione con cadenza annuale dello stato della copertura a cura di tecnico incaricato dalla proprietà. La documentazione è disponibile in visione presso il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, via Padova n°29, Torino.

Eventuale bonifica sedime

Nel mese di aprile 2010 è stata svolta un'indagine ambientale preliminare (caratterizzazione) presso l'area, dai cui risultati si evincono superamenti dei limiti di colonna A della tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. per la destinazione d'uso verde e residenziale, mentre nessun superamento dei limiti è stato evidenziato per una destinazione commerciale ed industriale. Pertanto, l'utilizzo dell'immobile per attività di tipo commerciale/terziario/produttivo non comporterebbe nessun tipo di intervento dal punto di vista ambientale. Viceversa, nel caso in cui tale bene dovesse essere destinato ad uso residenziale, dovrà essere attivata la procedura di bonifica ai sensi dell'art. 242 del predetto D. Lgs., che comporterà la redazione di un Piano di Caratterizzazione, un'Analisi del Rischio sito specifica ed un eventuale progetto operativo di bonifica, da redigersi in tempi predeterminati e da approvarsi in apposita Conferenza di Servizi dagli Enti competenti. Solo in esito a tale procedimento saranno definibili i costi relativi alla bonifica del sito. Si precisa che, nel caso in cui non vi sia necessità di eseguire scavi, si può ipotizzare, quale intervento di Bonifica con Messa in Sicurezza permanente, il mantenimento delle attuali pavimentazioni; in caso contrario, gli oneri di Bonifica saranno riferibili allo smaltimento del terreno scavato. Inoltre, alla luce delle concentrazioni riscontrate, il terreno da scavare per la realizzazione di eventuali box interrati potrebbe essere utilizzato ai sensi del D.M. 161/2012 presso siti con destinazione d'uso commerciale/industriale, evitando, in tal modo, i costi di smaltimento, fatto comunque salvo l'obbligo di procedimento di bonifica in caso di cambio di destinazione d'uso e l'assenso dell'ARPA. Si è comunque ipotizzata una stima di massima degli

eventuali costi di bonifica che ammonterebbero ad euro 20.000,00 circa per la destinazione residenziale senza scavo e con mantenimento delle attuali pavimentazioni e ad euro 365.000,00 circa per la destinazione residenziale con realizzazione di box interrati (fatta salva la precisazione di cui al successivo paragrafo). La documentazione è disponibile in visione presso il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, via Padova n°29, Torino.

Quota e vincolo idrogeologico

L'immobile è collocato al di sotto della quota di riferimento (241,21): la quota del piano terra dell'edificio è infatti a +238,71.

L'area in cui è ubicato l'immobile, secondo la Variante n.100 al P.R.G., è classificata in "Classe III – sottoclasse IIIb2 (P)": lo stesso è soggetto, pertanto, alle limitazioni di cui all'Allegato B delle NUEA, ai sensi del quale siffatte aree "possono essere rese edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda ecc... . In tali aree, inoltre, non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del medesimo Allegato B, o al di sotto della quota di massima escursione della falda. Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento". Peraltro, tali norme non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità. Sul perimetro dell'immobile affacciatesi sulle vie pubbliche è stato collocato un parasassi che verrà rimosso a cura e spese della precedente proprietà e sostituito con altro manufatto della Città.