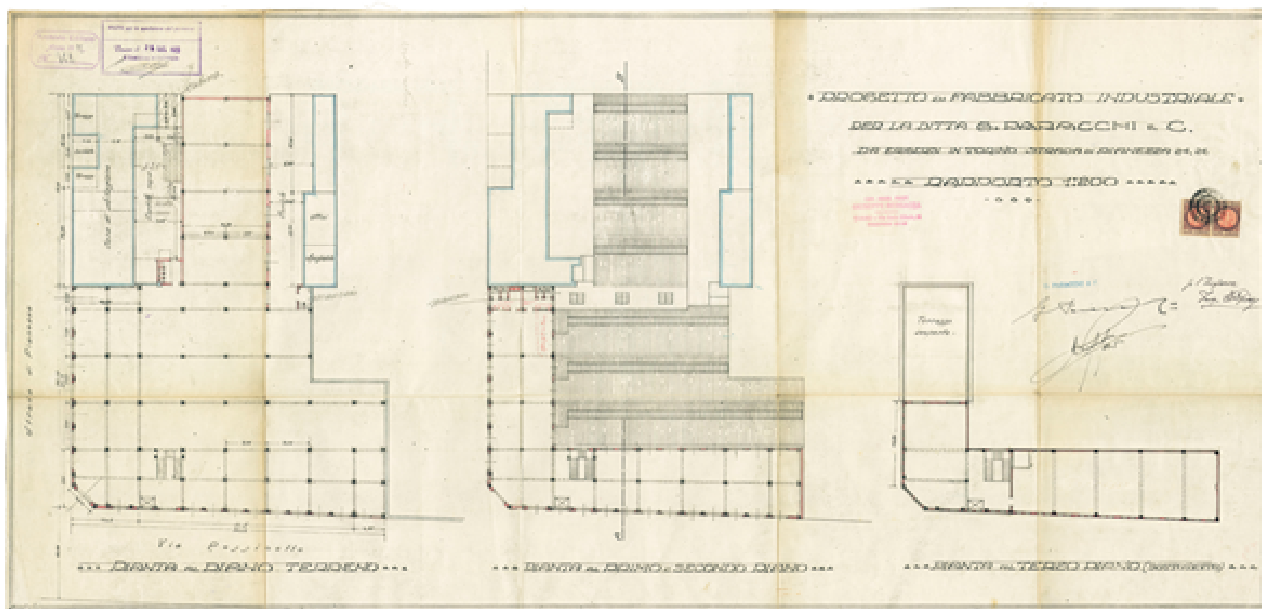


LOTTO N. 12 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
EDIFICIO SITO IN TORINO, VIA PESSINETTO N. 36/A ANGOLO VIA PIANEZZA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio, sito al civico 36/A di via Pessinetto angolo via Pianezza, è ubicato nella Circoscrizione 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), nelle immediate vicinanze di corso Svizzera. Il fabbricato si colloca in un ampio contesto di aree industriali dismesse in corso di riqualificazione 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.

Il fabbricato, dallo sviluppo planimetrico ad L, a quattro piani fuori terra, presenta un piccolo smusso di quarantacinque gradi in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Pianezza e Pessinetto. L'aspetto è razionale e sposa appieno l'architettura industriale tipica dei primi anni del novecento. La ripartizione rigida della struttura in cemento armato è riproposta in facciata con scansioni modulari rilevate da lesene a doppio ordine che nascono sul basamento ruvido in bugnato del piano terreno. Le ampie aperture sono anch'esse modulari e si distinguono, sui prospetti verso strada, per la forma e le finiture differenti. Quelle intermedie, caratteristiche, terminano con architrave curvilineo trattato con bugne regolari oppure con esili cornici a supporto della chiave di volta, che affiora evocando le tipiche linee dei tappeti persiani ed il cui disegno è riproposto sui capitelli delle vicine paraste. I parapetti intermedi sono invece chiusi da pannelli ciechi con leggere cornici in rilievo singole o doppie a seconda del piano di riferimento. Si distingue l'ultimo livello dove, alle ampie finestre sottostanti, subentrano coppie di luci quadrate dagli angoli cianfrinati separate da pilastri intermedi. Emerge infine, per la differente scelta del disegno architettonico, la porzione d'angolo dove le aperture su tutti i livelli sono trattate a bifora.

L'ingresso al fabbricato avviene lateralmente su via Pessinetto. L'aspetto interno è molto più rigido di quello esteriore; la precisa maglia strutturale, costituita da pilastri e travi ribassate, vince su tutto dominando l'aspetto architettonico. Discerne il sottotetto dove il volume è ampio e lo spazio è libero grazie alla assenza di pilastri intermedi. Le capriate in cemento armato dagli angoli rotondi si susseguono con cadenza regolare a sostegno della copertura a falde che conclude il fabbricato.

PREZZO A BASE D'ASTA

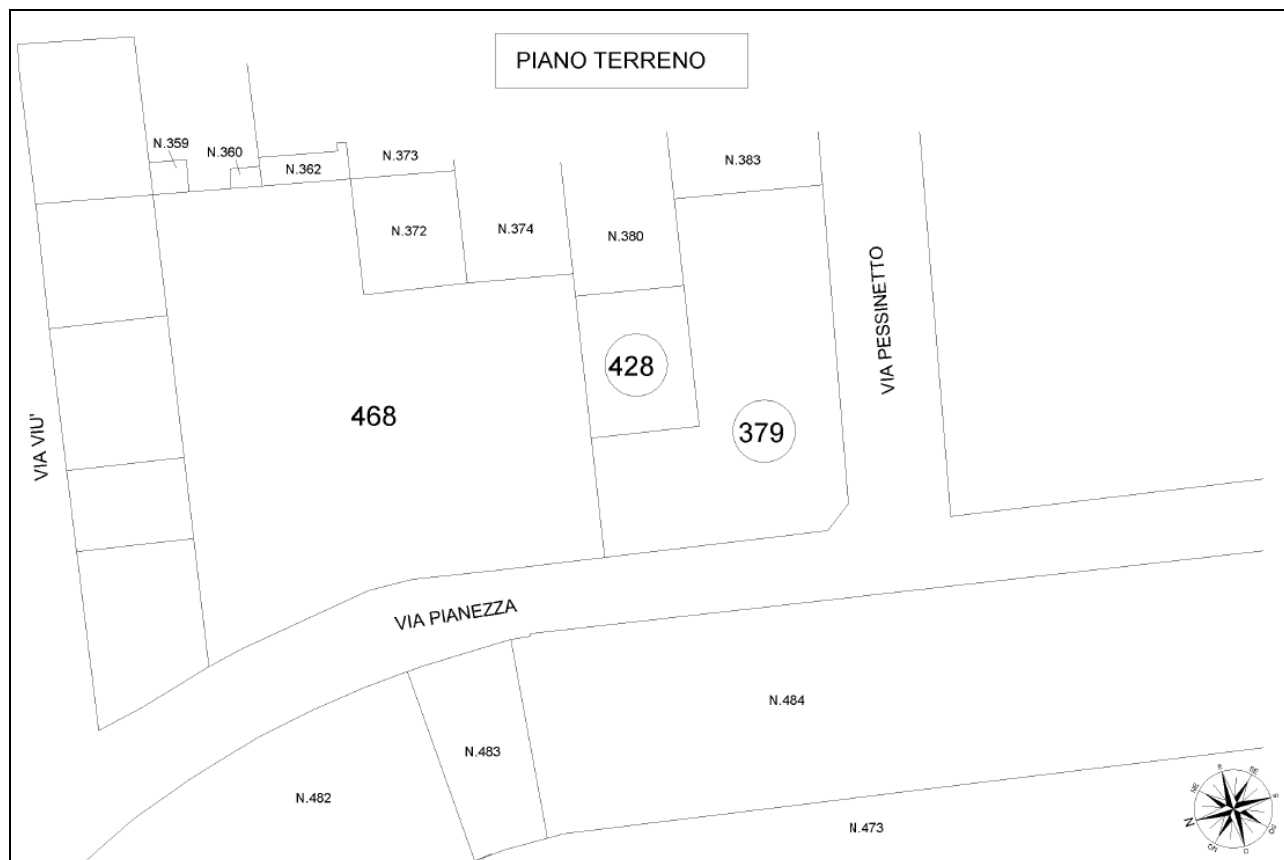
Euro 549.000,00 (euro cinquecentoquarantanovemila/00).

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).

ELABORATO PLANIMETRICO



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.

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).

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. Con decreto n°627/2014 datato 9 dicembre 2014 è stata vincolata la porzione di compendio censita al C.F. al foglio 1156 part. 379 (la particella 428 a quest'ultima graffata è stata infatti esclusa dal provvedimento). Con decreto n.102/2015 del 15 luglio 2015 il Mibac ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione, alle seguenti vincolanti prescrizioni: *“dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, 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; in particolare dovranno essere conservate le caratteristiche architettoniche del complesso industriale e, in particolare, le partiture di facciata con i suoi apparati decorativi e la tipologia dei serramenti, inoltre dovrà essere conservata la caratteristica strutturale in cemento armato progetto Hennebique; L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso residenziale, produttivo, ricreativo, terziario; L'immobile non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi; In considerazione della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio la pubblica fruizione del bene.”*

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso è destinato ad Eurotorino e Residenza (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 - 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).

Con deliberazione della Giunta Comunale del 9 febbraio 2016 mecc. n°2016 00456/009 è stato approvato il trasferimento della capacità edificatoria, a suo tempo individuata nel PR.iU., e non realizzabile nel fabbricato esistente, pari a 1.321 mq., così come espressamente autorizzato da precedente deliberazione del Consiglio Comunale del 26 giugno 2014. Conseguentemente, la S.P.L. realizzabile nella UMCP 4 del comprensorio Paracchi risulta pari a 2.400 mq.

Con tale provvedimento è stata approvata, di conseguenza, la relativa modifica allo Strumento Urbanistico Esecutivo, già oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16 marzo 2009, ai sensi dell'art. 4, delle N.T.A. del PR.iU. In particolare, sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione del PR.iU. al fine di prevedere il trasferimento, anche per parti, dei diritti edificatori del Comprensorio Paracchi in altri Comprensori dell'Ambito 4.13/1 Spina 3 - PR.iU., da effettuarsi mediante l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo del Comprensorio di atterraggio, nel quale dovrà essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio della S.L.P. trasferita.

L'intervento sulla U.M.C.P. 4, relativo all'immobile di via Pessinetto 36, sarà realizzato mediante titolo abilitativo diretto e potrà essere attuato, sino ad un massimo di 2.400 mq. di S.L.P., anche in anticipazione rispetto al trasferimento dei diritti edificatori pari a 1.321 mq.

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.

ULTERIORI NOTE

Ai sensi della convenzione attuativa del P.R.I.U. Spina 3, Ambito 4.13/1, è riconosciuto il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione a favore dei Proponenti/Soggetti attuatori del P.R.I.U. stesso.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza di Permesso di costruire n. 1006 (prot. n. 1925-1-862) del 8 settembre 1925 per la realizzazione di "fabbricati industriali";

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 898 del 5 novembre 1980 (prot. n. 1980-1-10665 del 13 giugno 1980) per apertura passo carraio mai realizzata;
- Pratica edilizia prot. n. 1980-1-20388 del 31 marzo 1980 per sostituzione portone, annullata dai richiedenti;
- Pratica edilizia ex art. 26 legge 47/1985 prot. n. 1994-9-2352 del 22 luglio 1994, ad atti il 30 agosto 1994.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Struttura di carattere industriale dall'alto potenziale di valorizzazione. L'immobile si presenta al "rustico" privo di finiture e necessita di importanti interventi edilizi.

CLASSE ENERGETICA/APE

Attestato di prestazione energetica n. 2014 101206 0029 del 30 luglio 2014.

Classe energetica globale dell'edificio: F

Indice di prestazione energetica reale: 91,17 kWh/mc

Fabbisogno di energia termica utile ideale: 41,9382 kWh/mc

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria: 0 kWh/mc.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

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 nel 2013 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. La copertura in cemento-amianto è stata oggetto di Valutazione Integrata del Rischio di Esposizione ai sensi della DGR 40-5094 del 18 dicembre 2012. In esito a tale valutazione Arpa Piemonte e ASL S.S.Igiene Edilizia e Urbana non hanno ritenuto necessario un intervento di bonifica bensì una valutazione annuale dei manufatti a cura di tecnico incaricato dalla proprietà. Sebbene l'ordinanza n. 22/2014 emessa nei confronti dei dante causa della Città sia stata revocata per il trasferimento della proprietà dell'immobile alla Città, i relativi adempimenti (controllo annuale da parte della proprietà sullo stato conservativo dei manufatti) dovranno intendersi a carico del nuovo acquirente.

Recentemente è stata rilevata, inoltre, la presenza di materiale contenente amianto anche nel controsoffitto del piano sottotetto. Il competente Servizio ha provveduto ad integrare tale controsoffitto nel Programma di Controllo e Manutenzione previsto dal D.M. 69/94.

La documentazione è disponibile in visione presso l'Area Ambiente, via Padova n°29, Torino.

BONIFICHE AMBIENTALI - *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. Nell'anno 2013 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 l'Area Ambiente, via Padova n°29, Torino.

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 ovvero acquisito in proprietà dalla Città stessa.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate, nè 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 e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.