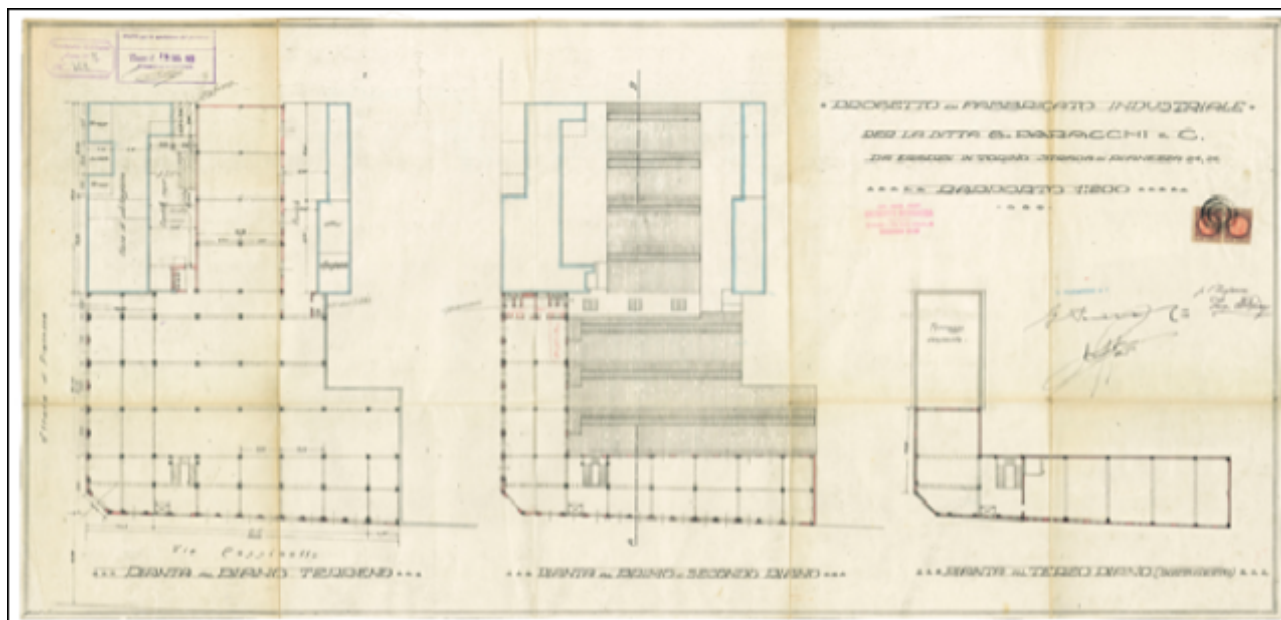


LOTTO N. 5 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA PESSINETTO N. 36/A, ANGOLO VIA PIANEZZA
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio, sito al civico 36/A di via Pessinetto angolo via Pianezza, è ubicato nella Circostrizione 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), nelle immediate vicinanze del 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 Riparia.

Lo stesso – 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 di 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'aspetto interno è molto più rigido di quello esteriore; la precisa maglia strutturale, costituita da pilastri e travi ribassate, prevale su tutto, dominando l'aspetto architettonico. Discerne il sottotetto dove il volume è ampio e lo spazio è libero grazie all'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

€531.000,00 (euro cinquecentotrentunomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1156 particelle 379 e 428 graffate (categoria F/2, v. Pianezza n. 28, piano T).

Esso insiste su area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1156, particelle n. 379 (Qualità/Classe: Ente urbano; superficie 1.365 mq) e n. 428 (Qualità/Classe: Ente urbano; superficie di 35 mq.).

PLANIMETRIA CATASTALE



Foglio 1156, particelle 379 e 428 – Stralcio planimetria C.T. – Non in scala

COERENZE

Aree censite al C.T. al foglio 1156, particelle 468, 380, 383; via Pessinetto; 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).

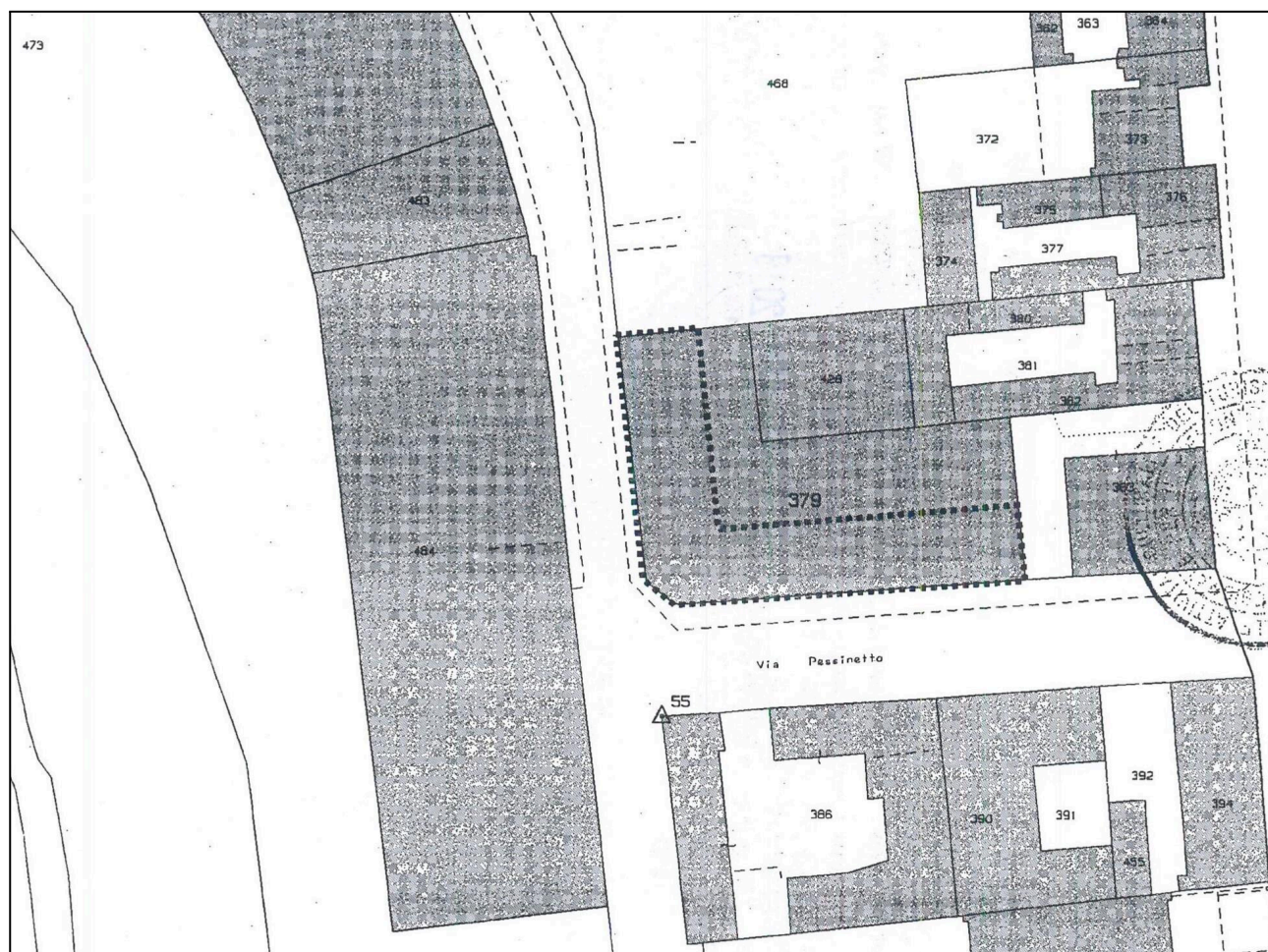
VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

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 del compendio censita al C.F. al foglio 1156 part. 379.

Con successivo decreto n. 20/2019 del 21 gennaio 2019, il Mibac ha provveduto alla rettifica del predetto decreto 627/2014, riducendo il vincolo a suo tempo apposto sulla particella 379 (si riporta in appresso la planimetria catastale recante la nuova perimetrazione del vincolo). 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."

L'atto di compravendita sarà, conseguentemente, sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto della porzione gravata dal vincolo ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto Legislativo.



UTENZE

Non risultano utenze attive. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Ambito 4.13/1 - SPINA 3 - P.Ri.U. (Zone Urbane di Trasformazione) (4.13/1) - Eurotorino Parco Tecnologico.

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 P.Ri.U., e non realizzabile nel fabbricato esistente, pari a 1.321 m², così come espressamente autorizzato da precedente deliberazione del Consiglio Comunale del 26 giugno 2014. Conseguentemente, la S.P.L. realizzabile nella U.M.C.P. 4 del comprensorio Paracchi risulta pari a 2.400 m².

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 P.Ri.U. In particolare, sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione del P.Ri.U. 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 - P.Ri.U., 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 m² di S.L.P., anche in anticipazione rispetto al trasferimento dei diritti edificatori pari a 1.321 m².

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Pianezza e di via Pessinetto.

In relazione ai possibili riusi dell'area, 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 esterno agli addensamenti commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

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 (o sul prezzo a base d'asta in caso di diserzione della stessa) a favore dei Proponenti/Soggetti attuatori del citato P.R.I.U.

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 *"fabbricato industriale"*.

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) che autorizza *"[...] ad eseguire l'apertura di passo carraio nello stabilimento sito in Torino, via Pessinetto 36 [...]"* mai realizzata;
- Pratica edilizia prot. n. 1980-1-20388 del 31 marzo 1980 per sostituzione portone, annullata dai richiedenti;
- Lavori per *"[...] variare la disposizione interna del locale e per migliorare le condizioni igienico-sanitarie [...]"*, ex art. 26 legge 47/1985 ad atti il 30 agosto 1994 (prot. n. 1994-9-02352);
- Delibera della Giunta Municipale del 17 ottobre 2017 n. mecc 2017 04203/030 con cui è stato approvato *"[...] il progetto esecutivo relativo agli interventi [...] del Lotto II - di cui il cespite in oggetto fa parte - "riqualificazione funzionale, demolizione e bonifica amianto in*

edifici municipali” [...] costituito dagli elaborati dettagliati in premessa [...]”;

- Delibera della Giunta Municipale del 18 dicembre 2020 n. mecc. 2020 02878/030 con cui sono state approvate “[...] le opere di modifica del progetto approvato contenute nella Variante n. 1 relative all’intervento di “Recupero, riqualificazione funzionale, demolizione e bonifica amianto in edifici municipali Lotto 2 [...]” e “[...] il progetto delle opere supplementari da eseguirsi nell’ambito degli interventi di “Recupero, riqualificazione funzionale, demolizione e bonifica amianto in edifici municipali Lotto 2” [...]” provvedimento con cui si è proceduto al rifacimento della suddetta copertura in lamiera semplice.

Ove occorrente, prima del formale atto di alienazione, verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato, di carattere industriale, ha un alto potenziale di valorizzazione pur presentandosi al “rustico”, in quanto privo di finiture e necessitando di importanti interventi edilizi.

CLASSE ENERGETICA/APE

Esiste Attestato di Certificazione Energetica n. 2014 101206 0029 del 30 luglio 2014, valido fino al 30 luglio 2024.

Classe energetica globale dell’edificio: F.

Indice di prestazione energetica reale: 91,17 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica utile ideale: 41,9382 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria: 0 kWh/m³

Sarà obbligo dell’aggiudicatario provvedere alla predisposizione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell’immobile nel caso in cui quello attualmente disponibile giunga a scadenza prima del formale atto di alienazione dell’immobile.

CERTIFICATO AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’immobile.

AMIANTO

Nel corso dell’anno 2021 la Città ha provveduto alla bonifica della copertura del corpo di fabbrica principale a 4 p.f.t., in quanto, sulla base dei risultati di indagini effettuate sull’immobile, era stata rilevata la presenza di amianto nelle lastre di copertura, nel relativo assito, nel controsoffitto e nei comignoli. La bonifica succitata è stata approvata con Deliberazioni della Giunta Municipale del 17 ottobre 2017 (n. mecc 2017 04203/030) e del 18 dicembre 2020 (n. mecc. 2020 02878/030) tramite le quali la Città ha, inoltre, autorizzato la sostituzione del manto di copertura con lamiera grecata semplice.

A seguito delle indagini espletate in data 6 novembre 2023 su due campioni di stucco prelevati dalle finestre dello stabile, è emersa la presenza di amianto in uno degli infissi oggetto di campionamento, sito al piano terreno del fabbricato (è disponibile copia dei relativi rapporti di prova).

Non si può escludere comunque la presenza di amianto in ulteriori porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, ecc...). Qualora ne fosse accertata la presenza l'acquirente dovrà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

BONIFICHE AMBIENTALI

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 oppure, se ricorrono i requisiti, 242-bis del predetto D. Lgs., con fasi procedimentali e tempistiche differenti nei due casi.

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 messa in sicurezza permanente, il mantenimento/rifacimento delle attuali pavimentazioni; in caso contrario, gli oneri di bonifica saranno riferibili principalmente 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.P.R. 120/2017, secondo la procedura prevista, 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 fatta salva la precisazione di cui al successivo paragrafo "Vincolo Idrogeologico".

La documentazione è disponibile in visione presso l'U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici, via Padova n°29, Torino.

Le eventuali operazioni di bonifica, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

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

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 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile in oggetto ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per

collasso dei bacini artificiali. 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.

OPERE STRUTTURALI

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

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.