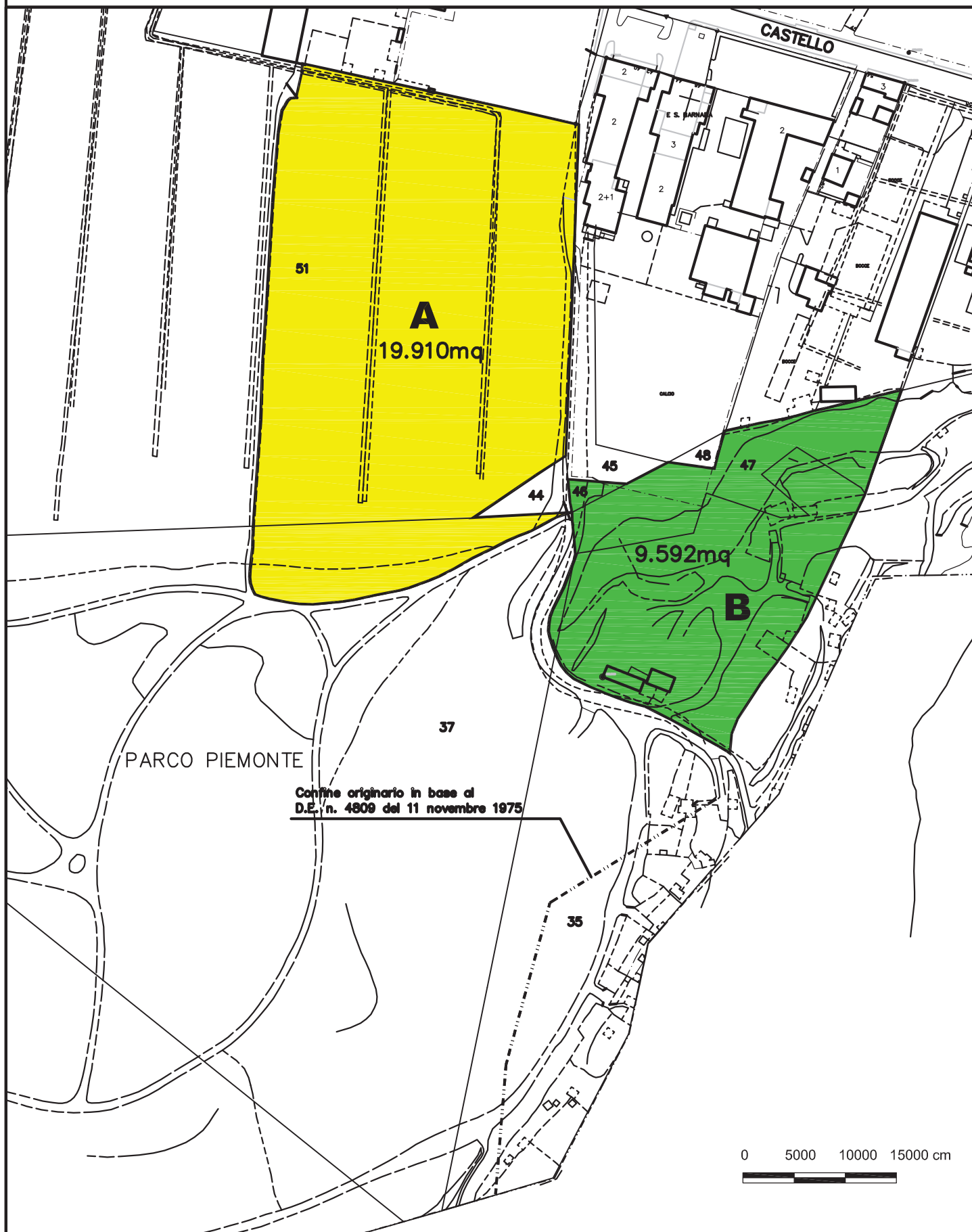


# CASCINA PIEMONTE



SERVIZIO GRANDI OPERE DEL VERDE

DATA: 10 giugno 2014

OGGETTO: Aree comunali da dare in concessione

FILE : .../Varie/Cascina Piemonte.dwg

SCALA: 1:5000

TAV. N°

1



CITTA' DI TORINO

**EDIFICIO RURALE DENOMINATO “CASCINA PIEMONTE” SITO IN TORINO  
STRADA CASTELLO DI MIRAFIORI N. 38/15 E DEI TERRENI LIMITROFI  
ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE E DI TERRENI AD  
USO DIVERSO DALLA RESIDENZA**

**SCHEMA PATRIMONIALE**

**Ubicazione dell'immobile e dei terreni e destinazione urbanistica**

L'edificio rurale ed i terreni risultano essere ubicati nei pressi di Strada Castello di Mirafiori n. 38/15 all'interno dell'area denominata Parco del Po – Sangone (o Parco Piemonte) lungo l'alveo del torrente Sangone verso il confine con il Comune di Nichelino, nella Circoscrizione X (ex quartiere Mirafiori Sud).

L'immobile, denominato “Cascina Piemonte” è destinato dal P.R.G. a Parco urbano e Fluviale P29 soggetta alle specifiche prescrizioni riportate agli artt. 19 e 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione di P.R.G..

L'attuale destinazione urbanistica ammette le seguenti destinazioni d'uso (art. 3 punto 7): “giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero”.

Ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. “l'intervento su tali aree è riservato alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. (...). E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste”.

Ai sensi del successivo art. 21 nei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.

Sotto il profilo idrogeomorfologico in data 12 aprile 2006, con Deliberazione n. mecc. 2006-02894/009, il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto Definitivo della "Variante 100 al P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.”.

Sulla base di tale variante, la "Carta di sintesi della pericolosità idrogeomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" inserisce l'area in parte in classe **III**, sottoclasse **IIIa** (compresa

all'interno della fascia B del PAI, coincidente con la fascia C) e in parte, compreso l'immobile, in classe **II(P)**, esterna alla fascia C.

Per le aree inserite nella classe **II** gli interventi pubblici e privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i.; le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni sono quelle previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relativamente alle singole zone e aree normative e dall'allegato B.

Per la Sottoclasse **IIIa(P)** sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione e ristrutturazione della rete viaria e delle reti tecnologiche esistenti.

Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto trattasi di aree inidonee a nuovi insediamenti.

Per le edificazioni esistenti (pubbliche e private) sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso, in fascia B e in fascia C, è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.

Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.

Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

### **Descrizione**

L'edificio rurale, costruito nel '900, si trova all'interno di un'area recintata all'interno del Parco del Po-Sangone. E' composto da un fabbricato ad un piano fuori terra in muratura con copertura a due falde, da un fabbricato fatiscente laterale gravemente danneggiato e da alcune baracche in legno per il ricovero di animali recentemente demolite.

Le aree oggetto di concessione risultano essere (come da planimetria allegata):

- **Area A (colore giallo)** – terreni a prato regolarmente sfalciati e relativi canali d'irrigazione.

- **Area B (colore verde)** – terreni delimitati da una recinzione precaria in rete metallica e da un cancello in ferro d'ingresso, con destinazione attuale in parte a bosco e in parte a prato, apparentemente incolti.

Nell'area B sono compresi anche due bassi fabbricati in precario stato conservativo.

### **Analisi dello stato di fatto generale dei locali**

I fabbricati, al momento non agibili, si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di verifica statica degli orizzontamenti (solette e tetti).

### **Dati catastali e superficie**

Trattandosi di edificio rurale il fabbricato non è censito al NCEU. L'attuale struttura insiste, al catasto terreni, sui mappali 32 e 33 del foglio 1482. L'Immobile è presente nell'inventario dei beni immobili indisponibili della Città di Torino alla pratica n.10280 ed il bene è classificato come bene indisponibile gruppo 2 categoria 23.

I terreni di proprietà della Città sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Torino all'interno del foglio 1482 e così classificati:

- ✓ mappale 35 (parte) bosco ceduo;
- ✓ mappale 37 (parte) seminativo;
- ✓ mappale 46 seminativo;
- ✓ mappale 47 bosco ceduo;
- ✓ mappale 51 (parte) seminativo irriguo

La superficie lorda dei bassi fabbricati è di circa mq 94.

La superficie totale delle aree da dare in concessione è di circa 29.502 mq.

Ultimo utilizzo dell'edificio rurale: occupazione abusiva da parte di un pastore.

### **Vincoli: urbanistici/ architettonici/ destinazioni d'uso**

#### **A) Vincoli di P.R.G.**

L'area è esterna al perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i. ed è soggetta ai seguenti vincoli, riportati nell'Allegato Tecnico n. 7 di P.R.G. "Fasce di rispetto":

- fascia di rispetto fluviale (tangente al fabbricato), ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

## **B) Assoggettamento a strumenti sovraordinati**

L'area, come sopra specificato, è compresa in parte all'interno della fascia B del PAI, coincidente con la fascia C, in parte è all'esterno delle fasce.

La cascina è inoltre compresa all'interno del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po "Piano d'Area" approvato con D.C.R. n. 234-17401 in data 30 maggio 2002, inserita nella zona di interesse naturalistico N2 "Zone di integrazione tra aree naturali e agrarie" per la quale vigono le prescrizioni contenute nella scheda progettuale n. 9. e le norme di attuazione del Piano d'Area (art. 2.4).

L'area in oggetto è in parte assoggettata alle disposizioni della Legge 431/85 "Galasso" e del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

### **Valutazione**

La valutazione del canone commerciale di concessione delle aree in oggetto effettuato dal Servizio Valutazioni della Città di Torino è risultato complessivamente essere pari a **€/anno 5.560,00** e così suddiviso:

- per i terreni compresi nelle aree A e B (di circa 29.502 mq) pari a Euro 1.160,00 annui;
- per i fabbricati compresi nell'area B pari a Euro 4.400,00 annui.

Il valore commerciale sarà soggetto a riduzione secondo i parametri del regolamento n. 214 (Regolamento comunale per la concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni).

Le presenti informazioni hanno carattere puramente sommario e descrittivo delle caratteristiche generali dell'immobile e dei terreni.