

**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**  
**IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA ANCONA 2E - LUNGO DORA FIRENZE N. 51**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circostrizione 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone).

Il cespite, ex alloggio custode della scuola dell'infanzia del cui compendio fa parte, è situato al piano terra di un basso fabbricato ed è accessibile dal cancello carraio indipendente posto su via Ancona, affaccia su piccolo cortile pertinenziale (che ospita due tettoie di cui non si ha riscontro di legittimità), ha una consistenza pari a 94 m<sup>2</sup> omogeneizzati complessivi ed è composto da ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, un servizio igienico, due camere ed un piccolo locale in cui è presente una scala a pioli in ferro per poter accedere, attraverso una botola, al piano sottotetto non abitabile in comune con la confinante unità immobiliare.

---

**CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA**

---

Euro/anno € 5.690,00 (cinquemilaseicentonovanta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

La scheda di Valutazione che definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni richiedenti determinerà la percentuale di riduzione di detto canone.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1213, particella 9, sub. 5 (indirizzo: via Ancona n. 2/E, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup>; Superficie catastale totale escluso aree scoperte 86 m<sup>2</sup>) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1213 particella 9 parte. Si

riscontra una difformità tra l'attuale consistenza dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici catastali di seguito riportati: sulla planimetria del C.T. la particella 9 comprende un fabbricato non più esistente e un'area esterna di pertinenza maggiore rispetto a quanto effettivamente in essere; analoga difformità si rileva anche nella planimetria catastale del C.F., poiché, come adiacenze al sub. 5, sono rappresentati la restante parte del basso fabbricato (sub. 4), un cortile comune e la sagoma di altra unità immobiliare non più esistente.

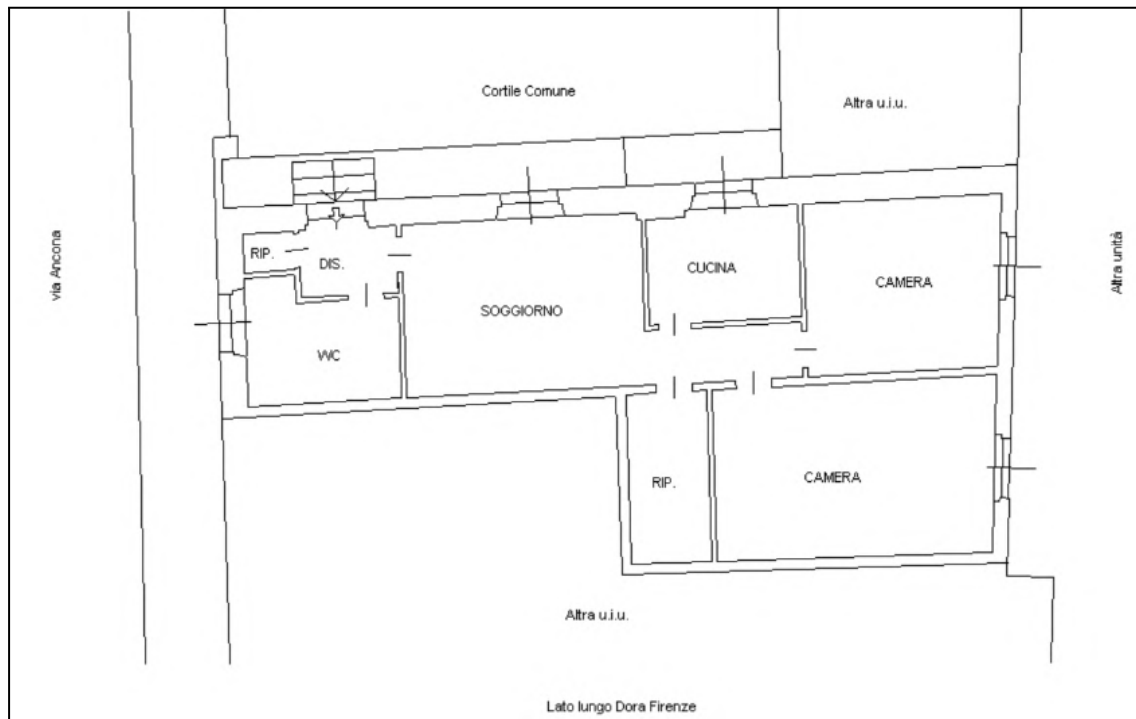
A seguito della realizzazione degli interventi necessari per rendere idoneo l'immobile all'uso convenuto il concessionario avrà comunque l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, ai necessari aggiornamenti catastali.

#### PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1213, part. 9 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1213, part. 9, sub. 5 – Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala

---

#### VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

L'unità immobiliare è soggetta alle disposizioni di tutela previste ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. a seguito di D.D.R. n. 194/2012 in cui il Ministero per i Beni e le Attività Culturali "[...] dichiara che gli immobili ([...] Scuola dell'Infanzia, via Ancona 2A - Basso fabbricato lungo via Dora Firenze n. 51 - Torino [...]) rivestono l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 [...]".

Con nota prot. n. 4381 del 20 giugno 2023 è stata chiesta ai competenti organi ministeriali l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. Il Concessionario dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla concessione.

---

#### STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono attualmente liberi.

---

#### UTENZE

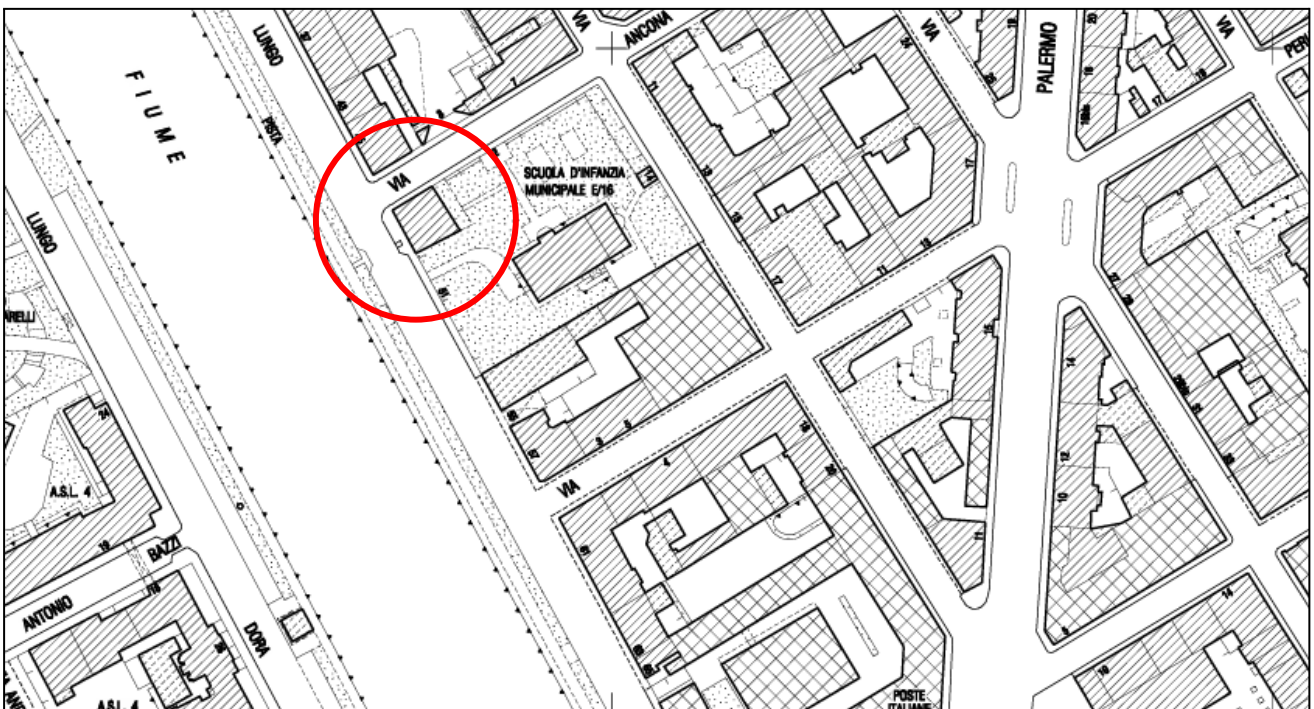
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

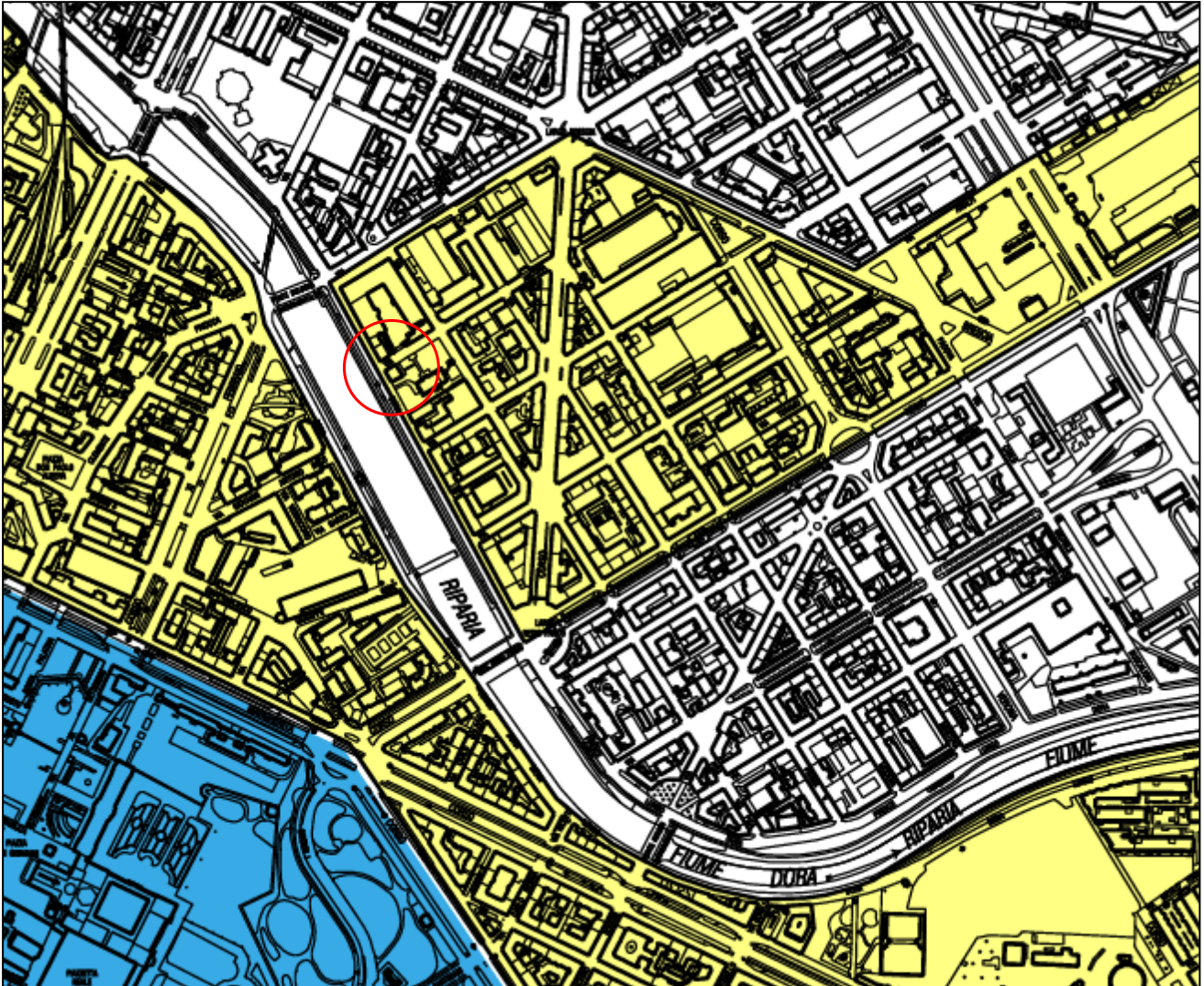
L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) in Area S - Aree a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico - Istruzione Inferiore e secondo l'Allegato Tecnico Tav. n. 15 del P.R.G., rientra in Zona suscettibile di ritrovamenti di interesse archeologico.



Estratto PRG - 9a



Estratto Carta Tecnica - 9a



Estratto Aree di interesse archeologico e paleontologico - 9a

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.

#### PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe I – Aree particolarmente protette, con limite assoluto di immissione diurno 50 dBA e limite assoluto di immissione notturno 40 dBA.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di Lungo Dora Firenze e via Ancona.

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..

---

### **DESTINAZIONE D'USO**

---

Ai sensi dell'art. 71 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e ss.mm.ii. per gli enti del terzo settore è possibile insediare la sede ed i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, qualunque sia la destinazione urbanistica dell'immobile. Il concessionario dovrà pertanto esercitare nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

---

### **ULTERIORI NOTE**

---

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione e al mantenimento di idonea separazione del lotto al fine di evitare interferenze tra la propria attività e quelle della confinante scuola dell'infanzia, anche con lo scopo di garantire, come da normativa vigente, un adeguato livello di privacy, soprattutto riguardo ai minori presenti nell'edificio scolastico stesso.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla pulizia e alla manutenzione delle aree esterne pertinenziali all'unità immobiliare. Dovrà occuparsi inoltre, previa autorizzazione del competente Servizio della Città, della pulizia e della recisione di quei rami che si protendono dalla porzione confinante verso il lotto di pertinenza e della pulizia del tratto di camminamento, adiacente all'unità immobiliare e attualmente collocato all'interno dell'area verde annessa all'attività scolastica, da raggiungere a tale scopo tramite la realizzazione di apposito accesso pedonale dall'attuale recinzione di confine, a cura e spese del concessionario.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione delle due tettoie presenti nell'area cortilizia e del rubinetto posto a ridosso della recinzione del lotto per l'adduzione dell'acqua potabile la cui derivazione proviene direttamente dal cortile della scuola.

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione dell'immobile risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze e delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Permesso n. 8 del 7 gennaio 1910 (prot. n. 1910-1-00008) che autorizza la “[...] *costruzione di fabbricato angolo corso Firenze via Ancona 2 [...]*”
- Licenza edilizia n. 1856 del 5 dicembre 1973 (prot. n. 1973-1-40115) che autorizza “[...] *la demolizione di fabbricati ad uno e due piani fuori terra Lungo Dora Firenze 47-51 angolo via Ancona e via Pisa [...]*”;
- Delibera del Consiglio Comunale del 19 febbraio 1979 n. mecc. 7806975/31 che ratifica la delibera della Giunta Comunale del 18 dicembre 1978 approvando “[...] *il progetto e l'esecuzione delle opere occorrenti per il recupero e la ristrutturazione della palazzina e del fabbricato secondario siti nell'area ex Gay in Lungo Dora Firenze angolo via Ancona [...] per destinarli a sede di servizi per l'educazione della prima infanzia e di servizi sociali per il quartiere Aurora. [...] Per il fabbricato secondario è stato previsto l'alloggio custode e, con ingresso separato, da via Ancona, una sala per riunioni. [...]*”;
- Delibera del Consiglio Comunale del 5 giugno 1984 n. 2747/84 che approva “[...] *l'esecuzione dei lavori di adeguamento e di manutenzione straordinaria comprese le opere impiantistiche da effettuare nel fabbricato di via Ancona 2 al cui interno occorre ricavare l'alloggio di custodia per la scuola materna di via Ancona 2/A [...]*” per cui “[...] *il Civico Ufficio Tecnico ha redatto un nuovo progetto aggiornato alla situazione odierna che prevede, oltre all'esecuzione delle opere di adattamento interno, compreso il rifacimento completo dell'impianto idrico sanitario, termico ed elettrico, anche numerose opere di manutenzione straordinaria e di consolidamento dell'intero edificio quali il rifacimento del solaio di calpestio, del solaio di sottotetto e della copertura a falde, completa delle opere di lattoneria e altre opere esterne che col tempo si sono rese necessarie [...]*”.

Il partecipante nel prendere atto di quanto riportato, qualora esegua interventi per rendere idoneo il bene all'uso convenuto, e fermo restando l'obbligo di demolizione delle tettoie, dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere saranno a suo esclusivo carico.

---

### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

Complessivamente, i locali si trovano in discrete condizioni manutentive.

Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, ad effettuare tutti gli interventi manutentivi, anche di tipo impiantistico, che si rendessero necessari.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

---

### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile in oggetto.

Il concessionario, qualora richiesto, sarà comunque tenuto a produrre una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso convenuto tra le parti. La relazione dovrà dichiarare che l'immobile è rispondente ai requisiti impiantistici, strutturali, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari per il corretto e regolare uso proposto.

---

### **AMIANTO**

---

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

E' probabile che all'interno dell'unità immobiliare vi sia presenza di amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

---

### **OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Il concessionario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti 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 può fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.



Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, ripristinati e/o nuovamente realizzati.