

LOTTO N. 9 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN TORINO, STRADA DEI CALLERI NN. 8-10
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Trattasi di compendio immobiliare (già adibito ad uso scolastico: ex scuola materna “Fiorina”) ubicato nella Circoscrizione Amministrativa 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone), costituito da fabbricato elevato a due piani fuori terra e da ampio spazio aperto circostante, adibito in parte a cortile ed in parte a verde su due livelli.

La superficie catastale del fabbricato è pari a 400 mq., mentre quella dell’area di pertinenza è di circa 600 mq.

PREZZO BASE

Euro 161.838,00=(euro centosessantunomilaottocentotrentotto/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1318, particella 53 (strada dei Calleri n. 10, piano T-1, Zona Cens. 4, Cat. B/5, Classe 2, consistenza 1.108 metri cubi, superficie catastale 400 mq., rendita € 1.430,58).

Lo stesso insiste su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1318, particella 53 (Ente urbano, are 8 e centiare 19).

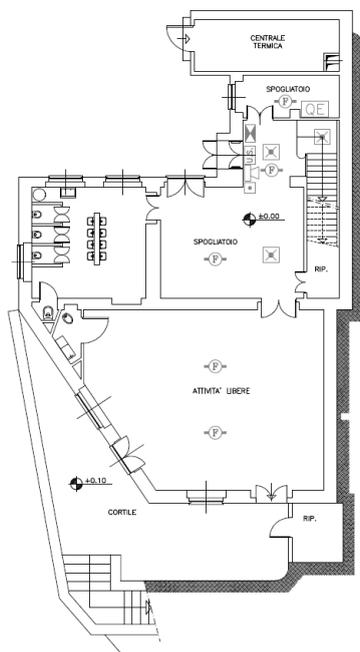
PLANIMETRIA CATASTALE

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

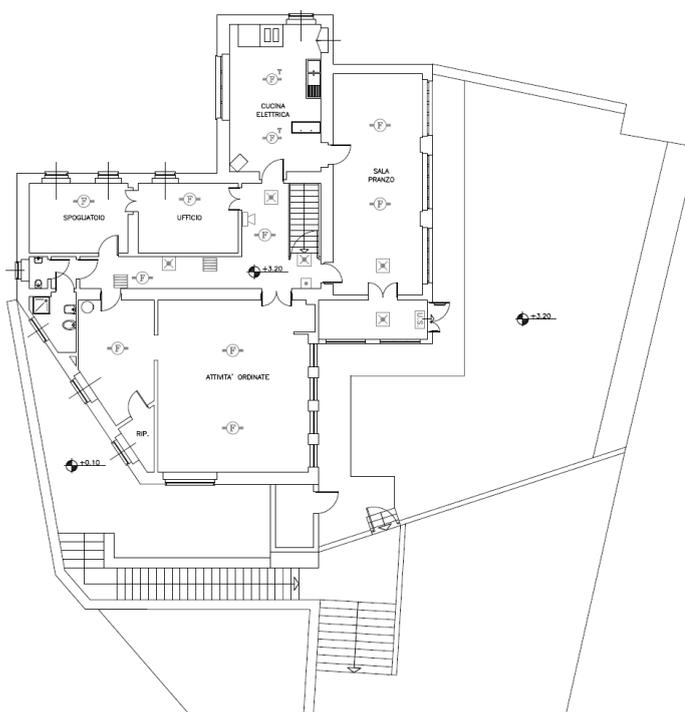


Foglio 1318, particella 53 – Stralcio planimetria C.T. – Non in scala

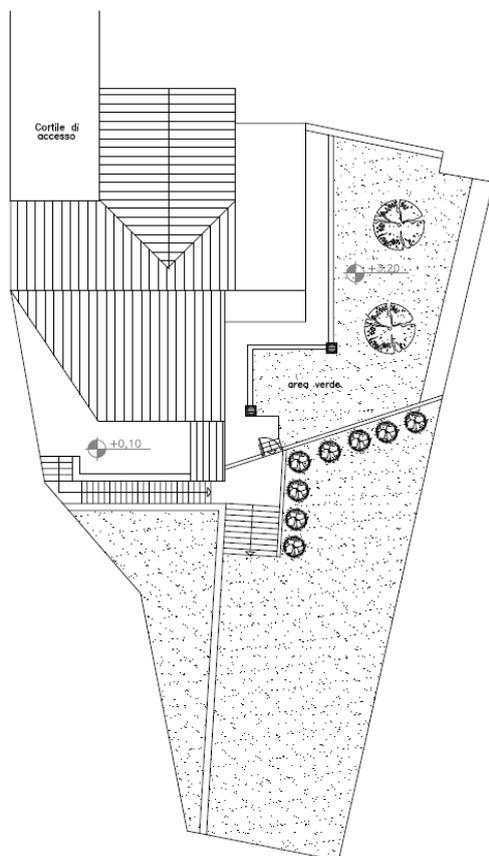
Piano rialzato



Piano primo



Piano copertura



COERENZE

Aree di pertinenza dei complessi immobiliari insistenti su sedime individuato al C.T. al Fig. 1318, particelle 51 e 54; compendi immobiliari insistenti sulle aree descritte al C.T. al Fig. 1318, particelle 54 e 55; fabbricato insistente su area censita al C.T. al fig. 1318 particella 55, area censita al C.T. al fig. 1318 particella 68; area censita al C.T. al Fig. 1318, particella 51.

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare è pervenuto alla Città di Torino in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte in data 8 maggio 1984, n. 3494 di estinzione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Opera Pia Federazione degli Asili Infantili Suburbani" e conseguente trasferimento del patrimonio al Comune di Torino. Il trasferimento è stato trascritto a Torino 1 in data 6 settembre 1985 ai numeri 19892/15318.

All'Ipab predetta il compendio pervenne per effetto di atto di donazione del fabbricato a rogito notaio Paolo Gatti, sottoscritto in data 21 marzo 1929, rep. n. 3037/2359, registrato a Torino il

5.4.1929 al n.10813 e trascritto in data 16.4.1929 ai numeri 5154/5951, nonché per effetto di atto di donazione del terreno a rogito notaio Paolo Gatti, sottoscritto in data 31 dicembre 1930, rep. n. 3931/3014, registrato a Torino il 16 gennaio 1931 al n°7052 e trascritto alla Conservatoria delle Ipotecche di Torino il 22 gennaio 1931 ai nn. 1013 e 1246.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 26 ottobre 2009 prot. n. 13621/09 ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'immobile è ricompreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del D.Lgs. 490/1999 e in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della L. 1497/39.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti - salvo preventiva disdetta della Città - dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona a verde privato con Preesistenze Edilizie (parte collinare) ZVPPE con indice di edificabilità fondiario (I.F.) di 0.0010 mq/mq.

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 ricade in Parte Collinare - Classe di stabilità IIIb3(C) - ed in un perimetro inferiore a 10 m da un punto critico del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF.

L'ambito è compreso in zona gamma.

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.

In relazione ai possibili usi del compendio, 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.

ULTERIORI NOTE

Costituisce pertinenza del compendio una piccola porzione di terreno antistante l'ingresso, in parte coperta dal prolungamento del tetto ed in parte estendentesi con una larghezza di circa mt. 1 sul fronte principale del fabbricato. Lungo il perimetro di tale porzione di terreno "non potrà essere eretta alcuna chiusura (muro, rete)", come da atto di donazione del 21.3.1929 citato alla voce "Provenienza".

Sempre in base a tale atto di donazione, a favore del compendio è costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio "nel tratto del cortile della strada vicinale dei Calleri sino a raggiungere il fabbricato".

E' posto a carico dell'acquirente l'obbligo di riposizionare la recinzione insistente su porzione dell'area limitrofa – individuata al Catasto Terreni al foglio 1318 mappale 52 – d'intesa con il titolare dell'area stessa.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti in esecuzione dei seguenti provvedimenti:

- Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 8310474/031 del 13 ottobre 1983 per ristrutturazione Scuola Materna Fiorina;
- Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 8405883/031 del 5 giugno 1984 per "*Lavori di adeguamento impianto termico e cucina*";
- Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 8412800/031 del 21 dicembre 1984 per "*Opere di sistemazione esterna e di recinzione*";
- Provvedimento subdelega n. 20R del 26 gennaio 2000 (prot. edilizio n. 1999-13-17114) per "*[...] adeguamento locali scolastici alla normativi VV.FF., modifica serramento al piano terra, nuova uscita di sicurezza al piano primo, [...]*";
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2003 09633/031 del 2 dicembre 2003 per "*lavori di manutenzione straordinaria edifici scolastici. Approvazione progetto definitivo [...]*";
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2006 02324/031 del 28 marzo 2006 per "*lavori di manutenzione straordinaria per la sistemazione degli impianti fognari [...]*".

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento con cui 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.

Si precisa che l'ultima destinazione d'uso ai sensi dell'art. 3 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. del Comune di Torino è: Servizi pubblici - lettera "i" istruzione inferiore (ex scuola materna).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta abbandonato ed è stato oggetto di recenti e ripetuti atti vandalici che lo hanno privato degli impianti esistenti. Necessita di diffusi interventi manutentivi sia sulla copertura che sulle porzioni interne. La mancanza di un vespaio areato è causa di umidità di risalita capillare mentre le aree pertinenziali, ormai inutilizzate, necessitano di diffuse opere di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi al fabbricato non sono disponibili. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

L'immobile è inserito nel "catasto amianto degli immobili comunali" al numero 98.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà 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

Non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Nell'area esterna, in prossimità dei locali storicamente adibiti a centrale termica, è stata rilevata la presenza di un serbatoio per il contenimento di sostanze potenzialmente inquinanti. I relativi interventi di bonifica saranno effettuati a cura e spese dell'acquirente come meglio infra precisato. Sono stati rinvenuti, inoltre, pannelli ed elementi in fibre artificiali vetrose (FAV) che non sono stati oggetto di specifiche indagini di laboratorio. Nel caso in cui venissero rilevate FAV ritenute pericolose sarà onere e cura dell'acquirente provvedere allo smaltimento delle stesse come rifiuti speciali pericolosi.

Le operazioni, 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.

OPERE STRUTTURALI

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

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli eventuali impianti presenti 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.