

LOTTO N. 5 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
AREA SITA IN TORINO, VIA PIETRO COSSA PROSSIMITÀ N. 112/VIA BELLARDI N. 121
DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE
SU SOPRASSUOLO SEDIME BEALERA COSSOLA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area è ubicata nella Circoscrizione 4 (San Donato Campidoglio Parella). La zona ha ospitato, in passato, numerose attività produttive (in prevalenza nel settore meccanico) e si caratterizza per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale, avvenuta in anni recenti.

La porzione di area costituisce soprasuolo della Bealera Cossola nel tratto che va da via Pietro Cossa all'altezza del civico 112 a via Bellardi in prossimità del civico 121.

Detta area risulta avere una superficie catastale di mq. 574 ed è in parte in concessione a terzi ed in parte in disuso.

La porzione in concessione è accessibile da cancello elettrico su lato via Pietro Cossa ed è costituita da soletta verificata portante per il carico delle auto dagli attuali concessionari ed in gran parte pavimentata con autobloccanti.

All'attualità, con affaccio diretto sull'area comunale, esistono alcune luci e vedute consolidate e due aperture carrabili, di cui una utilizzata come uscita di sicurezza dal capannone confinante (identificato al Catasto Terreni al Fig. 1169 part. 97), in favore di terzi, ma oggetto di rapporti di natura obbligatoria che consentono il transito sul soprasuolo della bealera in virtù dell'ultimo contratto stipulato dai concessionari e sino alla data di scadenza del 31 marzo 2029.

Sulla porzione non oggetto di concessione, in prossimità della via Bellardi, insiste una colonia felina regolarmente censita con protocollo n. 10201 del 19 novembre 2019.

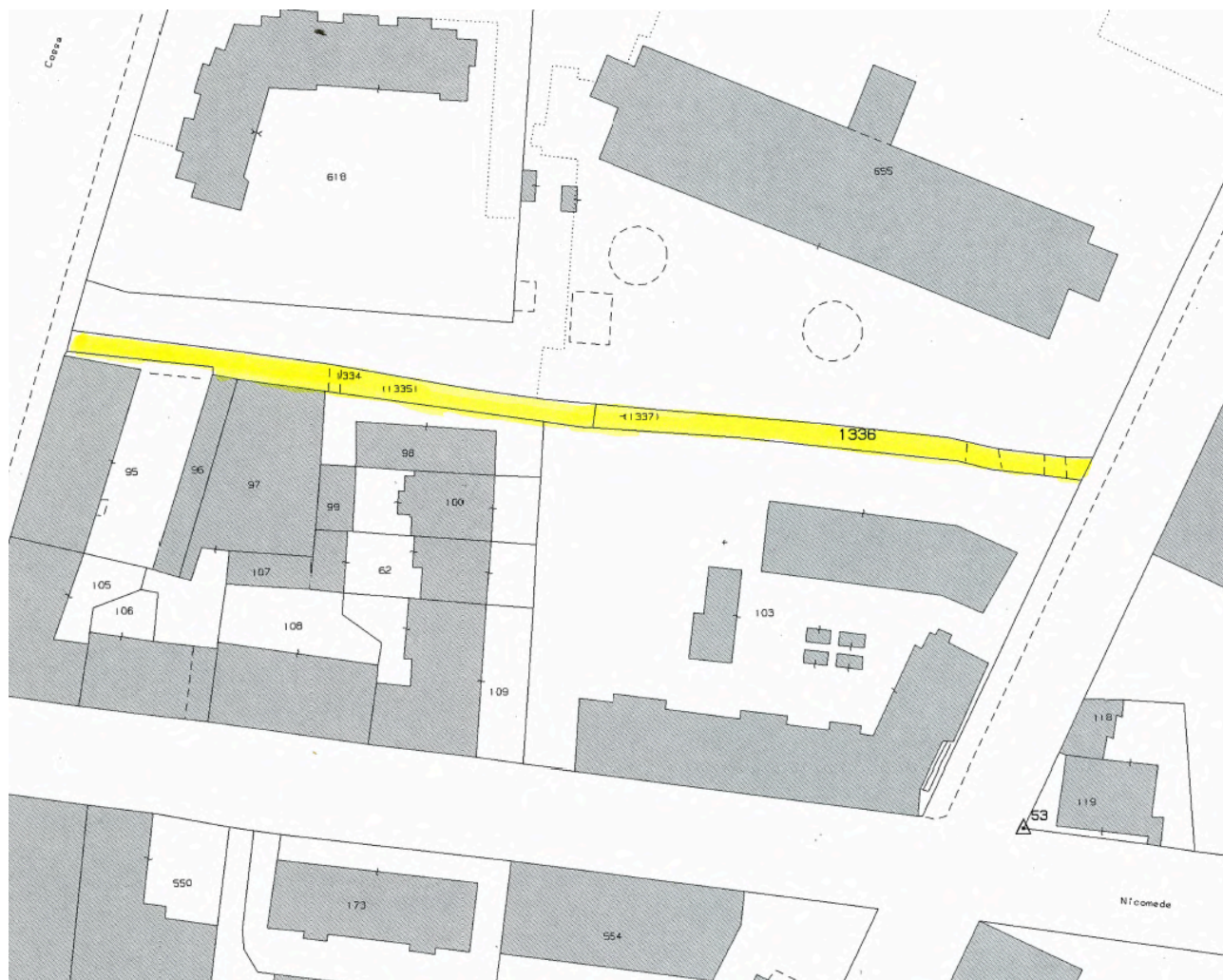
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 93.500,00 (euro novantatremilacinquecento/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è attualmente identificata al Catasto Terreni al Foglio 1169, particella 1334 (Qualità/Classe: REL ACQ ES; Superficie: 307 m²) e particella 1336 (Qualità/Classe: REL ACQ ES; Superficie: 267 m²).

ESTRATTO DI MAPPA



Foglio 1169, partt. 1334-1336 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala

COERENZE

Via Pietro Cossa; via Bellardi, aree descritte al C.T. al foglio 1169, partt. 95, 96, 97, 98 e 103, 655.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Convenzione tra la Città di Torino e il Consorzio della Bealera Cossola per la cessione della derivazione Cossola del canale e delle acque, a rogito Notaio Carlo Cassinis del 2 gennaio 1933, n. rep. 614 (registrato a Oulx il 14 gennaio 1933 al n. 345 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 12 gennaio 1933 al n. 432).

STATO OCCUPATIVO

Il bene risulta in parte occupato (senza diritto di prelazione) in forza di contratto di concessione transitoria A.P. n. 169, avente scadenza il 31 marzo 2029.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - Residenza R1
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 m²/m²



Estratto Azzonamento P.R.G. – Non in scala

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 I(P)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di Tipo Misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Pietro Cossa, via Nicomede Bianchi e via Ludovico Bellardi.

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 inserito all'interno dell'Addensamento tipo A4 – Lecce-Cossa

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il titolare del diritto di superficie (o suoi aventi causa), dovrà eseguire a sue cura e spese, ove successivamente occorrente, gli aggiornamenti catastali necessari con riferimento all'area oggetto del diritto di superficie, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale fruizione ed il buono stato di conservazione dell'area oggetto della costituzione del diritto di superficie.

Si precisa, infine, che eventuali interventi, sia in fase di cantierizzazione che in fase di realizzazione dell'opera, dovranno essere realizzati sulla base di progetti preventivamente assentiti dai competenti Settori Tecnici della Città.

E' consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il bene venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura.

La durata del diritto, determinata in anni novantanove, non potrà essere rinnovata alla scadenza.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile in caso di gravi inadempimenti degli obblighi di cui al disciplinare di gara o alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale (obblighi che saranno riportati nel contratto), previa intimazione dell'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni.

Al termine del diritto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il bene tornerà in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile; il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, entro tre mesi, libero e sgombero da persone e cose. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ. Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i

tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto del bene; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

ULTERIORI NOTE ED OBBLIGAZIONI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il superficiario, in relazione al parere espresso dal Servizio Ponti, Vie d'Acqua ed Infrastrutture in data 17 marzo 2023, con riguardo alla presenza della condotta interrata, dovrà:

- a) dichiarare i carichi con cui intende gravare il manufatto, impegnarsi a rispettare tale limite e dovrà produrre, tramite un ingegnere abilitato, una relazione di ricognizione e verifica della compatibilità dei carichi;
- b) procedere, sempre tramite un ingegnere abilitato, alla ricognizione delle condizioni del manufatto e conseguente eventuale aggiornamento della verifica con cadenza almeno decennale, adeguando eventualmente i carichi applicati;
- c) farsi carico di eventuali rotture o altri danni al manufatto, che dovranno essere imputati, salvo prova contraria, ad una non corretta ottemperanza ai precedenti punti a) e b);
- d) farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie concessa;
- e) tenere indenne la Città per ogni eventuale danno arrecato a terzi in relazione alla superficie concessa;
- f) tenere sgombra da occupazioni permanenti la fascia di rispetto di inedificazione assoluta di 5 m (per parte) prevista al comma 5 del punto 1.1. dell'Allegato B delle "Norme sull'Assetto Idrogeologico e di Adeguamento al P.A.I.", nonché rimuovere gli ingombri temporanei e permettere alla Città o suoi incaricati il transito per ispezione e manutenzione nella stessa fascia, a semplice richiesta.

Dovrà, inoltre farsi carico, in futuro, di adempiere prontamente alle prescrizioni che potrebbero essere formulate dagli Uffici Comunali, con particolare riguardo al mantenimento in sicurezza dell'area, in relazione all'insistenza della struttura nel relativo sottosuolo.

La Città, dal canto suo, dovrà obbligarsi per sé e per gli aventi causa ad usare le aree asservite compatibilmente con l'esercizio del diritto di cui trattasi, impegnandosi a non eseguire opere di qualunque genere ed a non praticare attività che possano comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio del diritto.

Inoltre, come anticipato, su parte dell'area insiste una colonia felina regolarmente censita con protocollo n. 10201 del 19 novembre 2019. Si riporta in appresso il parere reso al riguardo dal Servizio Tutela Animali con nota pervenuta in data 29 marzo 2023.

Ai sensi del Regolamento 320 per la tutela e il benessere degli animali in Città art. 29 i gatti liberi e le colonie feline che vivono sul territorio comunale sono tutelati dalla Città.

All'art. 32 c.2 del suddetto Regolamento si indica altresì che: "[.....] Alla/al gattara/o deve essere permesso l'accesso, al fine dell'alimentazione e cura dei gatti, a qualsiasi area di proprietà pubblica dell'intero territorio comunale. L'accesso ad aree private sarà disciplinato con un accordo tra le parti e qualora necessario con l'ausilio dell'Ufficio Tutela Animali che provvederà a concorrere alla regolamentazione della attività della/del gattara/o (orari, siti di alimentazione, ecc.) [.....]".

Qualora si presentasse l'ipotesi di cantiere, si indica l'art. 36 del Regolamento 320 che disciplina le modalità di intervento in presenza di colonia felina e/o gatti liberi sul territorio.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda procedere (previa presentazione ed ottenimento - ove occorrenti - degli eventuali permessi in linea edilizia) al rifacimento del tratto di recinzione verso la via Bellardi, lo stesso dovrà avere cura di non interferire, senza preventivo accordo con la proprietà confinante, con la porzione della medesima recinzione che aggetta sull'area occupata dalla RSA Servais. Resta inteso che nell'ipotesi in cui - a seguito dei lavori - si verificassero dei danni a detto tratto di recinzione, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa riparazione a proprie cure e spese, dotandosi di tutti i permessi e le autorizzazioni - anche in linea edilizia - occorrenti.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Con delibera del Consiglio Comunale del 18 maggio 1973 è stato approvato il “[...] *progetto relativo alla copertura di tratti delle bealere Cossola [...] in corrispondenza di [...] via Bellardi [...] via P. Cossa [...]*”.

Le opere che interessano l'area in oggetto sono quindi successive al 1° settembre 1967 e per le stesse sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 539 del 5 luglio 1978 (prot. n. 1978-1-10321) che autorizza “[...] *di eseguire opere in variante di cui alla licenza edilizia n. 1538 del 31 ottobre 1973, consistenti in [...] leggera rotazione dell'edificio [...]*” imposta dalla necessità di rispettare la fascia di arretramento a protezione della Bealera Cossola;
- Concessione edilizia n. 1008 del 11 luglio 1979 (prot. n. 1979-1-10419) che autorizza “[...] *di eseguire la recinzione del lotto della proprietà sita in Torino, via Servais angolo via Bellardi angolo via Pietro Cossa [...]*”;
- D.I.A. ai sensi dell'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. del 16 aprile 2010 (prot. n. 2010-9-8194) per opere di Manutenzione Straordinaria relative a “[...] *sostituzione di recinzione e cancello su via Pietro Cossa; creazione di percorso veicolare sul terrapieno Bealera Cossola; apertura di nuovo cancello verso interno via N. Bianchi 106/7; recinzione lungo confine nord del tratto locato soprassuolo Cossola di rete metallica e montanti di ferro [...]*”;
- D.I.A. ai sensi dell'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. del 16 aprile 2010 (prot. n. 2010-9-8198) per opere di Manutenzione Straordinaria relative a “[...] *apertura uscita di sicurezza in luogo di finestra esistente sulla facciata nord prospiciente il soprassuolo bealera Cossola [...]*”;
- S.C.I.A. in variante del 26 giugno 2022 (prot. n. 2022-9-13802) per Restauro e risanamento conservativo pesante di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), art. 22, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 relativo ad opere di “[...] *trasformazione interna a sagoma edificio senza modif. SLP con riorganizzazione sistema distributivo [...]*”: nella tavola 2022-9-13802_01_scia_elg001_10.pdf allegata alla pratica risulta la realizzazione di tratto di recinzione sulla bealera Cossola prospiciente via Bellardi.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

La porzione di area in concessione risulta in buono stato manutentivo, mentre la porzione di area con accesso da cancello carraio su Via Bellardi risulta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione incolta ed arbusti.

AMIANTO

Non si esclude la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. 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" e ss.mm.ii.

Ai sensi del succitato decreto il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto, ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 6/9/94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

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..

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.