

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA ALESSANDRIA, 12

EX SCUOLA MARIA TERESA E ASILO PRINCIPE DI NAPOLI



Localizzazione dell'immobile non in scala e documentazione fotografica esterna



Documentazione fotografica esterna

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è ubicato in zona semicentrale a nord del centro storico di Torino in una zona conosciuta come Borgo Dora, nell'ex quartiere Aurora, Circoscrizione 7, nell'isolato compreso tra via Alessandria, corso Brescia, via Bologna e via Parma.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in allineamento alla via Alessandria lasciando libera buona parte del terreno di proprietà che si estende all'interno dell'isolato.

L'architettura dei prospetti di matrice eclettica è essenziale: il piano terra è un unico solido monovolume e lo zoccolo bugnato è interrotto da ampie vedute regolari con arco a tutto sesto coronate da elementi finali disposti radialmente. Emergono più alte, al centro del prospetto principale, la palazzina direzionale e le luci del piano superiore, anch'esse regolari, ma di forma rettangolare rifinite da cornici geometriche che si concludono con un architrave sagomato poco prospiciente; risolve il volume un modesto cornicione con piccole greche di finitura perimetrale.

I corpi laterali sono simmetrici e ad un solo piano fuori terra.

La copertura a doppia falda contrapposta termina in facciata a modello di timpano e primeggia all'interno di esso un occhione circolare centrale.

Il complesso si estende su una superficie sostanzialmente piana di circa 3.050 mq.

La "superficie utile lorda" (superficie individuata dal perimetro dell'unità immobiliare al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne - fino a uno spessore massimo di 50 cm -; la superficie del vano scala viene conteggiata una sola volta; i locali prevalentemente tecnici non sono conteggiati), calcolata digitalmente sugli elaborati grafici reperiti e verificati a campione nei pochi spazi accessibili; risulta complessivamente pari a circa: piano interrato mq. 120; piano terreno mq. 640; piano primo mq. 100; tettoia mq. 250.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno € 55.600,00 (euro/anno cinquantacinquemilaseicento/00).

Il canone è determinato sulla base della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile.

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 a:

- Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1214, particella 193 (indirizzo: via Alessandria n. 12, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria B/1; Classe 3; Consistenza 3.142 m³; Superficie catastale totale 978 m²; Rendita 4.868,12 €) che insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1214 particella 193 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 3.050 m²);
- Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1214, particella 188 (Qualità/Classe: Ente urbano; Superficie: 42 m²).

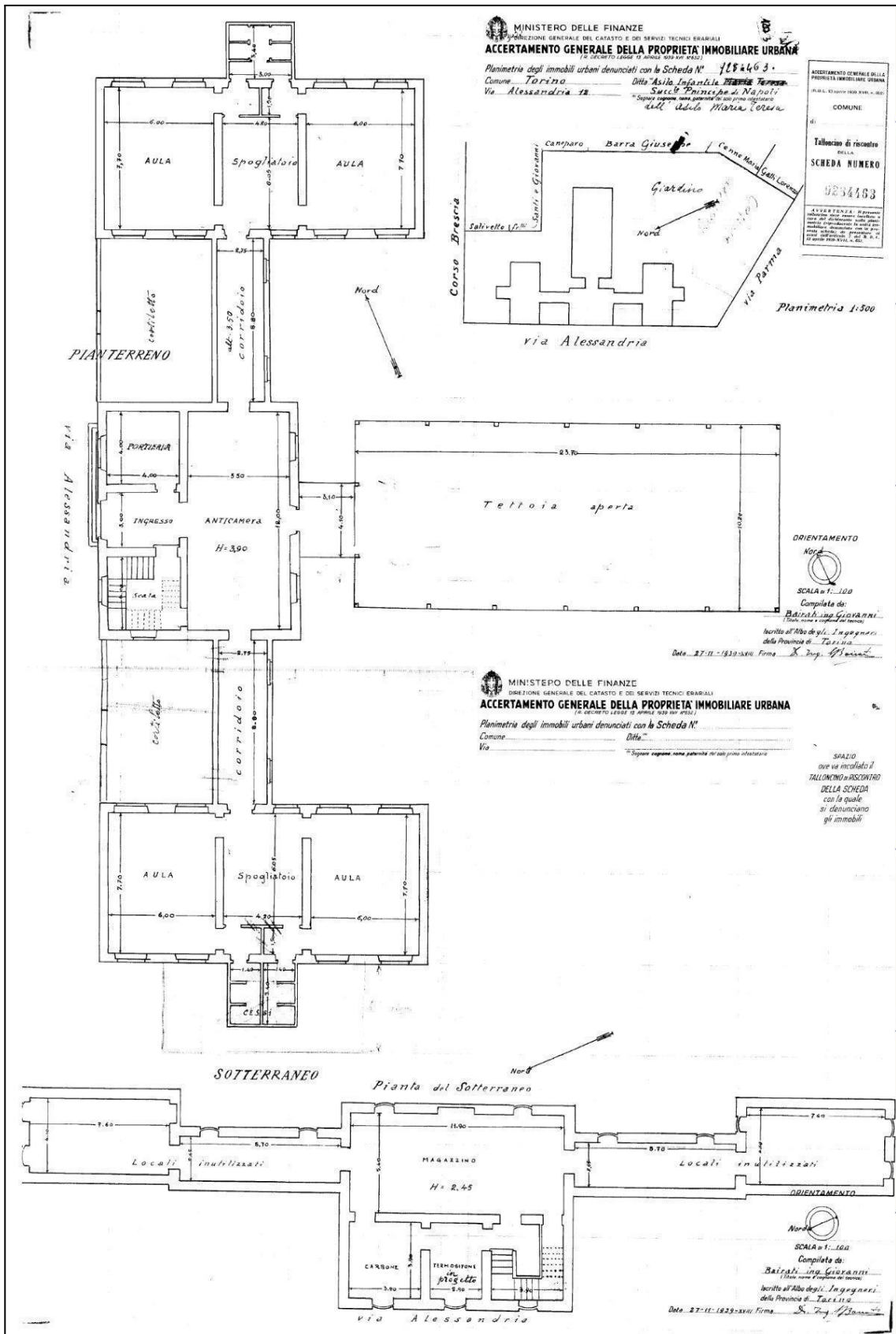
Le planimetrie catastali sono quelle risalenti alla prima edificazione del complesso immobiliare e non sono corrispondenti con lo stato dei luoghi. Sarà onere del concessionario, a seguito delle eventuali demolizioni e/o ripristini necessari per ricondurre lo stato dei luoghi a formale legittimità edilizia e a fronte della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, provvedere, a propria cura e spese, al formale accatastamento del compendio immobiliare nonché al relativo aggiornamento della mappa del catasto terreni.

PLANIMETRIE CATASTALI

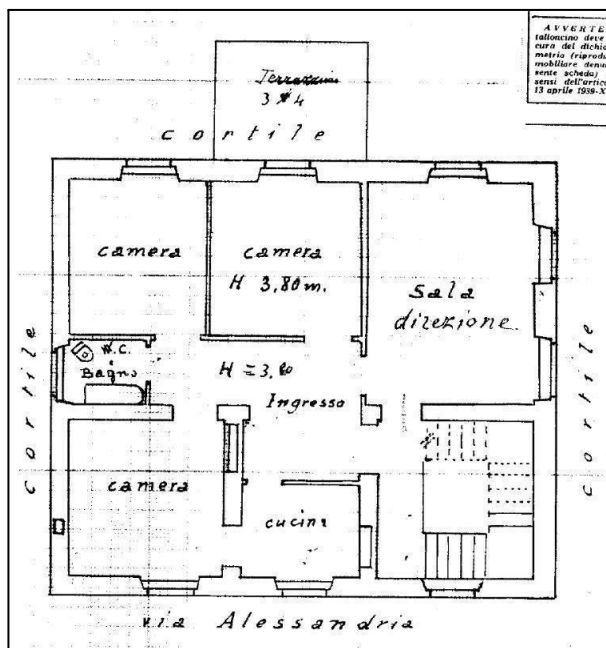
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali (non in scala) depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



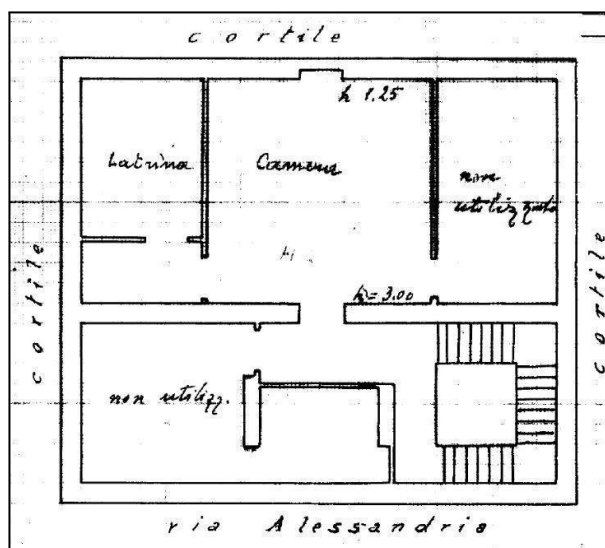
Foglio 1214, part. 193 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1214, part. 193 - Stralcio plan. C.F. - Piano terra e seminterrato - Non in scala



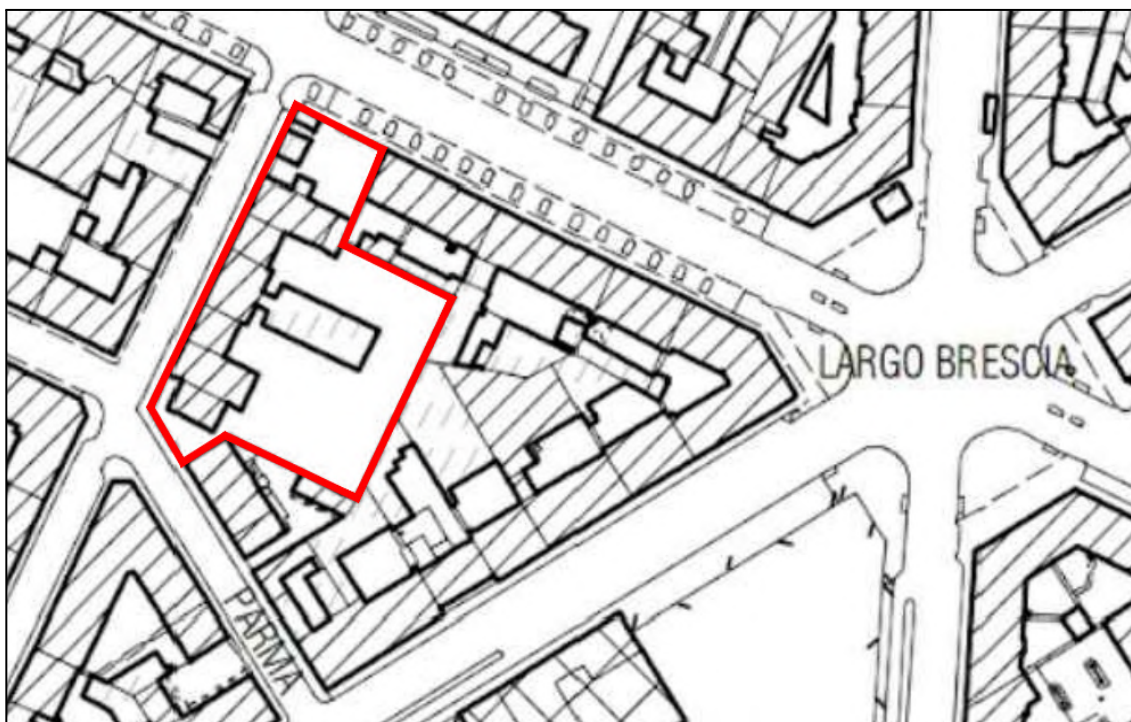
Foglio 1214, part. 193 – Stralcio plan. C.F. Piano primo - Non in scala



Foglio 1214, part. 193 – Stralcio plan. C.F. Piano sottotetto - Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con indicazione in colore rosso dell'area afferente al lotto.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

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

L'unità immobiliare è soggetta alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i., poiché riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 a seguito di notifica ministeriale del 9 aprile 2019 in cui la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte dichiarava *"[...] che il bene immobile [...] distinto al C.F. foglio 1214, particella 193/parte e muro di cinta [...] riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10 c.1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. [...]"*

Con nota prot. n. 7038 del 30 settembre 2025 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 Storico Ambientale 25 (ZUSA25) di cui il maggior corpo in Area a servizi privati di interesse pubblico - Aree per servizi: attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali ed in minima parte in Residenza R3. L'immobile è inserito negli *“Edifici di rilevante valore storico”* per cui sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5 del PRG e secondo le “parti” d'intervento di seguito riportate:

	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS



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 IIIb2b(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L'ambito risulta essere compreso nel PTO, in zona beta.

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 dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Alessandria, corso Brescia e via Parma.

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 – Brescia Palermo.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti di quanto indicato nella sezione "Destinazione d'uso", ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale del 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751/016, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977, 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).

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 e nei limiti sopra riportati; sono ammesse anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

Nella D.G.R. n. 75 - 27014 del 30 luglio 1993 la Giunta Regionale deliberava “[...] *l’estinzione della scuola materna Maria Teresa e Principe di Napoli di Torino ed il trasferimento delle funzioni, del personale e del patrimonio al Comune di Torino con il vincolo della destinazione dei beni e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale.*[...]”.

ULTERIORI NOTE

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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso gli archivi 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 legittimate e 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.

La costruzione del fabbricato del quale l’unità immobiliare fa parte risale ad un periodo anteriore al 1° settembre 1967 e antecedente al 1942 e si elencano di seguito i relativi provvedimenti individuati presso gli archivi della Città di Torino:

- Permesso edilizio n. 86 del 24 maggio 1884 (prot. n. 1884-1-123) che autorizza “[...] *opera fabbricato per uso di asili infantili* [...]”;
- Permesso di costruire n. 1112 del 13 ottobre 1948 (prot. n. 1948-1-20040) che autorizza “[...] *eseguire opere in ampliamento e ad sistemazione della scuola materna*

sita in via Alessandria n. 12 in conformità dell'allegato progetto approvato il 7 agosto 1948 [...]”;

- Permesso di costruire n. 128 del 7 marzo 1955 (prot. n. 1955-1-11189) che autorizza “[...] l'esecuzione delle opere avanti indicate - ampliamento di fabbricato ad un piano fuori terra uso refettorio e modifiche alla parte preesistente - [...]”;

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà anche in conformità al proprio progetto di utilizzo ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a proprio esclusivo onere. Le planimetrie sopra riportate non corrispondono a quanto presente in loco.

Ferme restando le obbligazioni sopra riportate si informa, fin da subito, che non sono stati reperiti titoli autorizzativi per la porzione immobiliare insistente sulla particella 188 e sulla porzione della particella 193 ad essa adiacente e per l'appendice al secondo padiglione trasversale di via Alessandria (evidenziati in blu nello stralcio di C.T. che segue).



Estratto di carta tecnica - Non in scala

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il compendio immobiliare è stato per anni oggetto di occupazione abusiva e per tale motivo non nella disponibilità della Città di Torino. Solo recentemente, grazie all'intervento della forza pubblica, è stato sgomberato; in quell'occasione la pubblica amministrazione ha dovuto, onde scongiurare altre illegittime occupazioni, realizzare cospicui interventi che hanno di fatto reso inaccessibile l'immobile. Al fine di valutare la consistenza immobiliare è possibile consultare video e fotografie relative all'intervento effettuato dalla Città che consentono di farsi un'idea dello stato manutentivo interno, evidentemente ammalorato. L'immobile si trova pertanto in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato.

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 di quanto riportato e, relativamente alla porzione accessibile, della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità relativo all'intero compendio immobiliare.

Esiste la licenza di agibilità o occupazione n. 73 del 18 febbraio 1964 (prot. n. 1960-2-050029) che autorizza *"[...] l'occupazione [...] di un locale uso refettorio ricavato da ampliamento di edificio ad un piano fuori terra [...]"*.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare l'immobile alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

La Città di Torino ha provveduto a demolire e bonificare delle coperture in cemento-amianto presenti nel lotto in oggetto; che si presentavano evidentemente degradate.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in altre porzioni, anche non immediatamente distinguibili, del compendio immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...). 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.

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 06.09.94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 1 marzo 2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale.

Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

BONIFICHE AMBIENTALI

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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali mentre è stato reperito il certificato di collaudo del 17 febbraio 1960 per “[...] *opere occorse per ampliamento di un locale da adibirsi a refettorio al piano terreno.[...]*”.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate e ammissibili.

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 riparazione o locali, miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce 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.

Sarà obbligo del concessionario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Occorre pertanto che l'interessato verifichi in loco lo stato dei luoghi con opportuno sopralluogo eventualmente mediante ausilio di proprio tecnico specializzato.

FOGNATURA

Il concessionario avrà l'onere di verificare il corretto funzionamento dello smaltimento delle acque nere e bianche nei rispettivi canali fognari municipali anche in funzione delle attività proposte. Fatte le opportune verifiche, in considerazione del fatto che i collettori pubblici sono collocati ad una distanza dal lotto che ne rende obbligatorio l'allacciamento diretto, dovrà eventualmente intervenire realizzando idonei sistemi di scarichi direttamente collegati ai suddetti canali.

L'ottenimento delle autorizzazioni (anche per l'eventuale mantenimento degli allacci esistenti), la realizzazione degli interventi che si rendessero necessari per l'esecuzione dei nuovi allacciamenti nonché quelli per la manutenzione degli impianti esistenti, se funzionali, o di quelli di nuova realizzazione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture necessarie per il raggiungimento dei collettori pubblici, saranno ad esclusivo carico ed onere del concessionario. La modalità di tali interventi dovrà essere concordata con i competenti Servizi della Città.

Il concorrente dovrà prendere atto della attuale consistenza, anche a seguito di sopralluogo effettuato personalmente, eventualmente mediante ausilio di proprio tecnico specializzato, di quanto configurato nonché della possibilità che occorra effettuare gli interventi delineati, a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia. Risultano presenti pratiche di allacciamento alla fognatura comunale al prot. 2578 bis del 22 aprile 1927, del 30 luglio 1932, del 19 ottobre 1948, del 19 dicembre 1956 e del 20 dicembre 1956.

VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, compreso il patrimonio arboreo presente nell'area è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio competente della Città, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale in materia.