1° REPARTO INFRASTRUTTURE TORINO

- Ufficio Demanio e Servitù Militari -

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Via S. Giovanni Bosco,100

TORINO
ETO0333

Indice

1. **OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**
2. **UBICAZIONE**
3. **DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**
4. **DATI CATASTALI**
5. **INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**
6. **SUPERFICIE CONVENZIONALE**
7. **SITUAZIONE LOCATIVA**

ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione fotografica;
Allegato 2 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;
Allegato 3 – Certificato ACE;
Allegato 4– Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato 5 – Tabelle millesimali e riepilogo spese accatastamento

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo: 07/03/2012

Indirizzo: Via Don Bosco,100 Torino

Descrizione: Trattasi di un lotto di terreno indipendente, con un corpo fabbrica e annessa area cortilizia di pertinenza. L'aspetto non contiene rilevanze particolari sotto l'aspetto architettonico. L'immobile, le cui origine risalgono al XIX secolo venne adibita ad alloggi già agli inizi del '900. Nel 1984 la città di Torino consegnò la palazzina all'Amministrazione Militare completamente ristrutturata a seguito di accordi connessi alla dismissione di infrastrutture militari presenti nella città. Dal punto di vista planimetrico, si tratta di un corpo di fabbrica a prevalente sviluppo longitudinale concluso alle estremità da due brevi ali ortogonali, rivolte all'interno del lotto venendo a determinare planimetricamente una forma a "C" allungata. Il fabbricato, destinato ad uso abitativo, si sviluppa in quattro piani fuori terra e, parzialmente,in un piano interrato. I collegamenti verticali sono assicurati dai due vani scala alloggiati nelle due ali ortogonali. I vani scala hanno un impianto planimetrico a due rampe parallele , con pianerottolo intermedio di riposo e fruiscono d'aerazione ed illuminazione diretta per mezzo di finestrature raggiungibili dai pianerottoli intermedi. Per gli appartamenti della scala "A " è presente, anche, un impianto elevatore. Sotto una parte dell'intero sviluppo del corpo, sono presenti due distinti piani interrati, posti alla stessa quota e d'altezza netta interna di 2.60m.. Collocati uno diametralmente opposto all'altro, in corrispondenza delle ali ortogonali risultano accessibili dai due vani scala. I piani interrati ospitano le cantine. Il blocco è costituito da 15 appartamenti, differenziati dimensionalmente e ripartiti in più tipologie. Nella parte centrale della corte interna, chiusa verso la stradina di collegamento con la via don Bosco, da una recinzione con passo carraio/pedonale , si sviluppa l'area cortilizia. In una delle due ali ortogonali , quella prospiciente il filo strada ,è contenuto l'androne d'ingresso al piano terra, attraverso il quale si accede al vano scala " A " e " B ". Si raggiungono anche i locali adibiti a ritrovo condominiale e l'area cortilizia, accessibile inoltre dalla stradina laterale che delimita il lotto e che lo collega con la via Don Bosco. Il compendio si presenta con una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista , mentre le solette sono a struttura mista in calcestruzzo di cemento e laterizi e i sistemi voltati sono costituiti da travi metalliche e voltine in mattoni pieni. Al piano terra alcuni locali presentano soffitti a volta in mattoni.Il sottotetto è composto da tre blocchi distinti e separati. Il primo blocco che corrisponde all'area sottotetto dell'ala ortogonale NORD , è accessibile dal vano scala "B" , l'ambiente è grezzo , non abitabile, non coibentato. Il secondo blocco, che corrisponde all'area del sottotetto dell'ala ortogonale SUD, accessibile dal vano scala "A", è composto da una serie di vani indipendenti. Il terzo blocco che corrisponde all'area sottotetto del lato OVEST , lato più lungo del fabbricato , è accessibile dal vano scala " B " e viene adibito ad uso soffitte. La copertura è del tipo " tetti a più falde o tetti composti" con modesto sporto di gronda, per la protezione dei muri perimetrali. La struttura portante dell'orditura è alla piemontese, costituita da tetto in legno, con travi di colmo, falsi puntoni, e travetti con

sovrastante strato di tenuta all'acqua composto da elementi ondulati in eternit e coppi tipo marsigliesi. La lattoneria è del tipo "metallica" in lamiera zincata. Lo stile del fabbricato non costituendo motivo di particolare interesse architettonico si può inquadrare come tipo d'edilizia abitativa sobria. I prospetti presentano superfici intonacate e pitturate di colore giallo paglierino e una fascia basamentale, costituita da lastre di marmo contrassegna il piano terra.. Le finestrature, composte da finestre e balconi, disposti con alternanza, sono composte dalle chiusure interne e dalle chiusure esterne. I balconi sono realizzati con lastre di pietra incastrate a muro a sbalzo, oppure sostenute da mensole in pietra per i balconi più aggettanti. Sulla facciata principale, in modo asimmetrico, è collocato l'accesso al fabbricato, a mezzo portoncino in legno. Gli spazi esterni , circostanti il fabbricato, sono costituiti da area cortilizia , totalmente recintanta. La recinzione di quest' area è costituita da un cordolo in Cls sormontato da una ringhiera in profilati di ferro con annesso cancello scorrevole.

Data di costruzione dell'edificio: XIX secolo

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: 1984

Consistenza unità immobiliare:

Attuale uso unità immobiliare: *Libero*

Identificativi catastali: ***Vedi tabella***

L'unità immobile cod. **ETO0333** risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Torino – Comune di Torino come di seguito riportato.

Catasto Terreni: intestato ENTE URBANO							
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Qualità**	**Classe**	**Consistenza (mq.)**	**R. D. [€]**	**R. A. [€]**
1177	**71**		**282**		**700**	**/**	**/**

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA - ROMA						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
176	**24**	**26**	**A/3**	**2**	**6,5 (vani)**	**822,46**

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare

(codice identificativo Ministero della Difesa n. ***ID 7868*** – ***codice alloggio ETO0333***) sita all'interno…….. della scala…"B". Al piano terzo del fabbricato, ubicato in Provincia di Torino nel Comune di Torino alla Via Don Bosco,100 .

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semi centrale e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

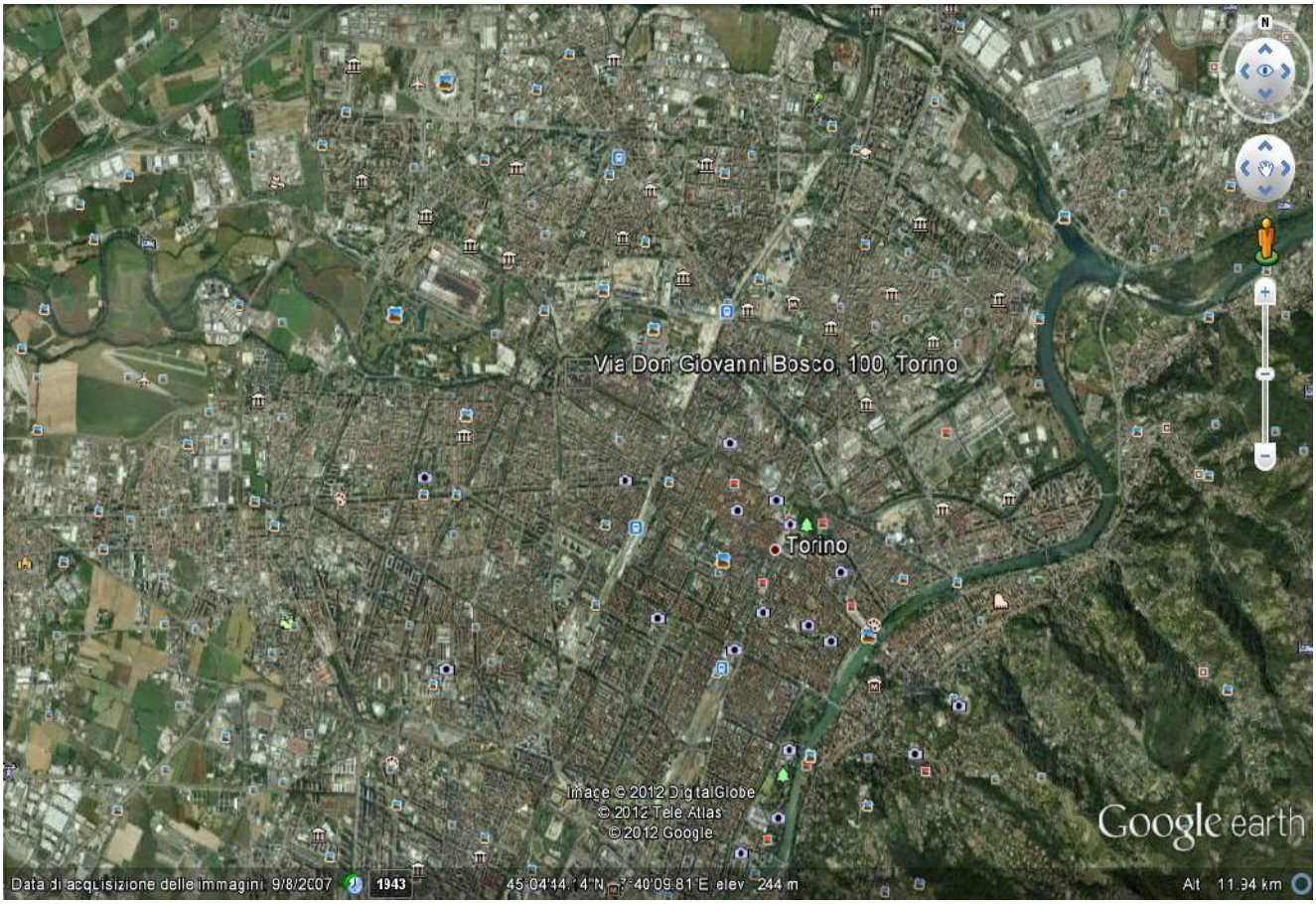
La viabilità è agevole in quanto l'ottimizzazione dei flussi dei veicoli , pubblici e privati, è regolamentata e da un sistema di circolazione a sensi unici, ma anche dalla presenza di una rete stradale con ampie corsie di marcia, rotatorie , sistemi semaforici.

Il tessuto urbano in cui insite la palazzina è ben sviluppato, sono presenti nelle vicinanze tutti i principali servizi pubblici, scuole, presidi sanitari e attività commerciali. La zona è normalmente dotata di aree pubbliche di parcheggio. Il compendio non presenta, particolari, caratteristiche di panoramicità. Sottoposto a verifica di interesse architettonico da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Piemonte è risultato Non di interesse. Non presenta infine elementi negativi connessi alla posizione.

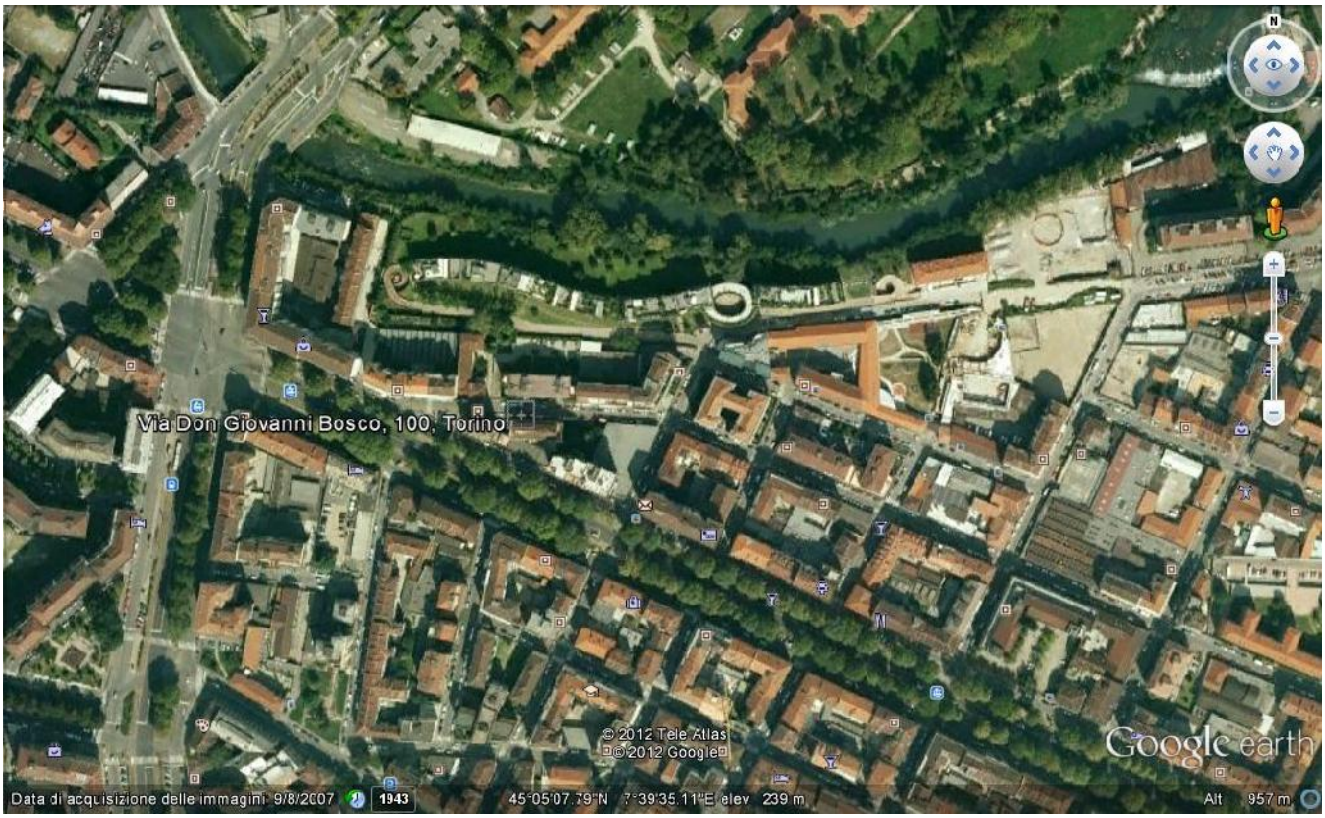
Il compendio non dispone di una vasta area cortilizia per poter realizzare dei posti auto scoperti necessari agli utenti del compendio stesso.

Confini

Il fabbricato confina con altre proprietà private in cui insistono condomini di civile abitazione, l'accesso alla palazzina è diretto su via don Bosco n.100.



Inquadramento territoriale del bene



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito negli anni ……..1930……è del tipo…… ***edificio contiguo*** …..….. e si eleva in n. …***4***…… piani fuori terra e n. ……***1***…..piani interrati, aventi destinazione d'uso abitativa.
In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
secondo	
terzo	X
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Trattasi di un edificio costituito da un corpo fabbrica, con annessa area cortilizia di pertinenza che insiste su un lotto di terreno indipendente, Dal punto di vista planimetrico, si tratta di un corpo di fabbrica a prevalente sviluppo longitudinale concluso alle estremità da due brevi ali ortogonali, rivolte all'interno del lotto venendo a determinare planimetricamente una forma a "C" allungata. E' presente, nell'ala ortogonale lato SUD, prospiciente la corte interna, un basso fabbricato, appendice dei locali adibiti a ritrovo condominiale. Sulla copertura ,orizzontale e calpestabile,del basso fabbricato si estende il terrazzo dell'unità abitativa del piano primo della scala "A". Il fabbricato, destinato ad uso abitativo, si sviluppa in quattro piani fuori terra oltre le soffitte e solo in parte cantinato. Sotto una parte dell'intero sviluppo, orizzontale, del corpo fabbrica, sono presenti due porzioni separate, di piani interrati, d'altezza netta interna di 2.60m. e collocati uno diametralmente opposto all'altro, in corrispondenza delle ali ortogonali e in modo da essere accessibili dai vani scala. I piani interrati ospitano le cantine. All'interno

dell'edificio, sono individuabili n° 16 unità immobiliari. I collegamenti verticali sono assicurati dai due vani scala, alloggiati nelle due ali ortogonali.

Nei vani scala ad impianto planimetrico rettangolare, si sviluppano le scale a due rampe parallele , con pianerottolo intermedio di riposo e d'arrivo, ringhiera in ferro, a semplice lavorazione, con sovrastante corrimano. Fruiscono d'aerazione ed illuminazione diretta per mezzo di finestrature raggiungibili dai pianerottoli intermedi. Per gli appartamenti della scala "A " è presente, anche , un impianto elevatore. In una delle due ali ortogonali , quella prospiciente il filo strada , si sviluppa l'androne d'ingresso al fabbricato, attraverso il quale si accede al vano scala " A " ed al cortile interno che permette di raggiungere il secondo vano scale. Il compendio si presenta con una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista , mentre le solette sono a struttura mista in calcestruzzo di cemento e laterizi e i sistemi voltati sono costituiti da travi metalliche e voltine in mattoni pieni. . Il sottotetto è composto da tre blocchi distinti e separati. Il primo blocco che corrisponde all'area sottotetto dell'ala ortogonale NORD , è accessibile dal vano scala "B" , l'ambiente è grezzo , non abitabile, non coibentato. Il secondo blocco, che corrisponde all'area del sottotetto dell'ala ortogonale SUD, accessibile dal vano scala "A", è composto da una serie di vani indipendenti. Il terzo blocco che corrisponde all'area sottotetto del lato OVEST , lato più lungo del fabbricato , è accessibile dal vano scala " B " e viene adibito ad uso soffitte. La copertura è del tipo " tetti a più falde o tetti composti" con modesto sporto di gronda, per la protezione dei muri perimetrali. La struttura portante dell'orditura è alla piemontese, costituita da tetto in legno, con travi di colmo, falsi puntoni, e travetti con sovrastante strato di tenuta all'acqua composto da elementi ondulati in eternit e coppi tipo marsigliesi. La lattoneria (canali di gronda in aggetto, pluviali, copertine, scossaline e converse) è del tipo "metallica" in lamiera di zinco. Le parti terminali dei pluviali a vista sono in ghisa e anch'essi , come i discendenti pluviali incassati ,sono convogliati nella rete di raccolta acque piovane tramite pozzetti sifonati. Lo stile del fabbricato non costituendo motivo di particolare interesse architettonico si può inquadrare come tipo di edilizia abitativa sobria. I prospetti presentano superfici intonacate e pitturate di colore giallo paglierino e una fascia basamentale, costituita da lastre di marmo contrassegna il piano terra.. Le finestrature, composte da finestre e balconi, disposti con alternanza, sono composte dalle chiusure interne e dalle chiusure esterne.Le chiusure interne sono costituite da infissi doppia anta in legno con specchiatura in vetro camera. Le chiusure esterne sono costituite da persiane in legno, realizzate alla piemontese con stecche chiuse a doppia anta .Le essenze delle chiusure sono ricoperte da uno strato di smalto sintetico. Le finestrature del piano terra, del prospetto principale, sono protette da inferriate, staccate qualche centimetro dagli infissi, Inferriate, in fusione di ghisa , nella versione più semplice, formate da aste verticali cilindriche collegate da lame orizzontali forate, arricchite da decorazioni. I balconi sono realizzati con lastre di pietra, incastrate a muro, a sbalzo, oppure sostenute da mensole in pietra per i balconi più aggettanti. Le ringhiere sono costituite da elementi a pannello, realizzate in fusione di ghisa, secondo il gusto classico e arricchito con decorazioni geometriche, altezza cm.100.

Gli spazi esterni , circostanti il fabbricato, sono costituiti da area cortilizia , totalmente recintanta. La recinzione di quest' area è costituita da un basso cordolo in Cls sormontato da una ringhiera in profilati di ferro con annesso cancello per l'accesso.Sulla facciata principale, in modo asimmetrico, è collocato l'accesso al fabbricato, L'apertura del portoncino è del tipo con " elettroserratura" con pulsante elettrico situato nel posto interno di risposta (impianto citofonico), collocato presso ogni singola unità immobiliare. L'apparecchiatura citofonica, composta da un posto esterno di chiamata, con pulsantiera multichiamata, è posta sullo stipite del vano accesso esterno.L'impianto elettrico è costituito dal solo punto luce per l'illuminazione notturna. Presso l'androne è fissato su una parete il casellario postale. Presso l'androne è presente anche una porta

costituita da profilati in ferro a doppia anta con specchiature in lamiera, per la parte inferiore e specchiature in vetro, per la parte superiore, per mezzo della quale si raggiunge l'area cortilizia. La scala è costituita da un blocco sagomato in C.A. rivestito con lastre di pietra bocciardata. I pianerottoli intermedi di riposo, di partenza e d'arrivo e lo zoccoltetto sono rivestiti in pietra. La ringhiera è in ferro, a semplice lavorazione, con sovrastante corrimano. Il vano scala fruisce d'aerazione ed illuminazione diretta per mezzo di finestrature, raggiungibili dai pianerottoli intermedi e posizionate sul lato prospiciente il cortile interno. Le finestrature sono composte da infissi in profilato di ferro e specchiature in vetro. I davanzali sono costituiti da lastre in pietra. Le pareti del vano scala sono intonacate e pitturate. L'illuminazione notturna è assicurata dai punti luce, posti ad ogni pianerottolo d'arrivo. L'area cortilizia costituisce la totalità dell'area esterna, ed è composta dall'area racchiusa dal fabbricato e dalla recinzione che ,delimitando il lotto ad est, la separa dalla strada per mezzo della quale, si ha accesso sulla via Don Bosco. L'area verde, presente all'interno dell'area cortilizia è caratterizzata da modesti esemplari di alberi e da qualche pianta da giardino, poste all'interno di apposite aiuole. Il resto dell'area è pavimentata con lastre di cemento. Tutte le unità abitative, del complesso, sono allacciate alla rete del gas . I relativi contatori, del gas , sono alloggiati in appositi armadi a muro ,posti all'esterno, nell'area cortilizia, in appositi box completi di chiusura metallica,realizzati in lamiera zincata. Tutte le unità abitative sono allacciate alla rete elettrica nazionale, con potenza nominale non inferiore a 3 kW, i quadri/contatore elettrici sono collocati nel vano corridoio delle cantine. Anche il quadro/contatore elettrico per le parti comuni è alloggiato presso il corridoio delle cantine. Il complesso è allacciato alla rete idrica nazionale, per la fornitura d'acqua potabile, ed è dotato di un misuratore unico, posto , anch'esso nel corridoio delle cantine dell'immobile, in apposito pozzetto. Il complesso è allacciato alla rete di telefonia nazionale. L'impianto di ricezione TV è del tipo centralizzato.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

L'unita abitativa si compone come segue: l'ingresso immette sul corridoio che sulla sinistra conduce ad un bagno e successivamente, attraverso un disimpegno, alle due camere . Di fronte all'ingresso si accede ad un secondo bagno mentre sulla destra si apre il soggiorno che comunica con il tinello oltre il quale è presente la cucina non abitabile. Le pavimentazioni dell'ingresso e della zona giorno sono realizzate in ceramica , nelle camere è posato un parquet il legno. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso è costituito da un serramento in legno. Tutte le pareti e le soffittature sono intonacate e pitturate. I servizi igienici non fruiscono d' aerazione ed illuminazione diretta per mezzo di finestrature, è presente l'impianto di aspirazione forzata. Le finestrature sono costituite da infissi in legno, a doppia anta con specchiature a vetro semplice con persiane in legno . I davanzali sono costituiti da lastre di marmo. L'alloggio ha , come pertinenza, una soffitta.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico: L'impianto elettrico e dei servizi si riferiscono alle aree comuni dell'intero edificio , comprese le aree cortili zie e le cantine. La fornitura elettrica viene effettuata dall'ENEL con linea B-T a 220 v. La linea di alimentazione è realizzata a cura dell'ente erogatore fino al quadro del contatore (tipo elettronico) del fabbricato, posto al piano terra in prossimità del vano scala .La potenza impegnata non è inferiore ai 3 KW. Da tale quadro sono alimentati i circuiti elettrici inerenti e l'impianto elettrico e dei servizi (luce perimetrale, androne, scale, parti comuni, locale tecnico, cantine,

ecc. ecc.), con cavi, in parte inseriti in condotti flessibili posti sottotraccia e in grande parte passati in esterno. I punti luce sono del tipo tradizionale con lampade di potenza massima pari a 100 w. Gli interruttori e le prese sono del tipo montato su scatola a frutto rettangolare, con all'esterno la placca di alluminio anodizzato o in plastica. L'impianto ricezione tv è del tipo centralizzato, realizzato con apposito cavo, posto sottotraccia, per alcuni tratti, all' interno di tubazioni incassate, e passati in esterno per altre tratte . Presso ogni pianerottolo di arrivo della scala è posizionata una scatola di derivazione per la distribuzione del segnale TV alle singole utenze. La parabola è posta sul tetto, fissata sulla struttura portante della copertura.
Impianto citofonico e apriporta: l'impianto citofonico comune, alimentato dal quadro elettrico servizi condominiali e composto di un posto esterno, un posto interno e una elettroserratura. Il posto esterno di chiamata è collocato nello stipite del vano accesso ed è del tipo con " pulsantiera multichiamata" .Il posto interno di risposta è installato presso ogni appartamento completo di pulsante per l'apertura dell'elettroserratura posta sul portoncino di accesso al fabbricato. Per ciascuna porta di accesso agli appartamenti è installato un pulsante di chiamata (senza gruppo fonico, solo pulsante) per il comando di una suoneria, posta all'interno delle singole unità .In prossimità del vano accesso androne è installato il pulsante per il comando dell'elettroserratura per l'apertura del portoncino di accesso.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico: la fornitura elettrica viene effettuata dall'ENEL con linea B-T a 220 v. La potenza impegnata è di 3 KW. Le distribuzioni elettriche di FM e illuminazione,sono realizzate con conduttori del tipo " non propagante fiamma "; i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp. I cavi sono posizionati in tubazioni incassate su pareti e/o affogate a pavimento. I punti luce sono del tipo tradizionale con lampade di potenza massima pari a 100 w. Gli interruttori e le prese sono del tipo montato su scatola a frutto rettangolare, con all'esterno la placca in plastica. E' presente l'impianto ricezione tv centralizzato.

Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario garantisce l'alimentazione dell'acqua fredda e calda nei servizi e cucina. L'impianto è costituito dalle tubazioni di carico e di scarico dei servizi igienici e della cucina. L'impianto di adduzione, sia per l'acqua fredda potabile sia per quella calda sanitaria, è realizzato in parte con tubi in ferro zincato (tipo mannesman) sottotraccia. Le rubinetterie sono del tipo con corpo in ottone cromato. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene eseguita con caldaia a gas .

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas . Sistemi di irraggiamento, per la cessione delle calorie prodotte agli ambienti serviti, viene svolto da radiatori in ghisa. Il circuito è realizzato con tubi in ferro.

Impianto del gas: l'unità abitativa è allacciata alla rete municipale

L'unità immobiliare dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Dall' esame visivo della qualità e dello stato attuale di conservazione del complesso viene desunto il buono stato manutentivo e conservativo dell'edificio.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- **buono,** qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale,** qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo,** qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni**; saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

(*barrare la casella di interesse*)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura	X	
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato		X
Ascensore		X

La copertura in alcuni punti presenta limitati fenomeni di infiltrazione, si segnala inoltre la necessità di provvedere alla sostizione del manto sottocoppo in quanto costituito con lastre in fibrocemento**.**

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Dall' esame visivo della qualità e dello stato attuale di conservazione del bene in esame, viene desunto il buono stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	**stato buono**	**stato mediocre**	**stato pessimo**
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni		X		
unità immobiliare oltre 40 anni				

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

a. pavimenti;
b. pareti e soffitti;
c. infissi esterni;
d. infissi interni;
e. impianto elettrico;
f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- **buono,** qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- **mediocre,** qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo,** qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

a. **pavimenti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
b. **pareti, soffitti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
c. **infissi interni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
d. **infissi esterni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
e. **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
g. **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(*barrare la casella di interesse*)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

L'impianto elettrico, sebbene risulti protetto da interruttore magneto-termico differenziale non rispetta la vigente normativa.

Servitù attive e passive

Servitù passiva: diritto di passaggio carrabile a favore del condominio limitrofo censito al C.T. del comune di Torino, f. 1177 particella 72.

(Allegato 1 – fotografie: almeno otto tra esterni ed interni).

4. DATI CATASTALI

L'unità immobile cod. **ETO0333** risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Torino – Comune di Torino come di seguito riportato.

Catasto Terreni: intestato ENTE URBANO							
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Qualità**	**Classe**	**Consistenza (mq.)**	**R. D. [€]**	**R. A. [€]**
1177	**71**		**282**		**700**	**/**	**/**

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA - ROMA						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
176	**24**	**26**	**A/3**	**2**	**6,5 (vani)**	**822,46**

(Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico. La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con il foglio n. 12221/11 cl. 34.07.08 dell'11/11/2011 ha dichiarato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'Art. 10-12 del Dlgs 42/2004

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**121**
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	/
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	/
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	/

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione fotografica;
Allegato 2 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;
Allegato 3 – Certificato ACE;
Allegato 4– Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato 5 – Tabelle millesimali e riepilogo spese accatastamento

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Vista generale dell'immobile

Prospetto principale su via Don Bosco

Cortile interno

Cortile interno

Vano scale – scala A

Vano scale scala B

Ingresso

Soggiorno

cucina

Tinello

Bagno 1

Bagno 2

Camera

Allegato 2 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;

Nominativo: **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA ESERCITO**
Codice fiscale: **80101010017**
Comune di: **TORINO** Codice: **L219**
Immobili individuati: **16**

Elenco Immobili

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T	176	24	129	zonal cat. A/3	2	4,5 vani	Euro:569,39 L.1.102.500		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T	176	24	131	zonal cat. A/3	2	6 vani	Euro:759,19 L.1.470.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T	176	24	17	zonal cat. A/3	2	6 vani	Euro:759,19 L.1.470.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-1	176	24	132	zonal cat. A/3	2	4 vani	Euro:506,13 L.980.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-2	176	24	133	zonal cat. A/3	2	5 vani	Euro:632,66 L.1.225.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-2	176	24	6	zonal cat. A/3	2	6 vani	Euro:759,19 L.1.470.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-3	176	24	135	zonal cat. A/3	2	7 vani	Euro:885,72 L.1.715.000		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-3 - 4	176	24	134	zonal cat. A/3	2	7,5 vani	Euro:948,99 L.1.837.500		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano T-4	176	24	130	zonal cat. A/3	2	5,5 vani	Euro:695,93 L.1.347.500		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4	176	24	18	zonal cat. A/3	2	4,5 vani	Euro:569,39 L.1.102.500		
	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4	176	24	19	zonal cat. A/3	2	6,5 vani	Euro:822,46 L.1.592.500		
	F	Proprieta' per	TORINO (TO) VIA	176	24	20	zonal cat.	2	6 vani	Euro:759,19		

		1000/1000	S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4				A/3			L.1.470.000		
☐	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 2-4	176	24	11	zona1 cat. A/3	2	4,5 vani	Euro:569,39 L.1.102.500		
☐	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 2-4	176	24	24	zona1 cat. A/3	2	6,5 vani	Euro:822,46 L.1.592.500		
☐	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 3-4	176	24	14	zona1 cat. A/3	2	4,5 vani	Euro:569,39 L.1.102.500		
☐	F	Proprieta' per 1000/1000	TORINO (TO) VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 3-4	176	24	26	zona1 cat. A/3	2	6,5 vani	Euro:822,46 L.1.592.500		

Agenzia del Territorio

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2012

Data: 19/06/2012 - Ora: 13:07:33
Visura N.: T299872
Pag. 1 - Segue

Dati della richiesta
Catasto: FABBRICATI
Comune: TORINO (L219) (TO)
Foglio: 176
Particella: 24

Elenco Unità Immobiliari individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	176	24	1	1				C			Piano T
2	176	24	2	1				C			Piano T
3	176	24	3	1				C			Piano T
4	176	24	4	1				C			Piano 1
5	176	24	5					C			
6	176	24	6	1	A/3	2	6 vani		759,19	1.470.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-2
7	176	24	7					C			
8	176	24	8	1				C			Piano 3
9	176	24	9	1				C			Piano 3
10	176	24	10					C			
11	176	24	11	1	A/3	2	4,5 vani		569,39	1.102.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 2-4
12	176	24	12	1				C			Piano 2
13	176	24	13	1				C			Piano 2
14	176	24	14	1	A/3	2	4,5 vani		569,39	1.102.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 3-4
15	176	24	15	1				C			Piano 3
16	176	24	16	1				C			Piano 3
17	176	24	17	1	A/3	2	6 vani		759,19	1.470.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T
18	176	24	18	1	A/3	2	4,5 vani		569,39	1.102.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4
19	176	24	19	1	A/3	2	6,5 vani		822,46	1.592.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4
20	176	24	20	1	A/3	2	6 vani		759,19	1.470.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 1-4
21	176	24	21					C			
22	176	24	22					C			
23	176	24	23					C			
24	176	24	24	1	A/3	2	6,5 vani		822,46	1.592.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 2-4
25	176	24	25					C			
26	176	24	26	1	A/3	2	6,5 vani		822,46	1.592.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano 3-4
27	176	24	27					C			
28	176	24	128					A			VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T - 1-2
29	176	24	129	1	A/3	2	4,5 vani		569,39	1.102.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T
30	176	24	130	1	A/3	2	5,5 vani		695,93	1.347.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano T-4

Agenzia del Territorio

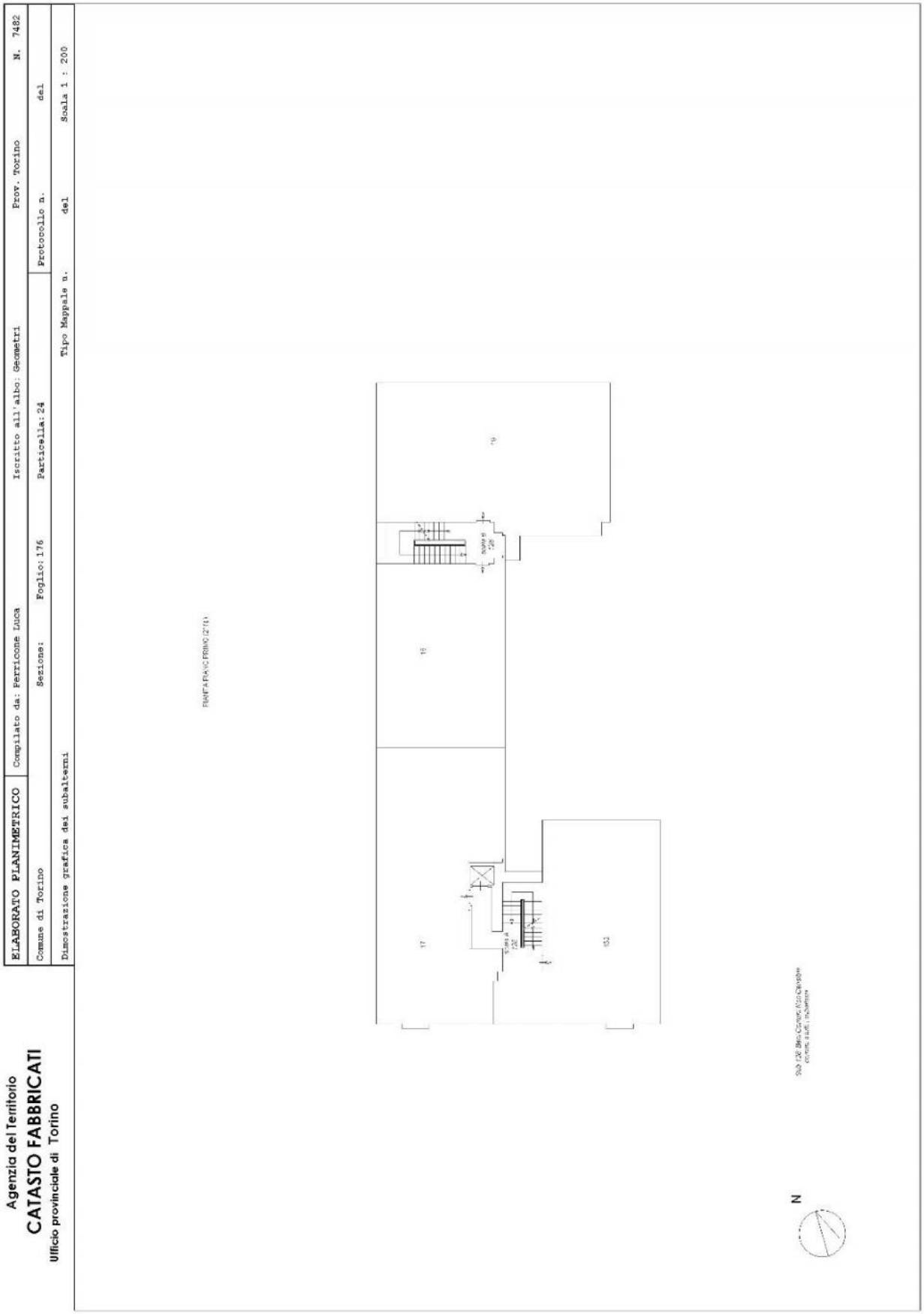
Elenco Immobili

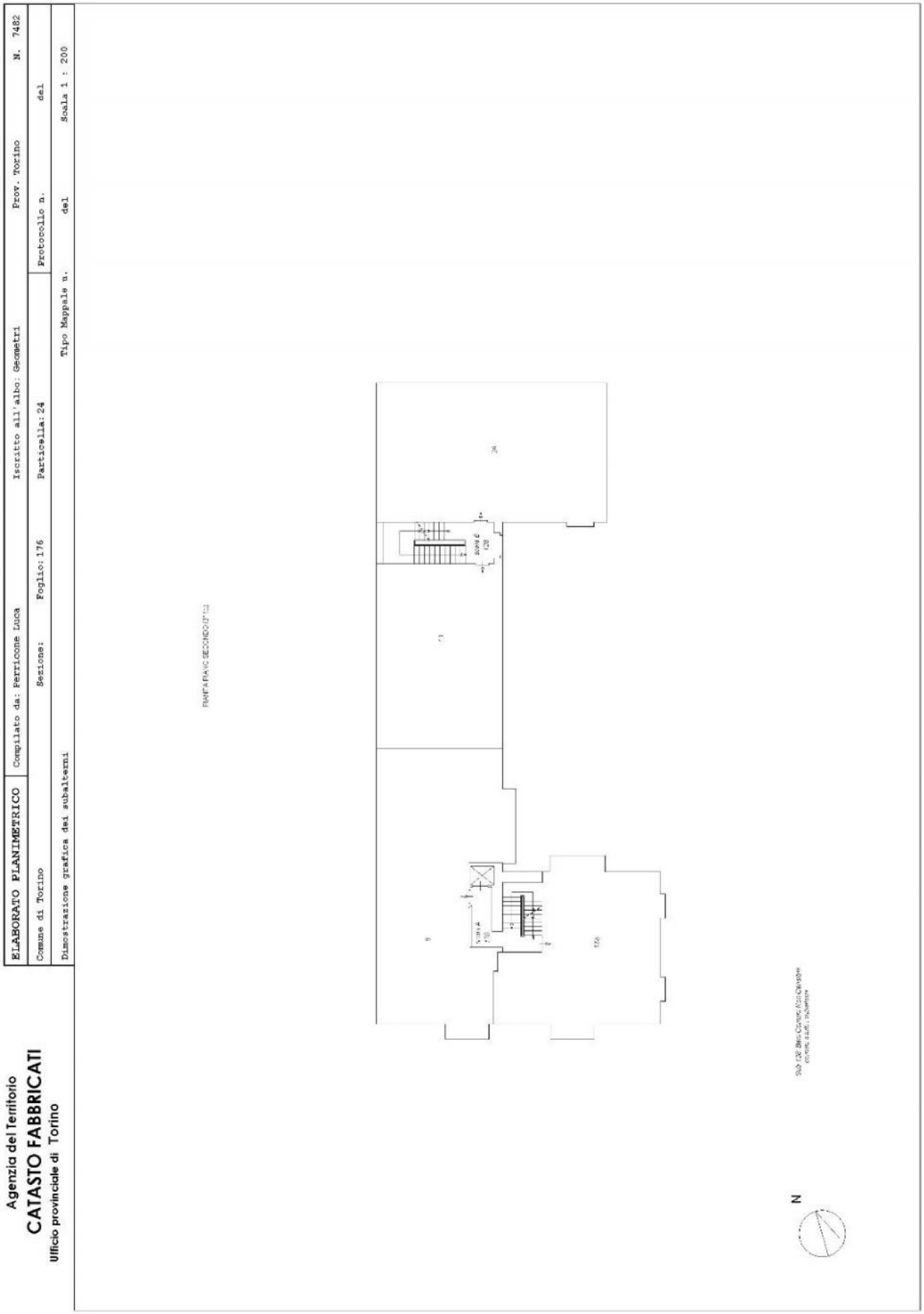
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2012

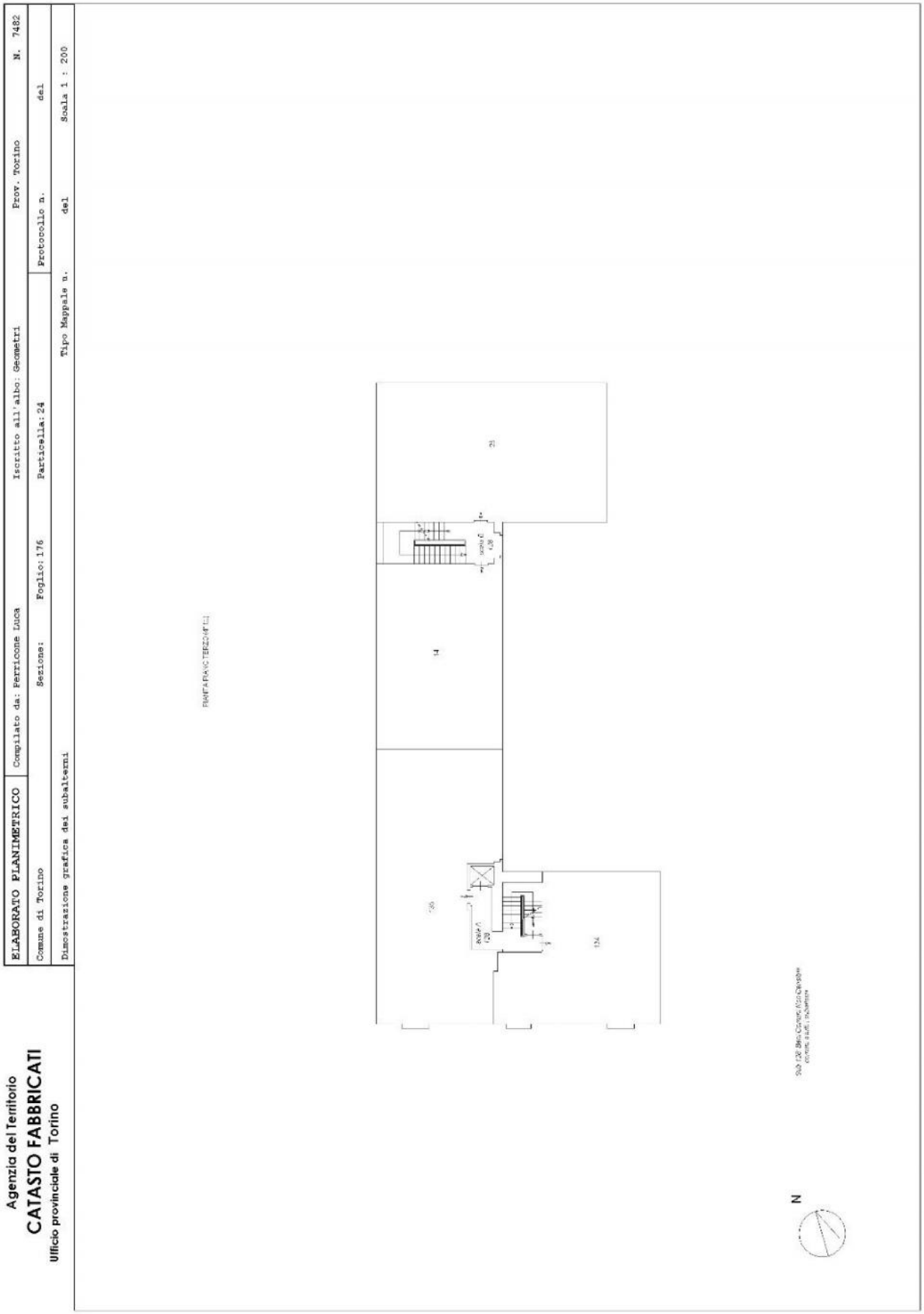
Data: 19/06/2012 - Ora: 13:07:33
Visura N.: T299872
Pag. 2 - Fine

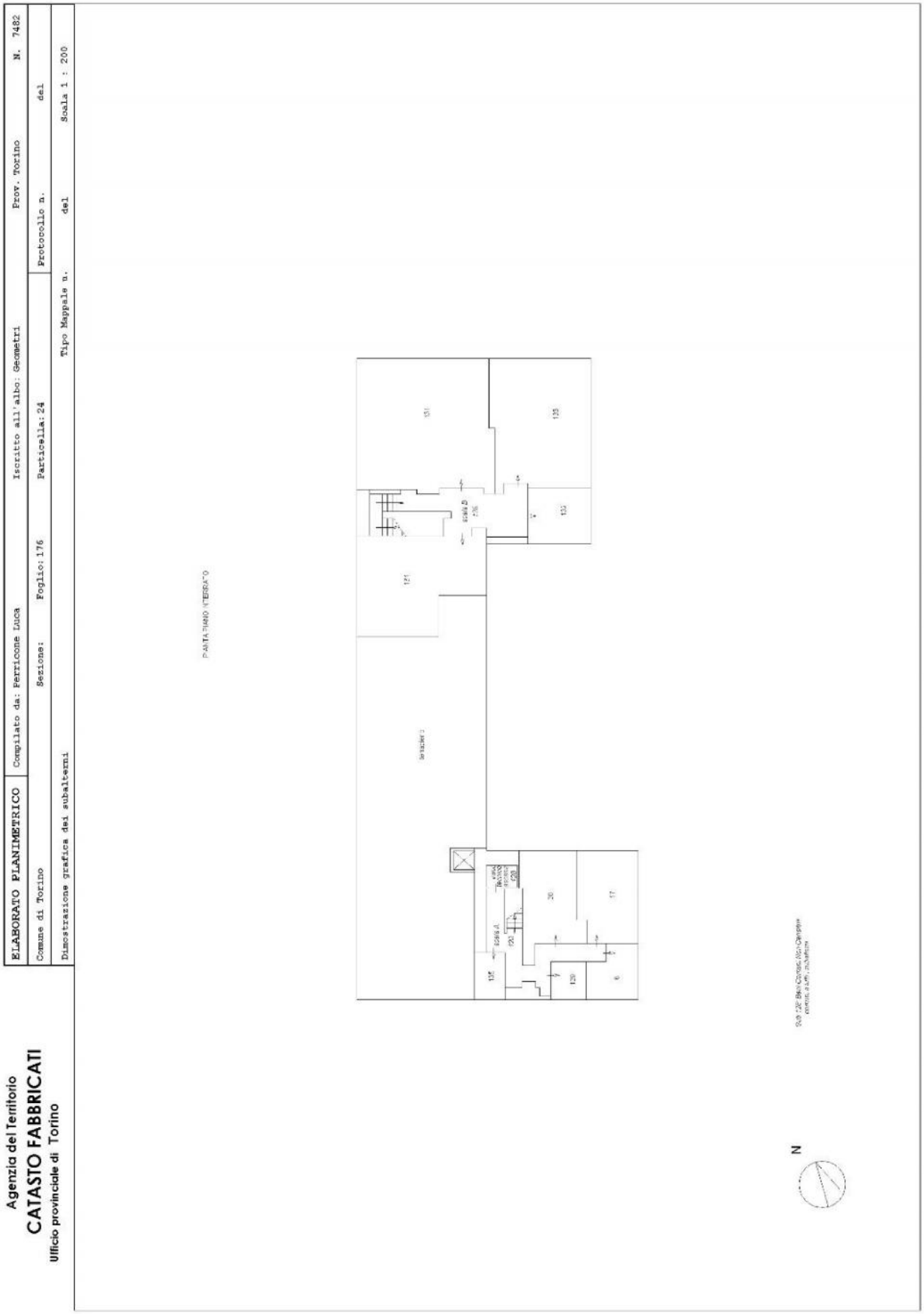
Elenco Unità Immobiliari individuate

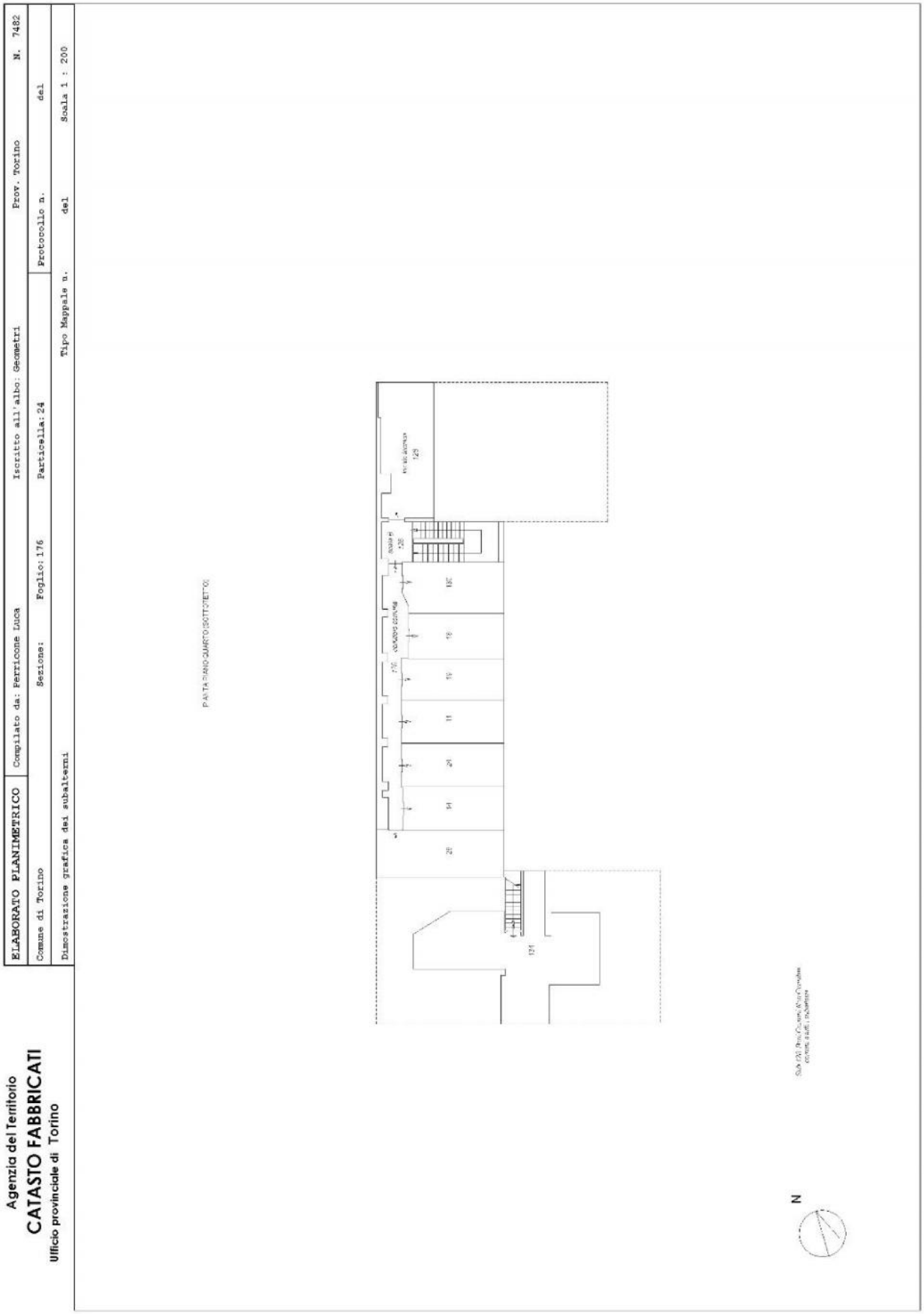
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
31	176	24	131	1	A/3	2	6 vani		759,19	1.470.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-T
32	176	24	132	1	A/3	2	4 vani		506,13	980.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-1
33	176	24	133	1	A/3	2	5 vani		632,66	1.225.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-2
34	176	24	134	1	A/3	2	7,5 vani		948,99	1.837.500	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-3 - 4
35	176	24	135	1	A/3	2	7 vani		885,72	1.715.000	VIA S.GIOVANNI BOSCO, 100 Piano S1-3

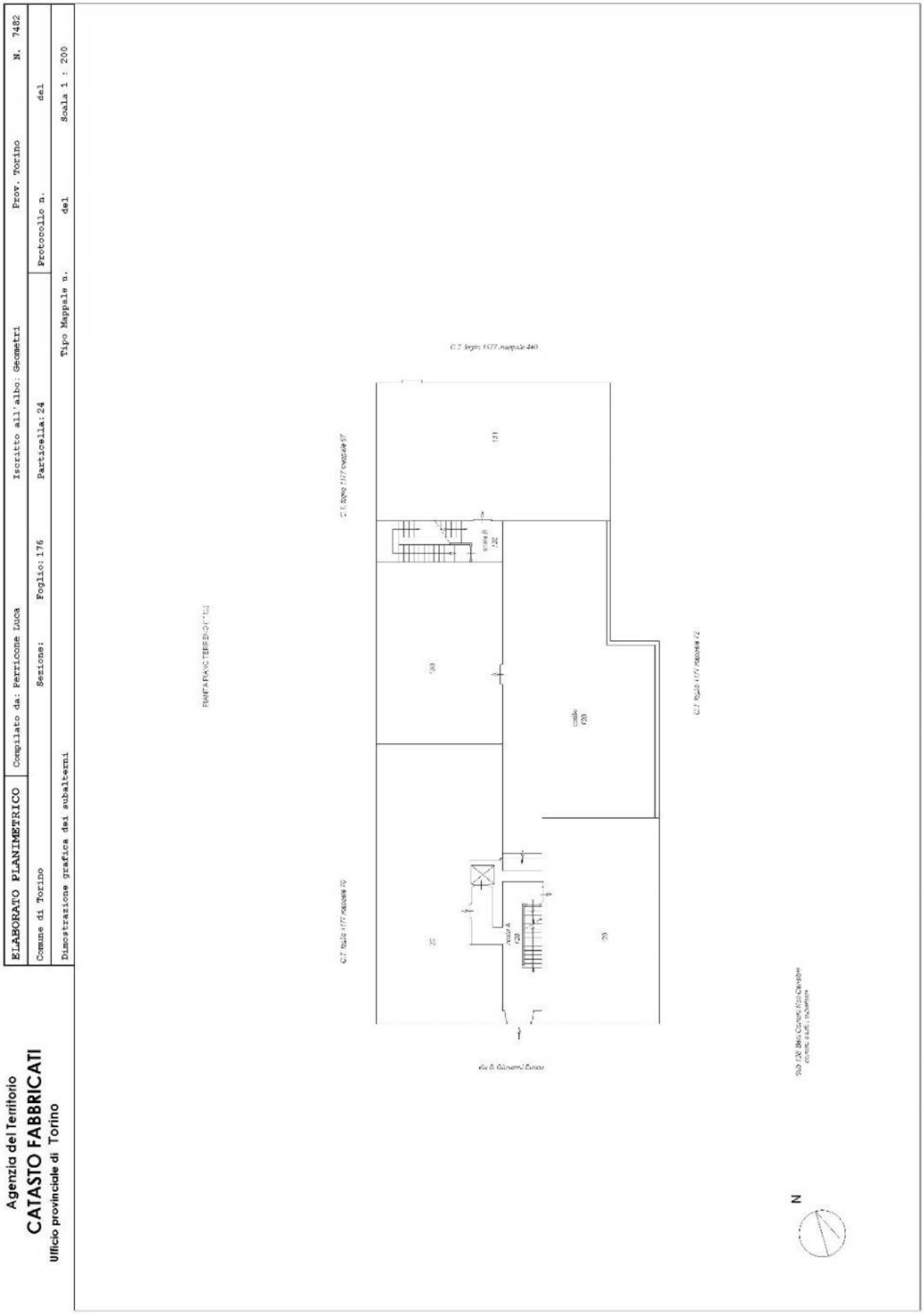

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
N


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
N


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
N


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
PIANTA PIANO TERRA°
N


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
N

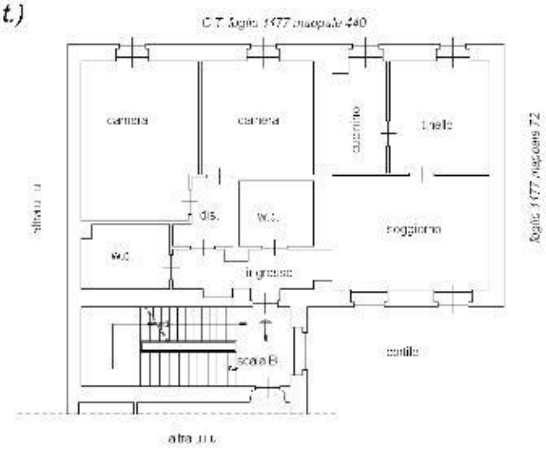

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Torino
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ferricone Luca
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Torino
N. 7482
Comune di Torino
Sezione:
Foglio: 176
Particella: 24
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 200
N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

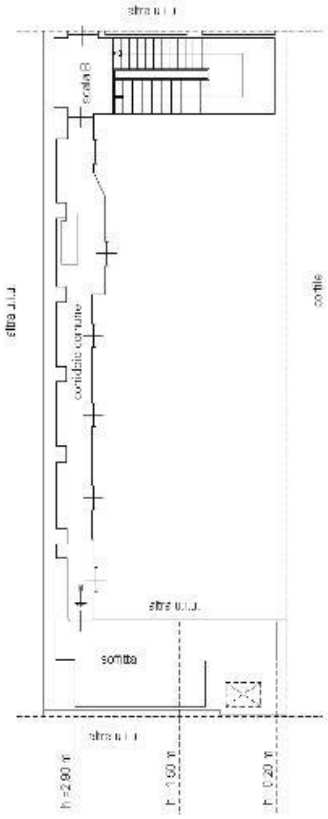
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
Via S.giovanni Bosco	civ. 100
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 176 Particella: 24 Subalterno: 26	Compilata da: Varacalli Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 8612

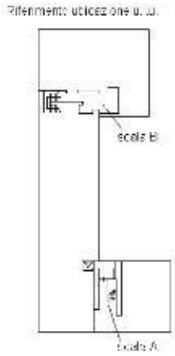
Scheda n. 1 Scala 1:200

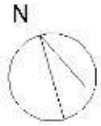
PIANTA PIANO TERZO (4° f.t.)
H = 2,70 m



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
Hm = 1,55 m







Allegato 3 – Certificato ACE;

REGIONE PIEMONTE

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: TORINO
Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI BOSCO, 100
NCEU: f. 176 n. 24 sub. 26
Piano: n 3 N 4
Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E1 (1)
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1900 / 1984
Tipologia edificio: Appartamento
Volume lordo riscaldato (m^3): 373,32
Superficie disperdente totale (m^2): 261,08
Fattore di forma S/V (m^{-1}): 0,6993
Trasmittanza media superfici opache (W/m^2k): 1,796
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m^2k): 2,96
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2617
Superficie utile Su (m^2): 85,99
Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo
Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale

FOTO

CLASSE ENERGETICA

Basso consumo

A+ A B C D E F G MC

G

Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 430,2366 kWh/m2

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 265,08 kWh/m2

0 100 kWh/m² o m³

limite di legge 70 kWh/m2

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 20,15 kWh/m2

0 100 kWh/ m² o m³

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0.0751 Ha

0 [Kg/m³anno] EMISSIONE DI CO_2 20.1173 Kg/m³anno 100

RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	Isolamento a cappotto interno e del solaio verso sottotetto	MEDIA	8
IMPIANTO	Installazione valvole termostatiche	ALTA	2
	Installazione caldaia a condensazione	MEDIA	7

N. certificato: 2012 107856 0027 B1 Scadenza: 16/04/2022

REGIONE PIEMONTE

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE — N. certificato: 2012 107856 0027 B1

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	135,77 kWh/m2
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	410,09 kWh/m2
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	86,1 kWh/m2
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	I
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,6464
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8127
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Passaggio di proprieta'
Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:
Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( )

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto certificatore ELISABETTA PAIANO, nato a GATTINARA (VERCELLI), il 24/04/1984 residente a GATTINARA (VERCELLI), CF PNALBT84D64D938I ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- ☐ nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- ☑ nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- ☐ nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li Torino il 16/04/2012

Firma digitale del Certificatore

ELISABETTA PAIANO N. 107856

Allegato 4– Certificato di destinazione urbanistica

Inquadramento urbanistico

Il PRCG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 24.05.1995, coordinato al 18.102011, colloca la proprietà nella zona consolidata residenziale, sottozona R3, che individua isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

La destinazione è residenziale.

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. ed a tutti i piani le attività ricettive.

Vincoli architettonici

L'immobile non è sottoposto a verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.

Allegato 5 – Stralcio PRCG

TITOLO II

ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d`uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art. 3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

……omissis……

3 Area R3

12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).

14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice

15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

	Interventi ammessi
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4quater).
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc…) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. Art.4 comma 25)
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa **fatti salvi i disposti dell'art. 4.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.
	I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di nuovo impianto e ristr. urb. i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%. CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. S (vd. art. 8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi. SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)		
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
	S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)		

NOTE	- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti degli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa. - Verso gli spazi pubblici è ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita. - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato. - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi. - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale. - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art. 4.i) e ristrutturazione urbanistica (art. 4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6.

TAVOLE NORMATIVE

Tavola normativa n°1 - Zone urbane storico ambientali I-II-III

[*] Nota variante: id 26, var. n. 1 - Nuovo PRG/art. 33 nuova , approvata il 20/01/1997 , mecc. 9700125/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

Tavola normativa n°2 - Zone urbane storico ambientali IV-XXX

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

Tavola normativa n°3 - Zone consolidate residenziali miste

[*] Nota variante: id 26, var. n. 1 - Nuovo PRG/art. 33 nuova , approvata il 20/01/1997 , mecc. 9700125/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

Tavola normativa n°4 - Zone consolidate collinari

[*] Nota variante: id 26, var. n. 1 - Nuovo PRG/art. 33 nuova , approvata il 20/01/1997 , mecc. 9700125/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

15 NOV. 2011

Torino. 10 NOV 2011

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

A: 1° Reparto Infrastrutture
Piazzetta Accademia Militare , 3
10124 – TORINO
(RACCOMANDATA R/R)

p.c. Città di Torino
Piazza Palazzo di Città, 7
10122 TORINO (TO)
(INVIATA VIA P.E.C.)

p.c. Città di Bra
Piazza Caduti per la Libertà, 14
12042 BRA (CN)
(INVIATA VIA P.E.C.)

p.c. Città di Pinerolo
Piazza Vittorio Veneto, 1
10064 PINEROLO (TO)
(INVIATA VIA P.E.C.)

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli
Piazza San Giovanni n. 2 – TORINO

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Novara, Alessandria e Verbano-Cusio-Ossola
Corso Cavallotti, 27
28100 – NOVARA

prot.n. 12221/11 cl. 34.07.08 / 17.21 / 137.10 / 783.19 / 1063.413

OGGETTO: ***Art. 12 Dlgs. 42/2004; D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.***
Esame n. 1 elenco di 4 beni pervenuto dal 1° Reparto Infrastrutture di Torino in data 20/10/2011

Sulla base della documentazione presentata, questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di beni proprietà di codesto Ente e precisamente di n. 1 elenco di 4 beni pervenuto in data 20/10/2011 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio competente per territorio la scheda trasmessa, con gli esiti sottoriportati:

- n 1 elenco di 4 beni pervenuto dal **1° Reparto Infrastrutture di Torino** in data 20/10/2011

Alessandria – Palazzina alloggi demaniali – Via Camillo Cavour, 41 (N.C.T. Fg. 268 n. 4778)

Accertato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del Dlgs. 42/2004, si dichiara conclusa con esito negativo la verifica in oggetto.

Bra (Cn) -Palazzina alloggi demaniali – Via Trento e Trieste, 17 (N.C.T. Fg. 48 n. 236-402; N.C.E.U. Fg. 48 n. 402)

Piazza San Giovanni, 2 – 10122 Torino Tel. +39.011.5220.435 Fax +39.011.5220.433 www.piemonte.beniculturali.it
P.E.C. mbac-dr-pie@mailcert.beniculturali.it

Pinerolo (To) – Palazzina alloggi demaniali – Stradale San Secondo, 13 (N.C.T. Fg. 55 nn. 213-215-165; Fg. 12 n. 52)

Torino - Palazzina alloggi demaniali – Via Don Giovanni, 100 (N.C.T. Fg. 176 n. 71; N.C.E.U. Fg. 176 n. 24 nn. da 1 a 16)

Accertato che gli immobili non presentano caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del DIgs. 42/2004, si dichiara conclusa con esito negativo la verifica in oggetto.

Si segnala tuttavia alle Amministrazioni comunali in indirizzo l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli immobili relativi al proprio territorio, in considerazione del loro valore storico e ambientale.

Si ringrazia.

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. Mario TURETTA)

Il Responsabile del Servizio V
Arch. Carlotta Fierro

L'incaricato dell'Istruttoria
Dott. Luigi Devoti

Allegato 5 – Tabelle millesimali e riepilogo spese accatastamento

STUDIO TECNICO **VARACALLI geom. Alessandro**

Via Spontini n°55 10154 Torino Tel. 0112492094 – fax 0112467506

STABILE DI VIA DON BOSCO n°100 - TORINO MILLESIMI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE

VIA DON BOSCO n°100			MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE	TAB. ASC. SCALA A	TAB. ASC. SCALA B	TABELLA M.C. RISCALDAM.
PIANO	DESCRIZIONE	n°				
P.T.SC.A	Sub 23	1	42,69	0,00	0,00	184
	ETO319	2	68,57	0,00	0,00	267
P.T.SC.B	ETO326	3	47,31	0,00	0,00	201
	ETO327	4	64,90	0,00	0,00	241
1°P.SC.A	ETO320	5	55,11	98,31	0,00	148
	ETO321	6	78,45	140,12	0,00	277
1°P.SC.B	ETO328	7	56,42	0,00	108,72	198
	ETO329	8	72,56	0,00	140,96	262
2°P.SC.A	ETO322	9	58,50	137,45	0,00	155
	ETO323	10	77,28	194,35	0,00	269
2°P.SC.B	ETO330	11	53,56	0,00	148,29	191
	ETO331	12	65,81	0,00	183,45	246
3°P.SC.A	ETO324	13	65,87	177,45	0,00	160
	ETO325	14	79,47	252,32	0,00	271
3°P.SC.B	ETO332	15	51,15	0,00	187,98	194
	ETO333	16	62,35	0,00	230,60	249
		TOTALE	1000,00	1000,00	1000,00	3513

* I MILLESIMI DELLE TABELLE SPESE ASCENSORE NON TENGONO CONTO DELLE CANTINE E DELLE SOFFITTE, COME DA RICHIESTA DELLA PROPRIETA'. PER L'UNITA' ETO 324 I M.C. DELLA TABELLA RISCALDAMENTO SONO CALCOLATI NON CONSIDERANDO I LOCALI A SGOMBERO DEL PIANO SOTTOTETTO.

STUDIO TECNICO **VARACALLI geom. Alessandro**

Via Spontini n°55 10154 Torino Tel. 0112492094 – fax 0112467506

STABILE DI VIA DON BOSCO n°100 - TORINO MILLESIMI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE

VIA DON BOSCO n°100			MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE	TAB. ASC. SCALA A	TAB. ASC. SCALA B	TABELLA M.C. RISCALDAM.
PIANO	DESCRIZIONE	n°				
P.T.SC.A	Sub 23	1	42,69	0,00	0,00	184
	ETO319	2	68,57	0,00	0,00	267
P.T.SC.B	ETO326	3	47,31	0,00	0,00	201
	ETO327	4	64,90	0,00	0,00	241
1°P.SC.A	ETO320	5	55,11	98,31	0,00	148
	ETO321	6	78,45	140,12	0,00	277
1°P.SC.B	ETO328	7	56,42	0,00	108,72	198
	ETO329	8	72,56	0,00	140,96	262
2°P.SC.A	ETO322	9	58,50	137,45	0,00	155
	ETO323	10	77,28	194,35	0,00	269
2°P.SC.B	ETO330	11	53,56	0,00	148,29	191
	ETO331	12	65,81	0,00	183,45	246
3°P.SC.A	ETO324	13	65,87	177,45	0,00	160
	ETO325	14	79,47	252,32	0,00	271
3°P.SC.B	ETO332	15	51,15	0,00	187,98	194
	ETO333	16	62,35	0,00	230,60	249
		TOTALE	1000,00	1000,00	1000,00	3513

* I MILLESIMI DELLE TABELLE SPESE ASCENSORE NON TENGONO CONTO DELLE CANTINE E DELLE SOFFITTE, COME DA RICHIESTA DELLA PROPRIETA'. PER L'UNITA' ETO 324 I M.C. DELLA TABELLA RISCALDAMENTO SONO CALCOLATI NON CONSIDERANDO I LOCALI A SGOMBERO DEL PIANO SOTTOTETTO.

STUDIO TECNICO **PERRICONE geom. Luca**
VARACALLI geom. Alessandro

Via Sordevolo n° 3 10154 Torino Tel. 0112876043
Via Spontini n°55 10154 Torino Tel. 0112492094 – fax 0112467506

STABILE DI VIA DON BOSCO n°100 - TORINO
RIPARTIZIONE COSTI PROFESSIONALI

Parcella per costi professionali € 9.550,00+IVA+CIPAG= TOT. € 12.017,72

VIA DON BOSCO n°100			MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE	COSTI PROFESSIONALI
PIANO	DESCRIZIONE	n°		
P.T.SC.A	Sub 23	1	42,69	513,04
	ETO319	2	68,57	824,06
P.T.SC.B	ETO326	3	47,31	568,56
	ETO327	4	64,90	779,95
1°P.SC.A	ETO320	5	55,11	662,30
	ETO321	6	78,45	942,79
1°P.SC.B	ETO328	7	56,42	678,04
	ETO329	8	72,56	872,01
2°P.SC.A	ETO322	9	58,50	703,04
	ETO323	10	77,28	928,73
2°P.SC.B	ETO330	11	53,56	643,67
	ETO331	12	65,81	790,89
3°P.SC.A	ETO324	13	65,87	791,61
	ETO325	14	79,47	955,05
3°P.SC.B	ETO332	15	51,15	614,71
	ETO333	16	62,35	749,30
		TOTALE	1.000,00	12.017,72

Studio Tecnico Perricone

Studio Tecnico Varacalli