

SCHEDA PATRIMONIALE**Immobile sito in Torino, via Riberi n. 6, angolo via Ferrari n. 12****CONSISTENZA**

L'immobile è sito nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta) ed occupa l'isolato all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari, in pieno centro storico, in un contesto aulico caratterizzato dalla Mole Antonelliana e nelle immediate vicinanze di "Palazzo Nuovo", polo universitario delle facoltà umanistiche di Torino.

E' costituito da un fabbricato a due piani fuori terra (con piccola area cortilizia pertinenziale ad esso), oltre ad una porzione di sottotetto (sull'ala lungo la via Gaudenzio Ferrari) ed un piano interrato (che occupa gran parte dell'area sottostante l'immobile e della sua area pertinenziale).

Il sedime di insidenza misura complessivamente mq. 770 c.a. catastali.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato risulta essere di circa 1.200 mq. - escluso il piano interrato di circa mq catastali 410 - così suddivisa per piano:

- piano terreno: 590 mq. totali (negozi, magazzini, vani scala);
- piano primo: 480 mq. totali (alloggi, magazzino, vani scala), oltre a terrazzo;
- piano sottotetto: 120 mq. totali.

Il fabbricato risale, per la prima parte su via Gaudenzio Ferrari, al 1863; si presenta globalmente in scarse condizioni di conservazione.

Parte del fabbricato non è accessibile in quanto presenta cedimenti strutturali e pertanto necessita di interventi di messa in sicurezza.

Nell'interrato esiste un vecchio bastione della Città, per il cui mantenimento si rinvia alla successiva sezione "VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. O NORME ANTECEDENTI".

VALORE DI CONFERIMENTO

Euro 2.200.000,00 (euro duemilioniducetomila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il fabbricato, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente descritto al catasto fabbricati del Comune di Torino al foglio 1248, particella 257

- subalterno 2: via Riberi 6, piano T, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 190 mq, rendita euro 3.473,69;
- subalterno 5: via Riberi 6, piano S1, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 410 mq, rendita euro 1.164,61;
- subalterno 7: via Riberi 6, piano PRIM, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita euro 125,60;
- subalterno 8: via Riberi 6, piano S1-T-1, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita euro 1.781,78;
- subalterno 9: via Riberi 6, piano 1, in corso di definizione;
- subalterno 10: via Riberi 6, piano T, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 271 mq, rendita euro 1.231,65;
- subalterno 11: via Riberi 6, piano 2, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 144 mq, rendita euro 475,97;
- subalterno 12: via Riberi 6, piano T-1-2, Bene comune non censibile.

L'immobile insiste su area descritta al catasto terreni al foglio 1248, particella 257, ente urbano di are 770.

COERENZE

Il fabbricato è posto alle coerenze: Nord: via Gaudenzio Ferrari.
 Est: area distinta al C.T. al foglio 1248, mappale 259.
 Sud: fabbricato posto al civico 4 di via Alessandro Riberi, insistente su area distinta al C.T. al foglio 1248, mappale 260.
 Ovest: via Alessandro Riberi.

CLASSE ENERGETICA/IPE

La classe energetica e l'Indice di Prestazione Energetica non sono al momento disponibili. L'Attestato di Prestazione Energetica sarà predisposto a spese dell'Ente destinatario del conferimento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito della variante n. 182 al P.R.G., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 luglio 2009, mecc. n. 2009 03235/009, l'immobile è collocato in Area da Trasformare compresa nella Zona Urbana Centrale Storica A.T. n. 37 – Area di via Riberi, con riferimento alla quale sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione e la ricostruzione di nuovi edifici, la riplasmazione ed il riuso di edifici esistenti.

In relazione all'edificio di cui trattasi, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 05919/009 del 13 dicembre 2010 veniva adottata la variante parziale al PRG n. 233 per descrivere puntualmente nella scheda normativa n. 37 "Area di via Riberi" le modalità attuative degli interventi ammessi sull'immobile di cui trattasi, a seguito del parere del 28 gennaio 2009 espresso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (vedesi successiva sezione "VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. O NORME ANTECEDENTI").

Con deliberazione del 15 marzo 2011, mecc. n. 2011 01427/009, la Giunta approvava in via definitiva per il successivo passaggio in Consiglio Comunale detta variante che, però, veniva accantonata al preconsiglio, senza completare l'iter approvativo.

Successivamente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 22 aprile 2011, prot. n. 9153, confermando l'intervenuto nulla osta alla proposta progettuale oggetto della Variante n. 233, segnalava alla Città "l'opportunità di meglio considerare, nelle successive fasi progettuali, l'effettiva volumetria del nuovo edificio in relazione ai principali coni visuali da cui può essere percepita la prospettiva della Mole Antonelliana". Questo alla luce di un approfondimento istruttorio condotto in relazione ai disposti dell'art. 45 e seguenti del codice dei beni culturali, D.lgs 42/2004 e s.m.i., anche per fornire adeguato riscontro alle molte osservazioni ed istanze formulate in questi giorni dai residenti.

Con successiva nota in data 8 giugno 2011, prot. n. 13410, la stessa Soprintendenza informava la Città e la Direzione Regionale dell'avvio del procedimento di riesame e dell'eventuale annullamento d'ufficio del proprio parere positivo rilasciato in data 4 agosto 2010 alla proposta di variante al P.R.G.

Con ulteriore nota in data 8 luglio 2011, prot. 15937, la Soprintendenza annullava il parere positivo

rilasciato in data 4 agosto 2010, prot. n. 17094, sulla variante citata; la Città proponeva quindi ricorso al T.A.R. Piemonte per l'annullamento di detto ultimo provvedimento.
All'attualità il contenzioso risulta ancora pendente in attesa della discussione nel merito.

PROVENIENZA

Con atto 2 marzo 1983, a rogito Rocco Orlando Di Stilo – Segretario Generale della Città di Torino (Repertorio n. 81 – registrato a Torino il 15 marzo 1983 al. n. 315 – Serie 1B Atti Pubblici Amm.vi - trascritto in data 24 marzo 1983 ai n. 6638/5234), la Città di Torino ha acquistato da privati l'immobile sito a Torino, in via G. Ferrari angolo via A. Riberi, costituito da terreno con sovrastante fabbricato a due piani fuori terra, in allora descritto al N.C.E.U. al foglio 217, n. 40.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. O NORME ANTECEDENTI

Poiché la parte del fabbricato posta su via Gaudenzio Ferrari risale al 1863, nel 2008 la Città aveva provveduto ad attivare il procedimento volto alla verifica dell'interesse di cui al D. Lgs n. 42/2004 sull'immobile in oggetto.

Con nota prot. n. 998/09 del 28 gennaio 2009 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte si era espressa dichiarando in merito che il medesimo “... non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.”, ma segnalando tuttavia all'Amministrazione “l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio, in considerazione del suo valore storico e ambientale, mediante gli strumenti urbanistici”.

Nel mese di maggio del 2010 venivano nel frattempo effettuate verifiche tecniche nel sottosuolo dell'immobile alla presenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, volte a verificare la presenza e le condizioni di eventuali reperti da salvaguardare con particolare riferimento al bastione della Città. A seguito di tali verifiche, in data 8 giugno 2010, prot. n. 4666, veniva comunicato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte che “...*non si ravvisava[no] nelle strutture di via Riberi elementi di importante interesse archeologico. Il giudizio tiene conto anche della impossibilità di valorizzazione dei resti murari nei sotterranei del fabbricato in corso di alienazione da parte del Comune e destinato ad edilizia privata, non sottoposto a vincolo di tutela, ormai fatiscente e di cui risulta necessaria la radicale ricostruzione*”.

In data 14 giugno 2011, con nota prot. n. 13766, la Soprintendenza dava avvio al procedimento di verifica d'ufficio per la dichiarazione ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 d'interesse culturale particolarmente importante della Mole Antonelliana ed il successivo 13 luglio, con nota prot. n. 16284, a quello di tutela indiretta ex artt. 45 ss. del D.Lgs. n. 42/2004 dell'area di rispetto. Il conseguente decreto n. 430 del 25 ottobre 2011 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16 maggio 2012 ai nn. 15759/11908.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.
Sono in corso le ricerche finalizzate a verificare l'esistenza di eventuali provvedimenti edilizi che abbiano interessato l'immobile.

NOTE

Per l'immobile non è stato rilasciato permesso di abitabilità, in quanto costruito anteriormente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942.

Il Documento di Valutazione del Rischio Amianto redatto dal Laboratorio Chimico della Camera di Commercio di Torino in data 5 gennaio 2009 ha evidenziato che l'edificio risulta solo in parte ispezionabile e che all'interno dei locali accessibili non sono stati individuati manufatti di natura sospetta. Non si esclude, in ogni caso, la presenza di materiali inquinanti e, quindi, la necessità, per l'acquirente, di eseguire opere di messa in sicurezza e/o bonifica ambientale.