

## IMMOBILE IN TORINO, PIAZZALEGRANDE TORINO 81

### Consistenza

L'immobile in oggetto è parte del complesso della Ex "Centrale di trasformazione e di conversione dell'A.E.M." (Azienda Elettrica Municipale) progettata dall'ing. Clemente Bornati, sita in Corso Sebastopoli 81, oggi Piazzale Grande Torino, angolo con Corso Galileo Ferraris 266 e inaugurata nel 1928.

Il complesso industriale comprendeva l'imponente edificio della centrale elettrica di trasformazione, ora trasformato in Teatro per i ragazzi, e una palazzina per uffici su due piani con adiacenti magazzini e autorimesse ad un solo piano fuori terra. Nel corso degli anni la palazzina subì dei rimaneggiamenti interni, a causa delle mutate esigenze dell'Azienda Elettrica Municipale, e al primo piano vennero ricavati n. 4 alloggi di forma piuttosto articolata, come testimoniato dalla presenza di n. 4 porte in legno sul ballatoio del 1° e dalle planimetrie dell'accatastamento depositato nel 1939.

Secondo il P.R.G. della Città di Torino esclusivamente la Centrale di trasformazione risulta essere una struttura di particolare interesse storico. L'immobile rientra nell'area dello Stadio Olimpico individuata dal PRG della Città di Torino come AREA PER SERVIZI di cui all'art.19 delle NTA in particolare "V" aree a verde e a parco, tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Per la Palazzina il PRG individua Servizi Pubblici di tipo "S": attività per lo sport, il tempo libero e la cultura, terziario privato correlato alle funzioni insediative inserite nel complesso. Le destinazioni d'uso previste sono quelle definite all'art. 3 punto 7 delle norme al PRG.

La palazzina al momento presenta la seguente consistenza:

Al piano terreno: n. 2 unità immobiliari di diversa dimensione, ai lati dell'ex androne carraio ora parzialmente ostruito da un ascensore installato circa 18 anni.

Al piano primo: ampia unità immobiliare, ottenuta dal probabile accorpamento di unità più piccole (infatti sul ballatoio si affacciano n. 4 porte d'ingresso). Tale unità immobiliare ha lungamente ospitato una comunità alloggio per minori, gestita direttamente dalla Città con personale proprio, la cui attività è terminata a giugno 2019.

In adiacenza alla palazzina, con affaccio su C.so Sebastopoli al civico n. 81/bis, vi sono due bassi fabbricati che costituivano l'ex deposito automezzi e magazzini, trasformati circa 18 anni fa in locali da adibire ad attività per minori di accoglienza diurna.

La palazzina ha copertura a falde in marsigliesi mentre i bassi fabbricati hanno copertura piana: una parte ricoperta con pavimentazione, costituisce l'ampia la terrazza del 1° piano, una parte semplicemente ricoperta con guaina impermeabilizzante. Il corpo di fabbrica terminale, che è anche più piccolo, è coperto da una semplice falda inclinata.

La superficie utile commerciale del corpo di fabbrica è pari a circa mq. 700 con esclusione della superficie del piano seminterrato. Ne costituisce pertinenza un'area a cortile di circa 430 mq.



### Situazione catastale

Il compendio è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1398, particella 24, subalterni dal n. 1 al n. 6;

### Situazione manutentiva

La competenza relativamente alle manutenzioni sull'edificio risulta in carico all'Area Gestione Tecnica Patrimonio Culturale e Edifici Comunali.

Purtroppo, a causa del perdurante stato di abbandono del corpo di fabbrica principale della palazzina, alcune infiltrazioni dal tetto attraverso faldalerie e gronde sconnesse e un'ingente perdita proveniente da una colonna di adduzione dell'acqua potabile, hanno generato importanti ammaloramenti alla parte interna di alcuni muri perimetrali in prossimità dell'ingresso principale. Tali muri, ad entrambi i piani, risultano impregnati di umidità e presentano estese macchie di muffa. Anche il corpo di fabbrica basso risente di scarsi interventi manutentivi e presenta macchie di umidità sulle controsoffittature a quadrotte dovute alle infiltrazioni provenienti dall'ampia terrazza sovrastante. La manutenzione degli impianti è in carico a IREN Servizi e Innovazione S.p.A., all'interno della palazzina è presente un ascensore per garantire l'accessibilità dell'alloggio del 1° piano.