

Allegato 1 – Scheda fabbricato

IMMOBILE: Edificio dell'ex Dazio

Classificazione dell'immobile: uso privato disponibile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'immobile in oggetto è ubicato in C.so Torino n. 27 a Pinerolo (TO).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto catastalmente al Catasto Terreni al Fg. 49 parte dei mappali nn. 54 e 94 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 49 n. 54 sub. 1 e 2 (si vedano l'estratto di mappa, le visure catastali – allegato “a”).

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in area SP 3.1 sub-area “b” del P.R.G.C., con destinazione a “nodo di interscambio” (si vedano l'estratto di P.R.G.C. e la scheda d'area – allegato “b”).

L'edificio è adiacente alla fascia di rispetto alle infrastrutture di collegamento (ferrovia).

Ai sensi dell'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., la zona è interessata dalla classe 1 delle “*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*”.

CARATTERISTICHE DEL BENE

Dimensioni

Il fabbricato, realizzato prima del 1967, occupa una superficie commerciale pari a ca. 113 mq, ed è costituito da tre vani, un locale accessorio, un servizio igienico, un ripostiglio e due locali tecnici (si veda la pianta dello stato di fatto allegata allo schema di contratto). Inoltre, sul lato nord dello stesso, è presente una tettoia di ridotte dimensioni.

Descrizione

L'immobile è un edificio ad un piano fuori terra, con copertura piana e caratterizzato da una facciata principale dalle linee semplici scandita dalla presenza di paraste e cinque aperture (porta d'ingresso e quattro finestre).

Internamente, il fabbricato è costituito da una pavimentazione in linoleum nei locali principali da rimuovere, localmente ammalorata e con la presenza di amianto, da pavimentazione e rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, da un pavimento ligneo all'interno del locale tecnico, che risulta parzialmente sfondato, da battuto di cemento negli spazi della tettoia, della C.T. e del locale accessorio. Nei vani principali è presente un controsoffitto in laminato; le pareti interne risultano in parte rivestite con laminato; i serramenti esterni sono in legno e costituiti da vetri semplici (si veda la scheda dei lavori da eseguire – allegato “d”).

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, il quadro elettrico non risulta più conforme e per la distribuzione, realizzata con tubazioni a vista, non è stata reperita la relativa certificazione di conformità. L'impianto termico è realizzato mediante generatore di aria calda alimentato a gas, di cui non è stata verificata la funzionalità (ultima verifica 2009). Si rileva ancora la presenza di alcuni termosifoni in ghisa del precedente impianto con relative tubazioni a vista. I termosifoni in ghisa potranno essere mantenuti all'interno del fabbricato, oppure, se rimossi, dovranno essere depositati presso i magazzini comunali, previo assenso dell'Ufficio Manutenzione.

Per una stima di massima dei lavori si veda l'allegato “e”, in cui sono riportati i costi per gli interventi minimi necessari.

VINCOLI DI TUTELA

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tuttavia, in considerazione del valore ambientale dello stesso, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio invita l'Amministrazione Comunale a provvedere, per mezzo degli strumenti urbanistici, alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'immobile (si veda la nota prot. n. 8850/06 del 19/05/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte – allegato “f”).

Inoltre, in relazione alle indicazioni contenute nella Variante Ponte al P.R.G.C., sull'immobile insiste un vincolo di tutela per interesse ambientale e/o documentario di edilizia otto-novecentesca e,

pertanto, valgono le prescrizioni di cui all'art. 45 c. 4.bis del testo integrato delle NTA.

ALLEGATI

- a) Documentazione catastale: estratto mappa catastale, visure storiche
- b) Estratto di P.R.G.C. e scheda d'area
- c) Attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE)
- d) Scheda interventi da eseguire sull'immobile e prescrizioni di massima
- e) Stima di massima degli interventi
- f) Nota prot. n. 8850/06 del 19/05/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

\\Srv-pindc01\patrimonio\01-BENI IMMOBILI\01.3-LOCAZIONI\2015 LOCAZIONE EX DAZIO\ex dazio - materiale per bando\Allegato
1_Scheda fabbricato.doc