Città di Susa

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

PORZIONE DI FABBRICATO SITO A SUSA

IN VIA JOHN BARRACLOUGH FELL N. 5

Area Tecnica – Ufficio edilizia pubblica
Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziapubblica@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

Indice

1. **OGGETTO DELLA RELAZIONE**
2. **UBICAZIONE**
3. **DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**
4. **DATI CATASTALI**
5. **INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**
6. **SUPERFICIE CONVENZIONALE**
7. **OPERE DA ESEGUIRE**
8. **QUADRO ECONOMICO**

ALLEGATI

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:	Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 9 luglio 2020
Indirizzo:	Via John Barraclough Fell n. 5, Susa (TO)
Descrizione:	L'edificio in oggetto è uno stabile indipendente elevato a due piani fuori terra. Il corpo fabbrica presenta nella parte della facciata principale uno spazio adibito a verde con un'area ad uso esclusivo. L'edificio ha una struttura in muratura portante (mattoni pieni e pietra) e tetto in legno con sovrastante manto di copertura in tegole, mentre le compartimentazioni sono in mattoni pieni. I locali liberi e disponibili alla concessione comprendono l'intero piano primo (piano secondo f.t.).
Data di costruzione dell'edificio:	1956
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	nessuna
Consistenza unità immobiliare:	La superficie convenzionale del piano primo è pari a 185,00 mq
Attuale uso unità immobiliare:	nessuno
Identificativi catastali:	Foglio 10 Particella 114 Piano Primo

1. DECRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in questione è un fabbricato di civile abitazione, edificato nel 1956, elevato a due piani f.t., oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna in muratura.

L'immobile si presenta libero su quattro lati, posto all'interno di un'area di pertinenza sistemata prato con camminamenti esterni in battuto di cemento, con accesso (pedonale e carrabile) da Via John Barraclough Fell.

L'edificio è composto:
- al piano terreno/piano rialzato (piano primo f.t.), da ingresso, sei locali e un servizio igienico;
- al piano primo (piano secondo f.t.), da disimpegno, cinque locali e un servizio igienico;
- al piano seminterrato da locali di deposito e un locale tecnico.

Lo stabile è attualmente parzialmente occupato dall'ASL TO3 che utilizza gli spazi per l'erogazione di servizi socio-sanitari (Centro di salute mentale al piano rialzato).

Lo spazio libero, disponibile per la concessione, comprende l'intero piano (piano secondo f.t.).

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in questione è situato in un'area centrale del Comune di Susa, facilmente accessibile, ben servita dal trasporto pubblico e dotata di aree di parcheggio nelle vicinanze.
Il fabbricato è posto all'interno di un'area di pertinenza, delimitato da recinzione.

Confini

La proprietà è delimitata ad ovest dalla Via Barraclough Fell, mentre sui restanti lati confina con proprietà private di pertinenza di edifici residenziali.

Inquadramento territoriale

3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, risulta costruito nel 1956 in virtù dell'autorizzazione edilizia rilasciata in data 31 dicembre.

Non risultano effettuati negli anni lavori di manutenzione straordinaria, ma solo adeguamenti funzionali a seguito dell'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale e al successivo utilizzo dei locali da parte dell'ASL

Struttura e finiture dell'edificio

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e laterizio, mentre la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e copertura in tegole laterizie.

I muri perimetrali sono in mattoni pieni intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno verniciato, le tapparelle sono in legno verniciato.

I pavimenti sono in marmette o in legno o in piastrelle di ceramica; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in legno verniciato con specchiatura in vetro.

Le parti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite una caldaia a gas metano ubicato in apposito locale e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale.

L'edificio non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato di manutenzione dell'edificio è da considerarsi nel suo complesso MEDIOCRE.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Urbana al Foglio 10, Particella 114, Categoria A/10, Classe U, Rendita catastale € 4.193,63

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è inserito nella zona Aru5 dello strumento urbanistico vigente (PRGC – Piano Regolatore Generale Comunale) ovvero Area di ristrutturazione urbanistica.

Per una migliore definizione della classificazione urbanistica si riportano in allegato alla presente l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relative alla suddetta zona.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed è pari a 185 mq.

7. OPERE DA ESEGUIRE

- Sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti
- Sostituzione dei serramenti esterni ed interni
- Sezionamento ed eventuale messa a norma dell'impianto di riscaldamento
- Ristrutturazione dei servizi igienici
- Fornitura e posa ascensore
- Realizzazione scala esterna, finalizzata a rendere l'accesso al piano indipendente
- Tinteggiatura locali
- Manutenzione ordinaria del tetto (verifica ed eventuale sostituzione/integrazione delle tegole di copertura, ripristino ed eventuale integrazione degli elementi mancanti o ammalorati del perlinato a copertura dei passafuori)
- Sezionamento, tramite posa di contabilizzatore di energia, dell'impianto impianto elettrico ed eventuale integrazione per la messa a norma.

8. QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO GENERALE DI SPESA

N°	DESCRIZIONE	IMPORTO	
a	Importo lavori:		
a1	Importo per opere	€	80.000,00
a2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso pari al 8%	€	6.400,00
a3	**TOTALE A BASE D'ASTA**	**€**	**86.400,00**
a4	I.V.A. 10% su opere	€	8.640,00
a5	**Totale**	**€**	**95.040,00**
b	Somme a disposizione dell'Amministrazione per:		
b1	Spese tecniche per progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (CNPAIA 2% inclusa)	€	8.640,00
b2	Spese tecniche (collaudo e certificazioni varie)	€	4.000,00
b3	IVA 22% su b1e b2	€	2.780,80
b4	Imprevisti e arrotondamenti	€	39,20
b5	**Totale somme a disposizione**	**€**	**15.460,00**
c	**IMPORTO COMPLESSIVO (a5+b5)**	**€**	**110.500,00**

ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Area Tecnica – Ufficio edilizia pubblica
Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziapubblica@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

Foto 5

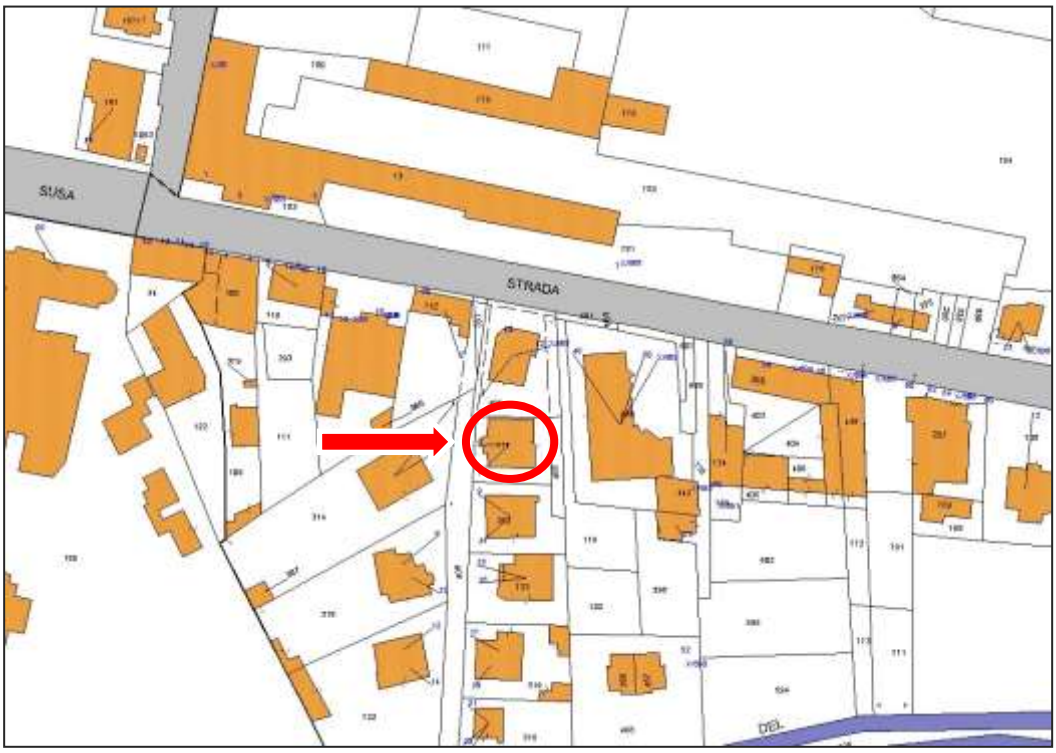
Foto 6

Foto 7

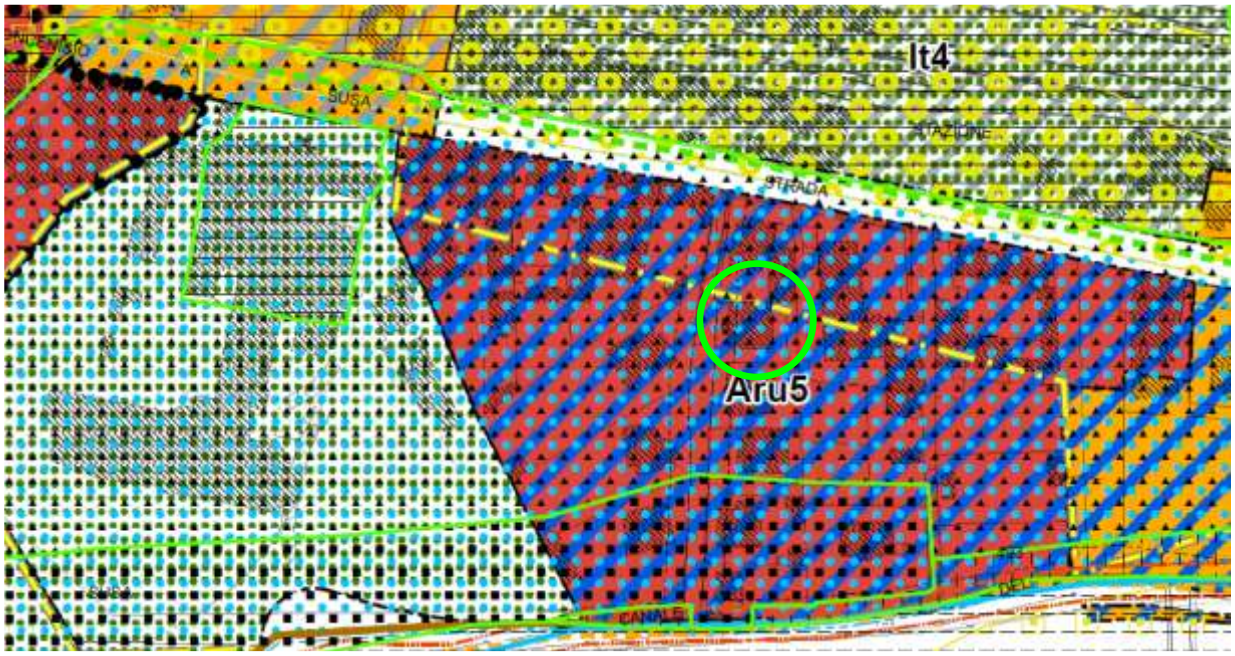
Foto 8

Area Tecnica – Ufficio edilizia pubblica
Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziapubblica@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

ALLEGATO 2 – Estratto di mappa, azzonamento, NTA, planimetria catastale, prospetto Ovest e relativa visura



Estratto di mappa – Foglio 10, Particella 114



PRGC – Azzonamento

Area Tecnica – Ufficio edilizia pubblica
Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziapubblica@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

ART. 35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Aru1...5)

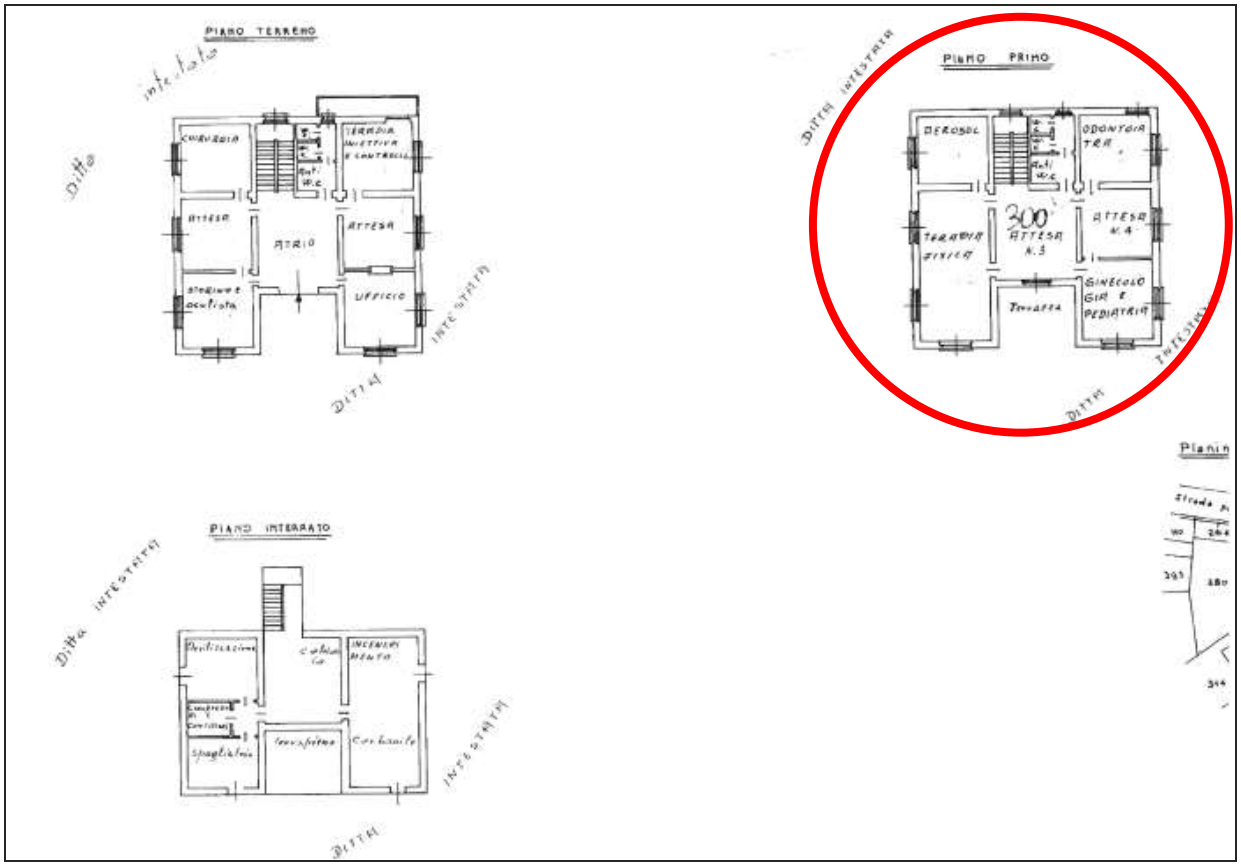
I fabbricati esistenti in dette aree alla data di adozione delle presenti N.T.A., potranno essere interessati da interventi di categ. I, II, III, IV e V.

In particolare per il "comparto 1", in zona Aru5, così come individuato in tav. P3a, è fatto obbligo che gli interventi avvengano su S.U.E. unitario con categ. VI: in tale caso si dovrà verificare che l'altezza massima non superi i mt. 12,00, che il r/c non superi 1/2 della superficie delle aree in proprietà all'atto dell'adozione delle presenti Norme e che la densità territoriale non superi il rapporto preesistente e comunque i 3 mc/mq.

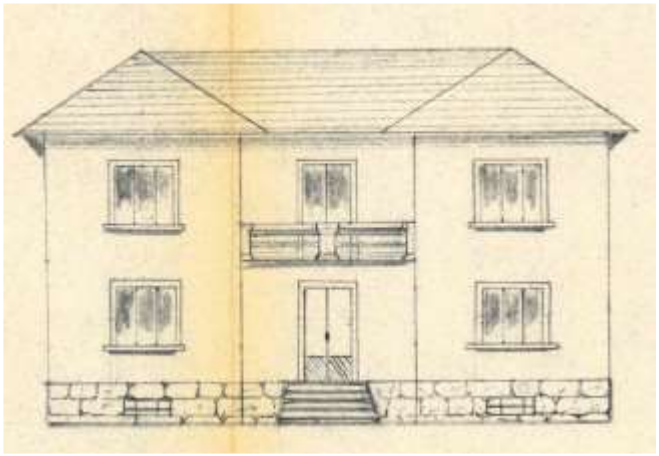
In sede di S.U.E. gli allineamenti dovranno essere congruenti con quanto individuato nella tav. 3p/a di P.R.G.

Le destinazioni d'uso delle zone Aru1...5 consentite sono finalizzate alla residenza e ad attività terziarie complementari alla residenza.

Nell'ambito dell'area Aru1 la modifica della destinazione d'uso dei complesi e dei sedimi militari e subordinata all'osservanza dei modi e dei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile.



Planimetria catastale – Foglio 10, Particella 114 – Piano Primo in evidenza



Prospetto OVEST (Archivio edilizio comunale, Autorizzazione edilizia del 31/12/1956)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2019 - Ora: 12.05.12 Segue

Visura n.: T104180 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2019

Dati della richiesta	Comune di SUSA (Codice: L013)
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 114

INTESTATI

1	GAGNER Fiorenzo nato a GIAGLIONE il 03/01/1921	GGNFNT21A03B000V*	(1) Proprieta` per 1/2
2	GAGNER Luciano nato a BUSSOLENO il 26/06/1935	GGNLCN35H26B287Z*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 19/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	114				A/10	U	14,5 vani	Totale: 300 m²	Euro 4.193,63	VARIAZIONE del 19/06/2018 protocollo n. TO0130283 in atti dal 19/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38225.1/2018)
Indirizzo	CORSO STATI UNITI n. 38 piano: T-1;											
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.213/1987											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L013 - Sezione - Foglio 10 - Particella 114

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	114				A/10	U	14,5 vani		Euro 4.193,63 L. 8.120.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, CORSO STATI UNITI n. 38 piano: T-1;											
Notifica	-			Partita	1002		Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	114				A/10	U	14,5 vani		L. 5.055	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	, CORSO STATI UNITI n. 38 piano: T-1;											
Notifica	-			Partita	1002		Mod.58	-				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GAGNER Fiorenzo nato a GIAGLIONE il 03/01/1921	GGNFNT21A03B000V*	(1) Proprieta` per 1/2
2	GAGNER Luciano nato a BUSSOLENO il 26/06/1935	GGNLCN35H26B287Z*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura Catastale – Foglio 10, Particella 114