

**REGIONE PIEMONTE**

**CITTA' METROPOLITANA  
DI TORINO**

**CITTA' DI SUSA**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CASA EX SOTTOUFFICIALI  
VIA BRUNETTA**

**Progetto Definitivo/Esecutivo**

<b>TAVOLA N°</b>	<b>OGGETTO ELABORATO</b> RELAZIONE GENERALE, TECNICA E SPECIALISTICA CON FOTOGRAFIE STATO ATTUALE	<b>DATA</b> DICEMBRE 2021
		<b>SCALA</b>
<b>VISTI E AUTORIZZAZIONI</b>		<b>DELIBERA DI APPROVAZIONE</b>
<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> Arch. DE MICHELE Maria Grazia		<b>FIRMA</b>
<b>I PROGETTISTI</b>  Geom. BIANCO DOLINO Bruno  Ufficio Tecnico Comunale Via Palazzo di Città, 8 - 10059 - Susa (TO)		<b>TIMBRO E FIRMA</b>

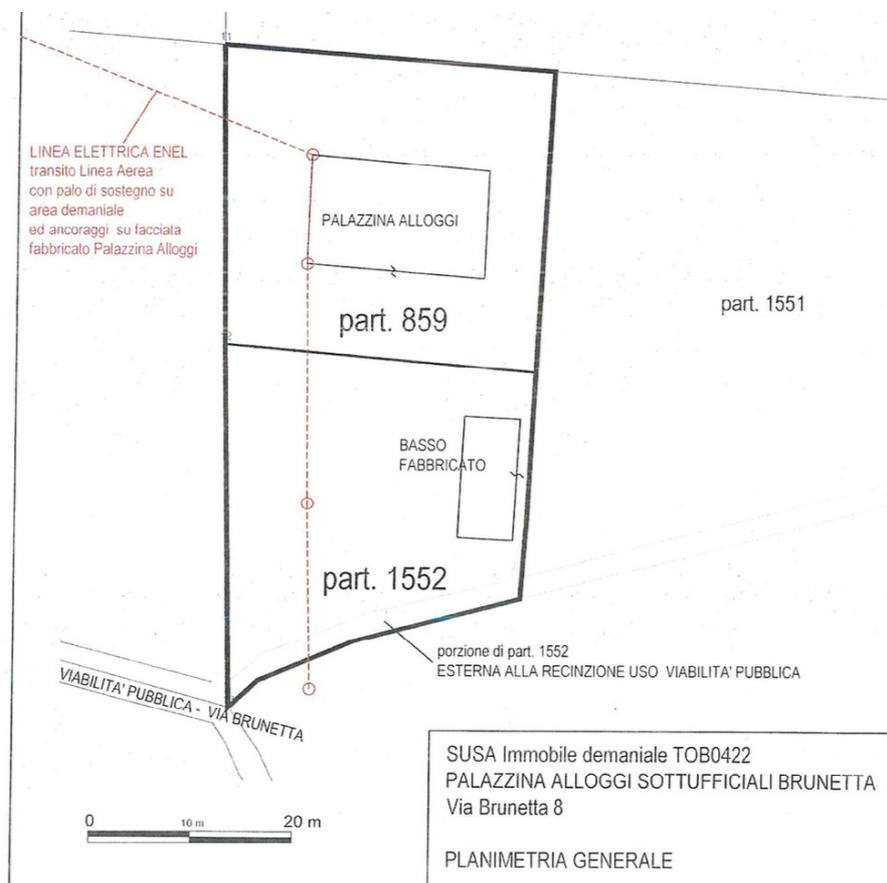
**RELAZIONE GENERALE, TECNICA E SPECIALISTICA CON FOTOGRAFIE DELLO STATO ATTUALE, DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, CASA EX SOTTOUFFICIALI VIA BRUNETTA A SUSÀ.**

L'immobile oggetto di intervento progettuale, originariamente costituito oltre che dalla palazzina residenziale e dalle sue pertinenze anche da altri terreni ed un capannone, venne assegnato in uso governativo al Ministero della Difesa con i verbali del 09/04/1948 e 31/12/1955, nonostante la palazzina fosse stata edificata già nel 1939.

La consistenza attuale del bene, identificata a C.T. con le particelle nn. 859 e 1552 del foglio 7, è ridotta rispetto a quella originaria d'impianto, a seguito della dismissione parziale avvenuta nel 2001 da parte dell'Amministrazione Militare e della vendita successiva effettuata dall'Agenzia del Demanio con le attuali particelle nn. 14 e 1551.

Con l'attuazione dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013, che disciplina il trasferimento di proprietà a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di beni immobili di cui all'art. 5, c.1 lett.e) e c.4 del D.Lgs n. 85/2010, il Ministero della Difesa ha inserito negli elenchi dei beni trasferibili, anche l'immobile in oggetto.

Il Comune di Susa, con domanda di attribuzione n. 5648 del 19/11/2013, ha richiesto il trasferimento di proprietà gratuita dell'immobile militare che nei registri inventariali dell'Amministrazione Militare è identificato con il n. 584 "Ex Palazzina Alloggi Sottoufficiali di Via Brunetta 8" individuato nell'estratto di mappa sottostante.



Con nota prot. n. DE 23657/2454/DSM1RI/ind. Cl.7.8.3 del 18/03/2015, il 1° Reparto Infrastrutture Torino, ha disposto in merito alla riconsegna dei beni militari inseriti negli elenchi dei beni chiesti dagli Enti Locali ai sensi dell'art. 56 bis, tra i quali risulta anche l' "Ex Palazzina Alloggi Sottoufficiali di Via Brunetta 8".

A tal riguardo, l'Agenzia del Demanio, ha riscontato il Comune richiedente mediante prera positivo, comunicando le tempistiche procedurali finalizzate alla formalizzazione del trasferimento del bene stesso. Con nota prot. 11921 del 09/10/2015, il Comune di Susa, ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 25/09/2015 con la quale è stata confermata la richiesta di attribuzione dell'immobile a titolo gratuito ex art. 56 bis D.L. 69/2013, presentata con domanda di attribuzione n. 5648 del 19/11/2013.

Il bene in oggetto è costituito da una palazzina residenziale a due piani fuori terra ed uno interrato e da un basso fabbricato uso autorimessa edificati, in epoche diverse, su un'area complessiva di mq. 1.794 di superficie fondiaria.

La Palazzina Alloggi è composta da quattro alloggi dalle analoghe dimensioni e caratteristiche, posizionati due per piano in modo simmetrico, serviti da un vano scala in posizione baricentrica.

Il fabbricato, con impianti fuori uso ed obsoleti, risente del protratto inutilizzo e di alcune criticità legate al manto di copertura che provocano infiltrazioni d'acqua localizzate con necessità di un intervento di manutenzione straordinaria.

L'amministrazione comunale ha incaricato l'ufficio tecnico comunale di redigere un progetto di manutenzione straordinaria con l'obiettivo di riqualificare l'edificio per destinarlo a finalità pubblico - sociali ad uso diretto o indiretto della collettività.

Il progetto definitivo/esecutivo è stato redatto nel mese di dicembre 2021 e viene dettagliato in tutti i suoi aspetti, negli elaborati tecnici e grafici che costituiscono parte integrante di questa relazione.

Nello specifico, dettagliando maggiormente le ipotesi progettuali, si ritiene fondamentale la messa a norma degli impianti igienici, adeguandoli alla normativa della legge 13, in modo tale che sia garantito l'accesso alle persone con ridotta mobilità.

Le opere interne consisteranno dunque nella rimozione dei rivestimenti dei bagni e dei loro impianti tecnici e idraulici ormai obsoleti, oltre al ripristino e alla messa a norma degli impianti elettrici e di riscaldamento, mediante l'installazione di quattro nuove caldaie a condensazione che andranno collocate nei quattro appartamenti e più precisamente nell'area comune/cucina dei quattro nuovi ambiti individuati nella planimetria di progetto.

Le consistenze dell'immobile in oggetto, sono state desunte da planimetrie esistenti presenti negli atti della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio e da un rilievo dettagliato, effettuato in loco in più riprese.

La tabella, di cui si allega immagine nella pagina successiva, riassume in maniera sintetica, la composizione del bene oggetto di progetto architettonico di manutenzione straordinaria.

La tabella risulta suddivisa per piani e relativi ambienti, riportando i mq di superficie fondiaria, coperta, scoperta e lorda, oltre ai dati catastali con indicate le aree pertinenziali.

CONSISTENZE Immobile SUSA (TO) TOB0422 - "Palazzina Alloggi Sottufficiali Brunetta" – Via Brunetta n. 8					
Tipologia	DESCRIZIONE - UTILIZZATORI	Sup. Fondiaria Catastale (mq)	Sup. Scoperta (mq)	Sup. Coperta da sedimi (mq)	SUP. LORDA di Fabbricato (SL mq)
Fabbricato Principale P. INTERRATO	cantine				92,00
	vano scala				19,00
	<b>TOT. Piano INTERRATO</b>				<b>111,00</b>
Fabbricato Principale P. TERRENO	alloggio 1				84,50
	alloggio 2				84,50
	vano scala				19,00
	<b>TOT. Piano TERRENO</b>				<b>188,00</b>
Fabbricato Principale P. PRIMO	alloggio 3				84,50
	alloggio 4				84,50
	vano scala				19,00
	<b>TOT. Piano PRIMO</b>				<b>188,00</b>
BASSO FABBR	Autorimessa 4 posti auto				68,00
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE FABBRICATI</b>			<b>188,00</b>	<b>555,00</b>
Superficie Fondiaria e riepilogo sup. coperte e scoperte	C.T. - FG. 7 - particella 859 - area interna recinzione - verde e sedime fabbricato alloggi	945,00	757,00	188,00	
	C.T. - FG. 7 - particella 1552 - area interna recinzione - verde e sedime basso fabbricato	849,00	711,00	68,00	
	C.T. - FG. 7 - particella 1552 - area esterna recinzione uso viabilità pubblica		70,00	0,00	
	<b>TOT. Aree pertinenziali</b>	<b>1.794,00</b>	<b>1.468,00</b>	<b>256,00</b>	
<b>RIEPILOGO consistenze IMMOBILE mq</b>		<b>1.794,00</b>	<b>1.468,00</b>	<b>256,00</b>	<b>555,00</b>

Nell'ultima riga della tabella, viene riportato il riepilogo della consistenza del bene con dettaglio delle destinazioni.

Riguardo all'ubicazione geografica, il bene si trova in località Brunetta, una zona residenziale soprastante il nucleo centrale dell'abitato urbano di Susa, prossimo alla Piazza d'Armi.

Tale località è posta ad una quota altimetrica media di circa 550 m s.l.m. Con punti di sommità prossimi ai 590 m s.l.m., raggiungibile dalla viabilità urbana derivante dalla Strada Statale n. 25 per il Moncenisio.

L'ambito urbano della Brunetta è caratterizzato da una presenza significativa di immobili demaniali ex militari e da residenze private, edificati ove un tempo si sviluppava l'antico complesso di fortificazioni del Forte Brunetta, quasi totalmente distrutto in epoca napoleonica, successivamente al 1796. La Palazzina Alloggi Sottufficiali, edificata nel 1939 dall'Amministrazione militare, è ubicata nelle vicinanze di altri immobili demaniali, richiesti dal Comune di Susa in trasferimento gratuito ai sensi del c.d. Federalismo demaniale, come la Caserma Cascino, ove ha sede il Distaccamento dei VVF di Susa e l'Ex Ospedale Militare.

I confini del bene sono: a nord con proprietà privata particella n.14, ad est con proprietà privata particella n.1551, a sud in parte con la Via Brunetta realizzata sulla stessa particella demaniale 1552 ed in parte sulla particella privata n.59, a ovest con proprietà privata particella n.105.

La palazzina alloggi, presenta inoltre una pianta regolare con due piani fuori terra in cui sono presenti quattro alloggi dalle analoghe dimensioni e caratteristiche, posizionati due per piano in maniera simmetrica, che tali

rimarranno in sede di progetto di manutenzione straordinaria, con il vano scala in posizione baricentrica. La struttura portante è in muratura di pietrame con setti interni in laterizio ed orizzontamenti piani. Il tetto a padiglione è appoggiato su orditura in legno in buone condizioni. Il manto di copertura è in tegole piane di laterizio. Le pareti esterne si presentano intonacate senza particolari fregi di facciata e se ne ipotizza il suo ripristino nel colore originario, con l'inserimento vicino alle aperture, di possibili texture decorative, eseguite con colori a contrasto (giallo fluo , arancione fluo), come riportato nella tavola dei render fotorealistici di progetto.

Entrando maggiormente nello specifico dei locali interni, essi possono essere descritti come segue: il piano interrato ha il vano scale centrale con corridoio di distribuzione per l'accesso ai quattro locali ad uso cantina; il piano terreno sempre con vano scala centrale è distribuito anch'esso da un corridoio centrale che serve tre vani principali ed un bagno il tutto ripetuto specularmente al di là del vano scala; il primo piano che è identico al piano sottostante.

La coibentazione delle pareti e del sottotetto è assente e se ne prevede l'inserimento direttamente nel sottotetto con la stesura sul solaio di elementi coibenti appositamente dimensionati. I serramenti interni sono originali in legno di buona fattura, quelli esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili, di tali elementi non si prevede la sostituzione se non nelle piccole parti ammalorate. I pavimenti sono in graniglia e verranno lucidati, mentre come dicevamo, i bagni verranno rifatti completamente.

Lo stato manutentivo generale dello stato di fatto, può definirsi abbastanza scadente seppur la struttura risulti solida e ben conservata. Si evidenziano inoltre alcune piccole criticità nel manto di copertura che necessita di una ripassata e riposizionamento di alcune tegole.

Per quanto riguarda l'edificio delle autorimesse, esso si presenta suddiviso in quattro autorimesse singole chiuse da portoni in ferro, la struttura è in muratura con tetto a falda unica realizzato con pannellatura ondulata in fibrocemento che potrebbe contenere amianto.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva della destinazione urbanistica.

Foglio	Mapp.	Destinazione Urbanistica	Vincoli	Classe Sismica
7	859	Zona Ar5, aree consolidate, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'art. 34 delle N.T.A., sottoposto a parere ai sensi dell'art. 91-bis L. Reg. 56/1977, ora L. Reg. 32/2008.	Non specificati	<b>Zona sismica 3</b> Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti
7	1552			

Si segnala in ultimo, il transito aereo di una linea elettrica Enel, comprensiva di un palo di sostegno dei cavi insistente sulla particella 1552 ed alcuni suoi ancoraggi in facciata nel fabbricato alloggi.

Per concludere si riportano di seguito un'accurata documentazione fotografica illustrante lo stato di fatto e stralci catastali inerenti il fabbricato in questione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO



Vista della facciata a Sud e ad Ovest



Particolare della facciata



Particolare vista della facciata ad Ovest



Particolare vista della facciata ad Est



Particolare dell'ingresso



Particolare del serramento esterno



Particolare di uno dei bagni

part. 14

LINEA ELETTRICA ENEL  
transito Linea Aerea  
con palo di sostegno su  
area demaniale  
ed ancoraggi su facciata  
fabbricato Palazzina Alloggi

PALAZZINA ALLOGGI

part. 859

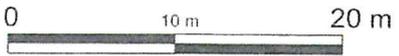
part. 1551

BASSO  
FABBRICATO

part. 1552

porzione di part. 1552  
ESTERNA ALLA RECINZIONE USO VIABILITA' PUBBLICA

VIABILITA' PUBBLICA - VIA BRUNETTA

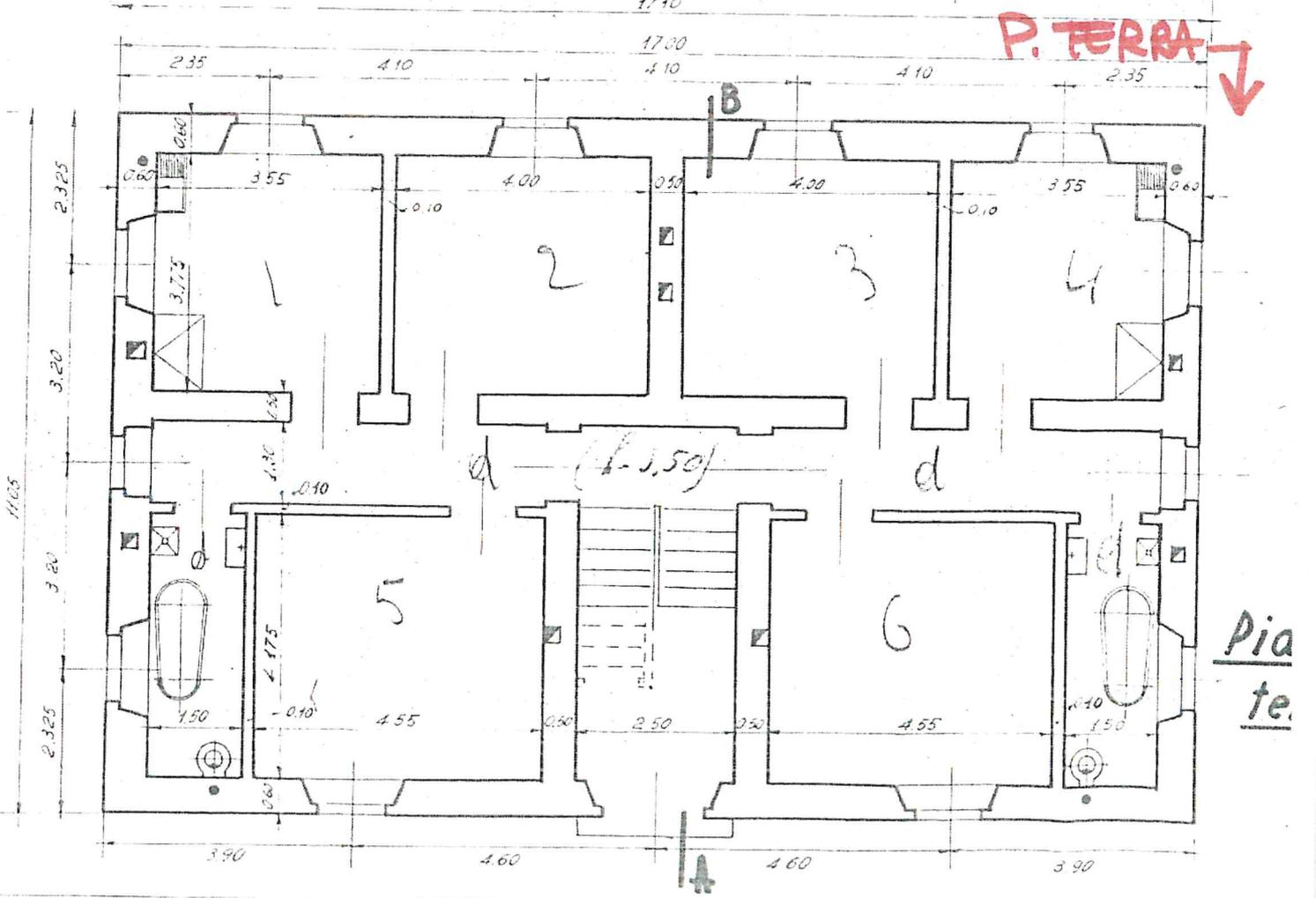
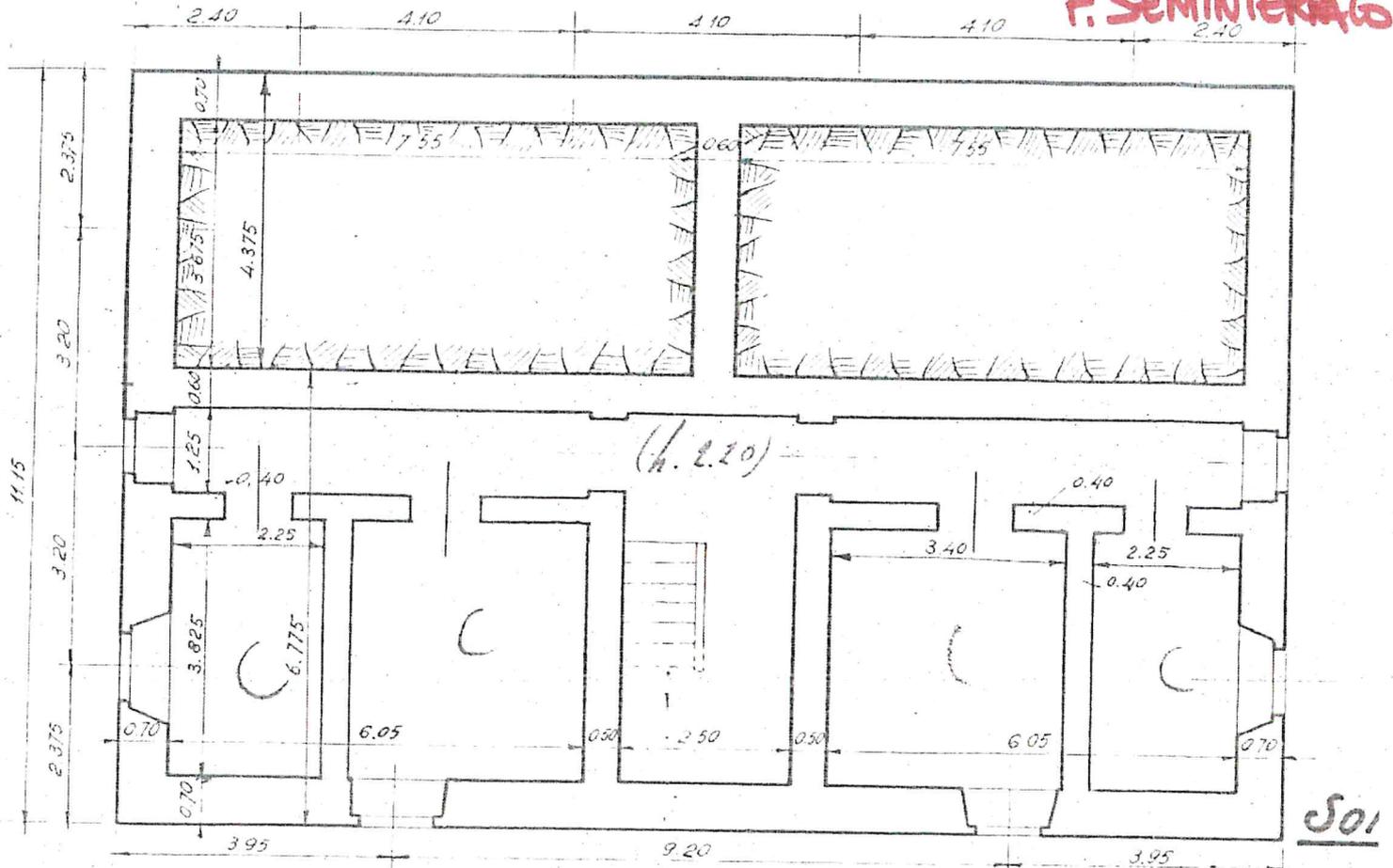


SUSA Immobile demaniale TOB0422  
PALAZZINA ALLOGGI SOTTUFFICIALI BRUNETTA  
Via Brunetta 8

PLANIMETRIA GENERALE

# SUSA - TOBO422

P. SEMINTERATO



SUSA-TOB0422

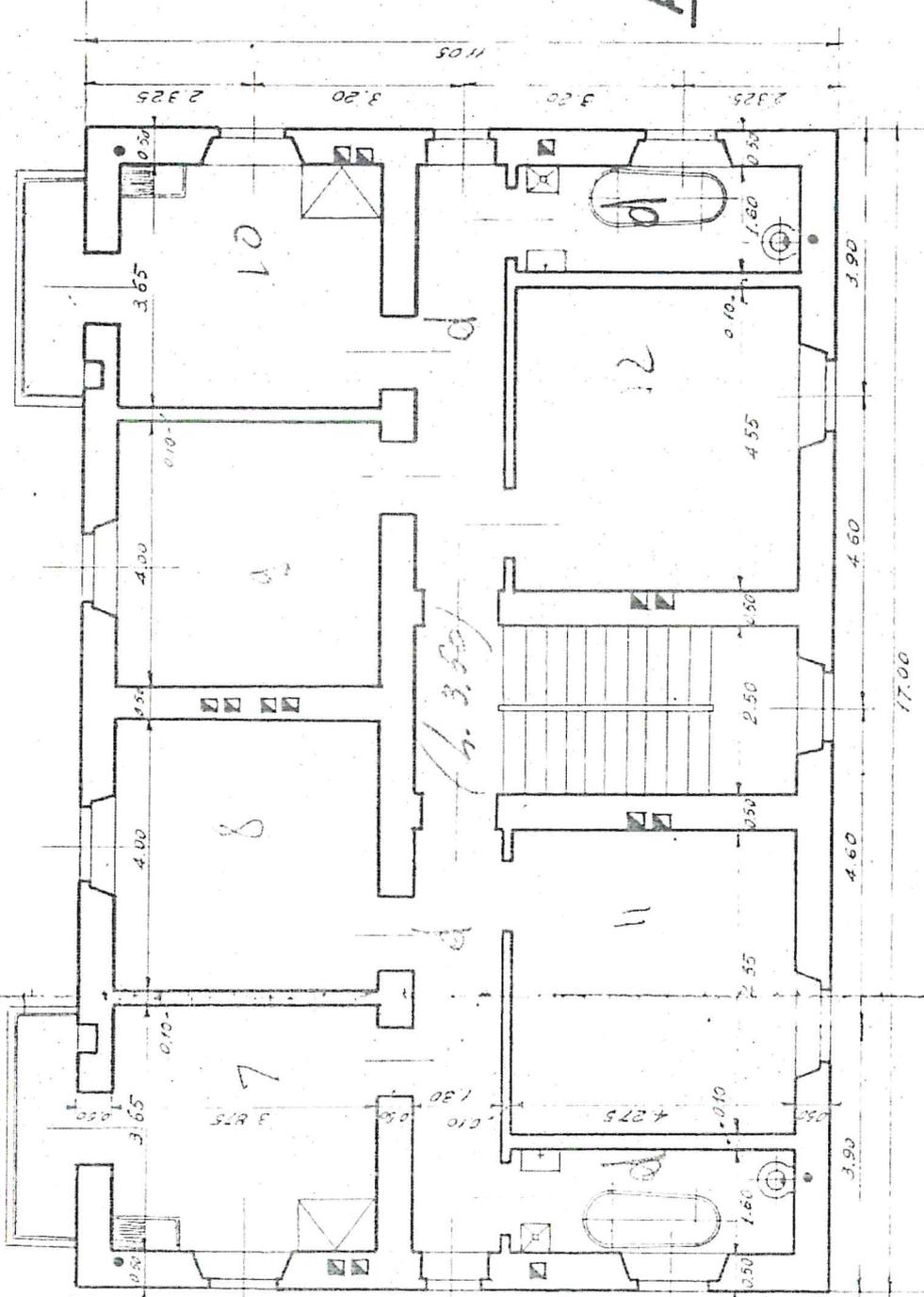
PIANO PRIMO

PAL

Scal.

Piano  
primo

Scala 1:100



erraneo

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2015

Data: 22/09/2015 - Ora: 09.00.47 Segue

Visura n.: T36455 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SUSA ( Codice: L013) Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 859

### INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019*	01 Proprietà per 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	----------------------------

### 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	Rendita		
1	Urbana	7	859				A/3	1	16 vani		Euro 826,33 L. 1.600,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA FRATELLI VALLERO.												
Notifica												
Partita 205 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	Rendita		
1	Urbana	7	859				A/3	1	16 vani		L. 4.448	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA FRATELLI VALLERO.												
Notifica												
Partita 205 Mod.58												

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019	01 Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2015

Data: 22/09/2015 - Ora: 09.00.47 Fine

Visura n.: T36455 Pag: 2

Visura telematica esente per fini istituzionali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2015

Dati della richiesta	Comune di SUSA ( Codice: L013)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 859

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	7	859			ENTE URBANO	ha are ca 09 45		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 01/06/1976
Notifica				Partita		I			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2015

Data: 02/12/2015 - Ora: 11:56:03 Segue

Visura n.: T134762 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SUSÀ ( Codice: L013)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 1552

### Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Dedur	Reddito	
1	7	1552			ENTE URBANO	08 49		Domnicale Agrario	Tipo mappato del 12/02/2007 n. 51343.1/2007 in atti dal 12/02/2007 (protocollo n. TO0051343)
Notifica						Partita	1		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 1551

### Situazione dell'Immobile dal 12/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Dedur	Reddito	
1	7	1552			PRATO 1	08 49		Euro 2,19 Euro 2,19	FRAZIONAMENTO del 12/02/2007 n. 51343.1/2007 in atti dal 12/02/2007 (protocollo n. TO0051343)
Notifica						Partita			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 13

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 1551

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2015

Data: 02/12/2015 - Ora: 11:56:03 Fine

Visura n.: T134762 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 12/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/02/2007
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 12/02/2007 n. 51343.1/2007 in atti dal 12/02/2007 (protocollo n. TO0051343) Registrazione			

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Dedur	Reddito	
1	7	13			PRATO 1	35 94		Domnicale Agrario Euro 9,28 Euro 9,28 L. 17,970 L. 17,970	Impianto meccanografico del 01/06/1976
Notifica						Partita	4502		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	97553710019	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/02/2007
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/06/1976			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



FG. 7

SUSA - TOBO422  
PALAZZINA STRUTTURALI  
BRUNETTA

FG. 1

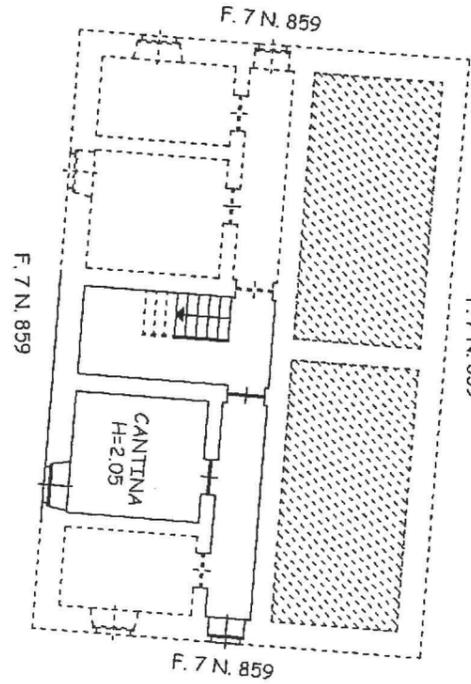
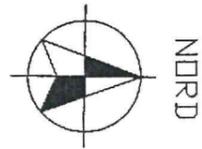
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Susa  
Via Brunetta \_\_\_\_\_ civ. 8

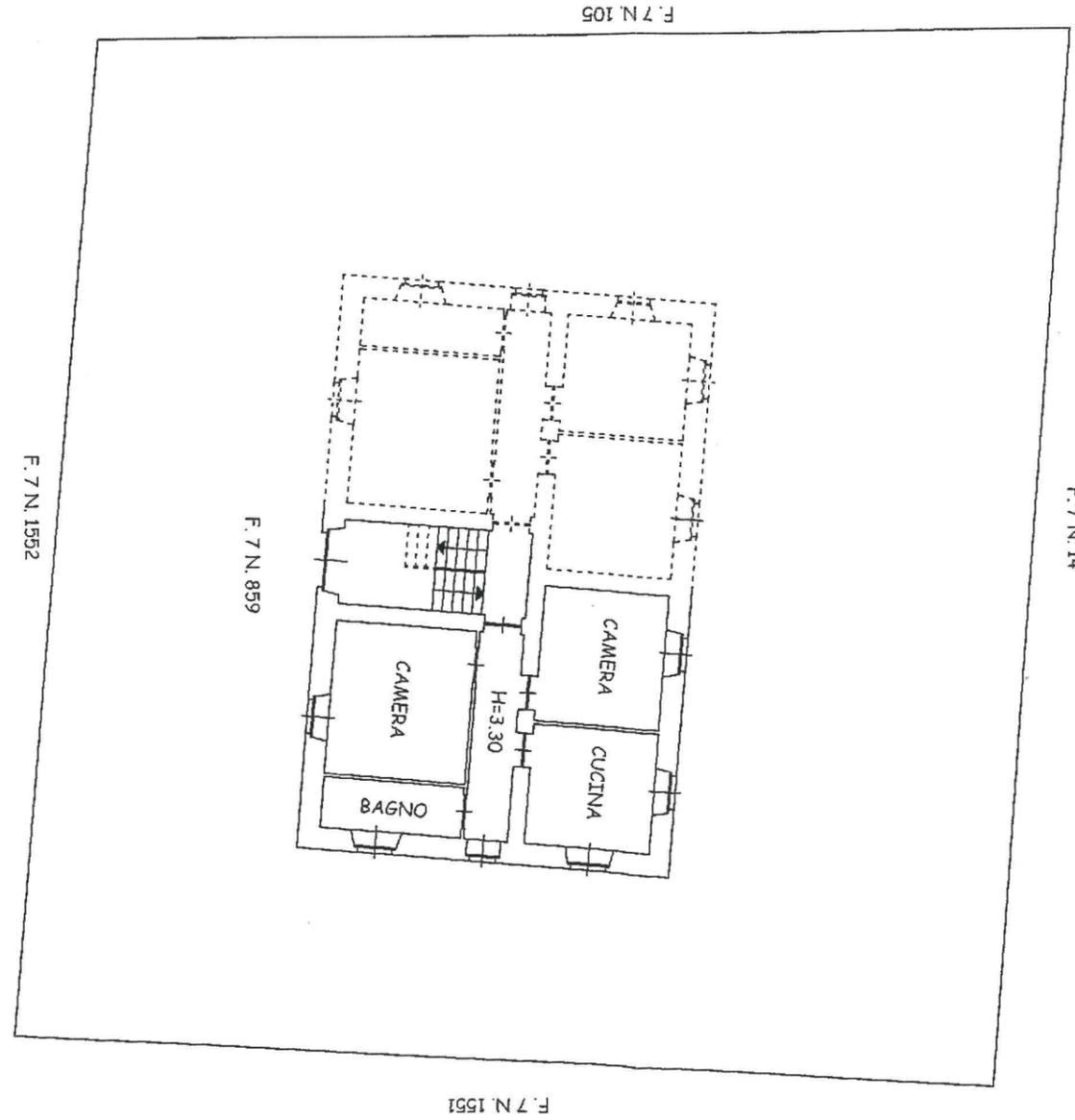
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 859  
Subalterno: 101

Compilata da:  
Francioli Elisabetta  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Torino N. 06900

Scheda n. 1      Scala 1: 200



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO

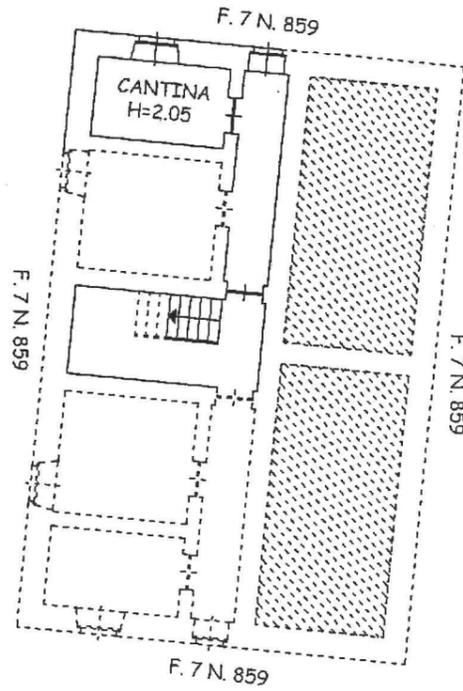
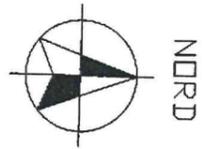
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Susa  
Via Brunetta \_\_\_\_\_ civ. 8

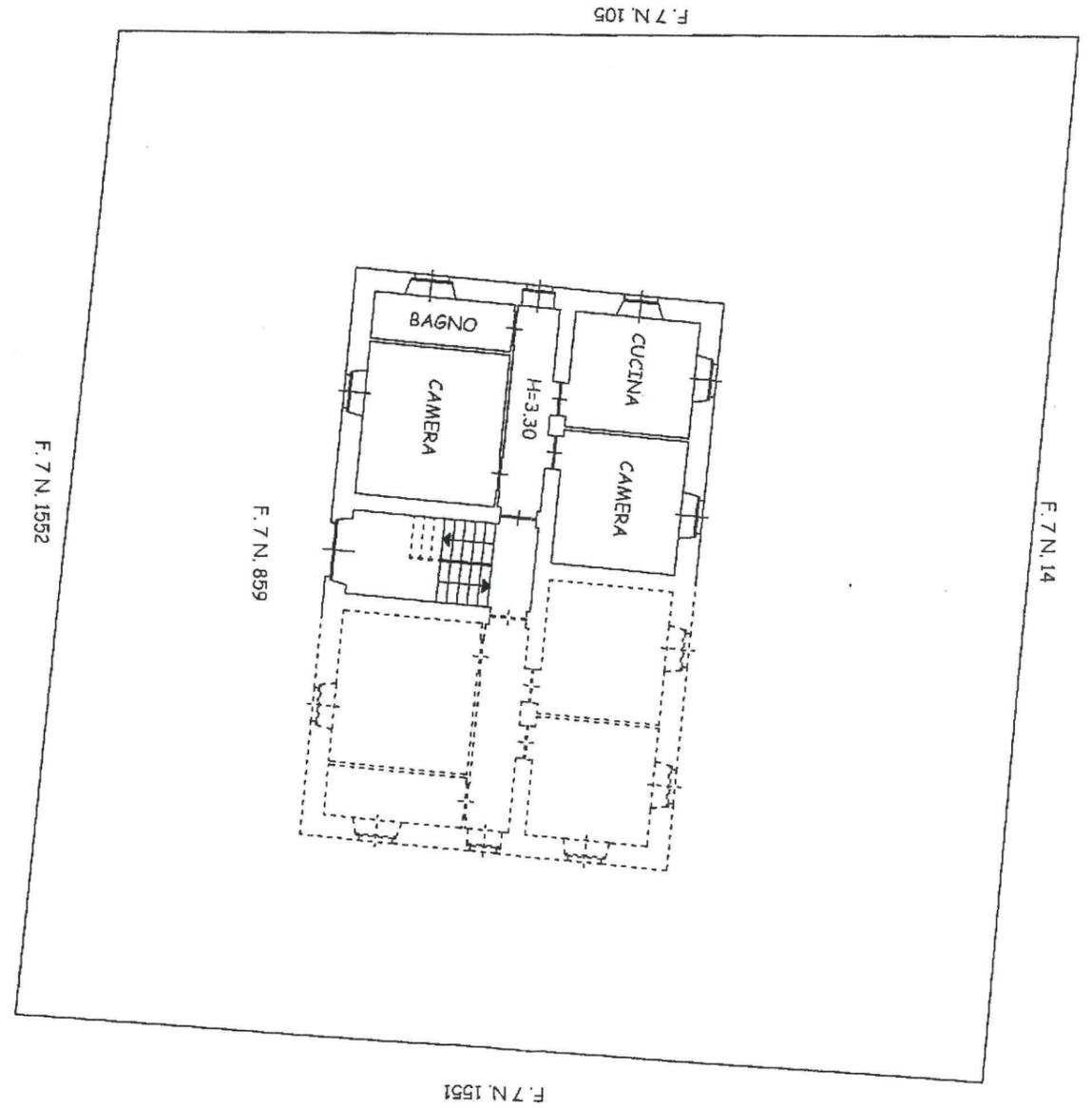
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 859  
Subalterno: 102

Compilata da:  
Francioli Elisabetta  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Torino N. 06900

Scheda n.1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO

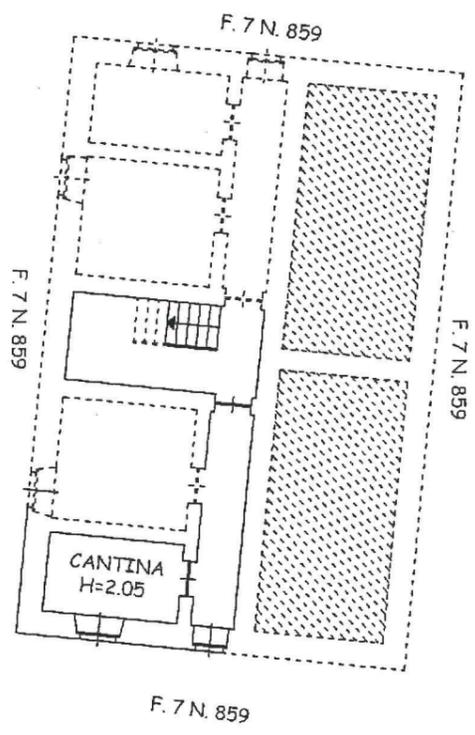
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Susa  
Via Brunetta \_\_\_\_\_ civ. 8

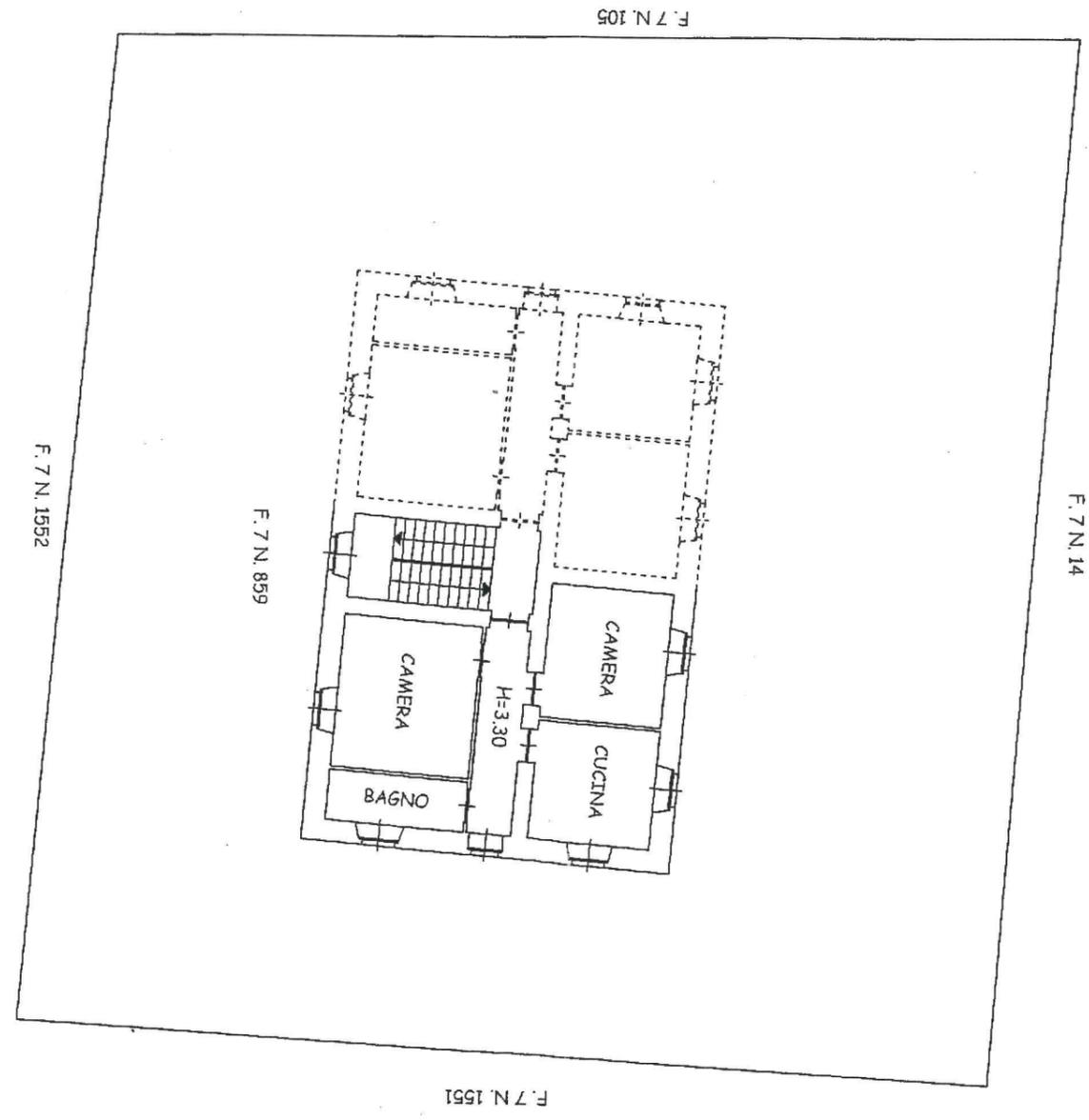
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 859  
Subalterno: 103

Compilata da:  
Francioli Elisabetta  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Torino N. 06900

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



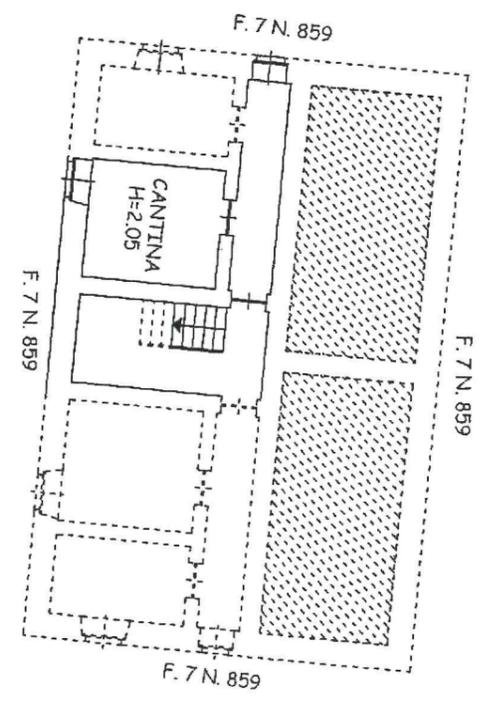
PIANO PRIMO

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Susa  
Via Brunetta \_\_\_\_\_ civ. 8

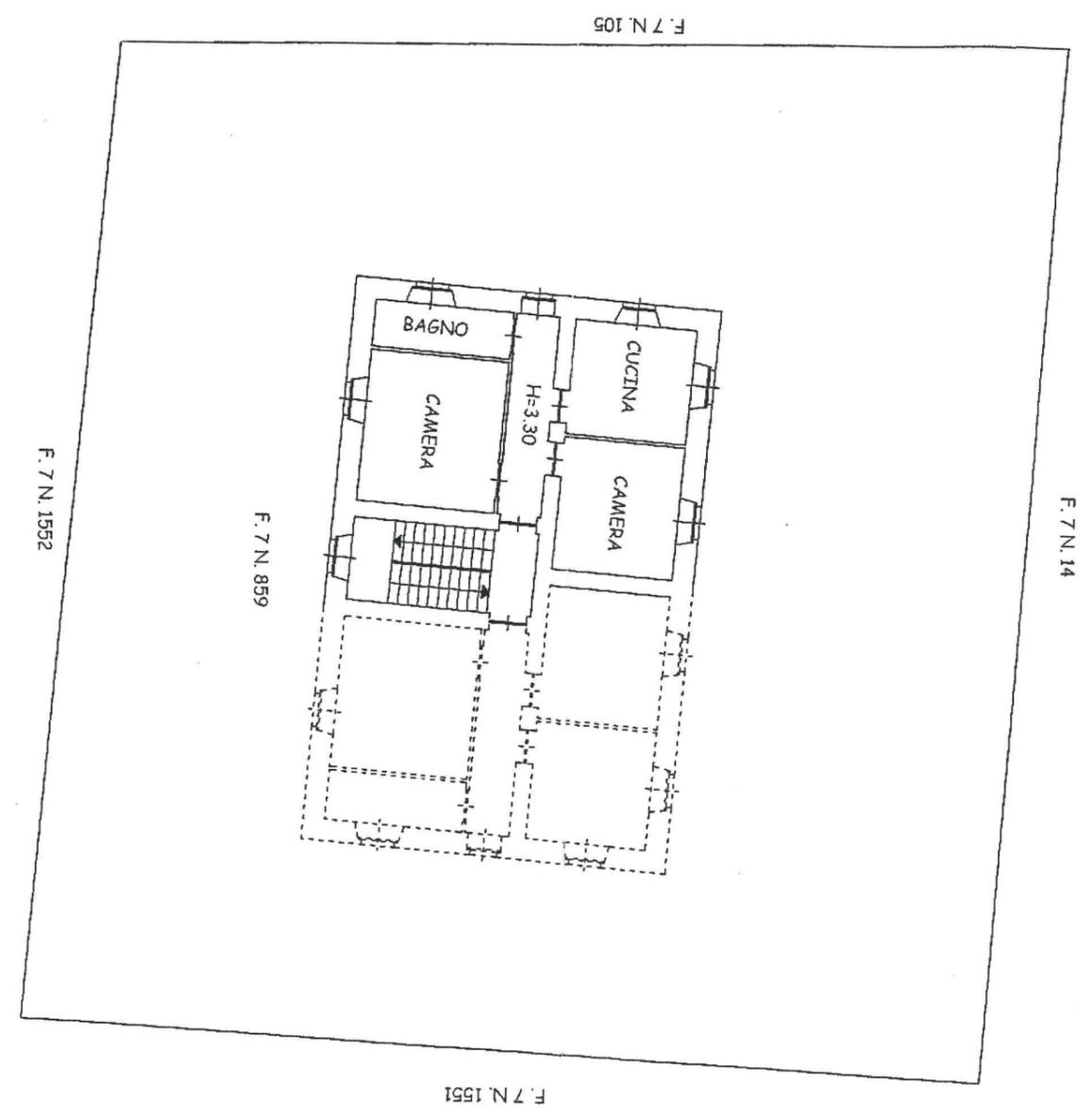
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 859  
Subalterno: 104

Compilata da:  
Francioli Elisabetta  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Torino \_\_\_\_\_ N. 06900

Scheda n.1 \_\_\_\_\_ Scala 1:200



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO