



# CITTÀ DI PIOSSASCO

PROVINCIA DI TORINO  
DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO  
Settore Tecnico

Tel.: 011/9027263 – 223 – 216 - 220

Fax: 011/9027269

## SCHEDA TECNICA “EX-CASERMA DEI CARABINIERI”

UBICAZIONE : Via Magenta n. 1-3



**CONSISTENZA:** L'edificio di piazza San Giacomo appartiene al tessuto consolidato del nucleo storico di Piovascico. Esso costituisce l'ultimo tratto di una manica di edifici di carattere preminentemente agricolo che corre parallela alla via Palestro, fungendo dal contempo come chiusura della piazza sul lato sud-ovest. E' un edificio a manica semplice, a due piani fuori terra, con distribuzione a ballatoio su corte interna. Il fabbricato è costituito su tre lati e in continuità con la manica dell'edificio a sud-ovest. La superficie lorda di pavimento è di circa 600 mq.

La struttura è in muratura portante, con copertura in coppi su orditura portante in legno. I serramenti sono prevalentemente in legno con altri metallici sul fronte corte interna. Tutti i serramenti sono protetti da inferiate metalliche.

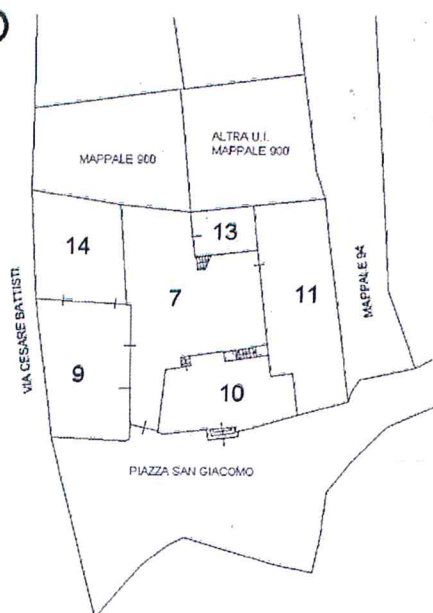
Pur essendo un edificio dell'inizio del '900, presenta in modo evidente traccia di modificazioni subite in fasi successive. Il fabbricato si presenta in uno stato di degrado generale diffuso a seguito dell'inutilizzo della struttura ma non sono presenti condizioni di degrado a livello strutturale né a riguardo ai componenti edilizi fondamentali. La superficie totale del terreno, compresa quella occupata dall'edificio, misura circa mq. 570. Parte del cortile è occupato da una tettoia adiacente all'edificio principale. La superficie utile lorda del piano terra misura mq. 308 circa, quella del piano primo mq. 299 circa. La superficie della tettoia misura complessivamente 78 mq. L'area libera del cortile, incluso l'androne d'ingresso dalla pubblica via, misura circa mq. 163 circa. Il fabbricato è posto in zona urbanizzata ed è quindi dotato dei servizi primari (acqua, energia elettrica, gas metano). La strada di accesso è pavimentata in porfido e servita dalla rete di illuminazione pubblica.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Il fabbricato è identificato al C.F. al foglio 25 particella 101 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14 definiti come segue:

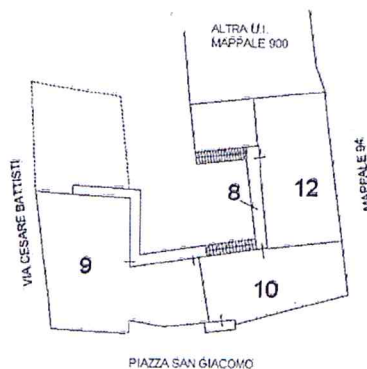
Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Sup. cat.
25	101	7	(Corte comune)	T		
25	101	8	(Scala ballatoio comune sub. 10 e 12)	1		
25	101	9	A/4	T-1	8.5	238
25	101	10	A/4	T-1	6.5	148
25	101	11	A/4	T	5.5	115
25	101	12	A/4	1	4	88
25	101	13	C/2	T		25
25	101	14	C/7	T		78

Si riporta la suddivisione dei subalterni per piano:

## PIANO TERRENO



## PIANO PRIMO



**COERENZE:**

Sud-Est Foglio 25 particella 900  
Nord-Est Foglio 25 particella 94  
Sud-Ovest Via Cesare Battisti  
Nord-Ovest Via Magenta - P.zza San Giacomo

**STATO OCCUPAZIONALE:**

L'immobile è libero e non gravato da servitù.

**DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI di P.R.G.C.**

Vedere C.D.U. allegato

**VINCOLI ai sensi del D.Lgs. 42/2004:**

L'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. come da nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte pervenuto in data 27/03/2013 ns. Prot. 5558/13.

**BANDI PER ALIENAZIONE IMMOBILE:**

- 1° esperimento di gara il 02/10/2012 importo a base d'asta € 412.000,00 – ASTA DESERTA
- 2° esperimento di gara il 26/06/2013 importo a base d'asta € 412.000,00 – ASTA DESERTA

A seguito delle su richiamate aste andate deserte si è richiesta una nuova perizia di stima all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provincia di Torino – Territorio da cui è risultata una nuova valutazione pari ad € 374.400,00.

- 3° esperimento di gara il 28/02/2014 importo a base d'asta € 374.400,00 – ASTA DESERTA

**VERIFICA DI OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE MEDIANTE FIV – COMPARTO PLUS:**

Nel luglio 2013 si è tenuto un incontro informale con un funzionario della Cassa Depositi e Prestiti per la valutare la possibilità di procedere all'alienazione con il procedimento FIV Fondo Investimento per la Valorizzazione Comparto Plus gestito dalla CDP S.p.a.

Dalla valutazione tecnica informalmente espressa, la tipologia di finanziamento non è sembrata percorribile considerato l'obiettivo di un tasso di rendimento annuo del 7% non ipotizzabile per l'edificio di cui trattasi.

**IMPORTO PRESUNTO DELLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE**

Nell'ipotesi di riutilizzo della struttura con Destinazione Residenziale Pubblica/Terziario Pubblico il costo presunto di ristrutturazione è di € **1.300.000,00**

**CONCLUSIONI**

L'andamento negativo del mercato immobiliare negli ultimi anni e le condizioni di ammaloramento edilizio ed impiantistico del fabbricato in oggetto hanno fatto sì che la diverse gare esperite per l'alienazione andassero deserte.

E' assolutamente prioritario conferire una nuova destinazione d'uso ( già possibile dal punto di vista urbanistico) e ristrutturare l'edificio anche in considerazione della sua collocazione nel pieno centro del comune.

Sarebbe auspicabile, che non solo alle grandi città, ma anche ai piccoli comuni come Piossasco fosse data l'opportunità di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare anche attraverso progetti e realizzazioni riferibili ai procedimenti del Fondo di Investimento per la Valorizzazione del Comparto Plus gestito dalla CDP s.p.a.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

1. Viste d'insieme e prospetti su strada



vista da est



vista da nord



vista da sud-est



prospetto da nord-est



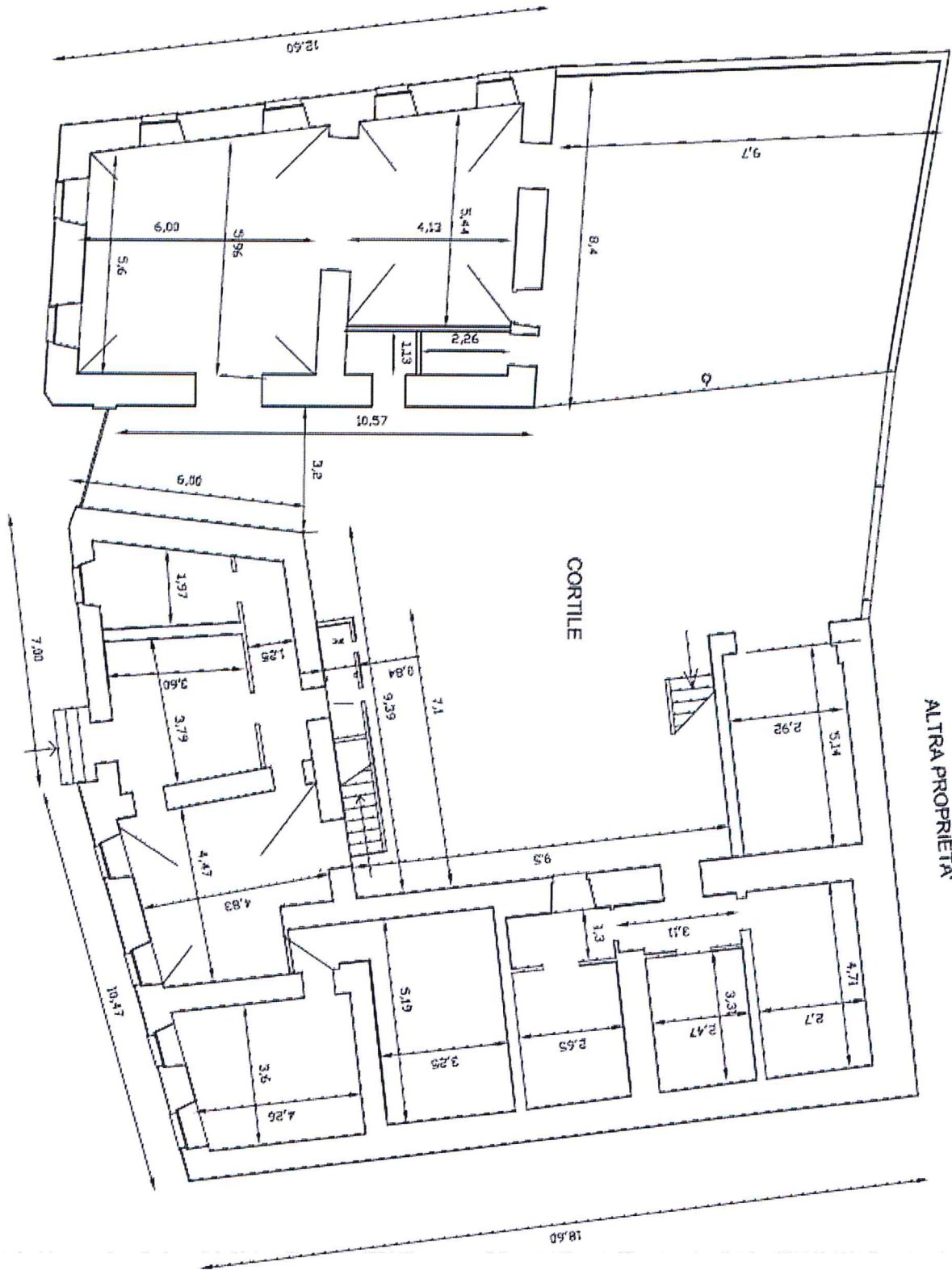
vista da via palestro

2. Viste d'insieme e prospetti su cortile interno



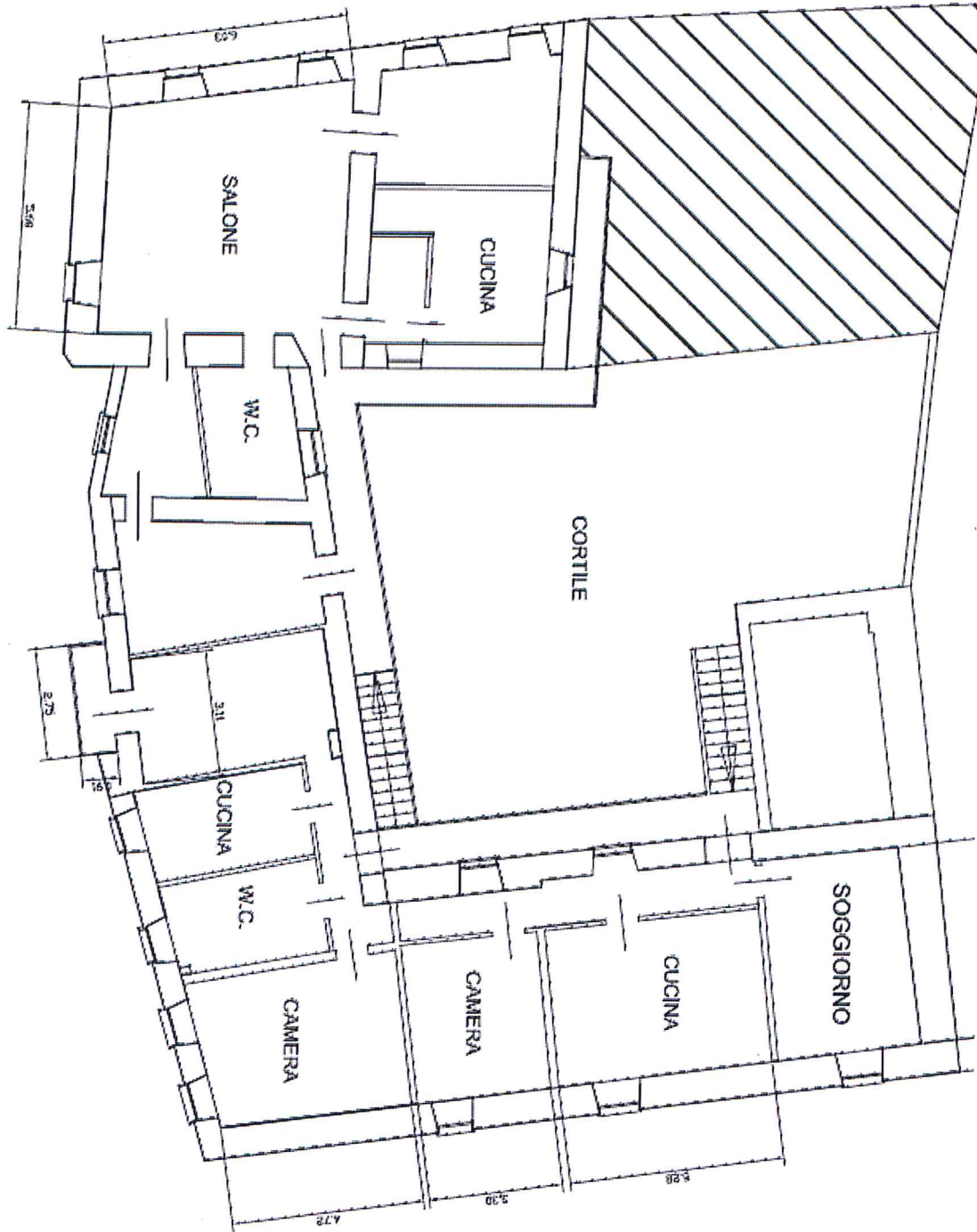
PLANIMETRIA

PIANO TERRA  
Scala 1:125



PLANIMETRIA

PIANO PRIMO  
Scala 1:125



IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
SERVIZI AL TERRITORIO  
Ing. Roberta BALLOTTI

