



CAMPO SPORTIVO “OLINDO FIORE”



25/05/2022

Analisi dello stato di consistenza

Ing. Nicola Marega
Via Maestra 62 – 10090 San Raffaele Cimena
Ordine Ingg. Prov. TO n. 9143L
nmarega@libero.it nicola.marega@pec.it

INDICE

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA	1
Premessa.....	1
1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	2
1.1 Inquadramento Geografico.....	2
1.2 Inquadramento Geologico-Geomorfologico	2
1.3 Inquadramento Idrografico	3
1.4 Lineamenti Vegetazionali E Forestali.....	3
1.5 Caratteristiche Dei Suoli	4
1.6 Capacità D'uso Dei Suoli.....	6
2. NORMATIVA AMBIENTALE DI RIFERIMENTO	8
2.1 Procedimenti Di Valutazione Di Impatto Ambientale E Di Incidenza Ecologica	9
3. INTERAZIONE CON I VINCOLI E GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	9
3.1 P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico, SIFRAP.....	10
3.2 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) della Regione Piemonte	11
3.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC).....	13
3.4 Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune	15
3.5 Vincoli ambientali e paesistici	17
3.5.1 Vincoli derivanti dalla normativa comunitaria	18
3.5.2 Vincoli derivanti dalla normativa nazionale	18
3.5.3 Vincoli derivanti dalla normativa regionale.....	19
3.6 Sintesi dei vincoli ambientali e territoriali e autorizzazioni necessarie.....	19
4. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'ESISTENTE.....	20
4.1 Informazioni di origine.....	20
4.2 Descrizione degli stabili e conformità stato rilevati/stato autorizzato	20
4.3 Situazione documentale.....	23
4.4 Riepilogo conclusivo sugli adempimenti necessari.....	24
ALLEGATI Documentazione fotografica e planimetrie	26
ALLEGATI Documentazione catastale	38

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Gassino Torinese ha affidato al sottoscritto ingegnere Nicola MAREGA, con sede in via Maestra n. 62 - 10090 San Raffaele Cimena (TO), mediante Determinazione del Responsabile del Servizio n°5/STM del 29/03/2022, incarico relativo a redazione di relazione tecnica sullo *“stato di consistenza dell'ex campo sportivo Olindo Fiore - Bussolino”*.

L'elaborato fornisce un quadro degli aspetti territoriali e ambientali del contesto entro il quale l'infrastruttura è inserita, fornendo indicazioni in merito allo stato di fatto attuale dell'area, ai diversi vincoli territoriali presenti nell'area di intervento, nonché un quadro degli aspetti di pianificazione del territorio a livello locale e regionale attraverso l'analisi dei Piani Territoriali, al fine di individuare tutti i possibili effetti e le interazioni degli interventi di futuro progetto sulla situazione ambientale naturale attuale. E' poi preso in esame lo stato dei luoghi sotto l'aspetto autorizzativo.

L'elaborato contiene una prima parte di inquadramento territoriale e normativo volta anche a fornire utili informazioni nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso o acquisizioni di nuove aree. La seconda parte prevede la descrizione dell'inserimento dell'infrastruttura nell'ambito della pianificazione territoriale, evidenziando eventuali criticità o vulnerabilità in relazione alla presenza di vincoli territoriali specifici. La terza parte, infine, raccoglie ed analizza la documentazione disponibile presso gli Enti competenti al fine di addivenire alla determinazione del livello autorizzativo esistente segnalando eventuali mancanze e/o criticità per futuri sviluppi dell'area.

Lo scopo del documento è pertanto quello di compendiare in un unico fascicolo le informazioni utili a stabilire lo stato dei luoghi e ad agevolare valutazioni su usi futuri che possano comprendere cambi di destinazione d'uso, ampliamenti, etc.

1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

1.1 Inquadramento Geografico

Il Comune di Gassino T.se (TO) è localizzato nel settore nordoccidentale della Collina di Torino ed è caratterizzato da due settori morfologicamente distinti: uno settentrionale pianeggiante, corrispondente alla piana alluvionale terrazzata che si estende quasi esclusivamente in destra del Fiume Po, e uno collinare meridionale corrispondente al versante della Collina.

È suddiviso nel Capoluogo (230 m s.l.m.), nella frazioni di Bardassano (452 m s.l.m.) e Bussolino. Il Capoluogo è naturalmente l'area dove si concentra la vita sociale, commerciale ed amministrativa del comune, ha un centro storico di origini antiche, che risale addirittura al X secolo. L'incremento maggiore dell'abitato ha tuttavia inizio a partire dalla fine del XIX secolo, a seguito della realizzazione del tranvia Torino-Chivasso-Brusasco e del successivo insediamento di aziende manifatturiere; la collocazione a valle, nella piana, del centro amministrativo e commerciale del paese è stata favorita dai facili collegamenti stradali con Gassino e Chivasso.

Il territorio comunale confina con i comuni di Castiglione Torinese, Montaldo Torinese, Pavarolo, Rivalba, San Raffaele Cimena, Sciolze, Settimo Torinese.

L'area di interesse è ubicata in frazione Bussolino, lungo l'asse viario della SP97 di Cinzano.

1.2 Inquadramento Geologico-Geomorfologico

Per quanto riguarda l'assetto geologico del territorio comunale, la cartografia ufficiale di riferimento è il nuovo Foglio n. 156 "Torino Est" della Carta Geologica d'Italia alla scala 1:50.000.

Il substrato terziario della Collina di Torino è rappresentato da sedimenti marini terziari, prevalentemente terrigeni, riferibili, limitatamente al territorio del Capoluogo, al Complesso di Baldissero (Miocene medio) e alla Formazione di Termo Forà (Miocene inferiore).

Il Complesso di Baldissero è rappresentato in genere da marne e areniti con abbondante frazione terrigena e sottili intercalazioni arenacee. Tuttavia sono anche presenti estesi corpi arenaceo-conglomeratici.

La Formazione di Termo Forà è qui rappresentata da un Membro siltosoconglomeratico costituito da marne siltose e siltiti con intercalazioni di litareniti e conglomerati.

Il substrato roccioso è quasi interamente mascherato dalle formazioni superficiali ed affiora in corrispondenza alle incisioni dei corsi d'acqua collinari e/o a pareti subverticali di origine naturale o antropica. In ambiente collinare le formazioni superficiali quaternarie sono rappresentate da una coltre eluvio-colluviale a prevalente frazione limoso-sabbiosa, ove prevalgono termini arenaceo-marnoso-siltitici, o sabbiosa-ghiaiosa in corrispondenza a settori caratterizzati dalla presenza di bancate conglomeratiche; alla matrice sono associati in varia percentuale clasti eterometrici. Gli spessori di questa copertura sono generalmente di 0÷3 m.

Localmente sono presenti antichi accumuli di frana, di età presumibilmente olocenica, in genere vegetati con piante di alto fusto, che possono raggiungere spessori di 5÷10 m. Sono inoltre presenti depositi di origine fluvio-torrentizia legati ai corsi d'acqua collinari e rappresentati essenzialmente da sabbie limose, talora ghiaiose. Localmente l'espressione morfologica di tali sedimenti è quella di conoidi torrentizi.

Nel settore di pianura alluvionale del F. Po i depositi fluviali ghiaioso-sabbiosi sono stati distinti in attuali e recenti e in terrazzati. Secondo la bozza del nuovo Foglio n. 156 "Torino Est" tali depositi sono riferibili al Sub-sintema di Ghiaia Grande (Pleistocene sup. - Attuale). Lo spessore del materasso alluvionale, in destra idrografica del F. Po, è in genere variabile tra 8 e 20 m..

1.3 Inquadramento Idrografico

Sul suo territorio si aprono tre valli che danno luogo al reticolo idrografico principale: la Valle di Bardassano, attraversata dal Rio Castiglione; la Valle di Bussolino, bagnata dal Rio San Filippo o Rio di Valle Maggiore; infine la Val Baudana, attraversata dal Rio Valle, che prima di sfociare nel fiume Po, si unisce al Rio San Filippo.

Il settore di interesse è caratterizzato in superficie dalla presenza di limi sabbiosi con ghiaie minute, ascrivibili all'attività del Rio di Valle Maggiore. Tali depositi sono descritti come "depositi fluviali Rissiani" e come appartenenti al "Sintema di Palazzolo – subsintema di Ghiaia Grande".

Il Rio ha origine sul versante collinare, a monte del centro abitato, in territorio compreso tra i comuni di Rivalba, Casalborgone e Cinzano: funge da collettore di una piccola rete idrografica secondaria. L'asse si snoda in direzione E-N-E parallelamente alla SP97, attraversa la SS590 in corrispondenza dell'incrocio con via della Ressa e prosegue collegandosi alla rete di canali con funzione irrigua presenti in sponda destra del Po fino a sfociarvi.

Il sito in esame è posto in destra orografica rispetto all'asta del Rio di Valle Maggiore ad una distanza compresa tra i 120 ed i 250 metri dallo stesso.

1.4 Lineamenti Vegetazionali E Forestali

Il Piemonte è stato suddiviso in aree forestali omogenee all'interno del Piano Forestale Territoriale della Regione (PTF), secondo criteri che tengono conto del rispetto dei limiti amministrativi provinciali, di comunità montana e comunali, dell'uniformità dell'estensione territoriale e boscata, dell'omogeneità morfologica e vegetazionale.

All'interno del PTF sono inoltre state descritte e localizzate nelle aree forestali di pertinenza, circa 90 tipologie forestali presenti in Piemonte, in termini di caratteristiche ecologiche e di indirizzi selvicolturali.

L'area afferente il Comune di Gassino T.se è ricompresa nell'area 58 ed è definita come area "COLLINA E FASCIA FLUVIALE DEL PO - TRATTO TORINESE".

In Figura 1 è riportato un estratto della "Carta forestale e altre coperture del territorio" relativo al territorio di competenza dell'area oggetto di analisi.

L'area in esame è ubicata in "area urbanizzata, infrastrutture" ed è circondata da "aree a prevalente valenza pastorale" – "prato-pascoli".

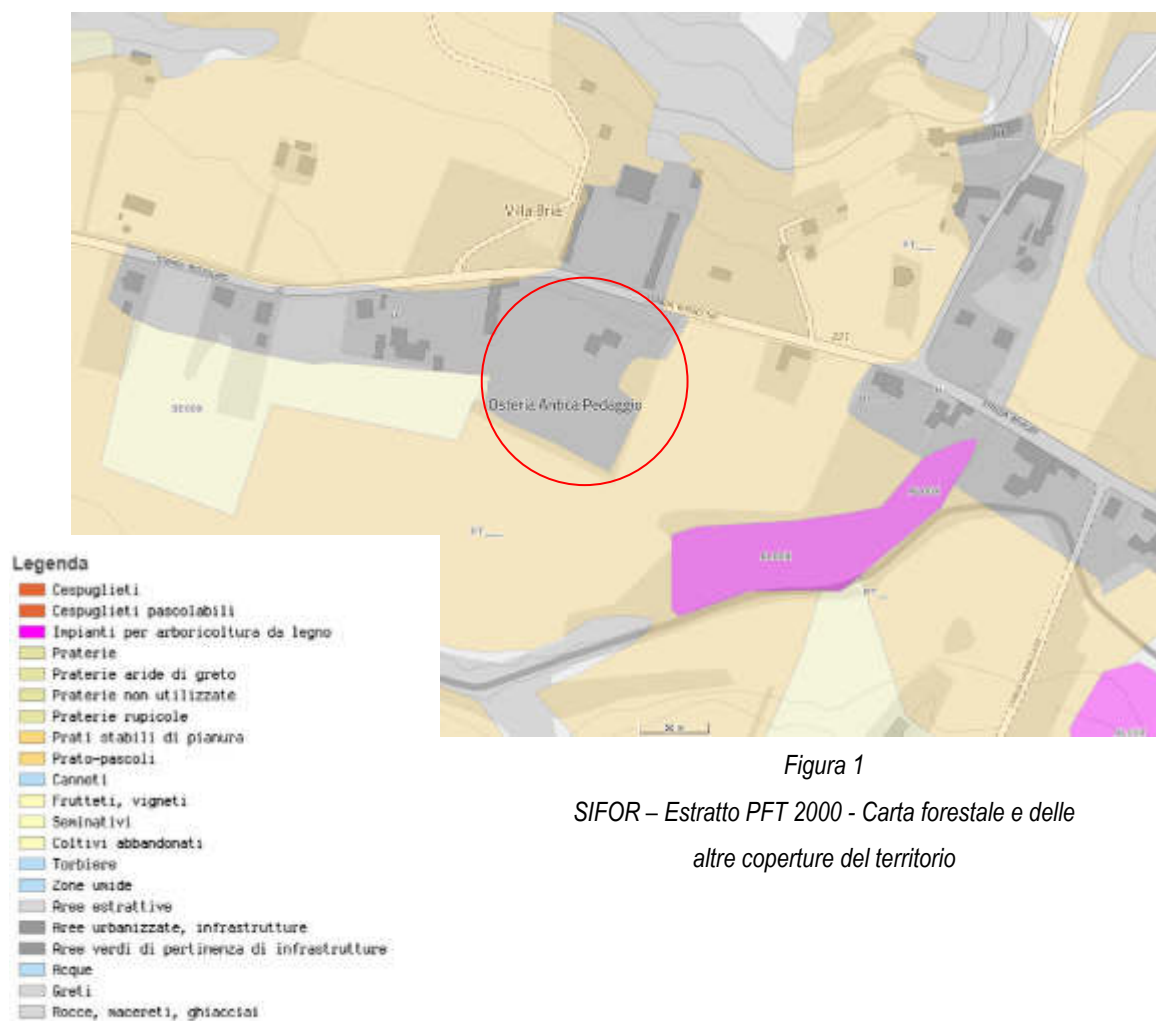


Figura 1

SIFOR – Estratto PFT 2000 - Carta forestale e delle
altre coperture del territorio

1.5 Caratteristiche Dei Suoli

La carta dei suoli a scala 1: 250.000 (Figura 2) è un indispensabile prodotto di sintesi delle conoscenze sui suoli regionali. Le informazioni in essa contenute contribuiscono alla gestione delle risorse agrarie, forestali ed ambientali a scala regionale e costituiscono l'appropriato strumento di confronto con le altre realtà regionali, nazionali e comunitarie.

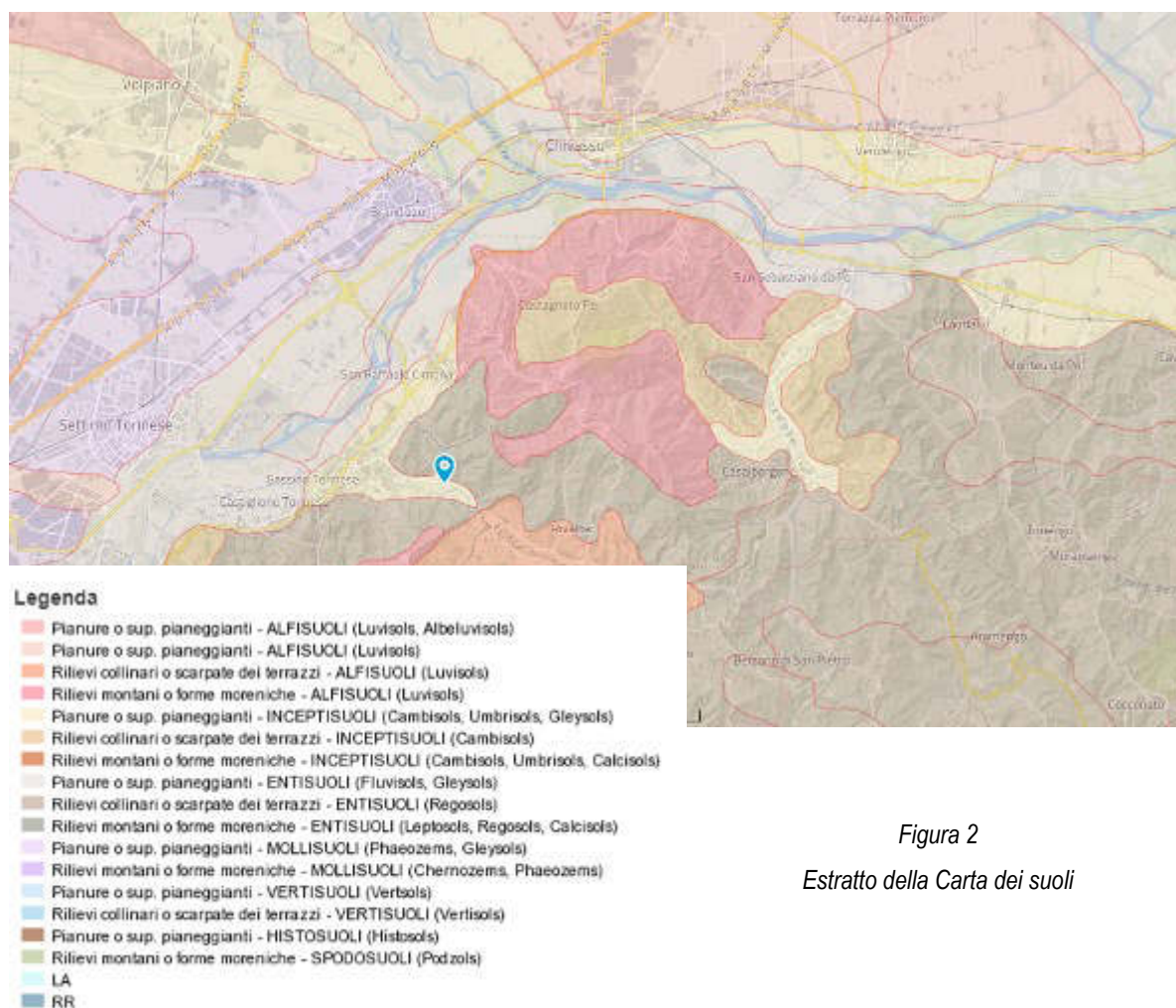


Figura 2

Estratto della Carta dei suoli

Il campo sportivo “Olindo Fiore” è ubicato in area così definita:

“Pianure o superfici pianeggianti - Inceptisuoli di pianura”: Suoli poco evoluti, con un orizzonte di alterazione (cambico) più o meno strutturato a seconda del grado di pedogenesi. Sono posti sulle pianure intermedie, attualmente non più influenzate dalle esondazioni periodiche dei corsi di acqua.

Si tratta di superfici pseudopianeggianti, di poco sopraelevate rispetto al livello dei terrazzi più prossimi al corso del fiume, leggermente inclinate verso i soprastanti versanti collinari (posti a sud-est o sud). I depositi di partenza sono alluvionali e colluviali, ricchi di limi e di calcare. L'uso del suolo è caratterizzato da cerealicoltura diffusa e da agricoltura in rotazione; in alcune aree è l'uso urbano a dominare sugli altri.

Sono suoli con scheletro assente o comunque presente in percentuale poco rilevante, a tessitura da franco-argillosa ad argillosa o limosa, privi di crepacciature reversibili o irreversibili, senza orizzonti idromorfi entro 150 cm di profondità.

1.6 Capacità D'uso Dei Suoli

I dati relativi alla capacità d'uso del suolo contengono la classificazione del territorio regionale secondo il sistema della capacità d'uso elaborato nel 1961 dal *Soil Conservation Service* del dipartimento di agricoltura degli Stati Uniti d'America e adottato dalla FAO nel 1974. La definizione delle singole classi di capacità d'uso ha subito comunque sostanziali modifiche e adeguamenti al fine di renderla adatta a rappresentare la situazione ambientale piemontese.

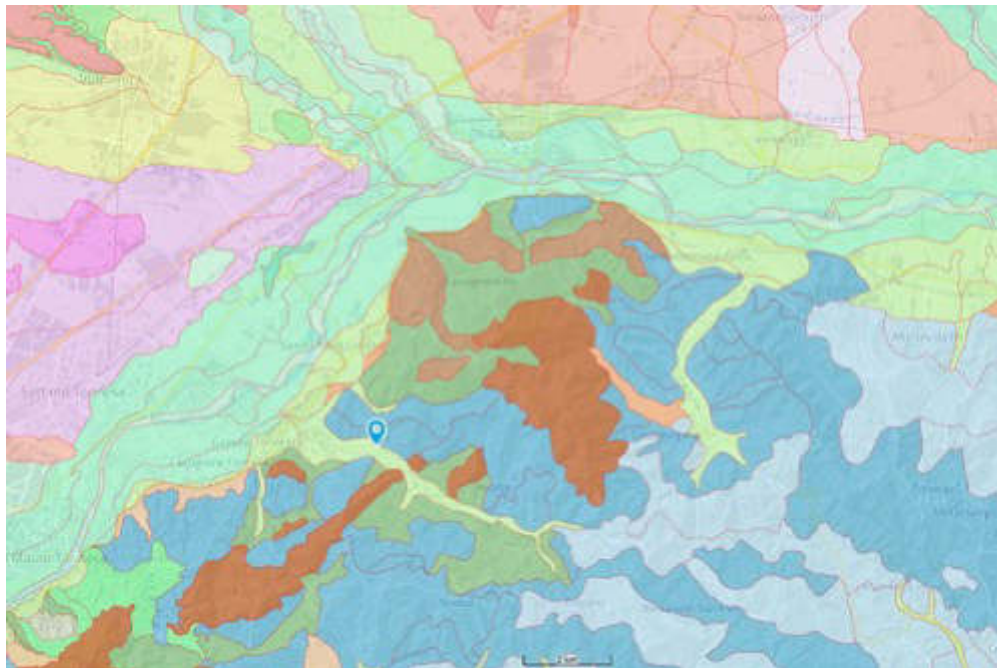


Figura 3

Capacità d'uso dei suoli per l'area di interesse: classificazione R. Piemonte,
Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica.

L'area presenta le seguenti caratteristiche in merito alla capacità d'uso:

- **Classe II:** Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie.
- Limitazione idrica: disponibilità di ossigeno per le piante.
- Capacità protettiva moderatamente alta ed alto potenziale di adsorbimento

A completamento dell'inquadramento dell'area anche dal punto di vista agricolo, anche in considerazione delle realtà limitrofe esistenti (vedasi Comune di Rivalba) si riportano di seguito le mappe con indicazione della vocazione tartufigena del sedime.

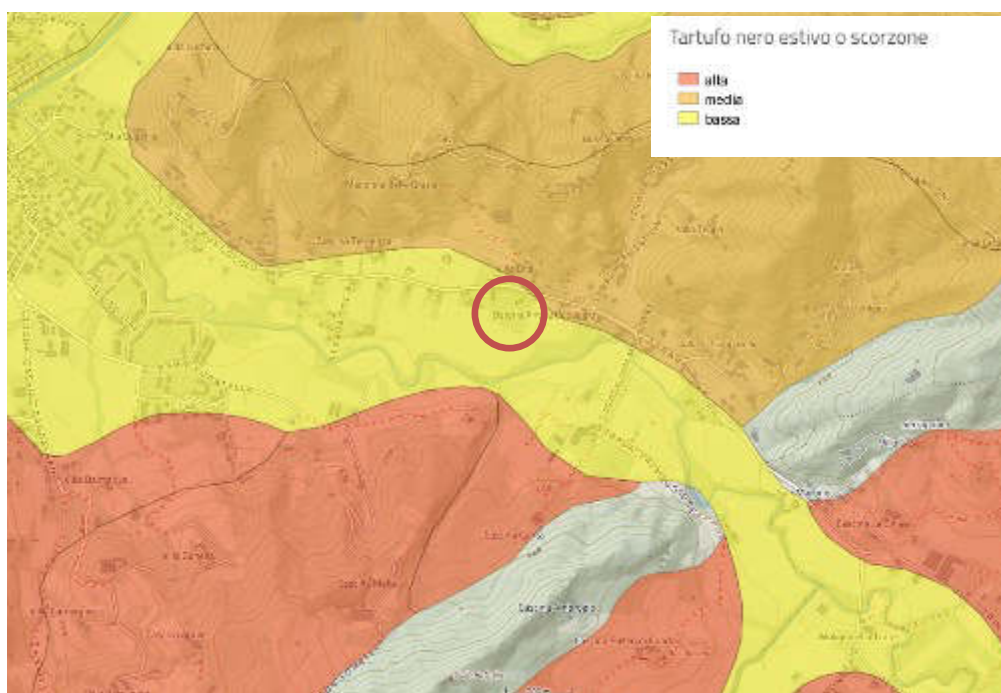


Figura 4a

Vocazione tartufigena dell'area – tartufo nero.

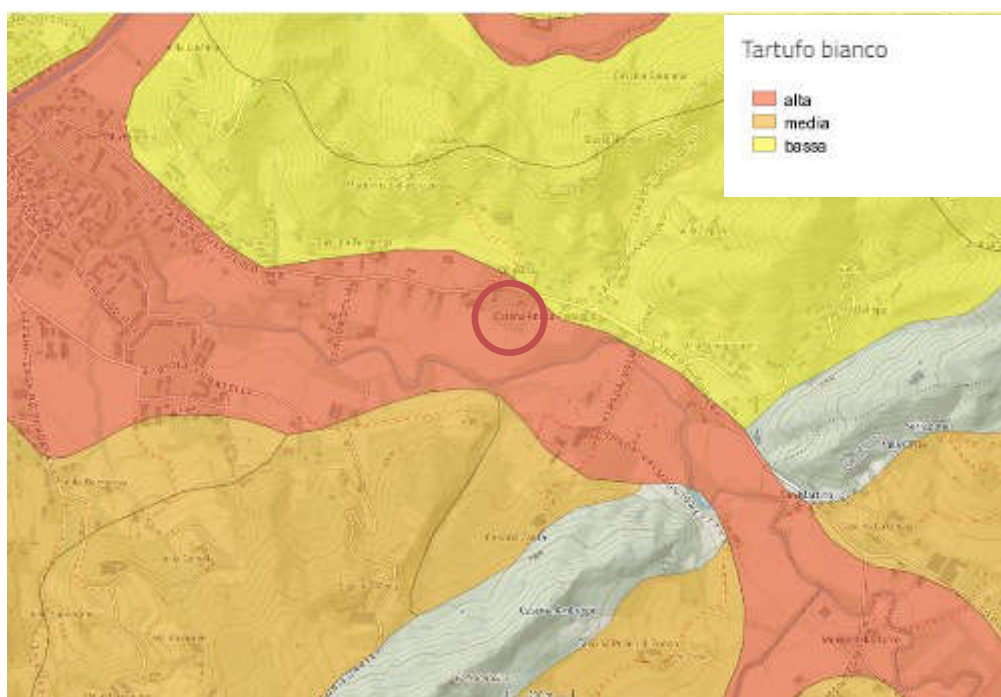


Figura 4b

Vocazione tartufigena dell'area – tartufo bianco.

2. NORMATIVA AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

Nel seguito è riportato un elenco, in ordine cronologico, della principale normativa comunitaria, nazionale e regionale in campo ambientale e paesistico, nonché di pianificazione urbanistica, alla quale si è fatto riferimento per l'individuazione, nella zona interessata dall'intervento, di eventuali aree sottoposte a vincolo:

- Regio Decreto Legge n. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (vincolo idrogeologico);
- Direttiva Comunitaria "Uccelli" 49/409/CEE del 2 aprile 1979 - Conservazione degli uccelli selvatici (ZPS: Zone di Protezione Speciale);
- DD.MM. 1° agosto 1985 - Dichiarazioni di notevole interesse pubblico (decreti Galassini);
- Legge ordinaria del Parlamento n. 431 del 08/08/1985 - Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale; abrogata, ma recepita dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989 - Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - abrogazione L.R. 12 /08/1981, n. 27;
- Legge Regionale n. 12 del 22/03/1990 - Nuove norme in materia di aree protette (parchi naturali, riserve naturali, aree attrezzate, zone di parco, zone di salvaguardia);
- Legge n. 394 del 6 dicembre 1991 - Legge Quadro sulle Aree Protette;
- Legge Regionale n. 36 del 21 luglio 1992 - Adeguamento delle norme regionali in materia di aree protette alla legge 8 giugno 1990, n. 142 ed alla legge 6/12/1991, n. 394;
- Direttiva Comunitaria "Habitat" 92/43/CEE del 21/05/1992 - Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche;
- Legge Regionale n. 20 del 21 giugno 1994 - Modifica agli articoli 9 e 11 della L.R. 22 marzo 1990, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni in materia di aree protette;
- Legge Regionale n. 47 del 3 aprile 1995 - Norme per la tutela dei biotopi;
- Legge Regionale n. 23 del 30/04/1996 - Modifica alla legge regionale 3 aprile 1989, n. 20 - Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici;
- Legge Regionale n. 40 del 14 dicembre 1998 - Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione;

- Legge regionale n. 19 del 29 giugno 2009 - Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità
- Decreto Legislativo del Governo n. 42 del 22/01/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.
- Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 - Norma in materia ambientale;
- Decreto Legislativo n. 104 del 16 giugno 2017 - Valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati;
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 13 febbraio 2017 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata.

2.1 Procedimenti Di Valutazione Di Impatto Ambientale E Di Incidenza Ecologica

L'obiettivo del presente paragrafo è di inquadrare, ai sensi della normativa vigente, la tipologia di opere esistenti o realizzabili (sulla base delle destinazioni d'uso ammesse dal PRGC) allo scopo di verificare la necessità di effettuare la Valutazione di Impatto Ambientale, la Verifica di V.I.A o la Valutazione di Incidenza Ecologica.

Dalle verifiche condotte è emerso che le opere insediabili nell'area non sono soggette alla procedura di V.I., in quanto non ricadono all'interno di Siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZPS o SIR).

Per quanto riguarda la procedura di V.I.A. la Regione Piemonte dispone della L.R. 40/98 – *“Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione. Suppl. al B.U.R. n. 50 del 17 dicembre 1998”* che tuttavia potrà subire delle modifiche in seguito all'entrata in vigore del D. Lgs. 104/2017 – *“Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114”*. Pertanto è stato svolto un inquadramento ai sensi di entrambe le normative.

Anche in questo caso, la tipologia di struttura insediabile nell'area non è da assoggettare alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale poiché, ai sensi di quanto specificato all'Allegato B1 della L.R.40/98, le tipologie di opere insediabili nell'area in esame non ricadono all'interno delle categorie di interventi da sottoporre alla fase di verifica o di VIA contenute all'interno degli allegati A e B della legge regionale 40/98 e s.m.i.

3. INTERAZIONE CON I VINCOLI E GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Per un inquadramento sotto l'aspetto della pianificazione territoriale, in riferimento a quanto prescritto dalla Legge Urbanistica Regionale L.R. 56/77 *“Tutela ed uso del suolo”*, considerata

l'ubicazione dell'infrastruttura, in stretta relazione con le scelte progettuali sono stati esaminati il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) e l'Inventario dei Fenomeni Franosi Italiani (IFFI).

A completamento del quadro delle conoscenze in merito alla tutela del territorio, sono stati inoltre considerati dal punto di vista prescrittivo e di indirizzo i seguenti piani territoriali:

- il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) redatto dalla Regione Piemonte;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) redatto dalla Provincia di Torino;
- Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) redatto dal Comune di Gassino T.se (TO).

3.1 P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico, SIFRAP

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, approvato in data 24 maggio 2001 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 dell'8 agosto 2001), definisce e programma le azioni necessarie a garantire un adeguato livello di sicurezza sul territorio, perseguendo il recupero della funzionalità dei sistemi naturali, il ripristino, la riqualificazione e la tutela degli ambiti fluviali e delle caratteristiche ambientali del territorio.

E' da evidenziare che il Comune di Gassino Torinese risulta aver adeguato il proprio strumento di pianificazione urbanistica al P.A.I.

Dalla consultazione della cartografia del P.A.I. emergono alcune informazioni di rilevante importanza.

Analizzando la cartografia tematica messa a disposizione da ARPA Piemonte si evidenzia che l'area in oggetto non interferisce con fenomeni gravitativi o di dissesto.

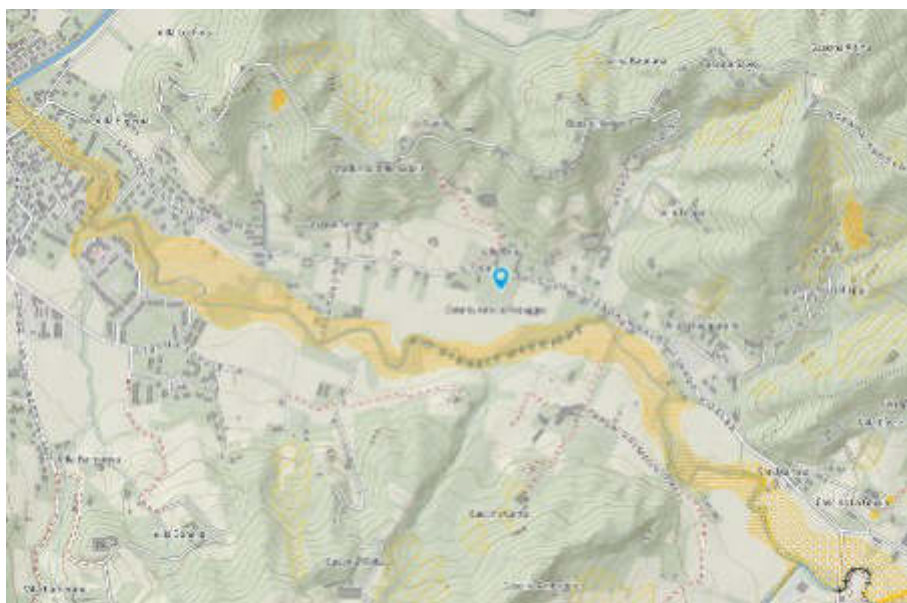


Figura 5
Estratto da Tavola del
Piano di Assetto
Idrogeologico (Regione
Piemonte)

L'area a servizi non è interessata neanche da fenomeni idraulici; si segnala tuttavia, nell'eventualità di future espansioni e per completezza di trattazione, che la porzione meridionale del sedime risulta limitrofa a zona "Eb - Aree di esondazione a pericolosità elevata", ai sensi dell'art. 9 delle NTA al PAI, come evidenziato nell'estratto cartografico in figura 5.

Si riporta di seguito l'elenco delle opere eseguibili all'interno delle aree Eb di cui sopra e che siano congruenti con la destinazione d'uso stabilita per l'area del campo sportivo:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.

3.2 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) della Regione Piemonte

Il nuovo PTR, approvato con D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011, sostituisce il precedente PTR approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (art. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del nuovo Piano Paesaggistico Regionale.

Tale piano, si prefigge la duplice finalità di governare le politiche territoriali e di fornire un quadro di riferimento per la pianificazione provinciale e locale. Il PTR infatti, pur definendo le strategie e gli obiettivi di livello regionale, ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale, stabilendo cioè le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

Per l'area in oggetto, particolare attenzione è posta soprattutto alla seguente strategia di analisi e di intervento, precisamente:

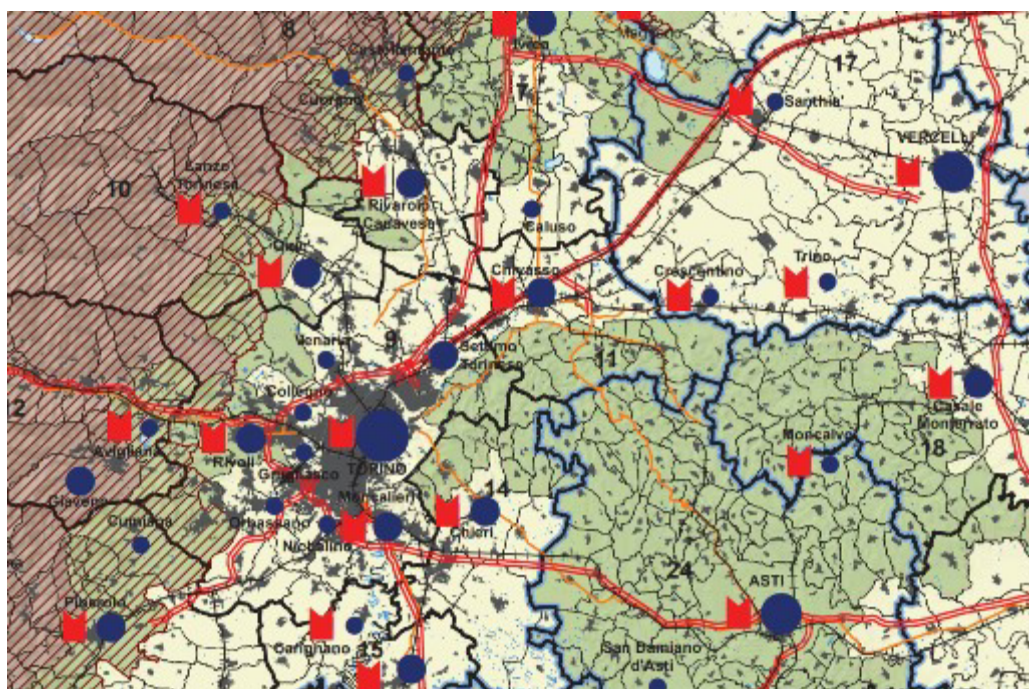


Figura 6

Stralcio della TAVOLA A relativa alla Strategia 1 del PTR: Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.

STRATEGIA 1 – Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

All'interno di questa strategia, così come ricavabile in Figura 6, l'area è identificata nell'ambito dei "territori di collina".

All'art. 28 sono specificate le linee di indirizzo per l'ambito in esame:

in questo contesto il PTR assume come obiettivi prioritari per i territori di collina, così come individuati nella Tavola di progetto, la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle azioni prefigurate dal piano territoriale provinciale:

a) definisce azioni volte a garantire: la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico, la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio;

b) detta norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;

c) definisce regole compositive per eventuali ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;

d) incentiva l'attività agricola ammettendo il recupero o la realizzazione – stabilendo preventivamente adeguati vincoli alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso - di fabbricati utili alla conduzione del fondo o per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento a quelli tipici della zona interessata con apposita disciplina dimensionale, tipologica e localizzativa;

e) sostiene il reddito agricolo promuovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

All'art. 23, in riferimento al tematismo legato alle “Reti turistiche integrate”, si indica per lo sviluppo locale delle aree collinari di adottare azioni volte a:

- promuovere la cooperazione tra i comuni per la definizione di progetti o atti di concertazione per la promozione e la valorizzazione degli ambiti interessati;
- valorizzare i territori attraverso la creazione di itinerari tematici;
- valorizzare il territorio in funzione dello sviluppo delle produzioni agricole tipiche di pregio e delle attività di trasformazione delle stesse;
- definire tecniche, tecnologie e materiali costruttivi degli edifici al servizio dell'azienda agricola (ricoveri automezzi, mezzi agricoli, stalle, fienili, silos ecc.) oltre alle modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alla composizione dei volumi, alle tecniche costruttive, al colore, nonché all'uso del verde come elemento di mitigazione e di arredo;
- recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato ai fini agricoli.

3.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC)

Il PTC della Provincia di Torino, è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n.621-71253 del 28/04/1999, e approvato dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 della LUR 56/77 e s.m.i., con D.C.R. n. 291-26243 in data 01/08/2003. A 10 anni dalla elaborazione ed approvazione del primo PTC però, la provincia ha avviato un percorso di aggiornamento e revisione di tale elaborato che ha condotto alla variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 che è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e pubblicata poi sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011.

Tale piano è definito appunto “piano di coordinamento”, in relazione all'attività programmatica interconnessa tra la Provincia, la Regione e i Comuni, ed ha quindi come finalità il compito di determinare gli indirizzi generali di assetto del territorio e fornire indicazioni territoriali e normative nonché criteri e linee di intervento ai soggetti preposti.

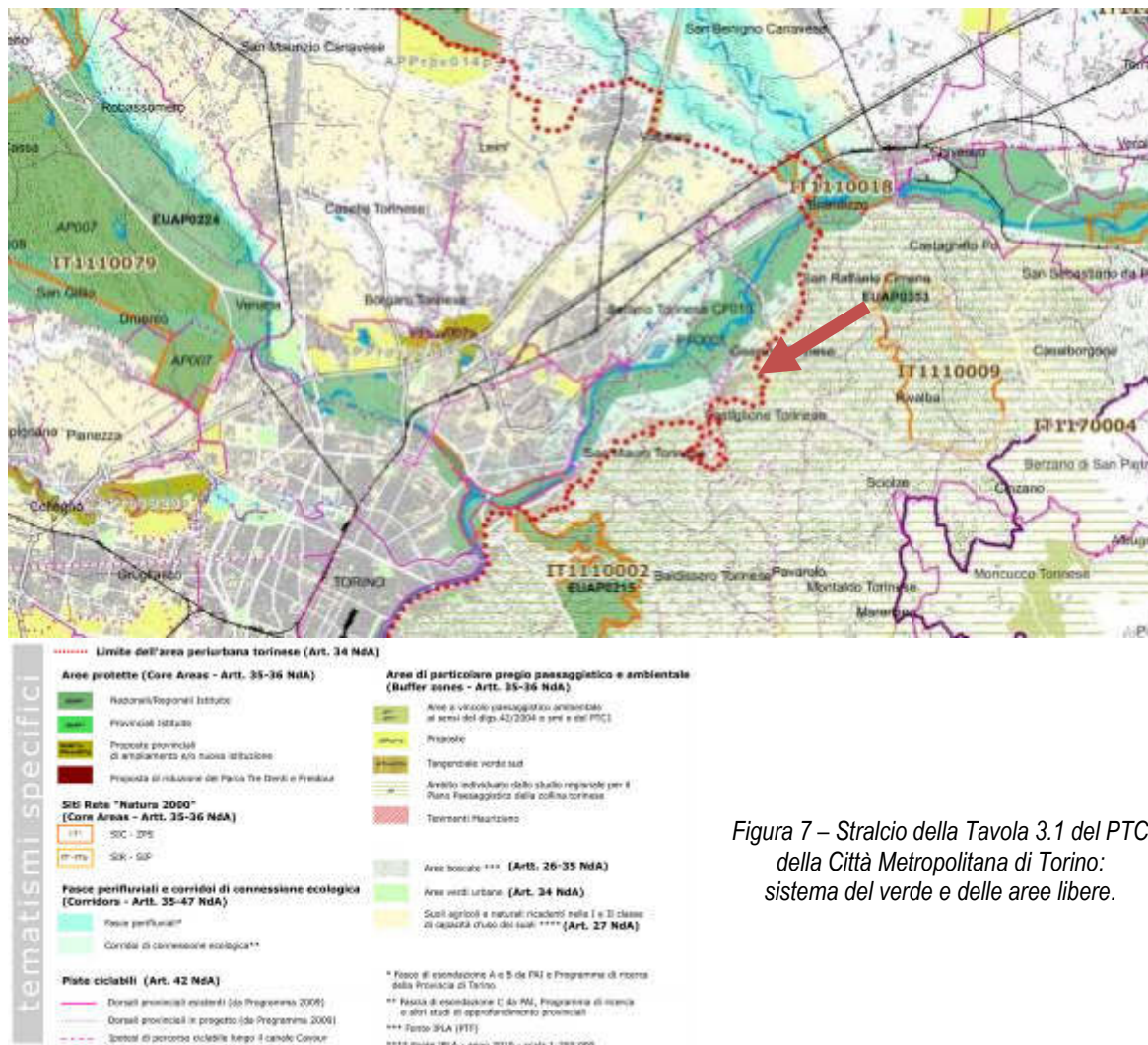


Figura 7 – Stralcio della Tavola 3.1 del PTC della Città Metropolitana di Torino: sistema del verde e delle aree libere.

Analizzando gli allegati del piano e della variante, si evince di fatto come anche in questo livello della pianificazione siano rimarcate le prescrizioni e le logiche previste dai piani a carattere sovraordinato prima analizzati. Il territorio in esame è identificato come “area verde urbana e periurbana”. L'art. 34 delle NTA al PTC riporta a livello di Direttiva:

All'interno delle aree agricole periurbane sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- contenimento dell'ulteriore consumo di suolo libero e della frammentazione paesaggistica ed ecosistemica;
- tutela, mantenimento e aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole esistenti;

- recupero della multifunzionalità e del valore dell'agricoltura come presidio del territorio e come costruzione e tutela del paesaggio;
- miglioramento della naturalità e della qualità ambientale, anche attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche, mantenimento e potenziamento dei corridoi ecologici e delle aree di pregio ambientale/naturalistico esistenti;
- valorizzazione e riqualificazione paesaggistica, con particolare attenzione alla tutela e alla messa in valore del sistema di segni del tessuto agricolo storico (quali ad esempio filari e alberate, bealere, centuriazione, cascine, etc.) e tutela dei corridoi visuali;
- mitigazione dell'impatto prodotto dai margini edificati, dai retri che essi lasciano, o dalle barriere e dai tagli costituiti dalle infrastrutture lineari;
- contenimento dell'incidenza negativa dei fattori di pressione e potenziale rischio attraverso misure per la loro riduzione (interventi di bonifica e/o di mitigazione);
- potenziamento della rete fruitiva costituita prioritariamente da mobilità sostenibile (piste ciclabili, greenway).

3.4 Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune

Con deliberazione della Giunta Regionale del 30 dicembre 2011 n. 17 – 3205, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 2 del 12 gennaio 2012, è stata approvata la revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Dalla data di pubblicazione la revisione di che trattasi è entrata in vigore.

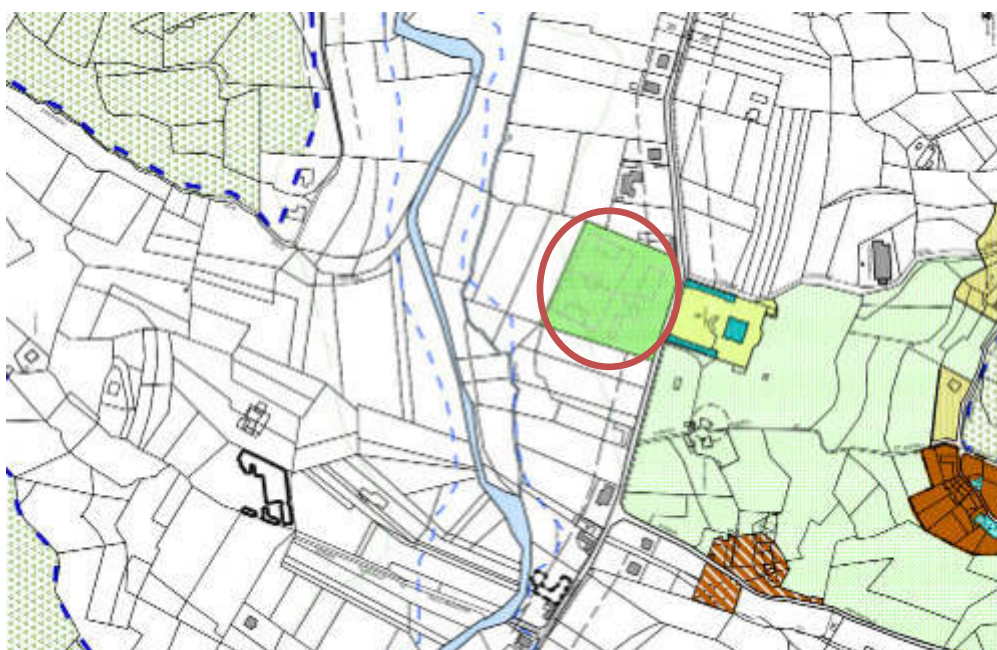


Figura 8 – Stralcio della Tavola 2.2 del nuovo PRGC del Comune di Gassino T.se

Dall'analisi della cartografia si può verificare che l'area in esame ricade in zona "Sc2 – attrezzature per verde, gioco, sport e parcheggi - esistente" – "vs – verde attrezzato per sport".

L'art. 22.12.1 delle NTA riporta le seguenti prescrizioni di interesse per il caso in esame:

Tipologia di interventi ammessi: tutti quelli di cui all'art. 11 – con limitazione per edifici esistenti classificati o vincolati di interesse storico-ambientale (N.d.R. non ricorre nel caso in esame);

Indici Urbanistici ed Edilizi: gli interventi da realizzarsi non hanno limitazione di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e la distanza dalle strade e dai confini [...] Gli ampliamenti funzionali ad attrezzature esistenti non dovranno di norma superare l'altezza del fabbricato pre-esistente.

Compatibilità localizzativa: [...] in luogo dell'attrezzatura individuata potrà essere realizzata altra attrezzatura, purché complessivamente, sull'intero territorio comunale, vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i. senza costituire variante al piano.

Soggetti attuatori: comune o enti o associazioni, anche privati. Nel caso di realizzazione da parte di privati il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e in particolare la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché le modalità di uso pubblico degli impianti.

In riferimento al citato art. 21 punto 1) della L.R. 56/77, si hanno le seguenti prescrizioni:

1) Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la **dotazione minima** complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

La cartografia di P.R.G.C. identifica inoltre la fascia di rispetto in riferimento alla S.P. 97, stabilità in metri 30: pur non essendo materialmente indicata la delimitazione del vincolo (graficamente si ha un'interruzione in corrispondenza del campo sportivo), si deve tuttavia supporre che la limitazione permanga in forza delle disposizioni date dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada". Conseguentemente si deduce che la fascia di rispetto stradale vada ad interferire con la porzione orientale dell'infrastruttura (segnatamente il sedime del campo da tennis e porzione del fabbricato ad uso ufficio/spogliatoio tennis).

In riferimento ai parametri urbanistici di zona, come sopra descritto nell'ambito delle prescrizioni di P.R.G.C., non si hanno limitazioni di densità edilizia ed altezza dei nuovi fabbricati. Eventuali nuove edificazioni non appaiono pertanto ricadenti nel disposto dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, trattandosi di area normata dal Piano Regolatore e dunque con regole specifiche seppure piuttosto permissive.

Resta tuttavia vincolante quanto stabilito dal **D.M. 2/4/1968 n.1444** *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*.

All'art. 2 vengono definite le zone territoriali omogenee: l'area in questione può essere ricondotta al tipo *"F- parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"*.

L'art. 7 definisce i limiti di densità edilizia per le zone omogenee: le zone F non risultano assoggettate a limiti per quanto concerne tale parametro.

L'art. 8 definisce i limiti di altezza degli edifici sempre suddividendoli per zone omogenee; le zone F ricadono nella seguente specifica: *"4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9"*.

Al citato art. 9 comma 2 si stabilisce che: *"Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"*.

Non sono pertanto individuabili maggiori limitazioni dei parametri urbanistici rispetto a quanto specificato nelle N.T.A., fatta salva la definizione di una distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti.

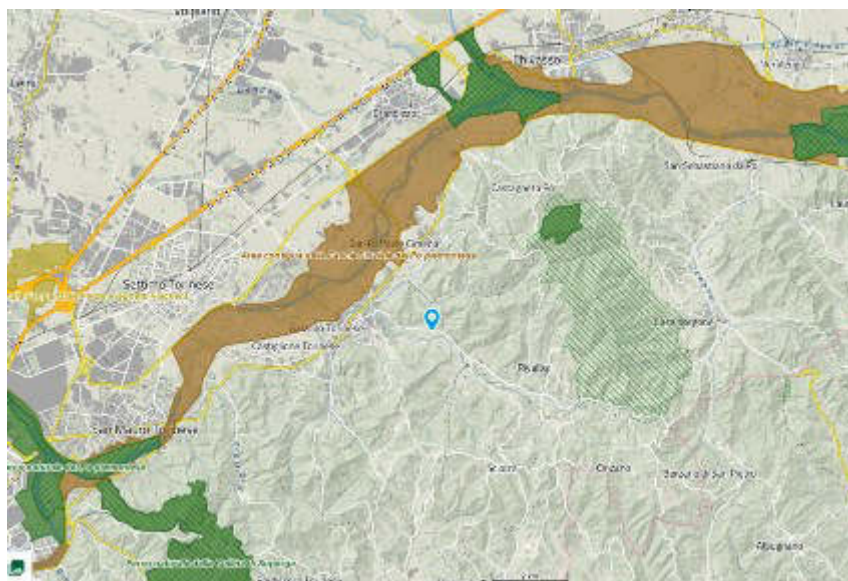
3.5 Vincoli ambientali e paesistici

Nei paragrafi seguenti è riportata una breve descrizione di come si sviluppa, sul territorio oggetto degli interventi, l'azione dei vincoli previsti dalla normativa esaminata.

3.5.1 Vincoli derivanti dalla normativa comunitaria

La Rete Ecologica Regionale è costituita da alcuni oggetti fondamentali: si tratta dei territori facenti parte della Rete Natura 2000 e cioè le Zone Speciali di Conservazione (ZSC), i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), che derivano dall'applicazione delle Direttive Europee 79/409/CEE "Uccelli" e 92/43/CEE "Habitat" e che costituiscono gli elementi base per garantire la tutela della biodiversità.

Nella zona direttamente interferita dall'infrastruttura non si rileva la presenza di tali zone di elevata sensibilità ambientale soggette a vincolo di tutela.



*Figura 9 – Aree protette e Rete Natura 2000
aree sottoposte a vincolo di tutela delle aree naturali e della biodiversità*

3.5.2 Vincoli derivanti dalla normativa nazionale

L'azione volta alla tutela ambientale e paesistica si esplica a livello nazionale attraverso alcune leggi che, partendo da considerazioni del territorio diverse, hanno come comune obiettivo la salvaguardia dei caratteri non solo ambientali, ma anche legati alla percezione paesistico-visiva dell'intero contesto.

La prima verifica è effettuata sulla base del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (vincolo per scopi idrogeologici), vincolo che tutela l'originaria destinazione d'uso del suolo, in particolar modo delle zone boscate ai fini della prevenzione delle cause del dissesto idrogeologico. **L'area in esame non è interessata da norme di tutela in tal senso** (si veda figura n.5).

L'area di interesse risulta invece parzialmente soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”.

Nel caso in oggetto, gli interventi interferiscono con (art. 142 D.Lgs. n.42/2004):

- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

L'area inclusa nella fascia di vincolo è materializzata sia nella cartografia di PRGC (linea verde), che nell'apposita cartografia del PPR (figura n.10 – linea azzurra tratteggiata).

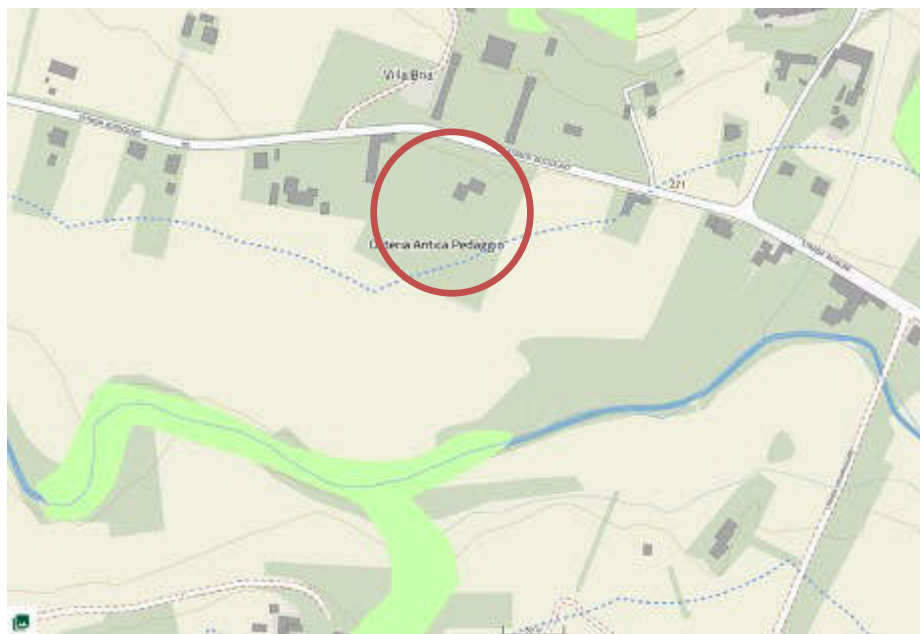


Figura 10 – Estratto Tav. 2 del PPR
aree soggette a tutela ex art. 142 D.Lgs. n.42/2004

3.5.3 Vincoli derivanti dalla normativa regionale

Si è valutata l'eventuale presenza nell'area di porzioni di territorio vincolate ai sensi della L.R. 22 marzo 1990 n. 12 e s.m.i., legge istitutiva del Piano Regionale delle Aree Protette, parchi, riserve naturali, previsto dalla legislazione nazionale tramite la L. 394/99. Con la Legge Regionale n.19 del 29/06/2009 sono stati istituiti la rete ecologica regionale e la carta della natura regionale, individuando il sistema regionale delle aree protette ed istituendo e classificando le diverse aree in relazione alle differenti tipologie e finalità di tutela; vengono inoltre individuate le modalità di gestione delle aree protette. Come visibile in figura n.8, non sono presenti aree di tutela.

3.6 Sintesi dei vincoli ambientali e territoriali e autorizzazioni necessarie

L'analisi dei vincoli territoriali ha evidenziato le seguenti interferenze per le quali potrebbe essere necessario acquisire autorizzazioni, pareri e nulla osta in funzione della tipologia di intervento prescelta:

- Vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (art. 142: aree boscate, aree ricomprese nella fascia dei 150 metri dai corsi d'acqua).
- Fascia di rispetto stradale di cui all'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e art. 8 punto C.1 delle NTA al PRG Comunale (distanza metri 30). Si segnala che il fabbricato A risulta totalmente ricompreso in tale area (fatta eccezione per il porticato).

4. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'ESISTENTE

4.1 Informazioni di origine

Il sedime è identificato al N.C.T. Sezione C (Bussolino) Foglio 5, mappale 236 con superficie di 14.480 m² - derivante dalla soppressione dei mappali 24 e 25 del suddetto Foglio (vedi allegato).

L'area è stata acquisita dal Comune di Gassino T.se a seguito di cessione gratuita da parte di privato, quale contributo per le opere di urbanizzazione; il passaggio di proprietà è avvenuto a mezzo di atto a rogito notaio Vallania in data 27/03/1985 rep. N. 205217/26953.

Il progetto per la realizzazione dell'impianto sportivo è stato redatto a cura dell'arch. Roberto Balestracci: l'esecutivo è stato approvato con deliberazione di C.C. n.203 in data 10/10/1986, variato per adeguamento a seguito dei rilievi CONI (approvazione con deliberazione di C.C. n.344 del 22/12/1986) e con perizie suppletive e di variante (approvate la prima con delibera di C.C. n.156 del 12/12/1988 e la seconda con delibera di C.C.165 del 14/09/1990).

L'ipotesi progettuale prevedeva l'edificazione di n.2 fabbricati ad 1 p.f.t. con funzione di spogliatoi, sale accessorie, infermeria e locali tecnici, oltre a campo da tennis, campo bivalente pallavolo/pallacanestro, campo da calcio e campo per il gioco delle bocce. All'ingresso è stato individuato lo spazio da destinare a parcheggio (n.10 stalli per autovetture e rastrelliera per n.12 cicli).

Il Certificato di Regolare Esecuzione è stato redatto dall'arch. R. Balestracci in data 29/01/1991, per un importo complessivo dei lavori di £ 295.800.615.

L'approvazione del conto finale e del certificato di ultimazione lavori e del certificato di regolare esecuzione è avvenuto con deliberazione della Giunta Municipale n.356 del 06/06/1990.

4.2 Descrizione degli stabili e conformità stato rilevati/stato autorizzato

La verifica in situ dell'infrastruttura ha evidenziato la sostanziale conformità tra quanto edificato e quanto previsto in progetto: i fabbricati sono aderenti alle tavole progettuali redatte in sede di variante dall'arch. Balestracci, rispettandone la distribuzione e le destinazioni d'uso, fatte salve piccole differenze nelle misure interne di minima rilevanza. Per comodità verrà identificato come

“Fabbricato A” quello destinato a spogliatoio tennis/uffici e “Fabbricato B” quelli destinato a servire il campo da calcio.

E' da segnalare che il fabbricato A ha subito la demolizione di alcune partizioni interne (evidenziate in figura) a seguito dell'inizio dei lavori derivanti dalla convenzione di cui alla DGC n.109 del 08/11/2012, successivamente abbandonati.

In particolare l'ingombro esterno dei due fabbricati risulta corrispondente alle quote di progetto (entrambi 12,6 x 6,4 m); l'area a porticato, analogamente, risulta congruente con quanto rappresentato graficamente avente un passaggio utile di 2,80 m. Stesso discorso per la distanza reciproca tra i due corpi di fabbrica.

La copertura, a doppia falda con pendenze asimmetriche, ha quota di colmo (misura sottotrave) pari a 4,42 m in analogia agli elaborati progettuali.

La struttura portante è realizzata con pilastri in c.a. gettati in opera 25x25 cm in telai costituiti da 4 elementi, orizzontamento in laterocemento con getto di completamento, travi di copertura in legno massiccio a quattro fili. Non è stato possibile identificare la tipologia fondazionale (verosimilmente in calcestruzzo armato sulla base delle voci di contabilità riscontrate nello stato finale) dagli elaborati disponibili o da osservazioni in situ.

I tamponamenti esterni sono in laterizio con disposizione a cassa-vuota, aventi spessore complessivo pari a 30 cm; è stato esperito un assaggio sulla muratura, non riscontrando la presenza di materiale isolante all'interno della camera d'aria.

La copertura è realizzata in coppi, su struttura lignea come citato sopra, e non è presente alcun tipo di isolamento termico. Il solaio in laterocemento è anch'esso allo stato grezzo senza posizionamento all'estradosso di materiali isolanti. Il sottotetto è accessibile, in entrambi i fabbricati, mediante scaletta retrattile e botola a soffitto. Ad un primo esame visivo generale, non si riscontrano particolari criticità per quanto riguarda la struttura nel suo insieme.

Alcuni tratti delle tramezzature e delle murature in generale (segnatamente per quanto riguarda il fabbricato B, ma anche parzialmente nel fabbricato A), presentano segni di degrado dovuti ad umidità di risalita.

I serramenti sono in alluminio anodizzato, a vetro singolo ed indicati, nella documentazione di progetto, del tipo antisfondamento (3+0,38+3): la caratteristica non è tuttavia certificabile non essendo presente documentazione in tal senso.

L'impianto di climatizzazione invernale è costituito da un generatore a gas (non ispezionato per inaccessibilità del locale) e da una rete di distribuzione a collettori di piano; i terminali di emissione erano costituiti da radiatori. Sia i collettori che i radiatori non sono più presenti. Le tubazioni di mandata e di ritorno dei radiatori sono in rame debolmente coibentato: risulta di difficile attuazione una verifica sull'integrità degli stessi essendo annegati nella pavimentazione. Le dorsali di mandata e di ritorno da CT ai collettori sono costituite da tubazioni in ferro zincato, prive di isolamento per quanto visibile.

L'impianto elettrico dei fabbricati presenta quadri generali e di zona per il sezionamento delle varie utenze (luce, FEM, etc.): non risultano tuttavia in condizioni tali da poter essere recuperati. Non è stato individuato il posizionamento del gruppo di misura, verosimilmente alloggiato all'interno del locale centrale termica.

E' presente almeno un punto di arrivo per la linea telefonica, ubicato nella sala del fabbricato A, derivato da palo telefonico dedicato posto sul retro del fabbricato stesso.

Lungo la strada provinciale è presente una cassetta di alloggiamento per il gruppo di misura del gas metano, consentendo pertanto l'allacciamento diretto alla rete dell'eventuale utenza. Non è stata individuata la tubazione di collegamento tra fabbricato A ed armadio contatore. Originariamente era presente un serbatoio di GPL, delimitato da recinzione metallica, per l'alimentazione della caldaia, verosimilmente dismesso a seguito della metanizzazione dell'area.

L'infrastruttura non risulta allacciata alla fognatura comunale, ma collegata a pozzo settico ubicato al centro del piazzale di accesso. E' presente il collegamento all'acquedotto pubblico, ma anche di questo servizio non è stato possibile individuare il punto di consegna (verosimilmente all'interno del locale centrale termica). Sono presenti i sanitari ceramici, ma non sono più esistenti i rubinetti ed i miscelatori, così come le tubazioni di collegamento (p.es. sifoni).

Fatto salvo per l'allaccio fognario, il complesso è pertanto servito da tutte le reti pubbliche indispensabili.

Le aree destinate all'attività sportiva, diversamente da quanto riportato in progetto, sono tre: il campo da calcio, il campo da tennis ed il campo da bocce. Non si è riscontrata la presenza del campo da basket/pallavolo.

Tutti e tre le aree sono provviste di elementi per l'illuminazione notturna, ormai non più utilizzabili; i corpi illuminanti potrebbero essere tuttavia recuperabili, pur impiegando una tecnologia ormai obsoleta ed energivora (lampade alogene).

Il campo da tennis, originariamente in terra rossa, risulta ormai totalmente privo del fondo ed invaso dalla vegetazione spontanea; sono ancora visibili le strisce di demarcazione. L'area è provvista di recinzione metallica plastificata perimetrale, bassa nella parte centrale ed alta alle due estremità, in condizioni relativamente accettabili.

Il campo da bocce è stato completamente coperto con frantumato: il materiale in questione è stato steso su tutto il piazzale ad opera di SMAT che ha impiegato l'area come deposito temporaneo in occasione di cantieri recenti. Non è più pertanto riconoscibile l'area di gioco se non per la presenza dei pali di illuminazione e per le assi di legno costituenti una delle due testate.

Il campo da calcio è anch'esso totalmente recintato con rete metallica plastificata e con rete para-palloni alle due estremità: sono presenti cancelli di accesso sia pedonali che carrabili per consentire l'accesso ai mezzi destinati alla manutenzione. La recinzione risulta in condizioni relativamente accettabili, fatta eccezione per il sistema di sostegno delle reti para-palloni costituito da pali ex ENEL in c.a. e da tubolari metallici fissati in maniera approssimativa. Sono presenti le due

porte e le panchine per i giocatori di riserva. Il sedime del campo da gioco risulta totalmente compromesso, con presenza di erba molto alta e arbusti diffusi su tutta l'area.

Si segnala che l'area destinata al gioco del calcio è ubicata ad una quota di circa 1,8/2,0 m inferiore rispetto alla restante parte del sedime; intorno al campo non è riconoscibile la pista di allenamento originariamente indicata negli elaborati progettuali.

4.3 Situazione documentale

La realizzazione dell'impianto è stata certificata dall'arch. Ballestracci mediante Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato in data 29/01/1991.

L'ultimo verbale con stato di consistenza rilasciato dalla L.N.D. risale al 16/11/2000 e ne certifica l'omologazione per la "prima categoria", sia per quanto riguarda il campo sportivo che i fabbricati pertinenziali. La capienza per il pubblico è stata qui stabilita in 40 persone.

Non è presente una Certificazione di Prevenzione Incendi, pur essendo stata predisposta la documentazione relativa a causa della presenza del serbatoio di GPL; tale carenza risulta pertanto irrilevante in quanto tale impianto non è più esistente.

Analogamente, stante la capienza definita, non risulta necessario disporre di un C.P.I. specifico: sarebbe tuttavia obbligatorio il rispetto dei requisiti di cui alla regola tecnica DM 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi", specificamente all'art.20 "Complessi e impianti con capienza non superiore a 100 spettatori o privi di spettatori". Di tali prescrizioni si dovrà tenere conto nell'ambito delle opere di recupero/modifica/riadattamento degli spazi qualora la struttura rimanga ad uso sportivo.

Dovrà essere effettuata la rideterminazione del fabbisogno per riscaldamento dei fabbricati così da stabilire la potenza del generatore di calore necessario: qualora si opti per l'impiego di un sistema a combustibile fossile, laddove il calcolo portasse a richiedere potenze superiori a 35 kW, sarebbe necessario verificare la sussistenza dei requisiti stabiliti dalla regola tecnica D.M. 12 aprile 2012.

Non è presente la Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) degli impianti elettrici: la conclusione del cantiere avvenne antecedentemente l'entrata in vigore della L. 46/90 e pertanto tale documentazione non risultava necessaria. E' verosimile che la rete elettrica sia stata modificata/integrata in tempi successivi, ma la dichiarazione relativa non risulta reperibile. Non si ritiene proponibile il rilascio di una Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) in quanto gli impianti presenti non appaiono in condizioni tali da poter essere ri-certificati.

Non è stato ritrovato né il progetto né il certificato di collaudo statico delle strutture portanti dei fabbricati A e B: è pertanto indispensabile effettuare una campagna di indagine sugli elementi strutturali al fine di verificarne la funzionalità ed addivenire all'emissione di un certificato di idoneità

statica a cura di tecnico competente, eventualmente da corredarsi con relazione geologica/geotecnica.

Non è presente un parere di conformità igienico-edilizio rilasciato dai competenti uffici della ASL per quanto riguarda gli spazi destinati a spogliatoio/servizi igienici.

L'accesso carraio, prospiciente la SP 97, risulta autorizzato dalla Provincia di Torino – area viabilità – servizio esercizio viabilità con autorizzazione pratica n. 93294 del 26/09/2013: in esso sono date prescrizioni di carattere geometrico (distanza dal ciglio strada, larghezza, etc.) e manutentive. Tra queste spicca la richiesta di provvedere alla modifica della siepe esistente al fine di migliorare il campo visivo dei veicoli in uscita. E' inoltre specificato che l'accesso alla proprietà è autorizzato esclusivamente ad uso pubblico.

4.4 Riepilogo conclusivo sugli adempimenti necessari

Nel presente capitolo si riporterà un sintetico elenco delle incombenze necessarie a ripristinare l'agibilità dell'area, nell'ipotesi che rimanga ad uso sportivo. Si precisa che tale elencazione potrà subire modifiche sulla base di quello che sarà l'utilizzo dell'infrastruttura, attualmente non prevedibile.

- **Dichiarazione di idoneità statica della struttura**, con eventuali allegati (relazione geologica, caratterizzazione dei materiali, etc.); in assenza di collaudo statico.
- Verifica ed eventuale adeguamento degli spazi interni per ottenimento **parere ASL – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica**.
- Verifica ed eventuale adeguamento alla **regola tecnica DM 18 marzo 1996 “Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi”** (per capienza inferiore alle 100 persone). In alternativa specifico CPI.
- Ripristino **rete elettrica** interna ed esterna ai fabbricati, con rilascio di **DI.CO**.
- Ripristino **sistema di climatizzazione invernale** con rilascio di **DI.CO**. Qualora venga impiegato un sistema a combustibile fossile di potenza superiore ai 35 kW, dovrà essere rispettata la regola tecnica D.M. 12 aprile 2012.
- **Progetto e realizzazione di allaccio alla pubblica fognatura**.
- Ripristino della **rete di adduzione e scarico per i servizi igienici**, con rilascio di **DI.CO**.
- **Verifica degli aspetti legati alla sicurezza sui luoghi di lavoro** e loro adeguamento (p.es. pellicolatura vetrate, sistemi di apertura delle finestre alte tali da garantire la manovra da terra in sicurezza, etc.).

- **Ottenimento nulla-osta Città Metropolitana di Torino** per eventuali modifiche o nuove opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale della SP 97.
- **Parere di compatibilità paesaggistica** per eventuali opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto fluviale, previa verifica della loro assoggettabilità alla norma (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).
- **Autorizzazione edilizia** da parte del competente UTC sulla base degli interventi previsti.
- **Aggiornamento planimetrie catastali** per congruenza con l'esistente e comunque in base alle modifiche future.

Si segnala, da ultimo, la possibilità di dover richiedere autorizzazioni in ambito ASL - Servizio di Igiene degli Alimenti e della Nutrizione qualora vi sia la necessità di insediare attività che prevedano la somministrazione di alimenti e bevande.

Gassino T.se, 26 aprile 2022



Il tecnico

ALLEGATI

Documentazione fotografica e planimetrie



Vista dei fabbricati – lato ingresso



Ingresso e vista verso la SP97 e “Villa Bria”



Campo da tennis



Piazzale di ingresso con campo da bocce (sulla destra)



Campo da calcio con torre faro – vista direzione “villa Bria”



Campo da calcio – vista direzione Gassino T.se



Ingresso fabbricato A – sala a disposizione



Segni di umidità di risalita



Spogliatoi calcio – fabbricato B



Derivazioni per impianto di riscaldamento



Botola di accesso al sottotetto



Struttura della copertura



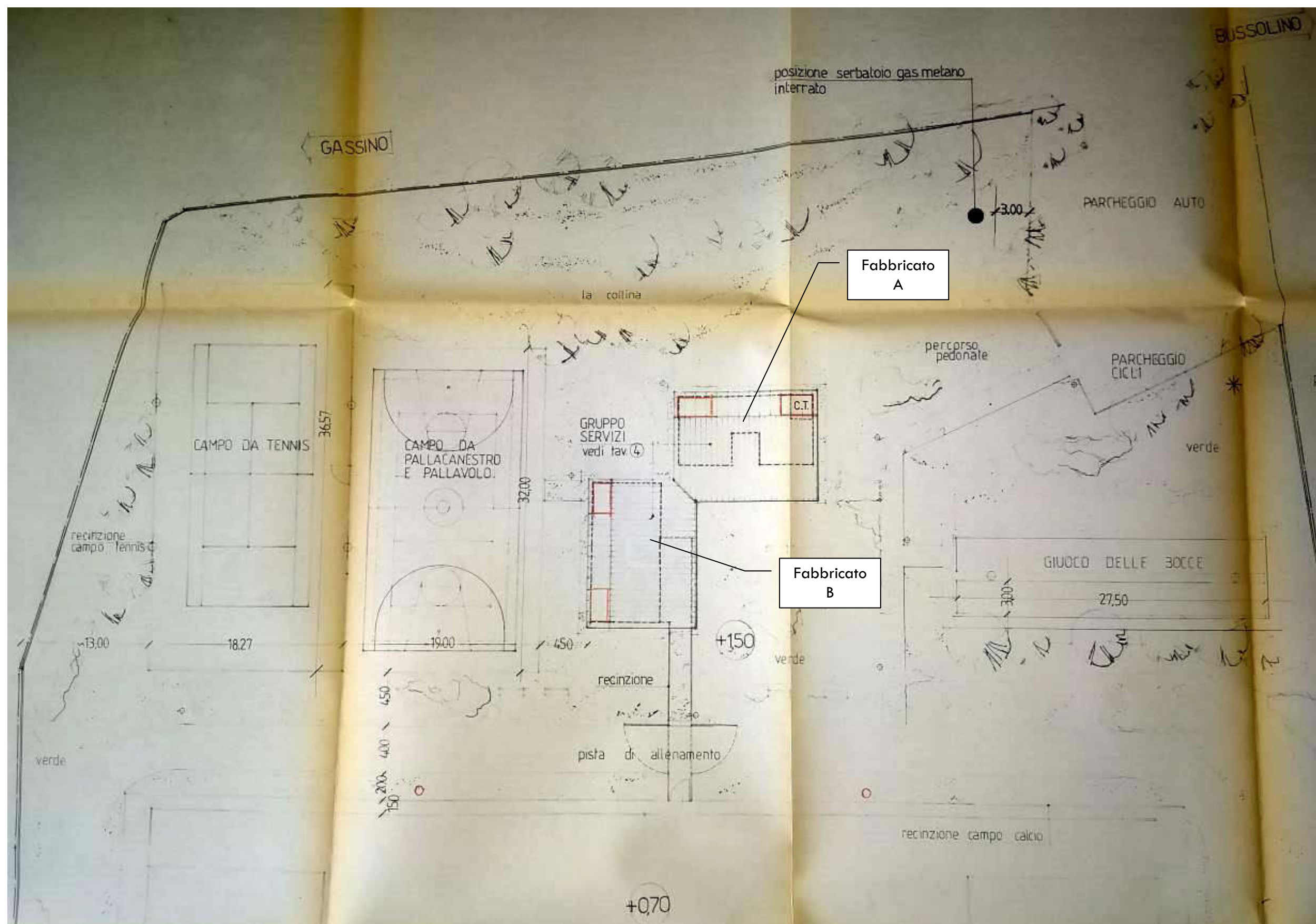
Linea telefonica

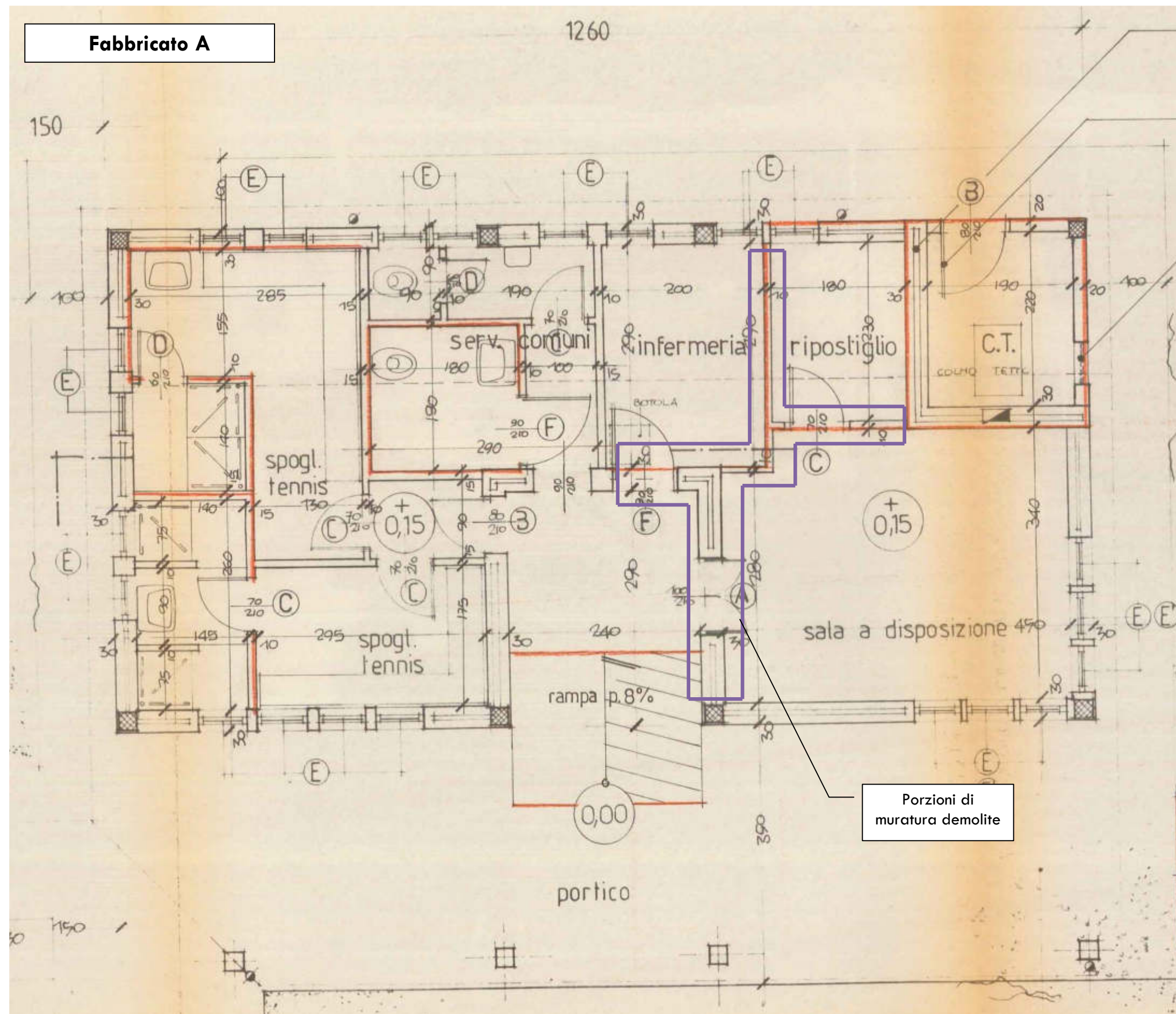


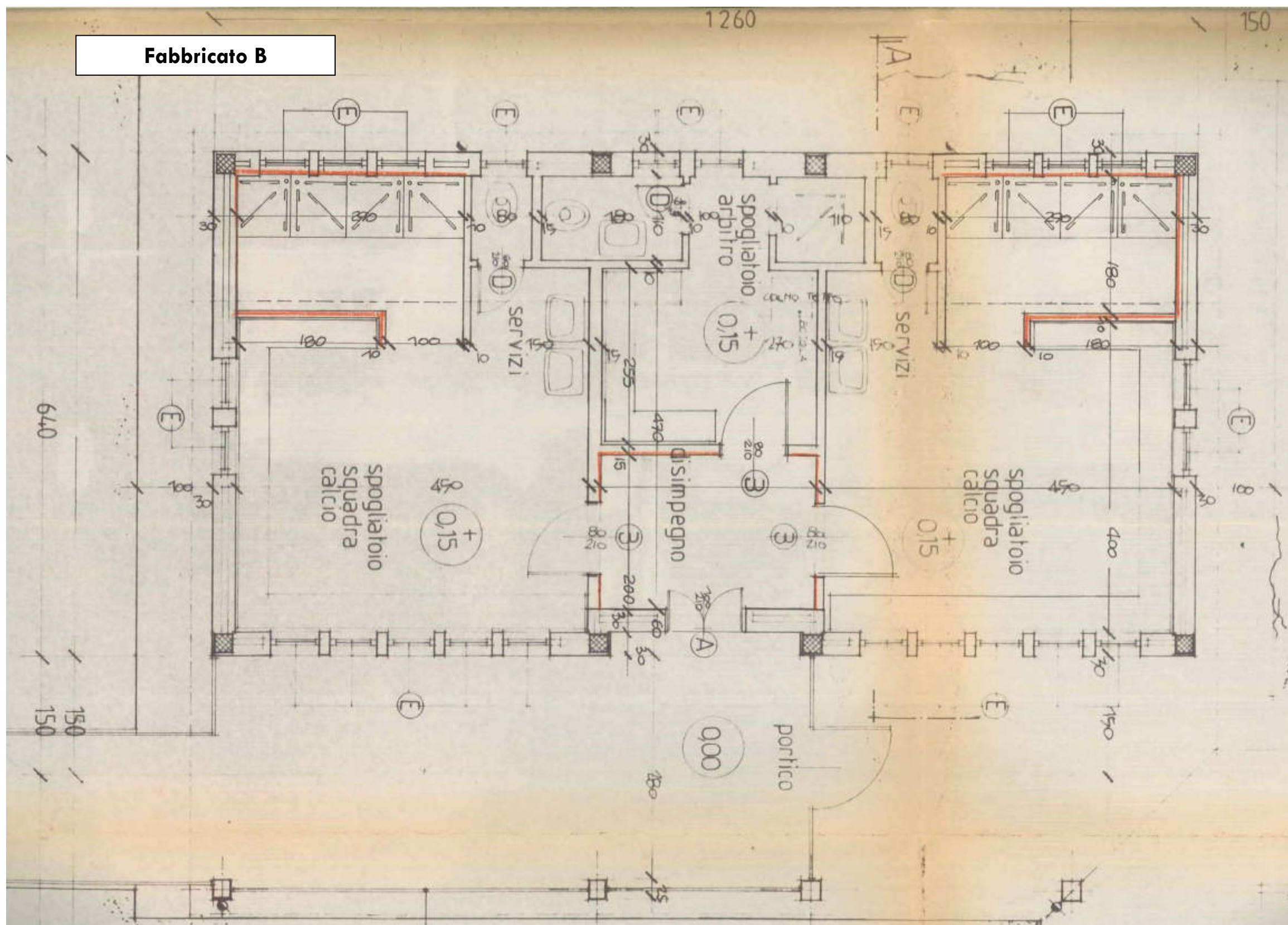
Struttura portante



Particolare serramenti



Fabbricato A



ALLEGATI

Documentazione catastale

Catasto terreni
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal **01/01/1980 al 20/04/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/04/2022

Dati identificativi: Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)** Sezione **BUSSOLINO GASSINESE**
Foglio **5** Particella **236**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **GASSINO TORINESE (D933) (TO)**
Sez. Urb. **BU** Foglio **5** Particella **236**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **14.480 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 5 N. 25

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 19/03/2018

Immobile predecessore

Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**
Foglio **5** Particella **24**

Impianto meccanografico del 01/09/1977

Annotazioni: per parificazione

📅 dal 19/03/2018

Immobile attuale

Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**
Foglio **5** Particella **236**

Tipo Mappale del 19/03/2018 Pratica n. TO0073088 in atti dal 19/03/2018 presentato il 19/03/2018 (n. 73088.1/2018)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**
Foglio **5** Particella **24**

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 19/03/2018

Immobile predecessore

Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**
Foglio **5** Particella **24**

Redditi: dominicale **Euro 86,61 Lire 167.700**
agrario **Euro 54,85 Lire 106.210**

Impianto meccanografico del 01/09/1977

Annotazioni: per parificazione

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **01**

Superficie: **11.180 m²**Partita: **426****📅 dal 19/03/2018 al 19/03/2018****Immobile attuale**Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**Foglio **5** Particella **236**Redditi: dominicale **Euro 0,00**agrario **Euro 0,00**Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
11.180 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 19/03/2018 Pratica n. TO0073088 in
atti dal 19/03/2018 presentato il 19/03/2018 (n.
73088.1/2018)**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**Comune: **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)***Foglio 5 Particella 24*Tipo Mappale del 19/03/2018 Pratica n. TO0073088 in
atti dal 19/03/2018 presentato il 19/03/2018 (n.
73088.2/2018)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 25

📅 dal 19/03/2018**Immobile attuale**Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**Foglio **5** Particella **236**Redditi: dominicale **Euro 0,00**agrario **Euro 0,00**Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
14.480 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**Comune: **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)***Foglio 5 Particella 25*

> Altre variazioni**📅 dal 19/03/1982 al 19/03/2018****Immobile predecessore**Comune di **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)**Foglio **5** Particella **24**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1982 in
atti dal 16/04/1987 (n. 619383)**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**Comune: **GASSINO TORINESE (D933C) (TO)***Foglio 5 Particella 25*

> Storia degli intestati dell'immobile**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di GASSINO TORINESE (D933C) (TO) Foglio 5 Particella 24**> 1. SOC ACCOM SEMPLICE A R P E
ALLEVAMENTO RAZIONALE POLLI EXTRADI
SCIRANO AGLIETTA E C** dall'impianto al 19/03/1982
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/09/1977

**> 1. ARPE ALLEVAMENTO RAZIONALE POLLI
EXTRA DI SCHIERANO E OG S.N
(CF 82500480015)**

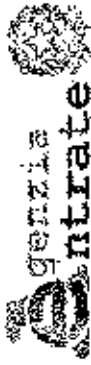
Sede in GASSINO TORINESE (TO)

 dal 19/03/1982 al 27/03/1985
(deriva dall'atto 2)2. Atto del 19/03/1982 Pubblico ufficiale GIOVANNI RE
Sede TORINO (TO) Repertorio n. 51212 - UR Sede
TORINO (TO) Registrazione n. 14125 registrato in data
29/03/1982 - Voltura n. 619383 in atti dal 16/04/1987**> 1. COMUNE DI GASSINO TORINESE
(CF 82500830011)**

Sede in GASSINO TORINESE (TO)

 dal 27/03/1985 al 19/03/2018
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)3. Atto del 27/03/1985 Pubblico ufficiale MASSIMO
VALLANIA Sede CHIVASSO (TO) Repertorio n.
205217 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione n.
885 registrato in data 16/04/1985 - Voltura n. 986485
in atti dal 29/06/1988

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90*



Ufficio Provinciale
di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/10/2018
Ora: 11.13.41
pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

Catasto Fabbicati

Protocollo n.: TO0248847
Codice di Riscatto: 0002036XA
Operatore: ZCCFPF

Comune di GASSINO TORINESE (Codice: A1PR)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Intestati n.: 1

Tipo Mappale n.: 73088/2018

Unità a dest. speciale e particolare n.: 1

Unità in costituzione n.: 1

Causale: COSTITUZIONE

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici

I. COMUNE DI GASSINO TORINESE con sede in GASSINO TORINESE, Proprietà per 1/1

C.F.

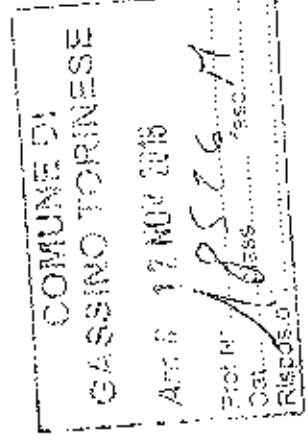
82500830011

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur.
1	C	BU	5	236		STRADA BUSSOLINO n. SNC, p. I	U	D06				2.680,00	



Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n. 102623/2018

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 31/10/2018

Protocollo accettazione n. TO0248847/2018

L'incaricato

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Torino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Gassino Torinese
 Strada Bussolino _____ civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: BU
 Foglio: 5
 Particella: 236
 Subalterno:

Compilata da:
 Corniglia Giorgio
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Torino

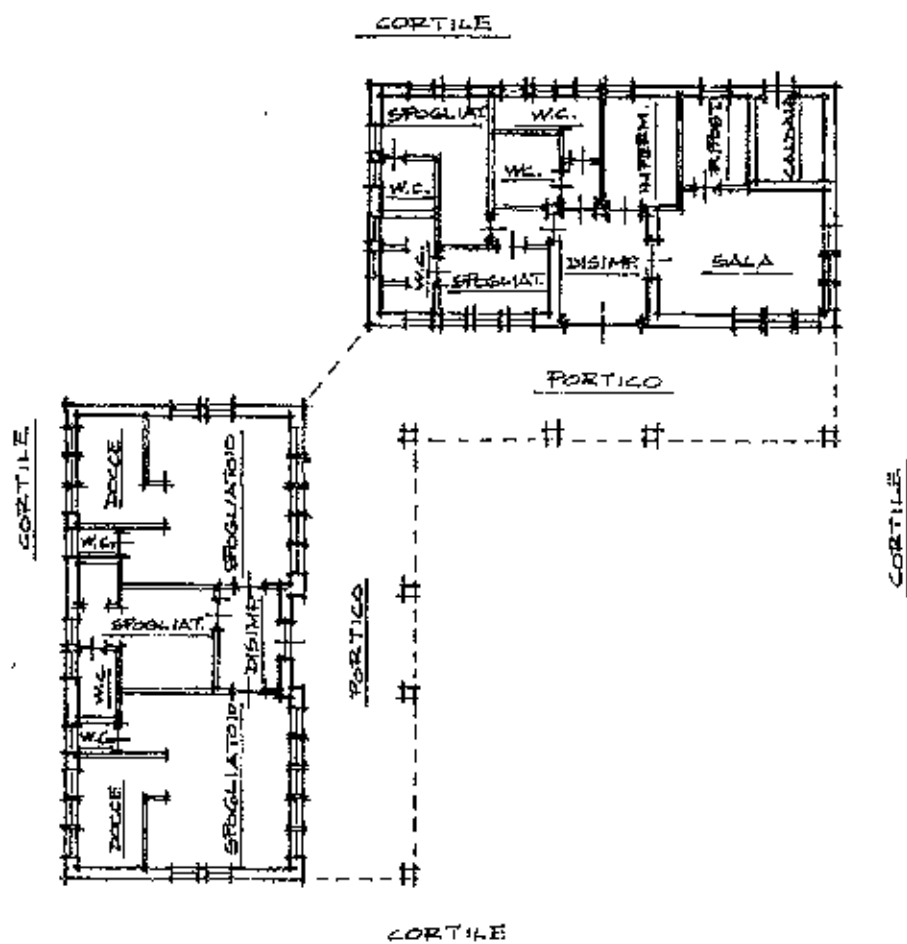
N. 5186

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

H = MT. 2.70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gassino Torinese
Strada Bussolino

div. SNC

Identificativi Catastali:

Sesione: BU

Foglio: 5

Particella: 236

Subalterno:

Compilata da:

Corniglia Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 5188

Scheda n. 2

Scala 1:1000

PIANO TERRENO

