

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Originariamente l'area alla fine dell'800 ospitava uno dei maggiori opifici torinesi nel settore conciario, la fabbrica Gilardini, alla cui crescita contribuirono sia la neonata industria automobilistica che il periodo bellico 1915-18 grazie alle forniture di accessori in pelle per l'abbigliamento militare. Nel 1955 la produzione cessò definitivamente e quando l'area divenne di proprietà della Provincia di Torino, parte degli edifici industriali furono riutilizzati e adibiti a sede delle scuole "Aldo Moro" e "Leonardo da Vinci". In seguito gli immobili scolastici furono abbattuti per problemi strutturali e l'area oggi si configura, per parte della sua estensione, come un vuoto urbano con presenza di alcune costruzioni residuali, concentrate in corrispondenza degli assi viari di Via Aosta e Corso Brescia.

Il complesso immobiliare in questione si affaccia sul fiume Dora vicino al nucleo storico di Torino. Area di notevole rilevanza urbana, nonché porta di accesso al centro aulico cittadino lungo il principale asse di ingresso dalla zona nord della città.

Contesto strategico collegato a importanti direttrici urbane, si distingue per le significative relazioni paesaggistiche quali l'affaccio sul fiume Dora e l'ampia panoramicità sul versante sud-ovest di Torino.

Sito di notevole estensione, inserito all'interno di un isolato collegato al cuore storico della Città.

Area d'importanza rilevante, parte di un contesto urbano oggetto di un significativo processo di riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio esistente.

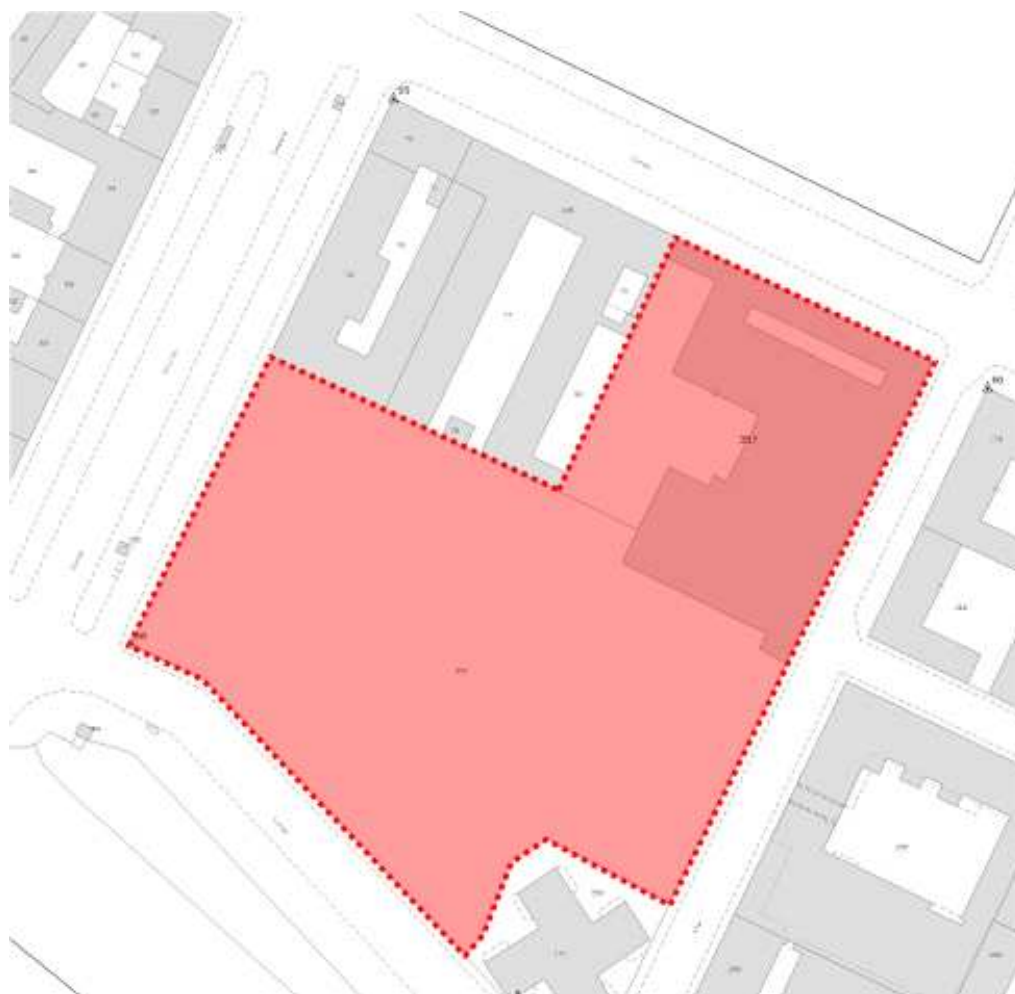
### DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1214	356		TORINO LUNGO DORA FIRENZE, SNC Piano T		F/1			

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1214	357	30	TORINO VIA AOSTA, SNC Piano T-1	1	D/7			Euro: 3.370,00
1214	357	31	TORINO VIA AOSTA, 5 Piano T-1 - 2	1	D/7			Euro: 8.580,00
1214	357	32	TORINO VIA AOSTA, 7BIS/A Piano T	1	D/1			Euro: 3.080,00

# SCHEDA TECNICA Edifici in alienazione

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1214	357	33	TORINO VIA AOSTA, 7BIS/E Piano T-1	1	D/6			Euro: 30.890,00
1214	357	34	TORINO CORSO BRESCIA, 10/B Piano T-S1	1	D/7			Euro: 8.544,00
1214	357	35	TORINO CORSO BRESCIA, 14/C Piano T-1 - 2	1	C/4	4	844 mq	Euro:4.794,79
1214	357	36	TORINO CORSO BRESCIA, 10 Piano 1	1	C/4	4	52 mq	Euro:295,41
1214	357	37	TORINO CORSO BRESCIA, 10 Piano 1	1	C/4	4	140 mq	Euro:795,34
1214	357	38	TORINO CORSO BRESCIA, SNC Piano T-1	1	C/3	6	96 mq	Euro:396,64
1214	357	39	TORINO CORSO BRESCIA, 10 Piano T-1					
1214	357	40	TORINO CORSO BRESCIA, SNC Piano T					



### **DATI URBANISTICI**

Con la variante urbanistica nr. 252, approvata dalla Città di Torino è stata mutata la destinazione d'uso del sito da "Aree per Servizi generali" ad "Area TE" (terziario) con prescrizioni particolari individuate nella specifica scheda urbanistica.

La superficie territoriale del lotto è pari a mq 17.308.

L'indice territoriale è: 1,35 mq/mq.

La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari a mq 23.366.

### **RETE E CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI**

La distanza del complesso immobiliare rispetto le reti infrastrutturali è la seguente:

Autostrada:	7,5 Km
Tangenziale:	Nord 7,5 Km
Aeroporti:	15 Km da Caselle (di cui 9 Km su strade a scorrimento veloce)
Rete ferroviaria:	2,5 Km (Stazione Porta Susa) 3,5 Km (Stazione Porta Nuova)

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**ANAGRAFICA EDIFICIO**

Comune: TORINO  
Indirizzo: VIA AOSTA, 7

NCEU: f. 1214                      n. 357                      sub. 33  
Piano: n. 1                              N.1

Progettista:  
Direttore dei Lavori:  
Costruttore:

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso: E6 (2)  
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1890 / 2000  
Tipologia edificio: linea  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 6158,81  
Superficie disperdente totale (m<sup>2</sup>): 3805,04  
Fattore di forma S/V (m<sup>-1</sup>): 0,6178  
Trasmittanza media superfici opache (W/m<sup>2</sup>k): 1,2759  
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m<sup>2</sup>k): 4,5648  
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2617  
Superficie utile Su (m<sup>2</sup>): 1302,05  
Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo  
Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale  
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale

**FOTO**



**INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO**

Fabbisogno di energia termica utile ideale =  
93,47 kWh/m<sup>3</sup>



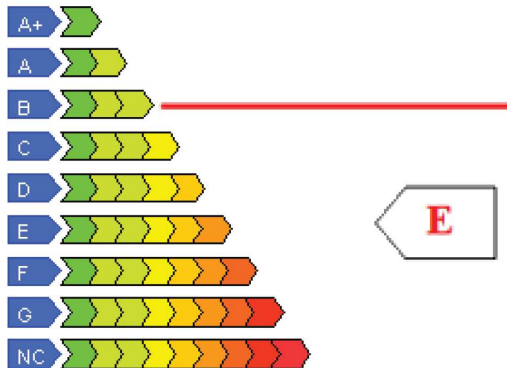
limite di legge 14,8809 kWh/m<sup>3</sup>

Fabbisogno di energia termica primaria per  
acqua calda sanitaria = 4,304 kWh/m<sup>3</sup>



**CLASSE ENERGETICA**

Basso consumo



Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 66,1473 kWh/m<sup>3</sup>

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

**EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA**

ETTARI DI BOSCO = 0,827 Ha



**RACCOMANDAZIONI**

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	cappotto intradosso solaio di copertura pann 8 cm	MEDIA	6
IMPIANTO			

N. certificato: 2013 107994 0001      B1 Scadenza: 22/08/2023



ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2013 107994 0001

B1

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	58,373 kWh/m <sup>3</sup>
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	61,844 kWh/m <sup>3</sup>
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	20,929 kWh/m <sup>3</sup>
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	III
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	1,5114
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8276
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Motivazione di rilascio del presente attestato: Annuncio immobiliare

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( )

**DICHIARAZIONI**

Il sottoscritto certificatore DIEGO RIVELLA, nato a TORINO (TORINO), il 10/09/1972 residente a TORINO (TORINO), CF RVL DGI72P10L219R ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li Torino il 22/08/2013

Firma digitale del Certificatore

DIEGO RIVELLA N. 107994

## ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: TORINO  
Indirizzo: CORSO BRESCIA, 8

NCEU: f. 1214                      n. 357                      sub. 38  
Piano: n.0                              N.1

Progettista:  
Direttore dei Lavori:  
Costruttore:

## DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E8  
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1910  
Tipologia edificio: linea  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 160,51  
Superficie disperdente totale (m<sup>2</sup>): 168,48  
Fattore di forma S/V (m<sup>-1</sup>): 1,0497  
Trasmittanza media superfici opache (W/m<sup>2</sup>k): 1,277  
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m<sup>2</sup>k): 4,5355  
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2617  
Superficie utile Su (m<sup>2</sup>): 32,1  
Tipologia impianto di riscaldamento: Non presente  
Fonte energetica per riscaldamento: Energia elettrica  
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Energia elettrica

## FOTO



## CLASSE ENERGETICA



Indice prest. energ. reale: 128,2591 kWh/m<sup>3</sup>

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

## INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 57,698 kWh/m<sup>3</sup>



limite di legge 23 kWh/m<sup>3</sup>

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 0,2972 kWh/m<sup>3</sup>



## EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,04447 Ha



## RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	pannelli isolanti estradosso solaio sottotetto	MEDIA	5
IMPIANTO			

N. certificato: 2012 107994 0012      B1 Scadenza: 22/08/2023

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2012 107994 0012

BI

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	127,963 kWh/m3
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	129,96 kWh/m3
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	27,379 kWh/m3
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	II
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,4509
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,77
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Motivazione di rilascio del presente attestato: Annuncio immobiliare

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( )

**DICHIARAZIONI**

Il sottoscritto certificatore DIEGO RIVELLA, nato a TORINO (TORINO), il 10/09/1972 residente a TORINO (TORINO), CF RVLGGI72P10L219R ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li Torino il 22/08/2013

Firma digitale del Certificatore

DIEGO RIVELLA N. 107994

**ANAGRAFICA EDIFICIO**

Comune: TORINO  
Indirizzo: CORSO BRESCIA, 10

NCEU: f. 1214                      n. 357                      sub.  
Piano: n.2                              N.2

Progettista:  
Direttore dei Lavori:  
Costruttore:

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso: E2  
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1910  
Tipologia edificio: linea  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 3335,1  
Superficie disperdente totale (m<sup>2</sup>): 1921,5  
Fattore di forma S/V (m<sup>-1</sup>): 0,5761  
Trasmittanza media superfici opache (W/m<sup>2</sup>k): 1,3574  
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m<sup>2</sup>k): 3,9408  
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2617  
Superficie utile Su (m<sup>2</sup>): 641,99  
Tipologia impianto di riscaldamento: Centralizzato  
Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale  
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Energia elettrica

**FOTO**



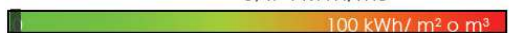
**INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO**

Fabbisogno di energia termica utile ideale =  
11,266 kWh/m<sup>3</sup>

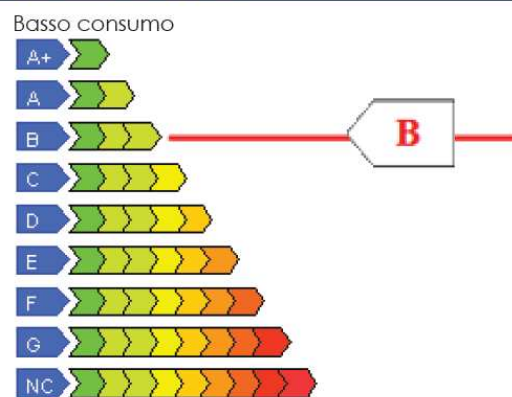
 400 kWh/m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>

limite di legge 17,6636 kWh/m<sup>3</sup>

Fabbisogno di energia termica primaria per  
acqua calda sanitaria = 0,474 kWh/m<sup>3</sup>

 100 kWh/ m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>

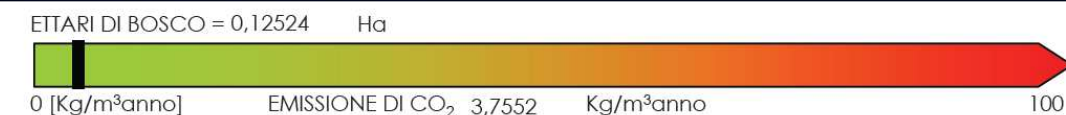
**CLASSE ENERGETICA**



Alto consumo  
Indice prest. energ. reale: 18,4679 kWh/m<sup>3</sup>

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

**EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA**



**RACCOMANDAZIONI**

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	pannelli isolanti 8 cm intradosso solaio copertura	MEDIA	6
IMPIANTO			



ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2013 107994 0002

B1

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	C
Prestazione energetica raggiungibile	11,901 kWh/m <sup>3</sup>
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	17,993 kWh/m <sup>3</sup>
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	19,997 kWh/m <sup>3</sup>
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	II
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,6261
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8355
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Motivazione di rilascio del presente attestato: Annuncio immobiliare

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( )

**DICHIARAZIONI**

Il sottoscritto certificatore DIEGO RIVELLA, nato a TORINO (TORINO), il 10/09/1972 residente a TORINO (TORINO), CF RVL DGI72P10L219R ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li Torino il 22/08/2013

Firma digitale del Certificatore

DIEGO RIVELLA N. 107994

**NOTE**

Le informazioni contenute nella presente scheda tecnica hanno carattere puramente indicativo; lo stato di fatto è inequivocabilmente riscontrabile solo a seguito di sopralluogo.

Dovranno essere verificate da parte dell'offerente, presso il Comune di riferimento, tutte le caratteristiche tecniche urbanistiche edilizie inerenti l'immobile descritto nella scheda, e di tali aspetti l'offerente dovrà tenerne conto al momento dell'effettuazione dell'offerta.