

SCHEDA TECNICO - PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE DENOMINATO “ROTONDA DEL VALENTINO”
PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI TORINO ESPOSIZIONI
CORSO MASSIMO D’AZEGLIO 11



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L’isolato compreso tra corso Massimo D’Azeglio, viale Boiardo, via Petrarca e la continuazione visiva di corso Raffaello è occupato dall’ex complesso fieristico denominato “Torino Esposizioni”. La configurazione attuale del fabbricato è stata definita negli anni cinquanta del Novecento e rappresenta una delle più importanti realizzazioni e dei più significativi edifici torinesi.

“La Rotonda del Valentino” si eleva di fronte al monumento al Principe Amedeo ed è ormai autonoma rispetto al resto del complesso immobiliare, rappresenta una delle poche parti originarie del complesso progettato da Sottsass sr. Elegante volume semicircolare a 2 p.f.t. dal prospetto “razionalista” finito con ampie e modulari vetrate con vista diretta sul Parco del Valentino, è raccordato al primo padiglione mediante un volume rettangolare di pari altezza.

La porzione immobiliare ha una superficie utile lorda complessiva pari a circa mq. 1.570 così distribuiti: piano terreno mq. 890 circa, piano primo mq. 580 circa, piano interrato mq 100 circa. Completa il Lotto una vasta area verde esterna pertinenziale della superficie di mq. 2970 circa. Il bene è classificato come indisponibile all'Inventario del Comune di Torino.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

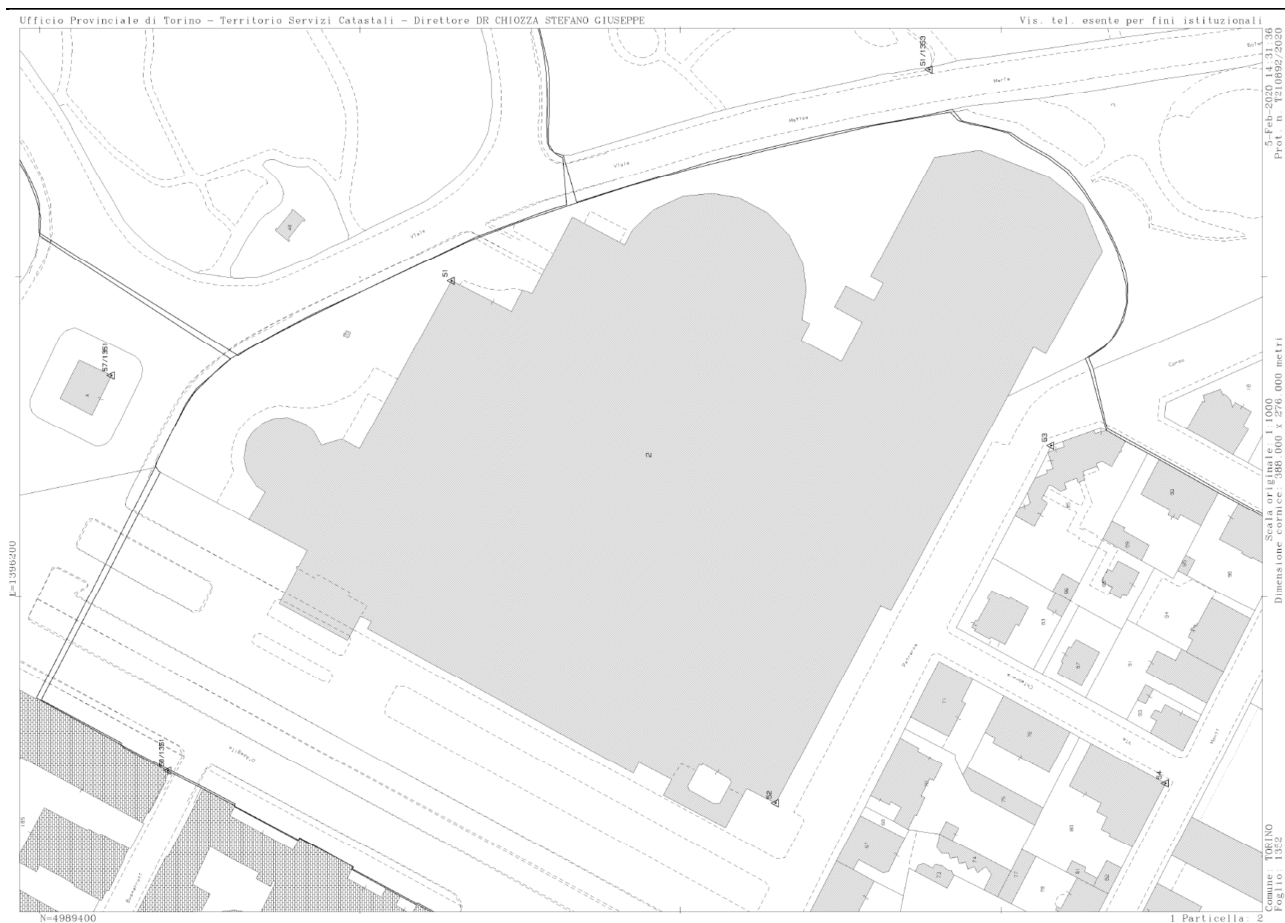
Euro/anno 79.400,00 (euro/anno settantanovemilaquattrocento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

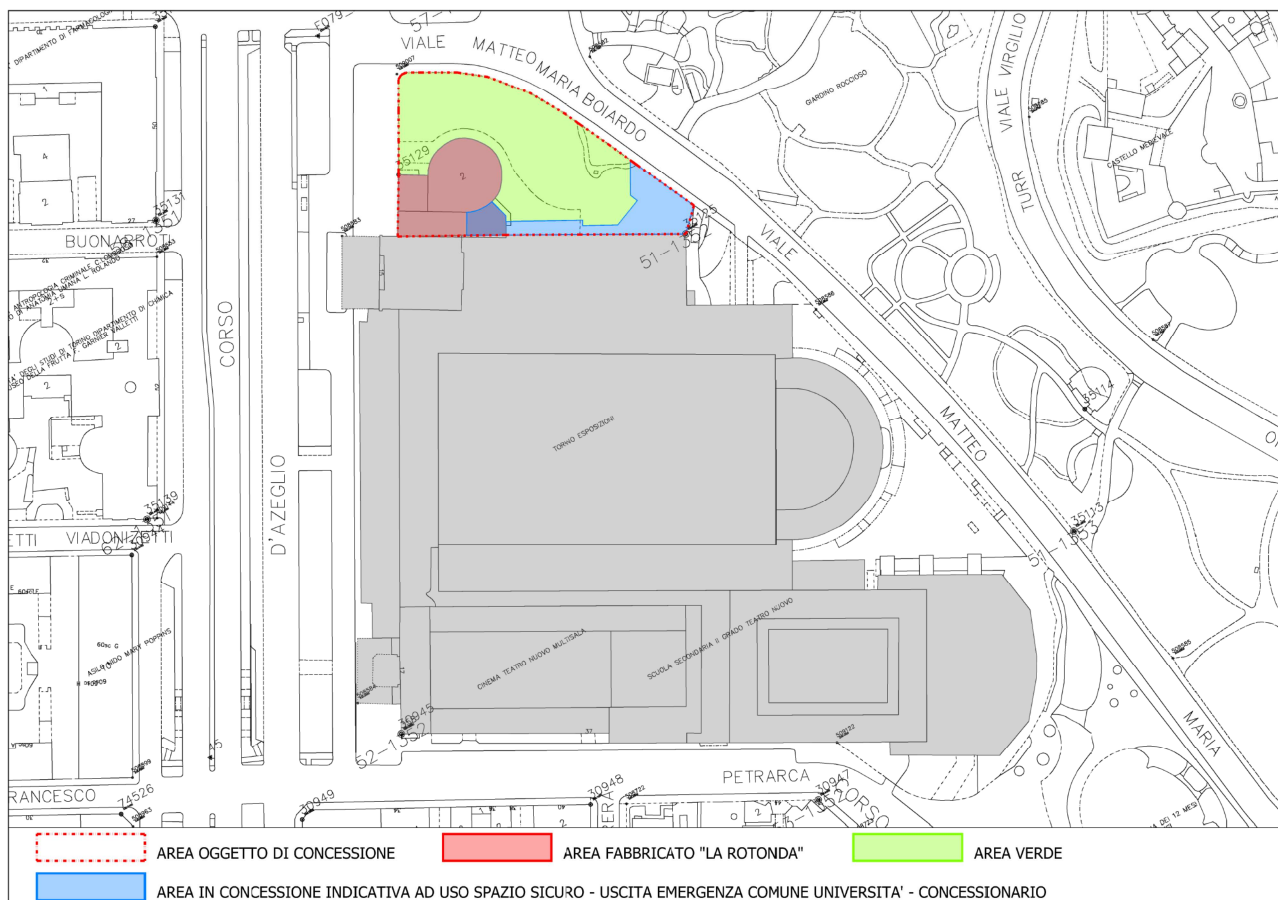
L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1352, particella 2, subalterno 1 (indirizzo: corso Massimo d'Azeglio n. 17, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria D/3; Rendita euro 33.879,57) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1252 part. 2 parte (Ente urbano; Superficie 37355 mq).

Il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere a propria cura e spese al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI CARTA TECNICA

**COERENZE**

Nord: piazzale Amedeo di Savoia;

Est: Viale Maria Boiardo;

Sud: Padiglione 1 Torino Esposizioni;

Ovest: Corso Massimo D'Azeglio.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Il compimento edilizio del complesso immobiliare "Torino Esposizioni" nella sua attuale configurazione è avvenuto in negli anni cinquanta del Novecento. Prendendo atto che con nota prot. n. 11342 del 18 ottobre 2011 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha comunicato che, pur essendo stato riconosciuto l'interesse culturale nell'ambito del processo di verifica effettuato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 72/2004 e s.m.i., "[...] non si è potuto dare seguito al perfezionamento del provvedimento di tutela sul complesso [...] in considerazione del fatto che la sua parte prevalente [...] risulta esclusa dall'applicazione dei disposti [...]", l'Amministrazione cittadina, in considerazione della rilevante qualità del complesso architettonico, ritiene comunque opportuno che i progetti di recupero, della porzione immobiliare in oggetto, siano condivisi ed autorizzati dalla Soprintendenza competente per il territorio e procederà

chiedendo alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. della porzione immobiliare.

Il concorrente, nel caso in cui la Soprintendenza competente ritenesse necessaria la relativa autorizzazione, dovrà impegnarsi a rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella relativa autorizzazione.

La porzione immobiliare risulta essere compresa tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario le opere necessarie per l'allacciamento degli impianti da realizzare, nonché tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta inserito all'interno della Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00, in Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico – Attrezzature di interesse generale, con indice di edificabilità fondiario (I.F.) pari a 2.0 mq/mq.

L'intero compendio immobiliare è ricompreso nel gruppo: Edifici e manufatti speciali di valore documentario.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb4A(P).

L'ambito risulta essere compreso nel PTO ed in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

In relazione ai possibili risulti dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e smi e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto.. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

DESTINAZIONE D'USO

Con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 00391/049 del 11 febbraio 2020, avente ad oggetto "Parco del Valentino: Indirizzi per la definizione dei bandi pubblici di concessione", è stato precisato che "[...] *al fine di consentire la predisposizione di bandi di concessione di immobili comunali presenti nel parco:*

- *è ammessa l'attività di intrattenimento accessoria e non prevalente alle preesistenti e legittime attività di ristorazione e di somministrazione purché venga svolta all'interno di edifici legittimamente realizzati e nelle relative aree di pertinenza predefinita ovvero nell'area allo scopo specificamente richiesta in concessione;*
- *non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo;*
- *nelle aree di pertinenza e nelle aree specificamente concesse è ammessa, nel rispetto delle norme dettate a tutela del verde, esclusivamente, la posa di elementi mobili di arredo e di attrezzature finalizzate allo svolgimento delle attività autorizzabili (es. tavolini, ombrelloni, pedane, installazioni per la diffusione di immagini e di suoni, installazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche, etc.);[...]"*.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

Parte del lotto è gravata da servitù di passaggio delle uscite di emergenza dei piani terra e primo dell'attività confinante in uso alla Università di Torino. Tali passaggi dovranno rimanere liberi da persone e cose in modo da garantire il normale deflusso in caso di emergenza anche dell'attività confinante. Il concessionario, nella redazione del proprio piano di sicurezza e di emergenza dovrà necessariamente prendere atto delle commistioni determinate dalle ulteriori attività presenti.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono state rilasciate le seguenti licenze / concessioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 999 del 04 ottobre 1973 (prot. n. 1973-1-743 del 11 luglio 1973) per la costruzione di recinzione di parte di area di Torino Esposizioni, in Torino lato Viale M. Maria Boiardo;
- Licenza edilizia in precario n. 51/P del 11 aprile 1978 (prot. n. 1978-1-1003) per conservare in sanatoria cancellata in ferro a protezione di intercapedine in Torino, Corso Massimo D'Azeglio 15 angolo Via Boiardo;
- Comunicazione opere libere del 16 marzo 2005 (prot. n. 2005-20-5507) per lavori di manutenzione ordinaria di rimozione serramenti interni, rimozione di rivestimenti e pavimenti, rimozione di sanitari bagno e rimozione di impianto elettrico e idrico in Corso Massimo D'Azeglio 11;
- Denuncia inizio attività in subdelega del 16 maggio 2005 (prot. n. 2005-9-9045) per realizzazione serramenti esterni e cancellata in Corso Massimo D'Azeglio 11;
- Denuncia opere in cemento armato del 17 ottobre 2007 (prot. n. 2007-18-14452) per opere in Corso Massimo D'Azeglio 11;
- Comunicazione di inizio lavori asseverata del 07 ottobre 2013 (prot. n. 2013-20-18203) per interventi di manutenzione straordinaria e opere interne, ovvero demolizione e realizzazione tamponamenti interni per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi e adeguamento impianto elettrico in Corso Massimo D'Azeglio 11.

Il concessionario ha l'obbligo di verificare, con il coinvolgimento dei competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Nel caso in cui venissero rilevate delle contraddizioni tra lo stato di fatto e quanto legittimato dal punto di vista edilizio il concessionario avrà l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. Gli eventuali maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco privi di idoneo legittimo titolo saranno riconosciuti, previa verifica di congruità da parte dei Servizi

competenti della Città, a scalare sul canone proposto. I relativi importi verranno detratti dalle somme dovute a titolo di canone di concessione per le mensilità residue (dei primi 10 anni) a far data dall'avvenuta regolarizzazione edilizia.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato. Occorre segnalare la presenza di infiltrazioni di acqua presumibilmente provenienti dalla copertura piana del primo piano. Il concessionario dovrà, a propria cura e spese, provvedere alla verifica delle impermeabilizzazioni esistenti intervenendo, qualora necessario, al ripristino delle condizioni ottimali.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare l'immobile alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate dell'intero compendio e della porzione oggetto di concessione. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Il concessionario dovrà procedere ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Gli impianti esistenti sono stati oggetto di ripetute azioni vandaliche tali da compromettere l'usabilità degli stessi.

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

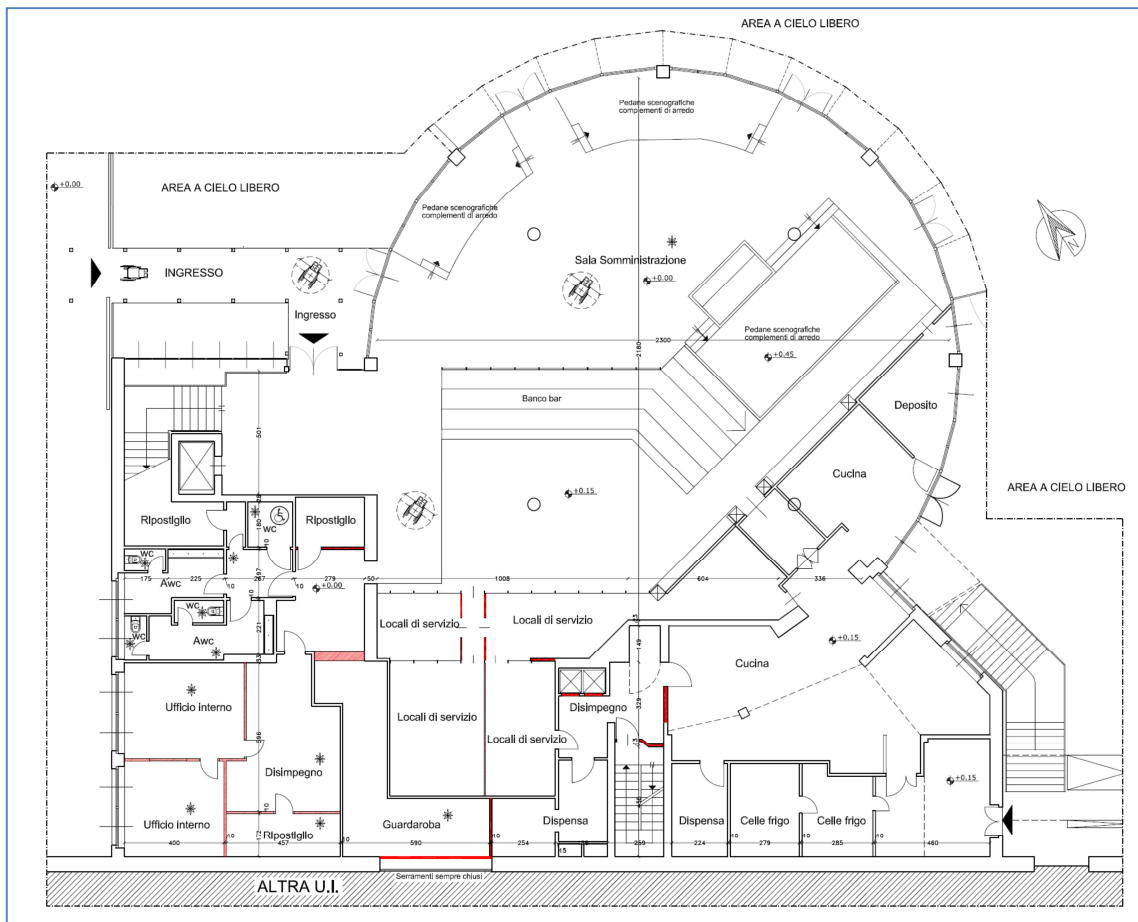
VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente è ad esclusivo carico del soggetto concessionario. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio competente della Città, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale in materia.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Le planimetrie in allegato rappresentano la consistenza di progetto rappresentata nei disegni allegati alla pratica edilizia prot. n. 2013-20-18203, sono fuori scala, non rappresentano lo stato legittimato e sono da intendersi meramente indicative in virtù di quanto sopra riportato.

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

