

SCHEDA TECNICO - PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE PARCO DEL VALENTINO – VIALE VIRGILIO 25



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto è situato nella Circoscrizione n. 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto – Filadelfia), ambito urbano di carattere storico artistico e ambientale di particolare pregio per la presenza del parco, del Castello del Valentino e del Borgo Medievale.

L'ambito urbano comprende il fronte stradale di corso Massimo d'Azeglio e del corso Galileo Galilei, con un tessuto edilizio eterogeneo dal punto di vista storico e di buona qualità architettonica ed edilizia connotato in prevalenza, per la fase di impianto, da tessuti urbani organizzati ad isolati chiusi con tipi edilizi residenziali risalenti alla pianificazione urbanistica avviata a metà dell'Ottocento la cui costruzione è però posticipata nel corso del secolo successivo. Presenta altresì soluzioni edilizie recenti sparse.

Il lotto, ricompreso all'interno del Parco del Valentino in prossimità della sponda sinistra del fiume Po ed in aderenza al viale Virgilio in corrispondenza dell'incrocio con il viale Mattioli, è costituito da fabbricato ad un piano fuori terra, locale interrato ed ampia area esterna pertinenziale.

L'area risulta recintata con strutture temporanee ed è possibile accedere al suo interno tramite due ingressi distinti, uno per l'accesso al fabbricato ed un altro per l'area esterna.

Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, risultano pari a circa 160 mq per il piano terreno del fabbricato, con loggiato annesso di 65 mq e terrazzo di copertura di circa 240 mq e 48 mq per il piano interrato collegato. L'area esterna si compone invece di quattro distinte porzioni (A+B+C+D) per un totale di circa 1500 mq.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

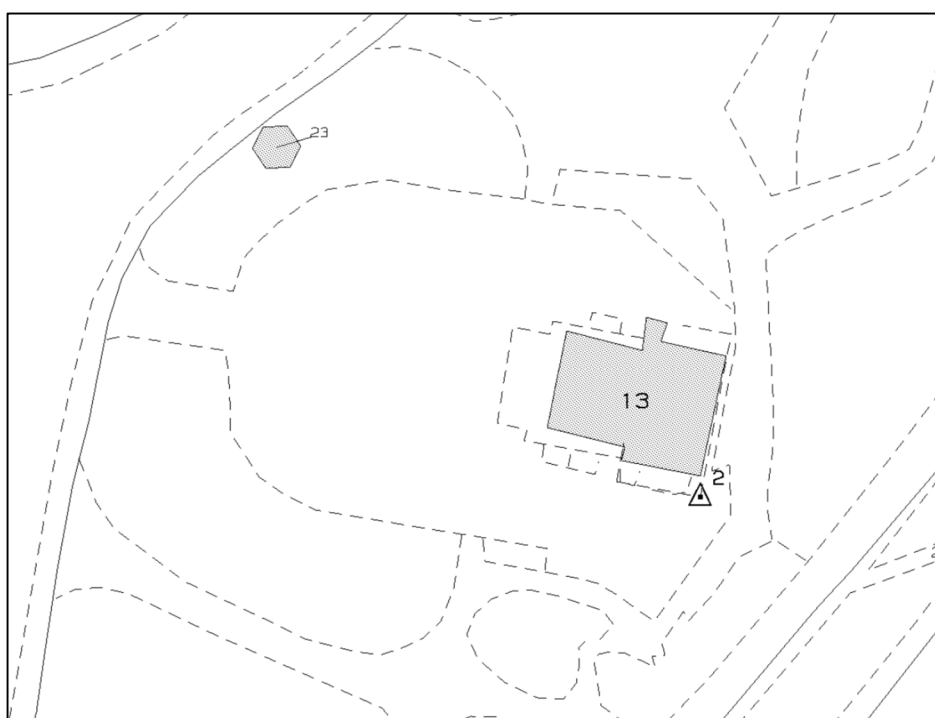
Euro/anno 46.600,00 (euro/anno quarantaseimilaseicento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1335, particella 13 sub. 1 (indirizzo: viale Virgilio, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria D/3; Rendita euro 9.262,65) e al Foglio 1335, particella 13 sub. 2 (indirizzo: viale Virgilio, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria D/1; Rendita euro 33,57) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1335 part. 13 e al Foglio 1335 part. 24 parte.

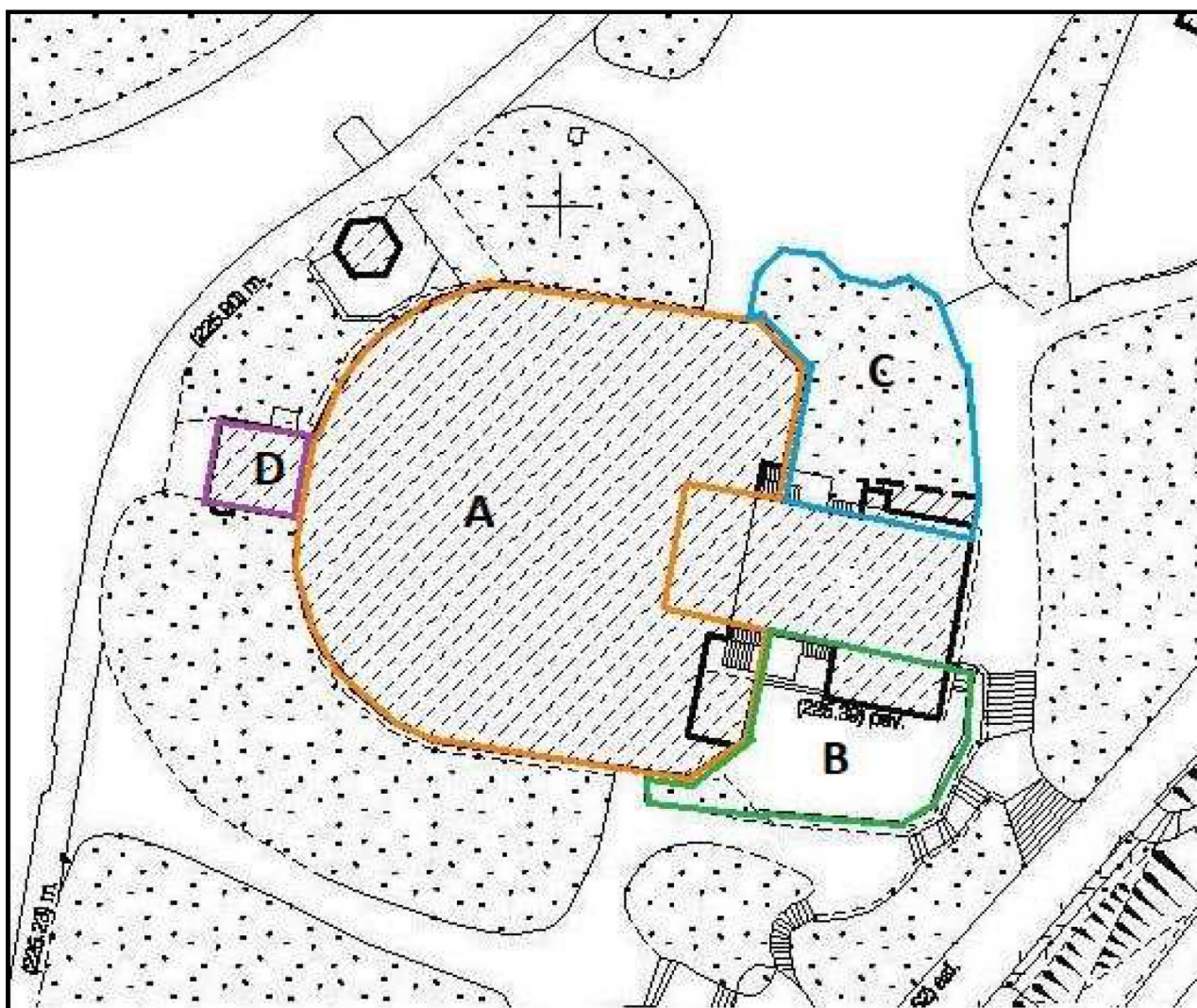
Il compendio, come risulta ad oggi delimitato da recinzione fissa, non risulta autonomamente e completamente censito al Catasto Terreni del Comune di Torino; il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere a propria cura e spese al formale accatastamento dell'unità immobiliare nonché al frazionamento, con l'eventuale creazione di nuova particella catastale, dell'intera porzione di terreno su cui insiste il lotto.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Planimetria non in scala con perimetrazione indicativa delle superfici esterne.

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

Con Decreto rep. n. 74/2020 del 15 settembre 2020 il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo ha dichiarato che il bene denominato Chalet del Valentino è dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10, comma 1, e 12 del Codice dei beni culturali e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

Con nota prot. n. 8082 del 11 dicembre 2020 è stata chiesta ai competenti organi ministeriali l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla concessione.

Il lotto risulta inoltre essere compreso 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 verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico– Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Parchi urbani e comprensoriali).

In riferimento all'Allegato B delle N.U.E.A. l'immobile è ricompreso nella classe di pericolosità geomorfologica in Parte Piana, Classe III sottoclasse di stabilità IIIb4a(P) ed in piccola parte in IIIb4(P). In minima parte il fabbricato ricade in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77. Risulta inoltre ricompreso all'interno della fascia C di cui all'allegato tecnico 7bis del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I. ed è all'interno del sistema aree protette (L.R. 28/90) – Piano Regionale 13/4/95 n. 65.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di viale Cagni e di viale Virgilio.

In relazione ai possibili riusi 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 s.m.i. 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.);[...]"*.

La destinazione d'uso dell'immobile è, ai sensi dell'art. 3 delle N.U.E.A. del P.R.G. del Comune di Torino, "attività per la ristorazione e pubblici esercizi".

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 SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**PROVVEDIMENTI EDILIZI**

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze legittimate e degli eventuali ripristini necessari:

- Permesso edilizio n. 340 del 21 aprile 1950 (prot. n. 1950-1-50027 del 1 marzo 1950) per *“demolizione di muro di cinta e chiusura a filo costruzione”*;
- Nulla Osta del 20 luglio 1950 per pratica II categoria n. 57 del 4 aprile 1950 per opera abusiva consistente in *“apertura di una porta e costruzione di un avancorpo in muratura sporgente dal filo muro”*;
- Permesso edilizio n. 2774 del 22 novembre 1951 (prot. n. 1951-1-30078 del 6 aprile 1951) per *“ampliamento terrazzo esistente e sostituzione di quello in legno con c.a.”*;
- Permesso edilizio n. 648 del 11 agosto 1954 (prot. n. 1954-1-110023 del 18 febbraio 1954) per *“rivestimento delle facciate in legno”*;
- Autorizzazione edilizia n. 2249 del 29 luglio 1983 per apertura locale fino al 15 ottobre 1983 (prot. n. 1983-1-60307 del 13 luglio 1983) per *“sistemazione provvisoria per installazione di box prefabbricati per deposito bevande e servizi igienici”*;
- Permesso edilizio n. 1655 del 19 luglio 1985 (prot. n. 1984-1-18865 del 25 gennaio 1985) per *“parziale ricostruzione di parti distrutte da incendi”*;
- Autorizzazione edilizia n. 639 del 20 giugno 1984 (prot. n. 1984-1-90056 del 26 gennaio 1984) per *“rinnovo autorizzazione apertura locale periodo 01/05/1984 – 31/10/1984”*.

In data 18 gennaio 2017 il Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità della Città di Torino, con ordinanza n. 7/2017, prendendo atto che nell'immobile *“sono state eseguite opere in assenza di permesso di costruire consistenti in:*

- *Modifiche interne con realizzazione di servizi igienici, demolizione e ricostruzione di nuovi tramezzi;*
- *Realizzazione di strutture portanti metalliche con tamponamento in vetro in ampliamento;*
- *Rifacimento della copertura centrale in struttura metallica apribile;*
- *Realizzazione di scala metallica di accesso alla copertura;*
- *Realizzazione di modifiche al piano interrato con creazione di bocca di lupo;*
- *Realizzazione di solaio in sostituzione delle originali rampe scale;*
- *Diversa tamponatura esterna;*
- *Installazione sulla copertura di impianti di trattamento aria, climatizzazione e produzione corrente elettrica;*
- *Realizzazione di fabbricato in ampliamento alla pizzeria con slp pari a 84 mq.;*
- *Realizzazione di recinzione esterna in lamiera grecata.”*

ha diffidato *“a demolire quanto abusivamente eseguito ed a ripristinare lo stato dei luoghi”*.

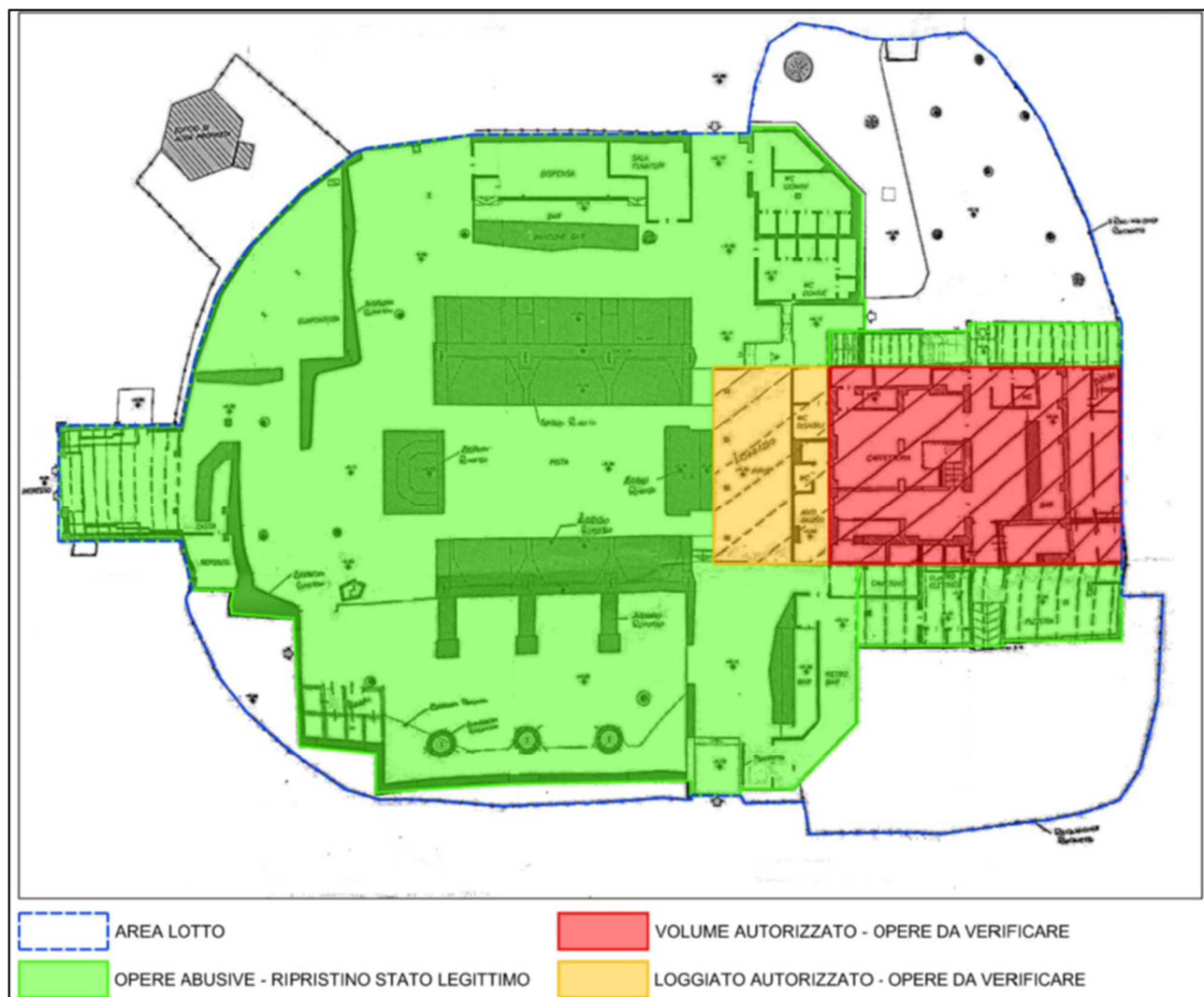
Con sopralluogo del 14 novembre 2017, rivolto a verificare l'ottemperanza della sopra menzionata ordinanza è stato accertato che:

- “
I. è stato ottemperato, solo in parte all’ordinanza, con la rimozione di ampliamento fabbricato adibito a pizzeria, di SLP pari a mq. 84, [...];
II. nel locale destinato a sala da ballo, sono stati asportati gli arredi e parte degli impianti tecnologici, presenti sia nella precitata sala da ballo sia nelle aree adiacenti alla stessa;
III. sono stati eseguiti interventi edilizie, non autorizzati [...].”

In merito all’ultimo punto evidenziato e a seguito di ulteriori accertamenti d’ufficio, in data 17 aprile 2018 è stata emessa ulteriore ordinanza n. 208/2018 volta alla demolizione di quanto abusivamente eseguito nonché al ripristino dello stato dei luoghi delle seguenti opere:

- “A) Realizzazione di tettoia posta con ritti in profili metallici, a coronamento della pista da ballo, posta sul lato nord del vecchio fabbricato;*
B) Realizzazione di nuovo blocco di servizi igienici orientato sul lato ovest della sala da ballo;
C) Esecuzione di nuove aperture, nuovo tramezzo locale caffetteria, nuovo servizio igienico con relativo antibagno, porte interne al piano terreno nei locali ricavati nel vecchio corpo di fabbrica denominato “Chalet del Valentino”;
D) Sostituzione di recinzione preesistente collocata sui fronti rivolti a sud-est e sud-ovest;
E) Ampliamento di vecchio fabbricato ed opere strutturali conseguenti sui lati Sud-Est e Sud-Ovest nonché la realizzazione di volume destinato ad ingresso principale del locale posto sul lato sud.”

Gli interventi rappresentati non sono stati completati. Il concessionario ha l’obbligo di ottemperare a quanto non eseguito delle succitate ordinanze e di verificare, in contraddittorio con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Il concessionario avrà l’obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I 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 a suo esclusivo onere.



La planimetria riportata è schematica e serve esclusivamente per rendere evidenti le porzioni di lotto le cui opere sono state oggetto di controllo dai competenti servizi della Città, l'entità dello stato di fatto dei luoghi deve essere comunque oggetto di approfondite indagini e confronti con i Servizi dell'Area Edilizia Privata al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi a formale legittimità.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'area è stata oggetto di reiterati atti vandalici e di un incendio di origine presumibilmente dolosa. L'immobile si trova in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente. Il concorrente prende atto inoltre che l'area è oggetto di periodiche esondazioni del fiume Po e che per tale motivo si impegna fin da subito ad adottare, a propria cura e spese, tutte le necessarie precauzioni.

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 censiti nel catasto amianto della Città di Torino.

E' probabile che all'interno del lotto vi siano manufatti contenenti amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza il concessionario dovrà 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" nonché alle normative e circolari di settore.

BONIFICHE AMBIENTALI

In alcune porzioni del lotto sono stati rinvenuti pannelli in fibre artificiali vetrose (FAV) che non sono stati oggetto di specifiche indagini di laboratorio. Il concessionario dovrà preliminarmente procedere con l'analisi del rischio connesso alle FAV rinvenute. Nel caso in cui venissero rilevate FAV ritenute pericolose sarà onere e cura del concessionario provvedere allo smaltimento delle stesse come rifiuti speciali pericolosi.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle volumetrie legittime ricomprese nel compendio immobiliare. 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 delle strutture esistenti 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

L'area esterna ricompresa nel lotto, ex sala danze dell'annesso fabbricato, presenta, oltre alle succitate opere prive di legittimo titolo, anche una pavimentazione non compatibile con il contesto del Parco del Valentino. Tale costruzione (comprensiva dell'intera stratigrafia presente) dovrà essere rimossa e smaltita a cura e spese del concessionario. Il concessionario dovrà ripristinare il suolo con elementi permeabili in grado di salvaguardare anche il patrimonio arboreo presente. In ogni caso tale intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dai competenti servizi della Città con il coinvolgimento della Soprintendenza in considerazione del vincolo paesaggistico che investe il Parco cittadino. L'area esterna è attualmente delimitata da recinzione provvisoria che dovrà essere rimossa, l'eventuale nuova delimitazione potrà essere realizzata, ad esclusivo onere del concessionario, previa acquisizione delle autorizzazioni e/o delle concessioni necessarie.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente nel lotto 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.

FOGNATURA

Una relazione del competente Servizio della Città, risalente agli anni novanta del Novecento, indica la presenza di un pozzo, presumibilmente a tenuta, all'interno del lotto lasciando intendere, in tal senso, che non vi sia collegamento diretto alla pubblica rete fognaria. Fatte le opportune verifiche il concessionario, in considerazione del fatto che il collettore pubblico è collocato ad una distanza dal lotto che ne rende obbligatorio l'allacciamento diretto, dovrà intervenire realizzando un idoneo sistema di scarichi collegato direttamente al canale fognario municipale.

L'ottenimento delle autorizzazioni e la realizzazione degli interventi che si rendessero necessari per la realizzazione del nuovo allacciamento nonché quelli per la sua successiva manutenzione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture funzionali al raggiungimento del

collettore pubblico, saranno ad esclusivo carico ed onere del concessionario. La modalità di tali interventi dovrà essere concordata con i competenti Servizi della Città.

Il concorrente dovrà prendere atto della attuale consistenza, anche a seguito di sopralluogo effettuato personalmente, di quanto configurato nonché della necessità dell'intervento delineato, a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia.