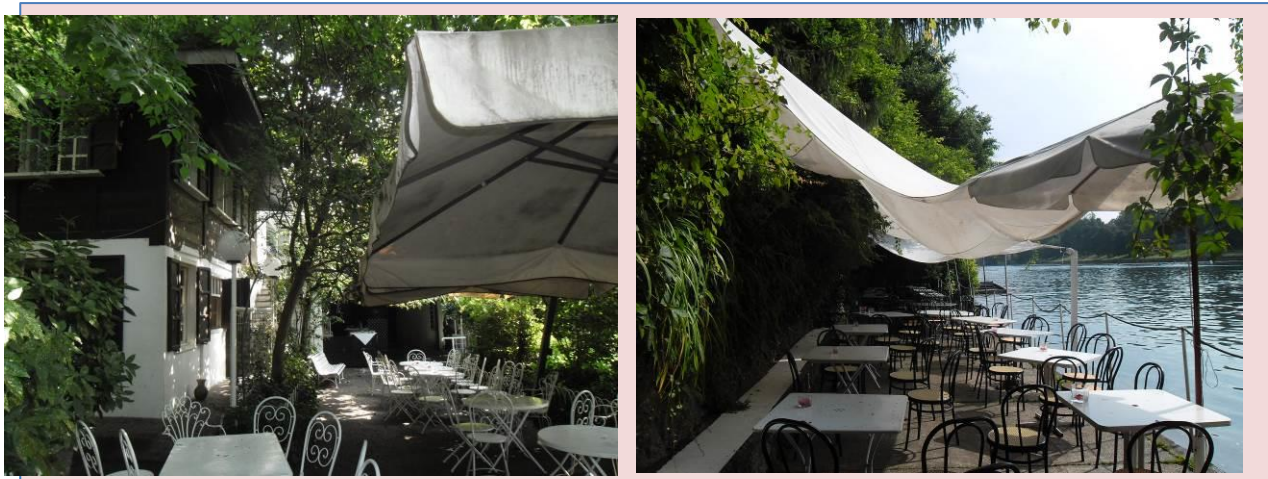


SCHEDA TECNICO - PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE PARCO DEL VALENTINO – VIALE VIRGILIO 53



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto è situato nella Circostrizione 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.

Il lotto, con ingresso dal civico 53 del viale Virgilio, è ricompreso all'interno del Parco del Valentino in prossimità della sponda sinistra del fiume Po e nelle immediate vicinanze del Castello del Valentino, oggi sede della facoltà di architettura del Politecnico di Torino.

L'area, con accessi da viale Virgilio, risulta recintata ed è composta da un terreno di forma irregolare che, tramite scalinate e terrazzamenti, degrada progressivamente verso il fiume Po dove la banchina in cemento risulta ad oggi in parte inutilizzabile perché invasa dalle acque del fiume.

La struttura è composta da due blocchi adiacenti. Il corpo storico si dispone su due livelli collegati tra loro da una scala esterna. A causa della pendenza della sponda, il piano superiore è anche raggiungibile direttamente dal lato opposto al fiume. Questo motivo fa sì che il piano inferiore sia

poggiato contro terra dallo stesso lato. La morfologia suggerisce la tipologia dello "chalet". Le facciate, intonacate in basso, sono invece rivestite da un paramento in legno verso l'alto. Anche il tetto a padiglione con spioventi ripidi e aggetto in legno, oltre alle persiane in legno pieno, concorrono alla suggestione "alpina". L'altro blocco è costituito da una grande sala che affaccia verso il fiume tramite finestre e, posteriormente, poggia contro la scarpata. Una scala a chiocciola permette di salire di un piano, dove strutture prefabbricate permettono la creazione di uno spazio chiuso.

I fabbricati descritti sono così strutturati (la consistenza di seguito rappresentata risale all'ultimo sopralluogo espletato in data 30 giugno 2016 con il supporto delle planimetrie in possesso):

- a livello dell'accesso di viale Virgilio si trovano l'alloggio, composto da tre vani e da due aree di pertinenza recintate con cancello riservato, ed un piccolo chiosco;
- al piano terreno è collocata l'attività commerciale di ristorazione composta da locale bar, sala ristorante, cucina, locali uso deposito e dai servizi igienici;
- il piano superiore è invece occupato da una veranda coperta interamente chiusa con serramenti in alluminio vetrato collegata con il piano terreno tramite scala interna a chiocciola.

Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, risultano all'incirca di 185 mq per i piani terreno e primo, 75 mq per il locale verandato, mentre i terrazzamenti delle aree esterne misurano globalmente 279 mq circa.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

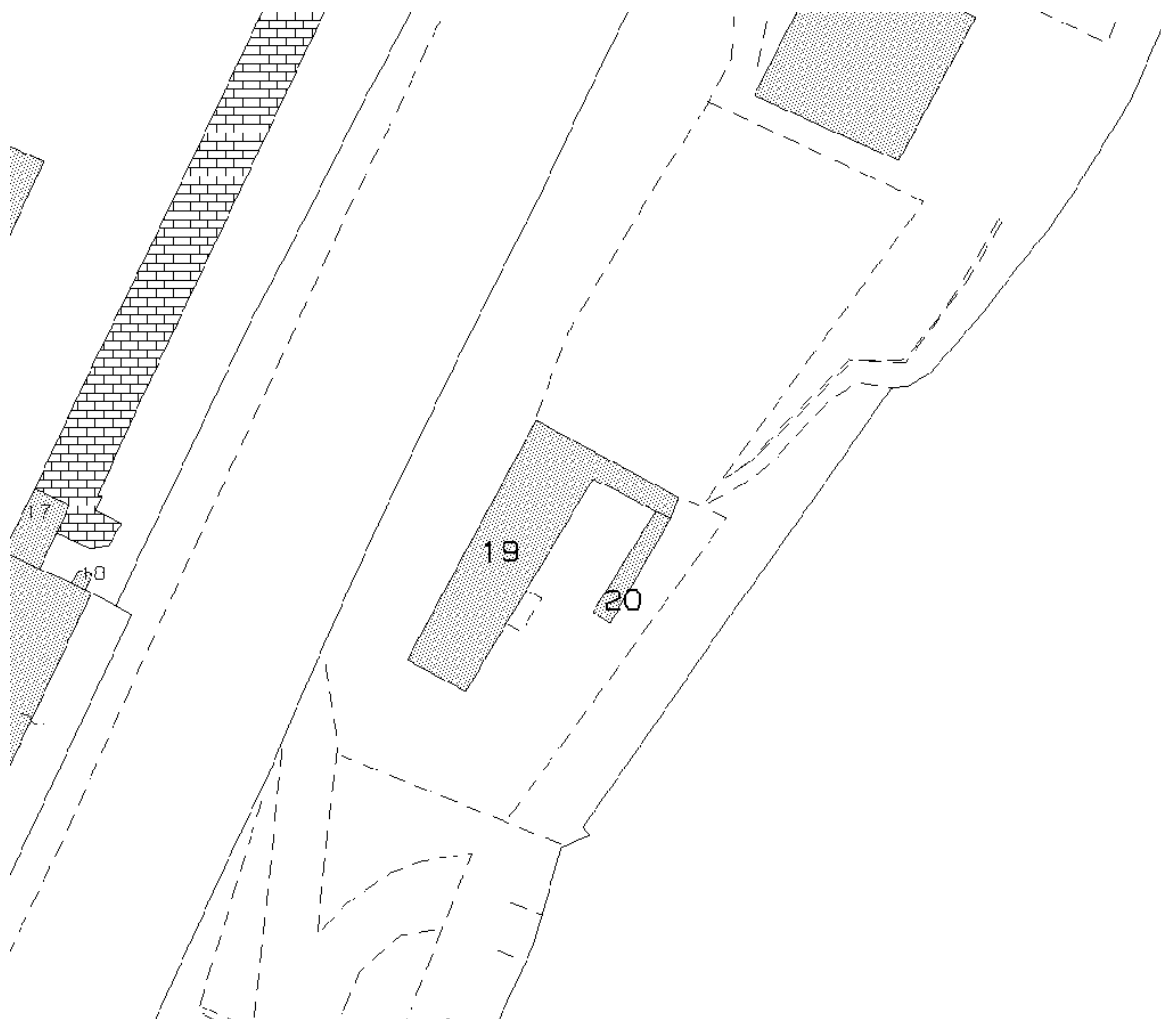
Euro/anno 25.000,00 (euro/anno venticinquemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1336, particella 19, sub. 1 (indirizzo: viale Virgilio n. 53, piano: T-1; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe: 7; Consistenza: 196 mq; Superficie Catastale Totale: 234 mq; Rendita euro 5.658,51) e al Foglio 1336, particella 19, sub. 2 (indirizzo: viale Virgilio n. 53, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria A/3; Classe: 1; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale Totale: 38 mq; Rendita euro 325,37) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1335 part. 74 parte, 19 e 20.

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 di provvedere a propria cura e spese al frazionamento, con l'eventuale creazione di nuova particella catastale dell'intera porzione di terreno su cui insiste il lotto e, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Planimetria non in scala con perimetrazione indicativa dell'area afferente al lotto.

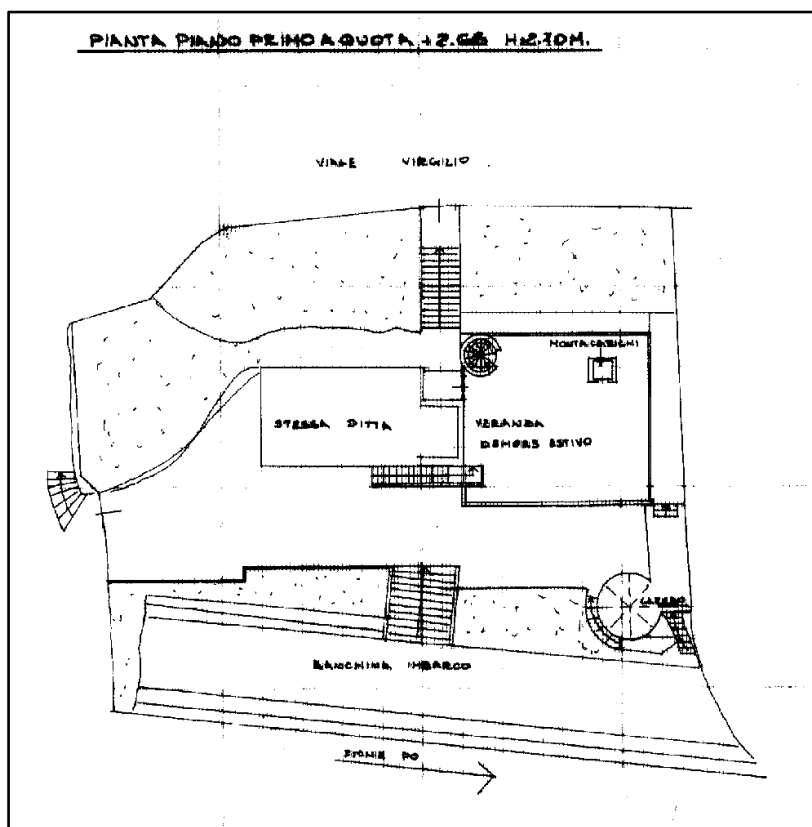
La superficie complessiva dell'area in concessione è evidenziata in rosso nella planimetria allegata, è stata disegnata graficamente mediante l'utilizzo della carta tecnica comunale ed è da verificare in loco.

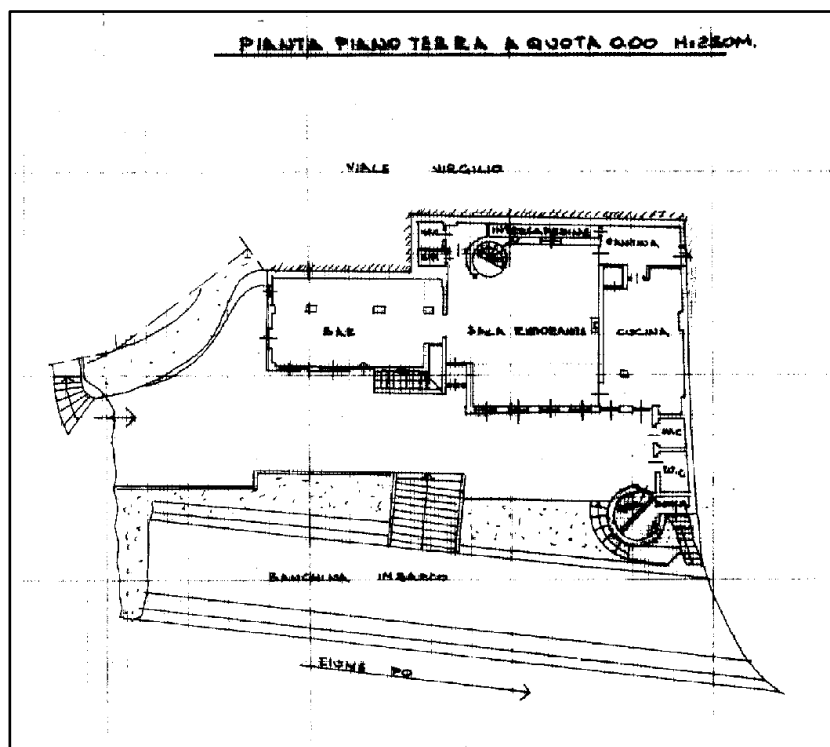


PLANIMETRIE CATASTALI

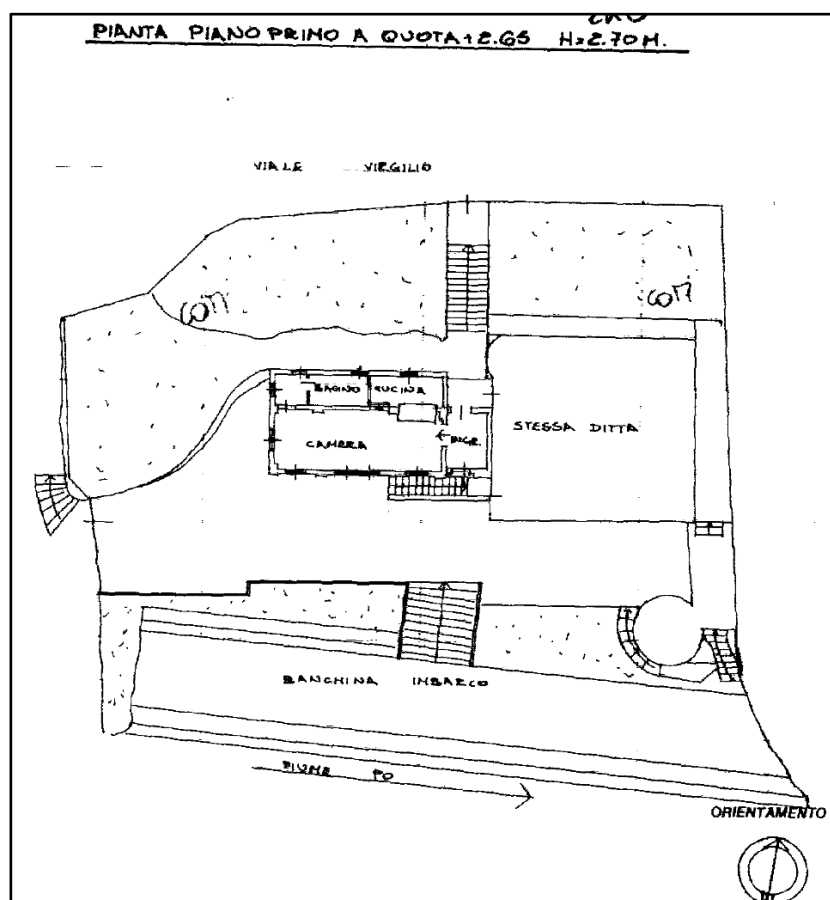
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.

Planimetrie sub. 1





Planimetria Sub. 2



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

La Divisione Amministrativa Patrimonio del Comune di Torino con comunicazione prot. n. 2382 del 07 aprile 2022 ha inoltrato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo per il Piemonte apposita richiesta di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Qualora l'apposita Commissione ritenesse di tutelare l'immobile o parte di esso l'Amministrazione cittadina procederà chiedendo, ai competenti organi ministeriali, la necessaria autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. In tal caso il concorrente dovrà impegnarsi a rispettare tutte le 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, con rinuncia a qualsiasi pretesa ed eccezione per il caso di mancato rilascio di detta autorizzazione.

La porzione immobiliare risulta inoltre 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

Il compendio è in fase di rilascio; al momento della formalizzazione della concessione si presenterà libero.

UTENZE

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario 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 IIIb4(P).

Il fabbricato ricade in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77. Risulta inoltre ricompreso all'interno della fascia B e in minima parte in fascia A 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 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.);[...]"*

Il concessionario avrà pertanto l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la legittima destinazione d'uso del Lotto.

In relazione alla particolare prossimità al fiume nonché alla relativa quota di esondabilità, considerato che il lotto ricade in fascia B e in minima parte in fascia A del PAI ed in area con probabilità di alluvione elevata secondo la Direttiva Alluvioni, oltre alle limitazioni dettate dal T.U. 523/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" occorre che il concorrente valuti correttamente le destinazioni d'uso ammesse e/o consentite nel lotto.

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 ove consentito e 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. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva:

- Permesso edilizio in precario n. 819 del 5 ottobre 1948 (prot. n. 318-II categoria-1939 e prot. n. 100-II categoria-1948) per *"conservare sulla sponda sinistra del Po nel Parco del Valentino, un casotto a due piani fuori terra, una tettoia aperta ad uso laboratorio, nonché n. 5 cabine, uno spogliatoio ed un locale adibito a doccia e latrina [...]. Poiché dette opere occupano complessivamente metri quadrati 103.30 di suolo pubblico, il permesso è precario [...]. Il presente permesso sostituisce ed annulla il permesso n. 354 rilasciato il 23/10/46."*;
- Permesso conservazione precaria di opere edili n. 94 del 23 agosto 1978 per *"un casotto a due piani fuori terra, una tettoia aperta ad uso laboratorio, cinque cabine, uno spogliatoio ed un locale adibito a doccia – latrina [...]"*;

- Concessione edilizia n. 192 del 21 giugno 1989 (prot. n. 1986-1-1652 del 14 marzo 1986) *“di eseguire risanamento di imbarcadero [...] al fine di poterlo rendere agibile per attività sportive-ricreative, di ristorazione e attività culturali [...]”*;
- Opere interne art. 26 Legge 47/1985 (prot. n. 1987-9-1773 del 11 maggio 1987) di *“[...] risanamento strutturale e di manutenzione straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza [...]”* consistenti in *“[...] consolidamenti strutturali, demolizione di divisori interni fatiscenti al piano terreno per ampliamento bar, realizzazione banco-bar, realizzazione di servizi igienici al piano superiore, interventi sugli impianti elettrici e introduzione impianto di riscaldamento.”*;
- Concessione edilizia n. 99 del 1 marzo 1996 (prot. n. 1990-1-2749 del 13 giugno 1990) per *“[...] conservare opere in variante a progetto di cui alla concessione edilizia n. 192 del 21 giugno 1989, consistenti in variazione di sagoma e modifiche interne ed esterne [...]”*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1449 del 17 luglio 1997 (prot. n. 1995-11-3340 del 15 aprile 1995) per *“[...] conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente [...] consistenti in: Ampliamento di locale commerciale ad uso ristorante”*;
- D.I.A. art.22 D.P.R. 380/01 più Subdelega con autorizzazione n. 162 R/2005 per interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo ambientale e paesistico del 11 giugno 2005 (prot. n. 2005-9-6580 del 15 aprile 1995) per *“[...] costruzione di muretto di contenimento terra e sostituzione del manto di copertura del locale bar-ristorante esistente [...]”*

Occorre segnalare che, in data 7 ottobre 1999, il Settore Procedure Amministrative Edilizie della Città di Torino, nell'accertare che nell'immobile erano state eseguite opere edilizie in difformità delle concessioni n. 192 del 21 giugno 1989 e successiva variante n. 99 del 1 Marzo 1996 e D.G.R. n. 189 – 43890 del 14 marzo 1995 consistenti in: *“Realizzazione di tettoia nella zona antistante alla sala ristorante/cucina alla quota 0.00 con struttura portante in acciaio e copertura in policarbonato. Realizzazione di pensilina sull'ultimo gradone con una struttura metallica con copertura in tela. “aveva diffidato “[...] a demolire quanto abusivamente eseguito ed a ripristinare lo stato dei luoghi.”* Non è stato possibile verificare se sia stato o meno ottemperato a quanto segnalato nella succitata ordinanza.

Il concessionario ha comunque l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In occasione dell'ultimo sopralluogo espletato in data 30 giugno 2016 le condizioni dell'immobile si presentavano discrete e veniva segnalata la presenza di barriere architettoniche che non lo rendevano completamente fruibile. 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. L'Amministrazione si riterrà manlevata da responsabilità e sanzioni al riguardo.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In data 8 gennaio 1996 è stata presentata istanza per il rilascio dell'agibilità dei locali (prot. edilizio n. 1996-2-2); la pratica è stata dichiarata improcedibile ed archiviata in data 21 novembre 2006.

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

AMIANTO

E' stata accertata la presenza di amianto crisotilo nella canna fumaria presente sulla copertura del fabbricato principale. E' probabile inoltre che all'interno del lotto vi siano altri manufatti contenenti amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili. 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

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 e quella attinente ai 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. In allegato alla pratica prot. edilizio n. 1996-2-2 è disponibile un certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato del 28 dicembre 1995 in merito alle opere di "ristrutturazione imbarco sul Po".

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

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può fornire 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.

In allegato alla pratica prot. edilizio n. 1996-2-2 sono state depositate dichiarazioni di conformità relative agli impianti di *"riscaldamento ed adduzione gas metano"* e *"installazione di quadro elettrico locale cucina e revisione generale impianto elettrico locali ad uso bar-ristorante"* risalenti agli anni novanta del Novecento. 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 nel lotto è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati. 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

Negli anni novanta del Novecento è stata richiesta *"[...] l'autorizzazione alla costruzione della fognatura nera e al suo allacciamento al canale collettore del Po Sangone"*; risulta presente, allo scopo, una pompa di risalita per consentire il regolare deflusso nel canale fognario posto su viale Virgilio.

Il concessionario dovrà verificare il corretto funzionamento degli impianti esistenti. Gli adeguamenti tecnici e/o normativi, l'ottenimento delle relative autorizzazioni nonché la realizzazione degli interventi necessari, così come tutte le opere di 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 prende atto della attuale consistenza, anche a seguito di sopralluogo effettuato personalmente, e di quanto configurato, e si impegna ad intervenire, 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.

