

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE ARCATI 14-16-18-20 – MURAZZI DEL PO



Arcata 14



Arcata 16



Arcata 16



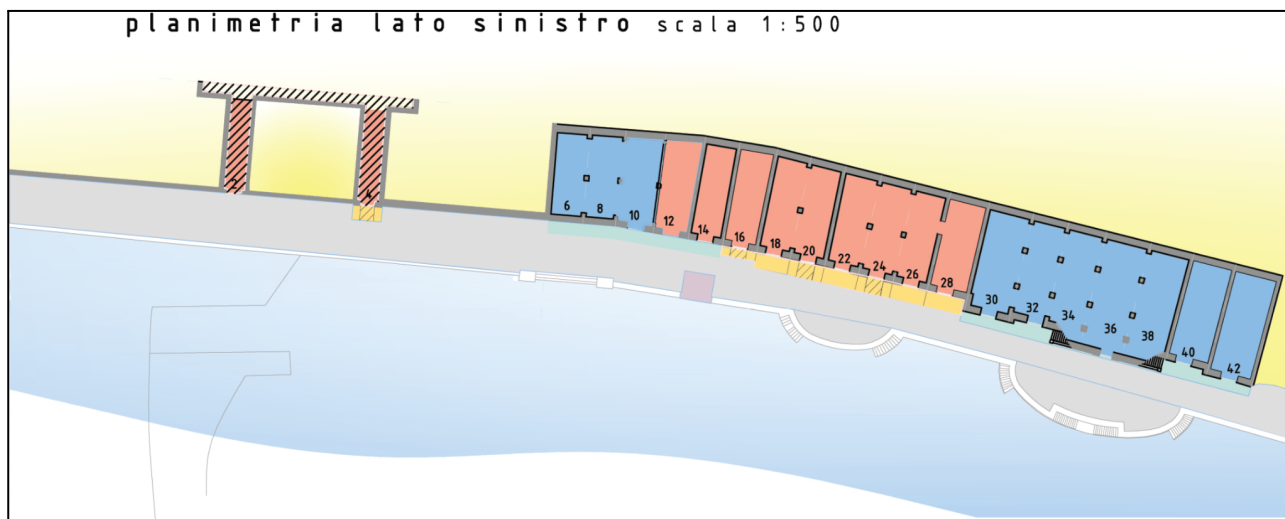
Arcata 18



Arcata 20



Arcata 20



Estratto da: Piano Integrato d'Ambito Murazzi del Po - Tavola 2 - Progetto

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto è situato nella Circoscrizione n. 1 (Centro – Crocetta) ed è ricompreso in un ambito urbano di carattere storico ed artistico di particolare pregio.

Le arcate fanno parte del complesso architettonico meglio noto come “Murazzi del Po” e sono localizzate nella parte conosciuta come “lato sinistro”, oggi denominata Ferdinando (Fred) Buscaglione, che si estende parallelamente al fiume in prossimità del lato sinistro. La porzione immobiliare che compone il lotto è composta da quattro arcate individuate dai numeri 14, 16, 18 e 20. L’arcata 14 e l’arcata 16 si riconoscono in uno spazio autonomo, fisicamente separato, con accesso indipendente dal portone corrispondente. Le arcate 18 e 20 compongono invece uno spazio unico avente doppio accesso dalla banchina antistante. Le dimensioni dei locali sono notevoli, caratterizzate da volumi ampi a doppia altezza.

La superficie commerciale delle arcate adottata è quella utile lorda, i soppalchi non autorizzati non sono stati conteggiati mentre i soppalchi autorizzati sono stati conteggiati per l’intera superficie ragguagliata per un coefficiente pari a 0.8, per l’uso dell’attività principale, e pari a 0.5, per uso deposito. Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco risultano pertanto di circa 360 mq complessivi.

CANONE ANNUALE A BASE D’ASTA

Euro/anno 30.940,00(euro/anno trentamilanovecentoquaranta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale delle unità immobiliari in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino:

Arcata 14: Foglio 1278, particella 309 sub. 10 (indirizzo: via Murazzi del Po, piano: S-1; Categoria C/2; Classe 3, Consistenza 72 mq, Rendita euro 278,89);

Arcata 16: Foglio 1279, particella 207 sub. 4 (indirizzo: via Murazzi del Po n.12, piano: S-1; Categoria C/2; Classe 3, Consistenza 73 mq, Superficie Catastale Totale 97 mq, Rendita euro 282,73);

Arcata 18: Foglio 1279, particella 207 sub. 3 (indirizzo: via Murazzi del Po n.14, piano: S-1; Categoria C/2; Classe 3, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale Totale 107 mq, Rendita euro 298,25);

Arcata 20: Foglio 1279, particella 207 sub. 6 (indirizzo: via Murazzi del Po n.16, piano: S-1; Categoria C/2; Classe 3, Consistenza 79 mq, Rendita euro 306,00);

ed insistono su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1278 part. 207.

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 delle unità immobiliari.

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

Con Decreto n. 213/2013 del 8 luglio 2020 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che il bene denominato "Murazzi del Po" è di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del Dlgs. n. 42/2004 e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

Con nota prot. n. 6671 del 2 novembre 2022 l'Amministrazione cittadina ha domandato, ai competenti organi ministeriali, l'autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del predetto D.Lgs 42/2004. Il concorrente dovrà fin da subito 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. Nel caso in cui i competenti organi ministeriali non dovessero autorizzare la concessione delineata i concorrenti e la Città di Torino, senza nulla pretendere, si riterranno liberi da qualsiasi vincolo.

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 OCCUPATIVO

Il lotto presenta il seguente stato occupazionale:

Arcata 14: libera

Arcata 16: libera

Arcate 18 e 20: attualmente nella detenzione del Circolo ARCI Magazzino sul Po in forza di contratto giunto a scadenza. Libero al momento della formalizzazione della concessione.

UTENZE

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

Il concessionario dovrà prendere opportuni accordi con la società distributrice dell'energia elettrica per l'attivazione delle proprie utenze e del punto di fornitura dell'energia stessa. Tutte le opportune e successive richieste di attivazione dei contatori dovranno essere effettuate tramite il gestore individuato dal concessionario a proprie cure e spese. La progettazione, nonché la realizzazione di tutta la componentistica dell'impianto elettrico, a valle del contatore di energia, compreso l'impianto di terra, sarà a cura e spese del concessionario.

Non è ammessa la realizzazione di impianti sulla facciata salvo determinati presidi di sicurezza che dovranno essere sottoposti all'approvazione della Città nonché degli enti competenti al rilascio del relativo nulla osta.

Il concessionario, qualora necessario, dovrà provvedere all'allacciamento e alla conseguente fornitura di acqua tramite Smat S.p.A.. La produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere garantita tramite opportune apparecchiature elettriche. È assolutamente vietato, per la realizzazione delle attività previste e con particolare riferimento alla preparazione di cibi e bevande e al riscaldamento, l'utilizzo di fiamme libere, fornelli a gas o stufe a gas, di stufe elettriche con resistenza in vista, di stufe a kerosene, di apparecchi a incandescenza senza protezione, nonché il deposito di sostanze che possono, comunque, provocare incendi o esplosioni.

Il concessionario dovrà eventualmente provvedere in proprio all'allacciamento alla rete fognaria e all'ottenimento delle relative autorizzazioni dagli enti preposti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 (mecc. 2004 02201/009) del 20 dicembre 2004, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., la variante al PRG n. 82 (approvata in via definitiva con la deliberazione mecc. 2006 01775/009 del 20 marzo 2006). Nel testo della variante 82 si dispone che *"...i progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico-ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale"*.

Con successiva deliberazione consiliare del 27 marzo 2006 (mecc. 2005 10392/122) la Città ha approvato, pertanto, il progetto integrato d'ambito, lo studio di valutazione dei rischi, il Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 319), la mappa di destinazione delle arcate ed il relativo disciplinare tipo di concessione. Il Piano Integrato d'Ambito approvato non ha però trovato attuazione e poiché permaneva la necessità di regolamentare gli interventi e la riqualificazione dell'area, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 marzo 2013 (mecc. 2012 07672/115), esecutiva dal 1° aprile 2013, è stato approvato un nuovo Piano Integrato d'Ambito costituito da un allegato tecnico e da un nuovo Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 362). Il Regolamento è stato successivamente modificato, all'art. 34, con deliberazione consiliare (mecc. 2014 02662/070) del 16 giugno 2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2015 (mecc. n. 2015 00844/070) sono stati modificati: l'allegato tecnico, gli artt. 8 comma 1 e 2, il Titolo III, con l'introduzione dell'art. 8 bis, il Capo I "Disposizioni Generali" del Titolo IV, con l'introduzione dell'art. 11 bis, è stato integrato l'art. 31 con l'introduzione del comma 3 ed infine è

stato abrogato l'art. 34, mentre con deliberazione del Consiglio Comunale del 13 maggio 2019 (mecc. 2018 003360/009), esecutiva dal 27 maggio 2019, è stato infine approvato il nuovo art. 35. Si richiamano gli impegni previsti dai commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 35 – Norme e rimandi finali del succitato Regolamento :

“3. Considerate le diverse tipologie di attività che potranno essere ospitate nelle varie arcate, al fine di garantire il coordinamento tra i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area, per individuare e garantire le misure di Safety e Security in applicazione delle normative vigenti, nel seguito vengano indicate le prescrizioni, per quanta riguarda la gestione della sicurezza nell'area esterna comune, che i responsabili delle varie attività dovranno attivare durante le aperture dei vari locali.

4. I gestori in funzione delle varie attività, dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti e, in particolare, per le attività di pubblico spettacolo, il Decreto Ministeriale 19 agosto 1996 e la Circolare del Ministero degli Interni n. 11001/1/110/(10) del 18 luglio 2018 e s.m.i..

5. Gli accessi e la percorribilità del complesso rispetto ad ostacoli fissi devono rispettare i parametri in analogia al punto 2.1.3 dell'allegato al Decreto Ministeriale 19 agosto 1996.

6. Inoltre i piani di gestione della sicurezza/emergenza di ogni singola attività dovranno essere integrati da prescrizioni minime di carattere generale riferite all'intera area esterna "via pubblica", che si elencano nel seguito:

a) presenza (nell'area esterna), durante l'orario di apertura di ciascun locale, di un addetto all'emergenza che eviti gli assembramenti davanti al locale stesso, al fine di garantire il regolare esodo, in caso di emergenza, delle persone presenti nel locale;

b) dotazione di radio almeno ad un addetto di ogni locale (agli addetti all'esterno), al fine di poter dare immediata segnalazione e condivisione delle eventuali problematiche, per una gestione degli esodi. In caso di manifestazioni di pubblico spettacolo sull'area esterna del Complesso Murazzi, il piano di emergenza specifico dovrà prevedere che il Responsabile dell'emergenza dell'evento coordini anche gli addetti di ogni locale dotati di radio, per una corretta e condivisa gestione dei flussi soprattutto in caso di emergenza;

c) dotazione, per ogni attività, di due salvagenti e due giubbotti di salvataggio per un eventuale primo soccorso di persone accidentalmente cadute nel fiume;

d) nel caso di manifestazioni di pubblico spettacolo nell'area esterna, i gestori delle varie attività dovranno garantire:

- sospensione delle attività di pubblico spettacolo in ogni locale ove necessario qualora in contrasto con la gestione della sicurezza;

- divieto di utilizzo di lattine-bicchieri e bottiglie di vetro su tutta l'area dei Murazzi.

7. Dette prescrizioni minime potranno essere rivalutate in futuro a seguito di prescrizioni degli Enti preposti all'ordine pubblico o per modifiche degli aspetti normativi di settore.

8. Per lo scenario dell'emergenza meteoidrologica, i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area devono redigere un "Piano Operativo" che contenga le procedure finalizzate a sgomberare l'area dal pubblico fruitore della medesima e a rimuovere le strutture e le attrezzature ivi presenti in caso di rischio idraulico, che, per il sito in oggetto, ubicato all'interno dell'alveo del fiume Po, deve essere determinato sulla base di uno studio idraulico di dettaglio che tenga conto delle indicazioni/previsioni del Centro Funzionale (Arpa Piemonte) in ordine alla

gestione del rischio idraulico per le situazioni particolari lungo il Po cittadino, anche al di sotto dei livelli di criticità ordinaria, utilizzando altresì la correlazione dei livelli di fiume ai Murazzi con i livelli rilevati dagli idrometri presenti a monte, fornendo chiara indicazione delle tempistiche previste, le quali potranno anche essere graduate in funzione dell'interferenza che i vari elementi potranno avere nei confronti delle dinamiche di piena della corrente idrica."

Il partecipante prende atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2020 00886/028 del 4 maggio 2020 - Piano comunale di protezione civile (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 2013 - mezz. 2013 00966/028). Approvazione nuova appendice "Murazzi Po-Fioccardo" - è stato approvato il Piano "Murazzi Po-Fioccardo" e relativi allegati. Trovandosi l'area dei Murazzi interamente in alveo è stata infatti ravvisata la necessità di sviluppare modalità di comunicazione ed allertamento più efficaci rivolte ai fruitori del fiume Po e, al contempo, migliorarne la sua fruizione. A conclusione del procedimento sono stati così individuati i nuovi valori soglia idrometrici critici (cosiddetta soglia "Murazzi") che vanno ad integrarsi alle soglie già codificate di riferimento per la gestione del sistema di allertamento regionale (cosiddette soglie 1, 2 e 3 del bollettino di previsione delle piene ovvero pre-soglia, guardia e pericolo) ed in caso di previsione del loro superamento i bollettini di previsione delle piene emessi da Arpa Piemonte, come concordato, riportano in nota questa ulteriore informazione. E' stato pertanto sviluppato, di concerto con il Centro Funzionale Arpa Piemonte, un nuovo strumento pianificatorio rivolto a specifici soggetti fruitori del Po, in particolare i circoli canottieri ed i titolari delle attività lungo il Po, finalizzato alla adozione di opportune misure cautelative atte ad evitare danni agli arredi/attrezzature ed alla salvaguardia delle persone e che interesserà anche i concessionari delle arcate dei Murazzi. Il suddetto documento è suddiviso in fasi operative nel quale sono descritte quali sono le condizioni che le attivano, i soggetti coinvolti (interni ed esterni all'Amministrazione), le azioni da compiere ed i relativi tempi di attuazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale 714/2021 del 02/08/2021 è stata approvata l'interpretazione autentica degli artt. 3 e 6 del predetto Regolamento in coerenza con quanto disposto dal citato art. 35.

Secondo il Piano Integrato d'Ambito le arcate numero 14, 16, 18 e 20 sono destinate ad A.S.P.I. (attività di servizio alle persone e alle imprese) così come definito dal Titolo I – norme generali -, art. 3 – destinazioni d'uso - comma 20 delle norme urbanistiche edilizie di attuazione (NUEA) del P.R.G.C. della Città di Torino.

Destinazione Urbanistica da P.R.G.: Zona Urbana Centrale Storica – Area normativa "VI" viabilità pubblica (arcate Murazzi del Po) soggetta alle disposizioni dell'art. 19 comma 16bis delle N.U.E.A. di P.R.G.

Vincoli: Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"; il complesso dei Murazzi è compreso nel Piano Territoriale Operativo (P.T.O.) del Po, e nel Piano d'Area "Sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po", Piano d'Area del Parco fluviale del Po – Tratto Torinese; Vincolo idrogeologico in area esondabile, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

I progetti e gli interventi dovranno essere sottoposti al parere preventivo di tutti gli Enti interessati tra cui, a mero titolo esemplificativo, la competente Autorità Idraulica, gli Enti competenti per gli aspetti di pubblica sicurezza, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e l'Azienda Sanitaria Locale competente.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65dB(A) e limite assoluto di immissione notturno 55dB(A).

L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di lungo Po Cadorna.

In relazione ai possibili usi 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..

Le valutazioni di impatto acustico relative a pubblici esercizi e circoli privati in cui è effettuata attività di intrattenimento e svago, così come richiamato dall'art. 8 bis, comma 1 del Regolamento del complesso dei Murazzi del Po, ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616, dovranno prevedere, per la valutazione dei livelli sonori generati nei confronti dei ricettori, l'identificazione di quelli potenzialmente più esposti e la valutazione dei rispettivi livelli di rumore residuo nelle condizioni di potenziale massima criticità, nonché la determinazione delle funzioni di trasferimento per banda di terzi ottava, nelle condizioni di massima emissione, tenuto altresì conto del rispetto del DPCM 215/99.

In esito a tale valutazione dovrà quindi essere indicato un valore limite, espresso con un indicatore acustico significativo (Leq, Leq su specifiche bande di frequenza, ecc) da rispettare su intervalli di 5 minuti all'interno dei locali, al fine di garantire il rispetto dei limiti previsti presso i ricettori e l'ambiente esterno. La Città, con il supporto di ARPA, si riserva di verificare tale valore, anche in relazione ad ulteriori ricettori individuati come critici e di prescrivere il rispetto di valori inferiori, anche al fine di garantire, complessivamente, il rispetto dei limiti differenziali di immissione sonora, quale obiettivo di qualità.

La relazione di valutazione di impatto acustico, descrivendo i provvedimenti atti a contenere i livelli sonori emessi per via aerea e solida, dovrà indicare gli interventi per l'isolamento acustico delle strutture realizzati ai sensi dell'art. 8 comma 2 del sopracitato Regolamento Comunale, nonché le caratteristiche dettagliate dell'impianto elettroacustico di amplificazione e di diffusione sonora. Questo dovrà essere dotato di compressori di dinamica e mixer con filtri passa alto per il taglio delle frequenze basse e ultrabasse, le cui impostazioni dovranno essere regolate dal tecnico acustico al fine di garantire il rispetto del valore limite individuato, e non dovranno risultare altrimenti modificabili. Ogni modifica all'impianto dovrà prevedere la nuova verifica di tali impostazioni e il conseguente aggiornamento della valutazione di impatto acustico.

Nel caso siano previsti concerti dal vivo con l'uso di impianti di amplificazione e di diffusione diversi, il locale dovrà inoltre essere dotato permanentemente di un sistema di automonitoraggio in tempo reale in grado di fornire, in relazione all'indicatore acustico individuato, informazioni circa il raggiungimento di valori di attenzione per un possibile superamento del valore limite, al fine di attivare procedure di retroazione, finalizzate al rispetto dei limiti previsti presso i ricettori e l'ambiente esterno.

Così come richiesto dall'art. 8 bis, comma 2 del sopracitato Regolamento Comunale, le attività di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616, §4, punto 13, devono realizzarsi attraverso l'uso di un

sistema di monitoraggio in continuo per la verifica delle emissioni sonore. Tale sistema dovrà prevedere l'installazione di fonometro integratore di classe 1 o classe 2, con range dinamico fino a 130 dB, con posizionamento all'interno di ogni locale, in un punto non accessibile al pubblico ed il più vicino possibile al centro pista, con acquisizione del livello equivalente ponderato A con un campionamento di almeno un dato al secondo e acquisizione dello spettro in bande di terzi d'ottava in lineare con un campionamento di almeno un dato al secondo. Nel caso venga individuato quale significativo un indicatore diverso da Leq, il sistema dovrà prevedere altresì procedure automatiche verificabili per il calcolo dei valori di tale indicatore.

Per garantire, complessivamente, il rispetto dei limiti previsti per le sorgenti sonore, considerata la compresenza di sorgenti legate alle diverse attività, al fine di discriminare in caso di accertamenti il contributo dovuto a ciascuna di esse, laddove tecnicamente possibile, il sistema di monitoraggio dovrà inoltre essere integrato da sistemi di acquisizione del segnale audio (in formato wave o compresso, con una frequenza di campionamento di almeno 8 kHz), per almeno 30 secondi ogni 5 minuti, anche indipendenti dalla catena fonometrica. Tale segnale dovrà essere memorizzato e mantenuto a disposizione degli organi di controllo per una settimana dal momento dell'acquisizione.

Infine, ai sensi dell'art. 26, comma 8, del Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico, dovranno essere messi quotidianamente a disposizione tramite FTP o cloud alla Città e ad ARPA Piemonte:

- i dati completi acquisiti dal fonometro integratore;
- un rapporto in formato testuale che riporti l'andamento dell'indicatore acustico individuato come significativo, da confrontare con il valore limite di riferimento prescritto.

Il rispetto di tutte le specifiche tecniche formulate costituirà prescrizione al rilascio delle autorizzazioni all'attività.

PIANO DEL COMMERCIO

Il Lotto è ricompreso nell' Addensamento Commerciale A1 - centrale.

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, 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).

Per incentivare l'insediamento delle attività nelle zone di particolare pregio e nelle aree di sviluppo oggetto di programmi di riqualificazione della città, per il Complesso Murazzi del Po è stata prevista

una tariffa agevolata per la monetizzazione del fabbisogno parcheggi e una soglia di esenzione parificata all'addensamento A4 (punto 11, Doc. tecnico allegato al Regolamento n. 329).

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso delle Arcate sono regolate dal Piano Integrato d'Ambito, per il lotto in oggetto la destinazione d'uso ammessa è A.S.P.I. così come definita dall'articolo 3 punto 20 delle NUA del vigente Piano Regolatore Generale.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso in un unico lotto 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, qualora dovuti e 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 e degli eventuali ripristini necessari; il concorrente prende atto delle informazioni riportate, anche attraverso accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino, nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva e/o da revisionare in conseguenza dei relativi aggiornamenti normativi:

L'arcata 14 è stata oggetto di violazione alle norme urbanistiche edilizie (prot. n. 2013-4-9375 del 30 maggio 2013) cui hanno fatto seguito il conseguente procedimento e l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi. Con sopralluogo del 27 maggio 2013 i tecnici del Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità della Città di Torino hanno proceduto alla “[...] *verifica di opere lavori eseguiti* [...]” di cui si riportano di seguito le relative conclusioni.

Presso l'archivio edilizio per l'immobile in oggetto non risultano pratiche.

Elementi essenziali del fatto:

In assenza di Permesso di Costruire sono state realizzate le opere:

Trasformazione di locale uso deposito a locale commerciale

- Al piano Terreno:

- Realizzazione scala in struttura metallica di collegamento al nuovo soppalco/orizzontamento;
- Realizzazione di pilastro in acciaio;
- Realizzazione di due locali mediante tramezzatura in muratura;
- Realizzazione di muro portante (su cui appoggia il soppalco/orizzontamento superiore).
- Al livello superiore (orizzontamento):
- Realizzazione soppalco/orizzontamento in struttura metallica e tavelloni (circa mq 33,10 = m. 6,90 x m 4,80);
- Realizzazione di un locale su nuovo orizzontamento mediante tramezzature.

Si segnala altresì che per le opere strutturali (pilastri, travi, travetti e scale interne realizzati in struttura metallica) non è stata depositata denuncia ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi sopra richiamati rientrano nella Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso (da magazzino a commerciale/intrattenimento) soggette a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e art. 4 punto d) delle N.U.E.A. di P.r.G."

L'arcata 16 è stata oggetto di violazione alle norme urbanistiche edilizie (prot. n. 2013-4-5880 del 11 aprile 2013) a cui hanno fatto seguito il conseguente procedimento e l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi. Con sopralluogo del 9 aprile 2013 i tecnici del Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità della Città di Torino hanno proceduto alla "[...] verifica dei lavori edilizi eseguiti [...]" di cui si riportano di seguito le relative conclusioni.

Dalla verifica sono emerse le seguenti risultanze:

Presso l'archivio edilizio per l'immobile in oggetto risultano presentate:

- Pratica Prot. 2009 -9- 8355 del 23/04/2009 del 29/06/1992 [...] relativa alla trasformazione di locale in spazio per somministrazione alimenti aperto al pubblico mediante opere interne consistenti in realizzazione di servizio igienico e orizzontamento praticabile con accesso da scala a rampe, pratica conclusa favorevolmente con referto del 26/02/2010.

Elementi essenziali del fatto:

In difformità alla Denuncia di Inizio Attività sono state realizzate le opere:

- Al piano superiore (orizzontamento):
- Modifica scala di collegamento da tipologia a tre rampe a tipologia a due rampe comportante incremento di Superficie Lorda di Pavimento pari a mq. 3,48 (m. 2,90 x m. 1,20) dell'orizzontamento eccedente il 50% della superficie prevista per i soppalchi (art. 19 comma 16 bis N.U.E.A. di P.R.G. e art. 55 Regolamento Edilizio);
- Mancata realizzazione di locale tecnico;

Si segnala altresì che per le opere strutturali (pilastri, travi, travetti e scale interne realizzati in struttura metallica) non è stata depositata denuncia ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi sopra richiamati rientrano nella Ristrutturazione Edilizia (con ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento all'interno del volume esistente circa mq. 3,48) soggette a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e art. 4 punto d) delle N.U.E.A. di P.r.G."

Le arcate 18-20 sono state oggetto di violazione alle norme urbanistiche edilizie (prot. n. 2013-4-5891 del 11 aprile 2013) alla quale hanno fatto seguito il conseguente procedimento e l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi. Con successivi sopralluoghi del 9 settembre 2013 e del 23 settembre 2013 i tecnici del Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità della Città di Torino hanno riscontrato, in merito alla precedente segnalazione,

“[...] la demolizione degli orizzontamenti (soppalchi) e della scala di collegamento in acciaio e il mantenimento di alcune opere [...] e precisamente:

- *Scala in metallo di collegamento tra P.T. e rialzato;*
- *Pilastri in acciaio profilo HEB220;*
- *Travi in acciaio profilo HEB220;*
- *N. 2 bussole di ingresso;*
- *N. 2 strutture di copertura bussole di ingresso in acciaio e legno.*

Per quanto rilevato tali opere rientrano nella tipologia di intervento di manutenzione straordinaria con opere strutturali e realizzate in locali soggetti a vincolo storico D.Lgs. 42/2004, pertanto la conservazione di dette opere è subordinata alla presentazione di idonea relazione strutturale /calcolo e collaudo) da sottoporre all'ufficio Regionale competente nonché al parere favorevole della soprintendenza. Resta inteso che il mantenimento di dette opere sarà soggetto a provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 37 comma 1.”

Con successiva nota del 17 gennaio 2014 il Servizio Vigilanza Edilizia prendendo atto che “[...] sono state eseguite opere edilizie in assenza di Segnalazione Certificata Inizio Attività consistenti in [...]” e richiamate “l'autorizzazione alla conservazione delle opere rilasciata in data 03/12/2013 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli, ai sensi degli artt. 21 – 22 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; la relazione tecnica, la certificazione statica e la dichiarazione relativa alle opere rimosse, depositate in data 22/10/2013 e trasmesse alla Regione Piemonte/ Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo Economia Montana e Foreste/ Settore OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico di Torino il 29/10/2013” ha ordinato “[...] il pagamento [...] della somma di [...] a titolo di sanzione”.

La sanzione è stata corrisposta in data 17 aprile 2014 (ricevuta di pagamento n. 999998).

Il concessionario avrà l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia dell'attuale consistenza e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità anche ottemperando a quanto non eseguito nelle succitate ordinanze. 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.

Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normativi in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Ad esclusione delle arcate 18-20, l'immobile si trova in cattive 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 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.

E' consentita, ove possibile e previo parere positivo della competente Soprintendenza, la realizzazione di passaggi trasversali tali da conformare il lotto come uno spazio unico. Le "aperture" dovranno essere realizzate eventualmente in corrispondenza degli archi trasversali laddove la muratura si presenta con uno sfondato. Sarà onere del concessionario provvedere in tal senso all'eventuale adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dalle "norme tecniche delle costruzioni" approvate con D.M. 17 gennaio 2018 e s.m.i..

Con determinazione dirigenziale n. cron. 1240 del 07 dicembre 2007 (mecc. 2007-09513/120) è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle opere di "Risanamento Murazzi del Po. Sistemazione sedimi e consolidamento volte. Lotto A) lungo Po Cadorna" i lavori, terminati nel 2009, in virtù della conformazione delle strutture nonché dell'intensità del traffico soprastante, non rappresentano però garanzia di un'impermeabilizzazione efficace dall'acqua dei locali sottostanti. Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere all'eliminazione dell'eventuale stillicidio dell'acqua dalle superfici voltate, a tal fine è consentita la realizzazione temporanea, per le sole aree interessate dalle infiltrazioni, di centine metalliche per la raccolta di acqua con smaltimento della stessa in fognatura previo parere positivo della competente Soprintendenza.

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 considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare il Lotto alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso. A tal fine il concessionario, in funzione della destinazione d'uso prevista dal Piano Integrato d'Ambito nonché delle attività che intenderà insediare nelle Arcate, dovrà conseguire parere vincolante dagli Enti e dai soggetti aventi titolo.

AMIANTO

Parte del Lotto è censito al catasto amianto della Città di Torino con il numero 592. All'interno delle arcate è stata riscontrata la presenza di manufatti contenenti amianto specificatamente nelle "tubazioni a vista non coibentate". E' probabile che all'interno del lotto vi siano ulteriori 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 ed ai relativi certificati di collaudo delle strutture legittime ricomprese nel Lotto. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture esistenti 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

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti eventualmente esistenti 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.

COPERTURA DI RETE WIFI

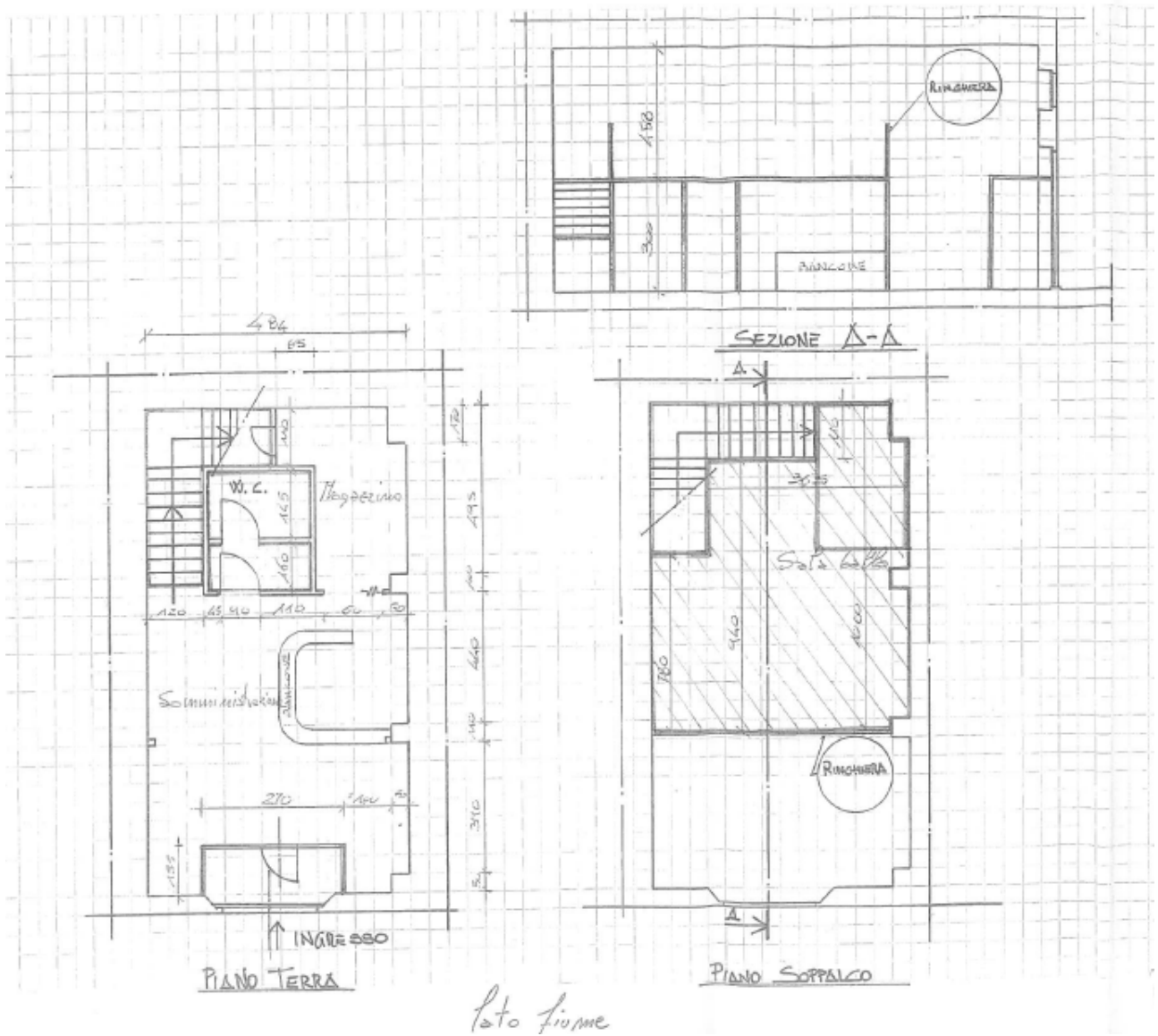
Il concessionario dovrà allestire una copertura di rete WiFi che garantisca il servizio di connettività Internet in tutta l'area interessata. Il servizio di connettività dovrà quindi essere composto dalle componenti: adsl, wireless e infrastruttura.

Per la parte riguardante la connettività Adsl la linea dovrà essere di minimo 10 Mbps in download/upload e dovrà essere garantita la disponibilità di un indirizzo IP libero appartenente alla rete del locale (se presente), da assegnare all'Access Point.

La rete a cui andrà collegato l'AP deve garantire, per il suo funzionamento, la raggiungibilità dei seguenti servizi su Internet:

<i>Da</i>	<i>A</i>	<i>Porte</i>	<i>TransportLayer</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Servizio</i>
Rete AP	ntp.iem.it	123	udp	NTP	sincronizzazione ora
Rete AP	DNS DEL PROVIDER	53	udp	DNS	risoluzione nomi
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	80, 443	tcp	http/https	Controller

ARCATA 16 - RILIEVO INDICATIVO ESTRATTO DA PROT. N. 2013-4-5880



ARCATE18-20- RILIEVO INDICATIVO ESTRATTO DA RELAZIONE VIGILANZA PROT. N. 2013-4-5891

