



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO COMMERCIO

ATTO N. DD 5155

Torino, 25/10/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: PUBBLICAZIONE AVVISO PUBBLICO INDAGINE PRELIMINARE ED ESPLORATIVA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO DI CONCESSIONE O DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'IMMOBILE DENOMINATO MERCATO ITTICO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI RILANCIO DEI MERCATI COPERTI E SCOPERTI DI PORTA PALAZZO. APPROVAZIONE.

I Mercati Comunali Coperti hanno avuto la funzione nel dopoguerra di calmierare i prezzi e favorire l'incontro tra domanda e offerta grazie alla gestione diretta dell'Ente Pubblico che faceva fronte alle spese di gestione e di investimento.

I Mercati Coperti, in tutta Italia, sono stati interessati da una profonda crisi, sostanzialmente dovuta all'altissima competizione con la grande distribuzione, iniziata negli anni '80, nonché alla difficoltà di mantenere una politica di riduzione dei prezzi al dettaglio, prima sostenuta dall'attore pubblico, elementi a cui, per la nostra Città, si deve aggiungere la situazione di crisi strutturale e di declino conseguente all'esaurimento del modello della città manifatturiera che, a partire dalla fine degli anni '80, ha determinato una riduzione della popolazione di oltre 300mila abitanti.

Anche il Mercato Ittico di Porta Palazzo è stato interessato da una grave crisi: da ultimo, nel 2021, l'ASL ha imposto la chiusura del mercato Ittico e condizionato la riapertura alla realizzazione delle opere di ristrutturazione, che ad oggi non sono state eseguite dal Consorzio titolare della relativa convenzione, oggi revocata.

La Città sta valutando, nell'ambito del rilancio dei Mercati di Porta Palazzo, di superare il vecchio modello del Mercato Coperto per il Mercato Ittico, non più adeguato all'attuale contesto.

E' intenzione dell'Amministrazione consultare gli investitori e le associazioni di categoria per predisporre il bando di gara più rispondente ed adeguato al perseguimento dell'interesse pubblico.

A tal fine si sollecitano le manifestazioni di interesse e le proposte che possono vertere/riferirsi ai seguenti aspetti/profili:

- le proposte di uso dell'immobile: somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti alimentari con prevalenza di prodotti ittici o altro, ferma restando la destinazione a servizi pubblici AM: Mercati e centri commerciali pubblici (Riferimenti normativi art. 19 NUEA del PRGC);
- le proposte di valorizzazione all'interno del contesto del Mercato di Porta Palazzo ed eventuali

progetti di Food Tech e Future Food per l'innovazione alimentare e le proposte di valorizzazione di cibi salutari e dei procedimenti che mirano a garantire la sicurezza del cibo che mangiamo;
- oggetto contrattuale (attuale porzione del Compendio Immobiliare già adibita a mercato Ittico sito in Piazza della Repubblica n. 31 denominato "Mercato Coperto Ovest o Il Ittico" o l'intero Compendio che comprende anche la porzione di immobile attualmente occupata dal presidio di Porta Palazzo dei Vigili Urbani);
- durata del rapporto contrattuale.
L'acquisizione di tale proposte è finalizzata alla predisposizione del bando di asta pubblica di alienazione/concessione.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

DETERMINA

- 1) di approvare l'Avviso pubblico di indagine preliminare ed esplorativa (Allegato 1) finalizzato alla predisposizione del bando di concessione o di asta pubblica per l'alienazione della proprietà superficiaria dell'immobile denominato Mercato Ittico di Piazza della Repubblica come meglio individuato nell'estratto di carta tecnica ed elaborato planimetrico (Allegato 2) nell'ambito del Progetto di rilancio dei Mercati coperti e scoperti di Porta Palazzo;
- 2) di approvare la pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 1) sull'Albo Pretorio consultabile on line all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul sito telematico della Città alla pagina "Bandi e Avvisi" all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/bandi/>;
- 3) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Paola Virano, Direttore del Dipartimento Commercio;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione Internet "Amministrazione Trasparente";
- 5) di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Paola Virano

AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE PRELIMINARE ED ESPLORATIVA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO
DI CONCESSIONE O DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA PROPRIETA'
SUPERFICIARIA DELL'IMMOBILE DENOMINATO MERCATO ITTICO DI PIAZZA
DELLA REPUBBLICA NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI RILANCIO DEI MERCATI
COPERTI E SCOPERTI DI PORTA PALAZZO**

PREMESSA

I Mercati Comunali Coperti hanno avuto la funzione nel dopoguerra di calmierare i prezzi e favorire l'incontro tra domanda e offerta grazie alla gestione diretta dell'Ente Pubblico che faceva fronte alle spese di gestione e di investimento.

I Mercati Coperti, in tutta Italia, sono stati interessati da una profonda crisi, sostanzialmente dovuta all'altissima competizione con la grande distribuzione, iniziata negli anni '80, nonché alla difficoltà di mantenere una politica di riduzione dei prezzi al dettaglio, prima sostenuta dall'attore pubblico, elementi a cui, per la nostra Città, si deve aggiungere la situazione di crisi strutturale e di declino conseguente all'esaurimento del modello della città manifatturiera che, a partire dalla fine degli anni '80, ha determinato una riduzione della popolazione di oltre 300mila abitanti.

Anche il Mercato Ittico di Porta Palazzo è stato interessato da una grave crisi: da ultimo, nel 2021, l'ASL ha imposto la chiusura del mercato Ittico e condizionato la riapertura alla realizzazione delle opere di ristrutturazione, che ad oggi non sono state eseguite dal Consorzio titolare della relativa convenzione, oggi revocata.

La Città sta valutando, nell'ambito del rilancio dei Mercati di Porta Palazzo, di superare il vecchio modello del Mercato Coperto per il Mercato Ittico, non più adeguato all'attuale contesto.

E' intenzione dell'Amministrazione consultare gli investitori e le associazioni di categoria per predisporre il bando di gara più rispondente ed adeguato al perseguimento dell'interesse pubblico.

A tal fine si sollecitano le manifestazioni di interesse e le proposte che possono vertere/riferirsi ai seguenti aspetti/profili:

- le proposte di uso dell'immobile, ferma restando la destinazione a servizi pubblici AM (Mercati e centri commerciali pubblici): somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti alimentari con prevalenza di prodotti ittici o altro (Riferimenti normativi art. 19 NUBA del PRGC);
- le proposte di valorizzazione all'interno del contesto del Mercato di Porta Palazzo ed eventuali progetti di Food Tech e Future Food per l'innovazione alimentare e le proposte di valorizzazione di cibi salutari e dei procedimenti che mirano a garantire la sicurezza del cibo che mangiamo;

- oggetto contrattuale (attuale porzione del Compendio Immobiliare già adibita a mercato Ittico sito in Piazza della Repubblica n. 31 denominato “Mercato Coperto Ovest o Il Ittico” o l’intero Compendio che comprende anche la porzione di immobile attualmente occupata dal presidio di Porta Palazzo dei Vigili Urbani);
- durata del rapporto contrattuale.

L’acquisizione di tale proposte è finalizzata alla predisposizione del bando di asta pubblica di alienazione/concessione.

AVVERTENZE

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare di mercato.

Le proposte relative all’impostazione del bando che perverranno non vincoleranno in alcun modo l’Amministrazione Comunale.

Nessun diritto sorge in capo agli operatori economici per effetto della presentazione di relazioni o manifestazioni di interesse. In ogni caso questa Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per le relazioni o le manifestazioni presentate che saranno acquisite agli atti e non verranno restituite.

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

In base all’esito dell’indagine questa Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive e bandi di gara.

PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE D’INTERESSE/RELAZIONI E PROPOSTE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO DI ALIENAZIONE/CONCESSIONE

Le manifestazioni d’interesse/relazioni e proposte per la predisposizione del bando di alienazione/concessione potranno essere inviate via PEC all’indirizzo commercio@cert.comune.torino.it entro mercoledì 30 novembre 2022.

Informazioni e richieste di sopralluogo potranno essere richieste sempre via PEC indicando il numero di telefono per i successivi contatti o al numero telefonico 01101130811 della Segreteria della Direzione del Dipartimento Commercio - Via Meucci 4 - Torino.

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA/AREA NORMATIVA: Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS)

- Aree e servizi pubblici ed a servizi assoggettati all’uso pubblico

AREE PER SERVIZI: Mercati e centri commerciali pubblici

RIFERIMENTI NORMATIVI ART. 19 NUEA DEL PRGC - ESTRATTO

TITOLO III AREE PER SERVIZI

Art. 19 - Aree per servizi: generalità *Le disposizioni del presente articolo valgono per la generalità delle aree per servizi disciplinate ai successivi articoli 20 - 21 - 22. [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009 Il piano individua nelle tavole in scala 1:5000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.8 (area S). 2 Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art.49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art.46 della L.U.R. 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 della L.U.R. 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. 5 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica. [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. Art 19 – Aree per servizi: generalità 122 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica). Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E. Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di*

servizi. In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122. Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

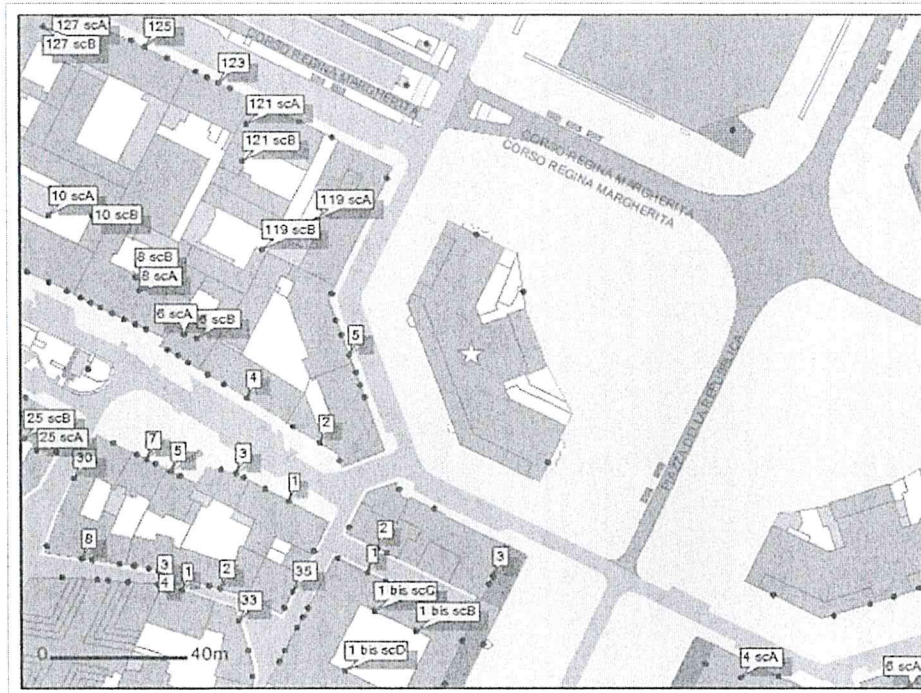
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

S'informa che i dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di mercato ai sensi del GPDR 679/2016, nel rispetto dei diritti previsti dal Regolamento. I dati personali forniti non verranno né comunicati né diffusi e saranno trattati con il consenso degli interessati che si intende prestato con la presentazione dell'offerta.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet della Città di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/bandi/>.

IL DIRETTORE DIPARTIMENTO COMMERCIO
Dott.ssa Paola VIRANO



ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA

Destinazione urbanistica

Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azionamento		Riferimenti normativi
Zona/Area Normativa	- Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS)	Art. 10
	<ul style="list-style-type: none"> • Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico 	Art. 8 Area S
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> • Mercati e centri commerciali pubblici 	Riferimenti normativi Art. 19
Interventi	I tipi di intervento consentiti sono: <ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Nuovo impianto • RES - Restauro conservativo • RIE - Ristrutturazione edilizia • RIS - Risanaamento conservativo 	Riferimenti normativi Art. 4

Informazioni relative alla Tavola 3 del PRGC di Torino - ZUCS - Tipi di intervento

Riferimenti
normativi
Art. 10

Gli immobili risultano essere:

- inseriti nei gruppi indicati e contraddistinti dalle seguenti parti, per le quali si riportano gli interventi ammessi:

ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI			
Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio	Fronti caratterizzanti ambienti urbani	Altre fronti
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RES	RIS	RIE

SISTEMA DISTRIBUTIVO				
Parti e qualità degli edifici				
Gruppi di edifici	Androni collegati con cortili e con giardini privati	Altri androni	Scale padronali	Altre scale
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE	RIS	RIE

CORTILI, GIARDINI PRIVATI FRONTI VERSO TALI SPAZI			
Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio	Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti	Altri spazi di cortile e giardino
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIS	RIE

INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA		
Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Interni di edifici vincolati ex 1089/39 e interni di edifici individuati dal piano come di gran prestigio	Altri interni
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5

Variante geologica

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 il punto individuato in cartografia:

- ricade in:
 - Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

È possibile consultare in modo completo tutte le prescrizioni introdotte dalla variante geologica sul **geoportale della città**.

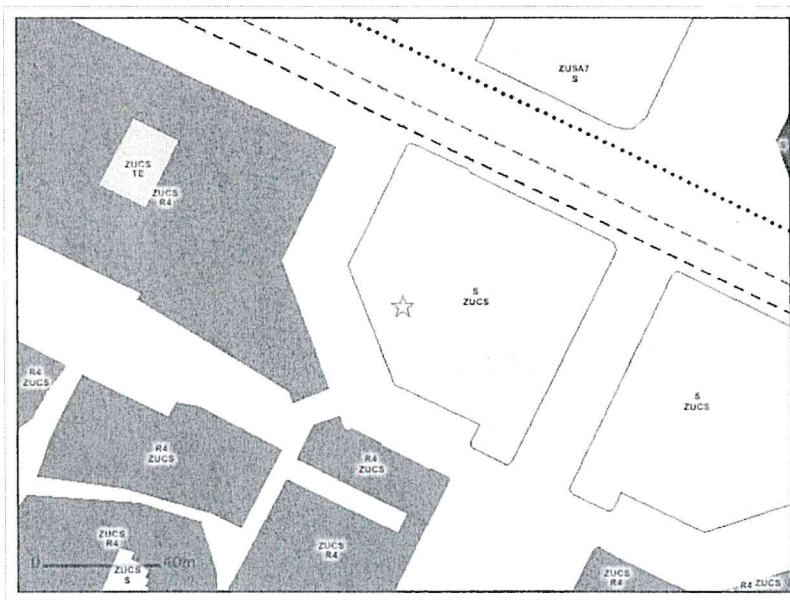
Altre informazioni

L'immobile individuato risulta essere compreso:

- tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39.

Nella seguente tabella si riporta l'elenco dei beni vincolati:

Mercato ittico coperto di Porta Palazzo Indirizzo: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31	Fonte: SOPRINTENDENZA
---	-----------------------



ESTRATTO DEL P.R.G.C

Identificazione Catastale

L'immobile risulta così censito al Catasto Terreni di Torino:

- Foglio 1217 particella 163 - Ente Urbano - superficie 2.195 mq

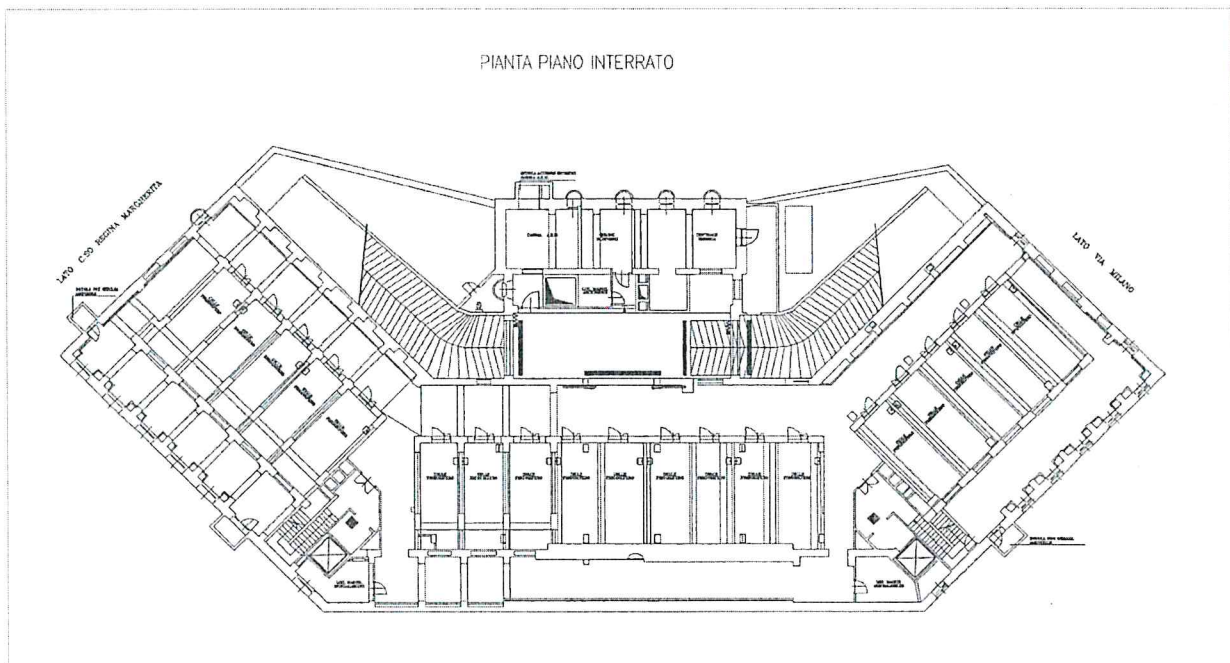
L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati di Torino:

- Foglio 1217 particella 163 – sub 3 - Categoria E/9 (ex mercato)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 4 - Categoria D/1 (cabina AEM)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 5 - Categoria C/1 (ex locale commerciale BAR)

- Foglio 1217 particella 163 – sub 6 - Categoria A/3 (ex alloggio custode)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 7 - Categoria B/4 (uffici)

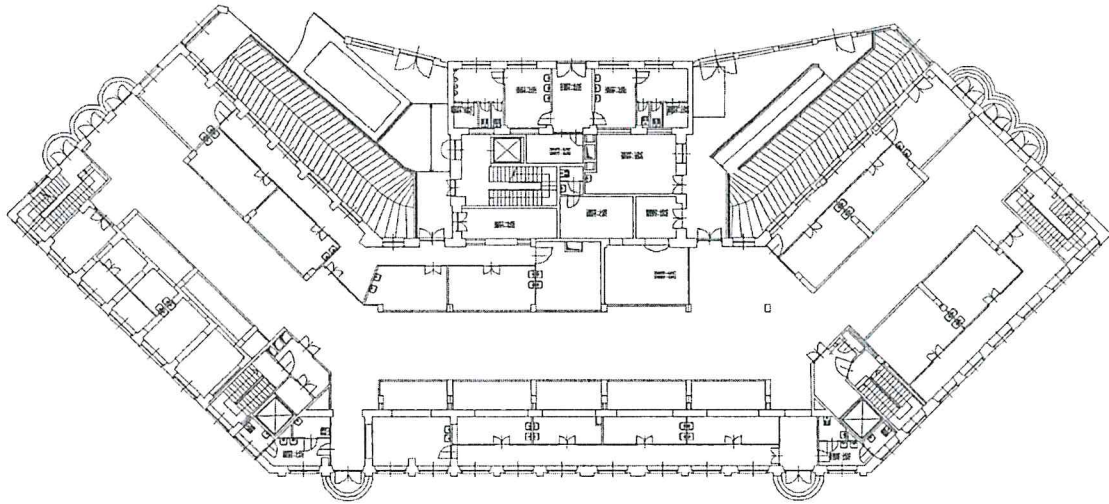


MAPPA CATASTO TERRENI



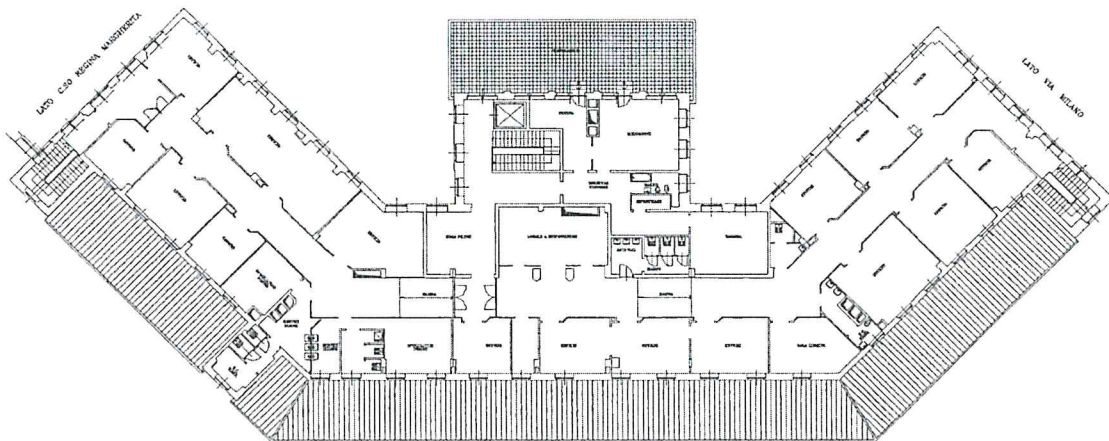
ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRENO



ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO TERRENO

PIANTA PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO PRIMO