

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO MASSIMO D'AZEGLIO 9a - 9b



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile in oggetto, locale già denominato "Club 84", è ubicato nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 8 (San Salvario, Cavoretto, Borgo Po, Nizza Millefonti, Lingotto, Filadelfia), ricompreso all'interno del Parco del Valentino, ambito urbano di carattere storico paesaggistico di particolare pregio caratterizzato anche dalla presenza del Castello 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.

Il lotto in oggetto si inserisce nell'angolo di confluenza di viale Mattioli con corso Massimo d'Azeglio, mantenendo la prospettiva del Castello del Valentino come sfondo. Ad eccezione del lato anteriore, è completamente circondato da una recinzione accompagnata da vegetazione che ne preclude la vista da varie angolature.

Per quanto concerne la consistenza, si premette che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2018 01590/131 del 3 maggio 2018 è stato evidenziato che "[...] per quanto concerne [...] il Club 84 sono emerse difformità edilizie tra lo stato di fatto dei locali e la situazione legittimata. [...] Infatti buona parte della volumetria attuale [...] risulta essere non autorizzata, poiché non risultano corrispondenti autorizzazioni edilizie e paesaggistiche e, in ragione del vincolo paesaggistico, sostanzialmente **non sanabili**. [...] Per le parti di immobile prive di regolarità [...] dovrà esserne prevista **la demolizione** [...]". Pertanto, sono state eseguite le demolizioni di gran parte delle volumetrie risultanti prive di legittimo titolo; ad oggi quindi l'immobile si presenta come un volume aperto su tre lati, di forma rettangolare, sviluppato lungo il corso Massimo d'Azeglio, ad un solo

piano fuori terra e con copertura piana e soletta poggiata su cinque pilastri verso l'interno, le cui superfici definitive potranno essere desunte e verificate in loco ad avvenuta aggiudicazione.

Non è possibile, quindi, attestare ad oggi la regolarità edilizia integrale dello stato di fatto attuale.

Si evidenzia in tal senso che la Deliberazione del Podestà del 6 febbraio 1937 - Pagoda del Valentino - Demolizione - Costruzione di padiglione moderno ad uso caffè estivo - indicava in 169 m² la superficie coperta del fabbricato.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

Euro/anno 36.600,00(euro/anno trentasemilaseicento/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

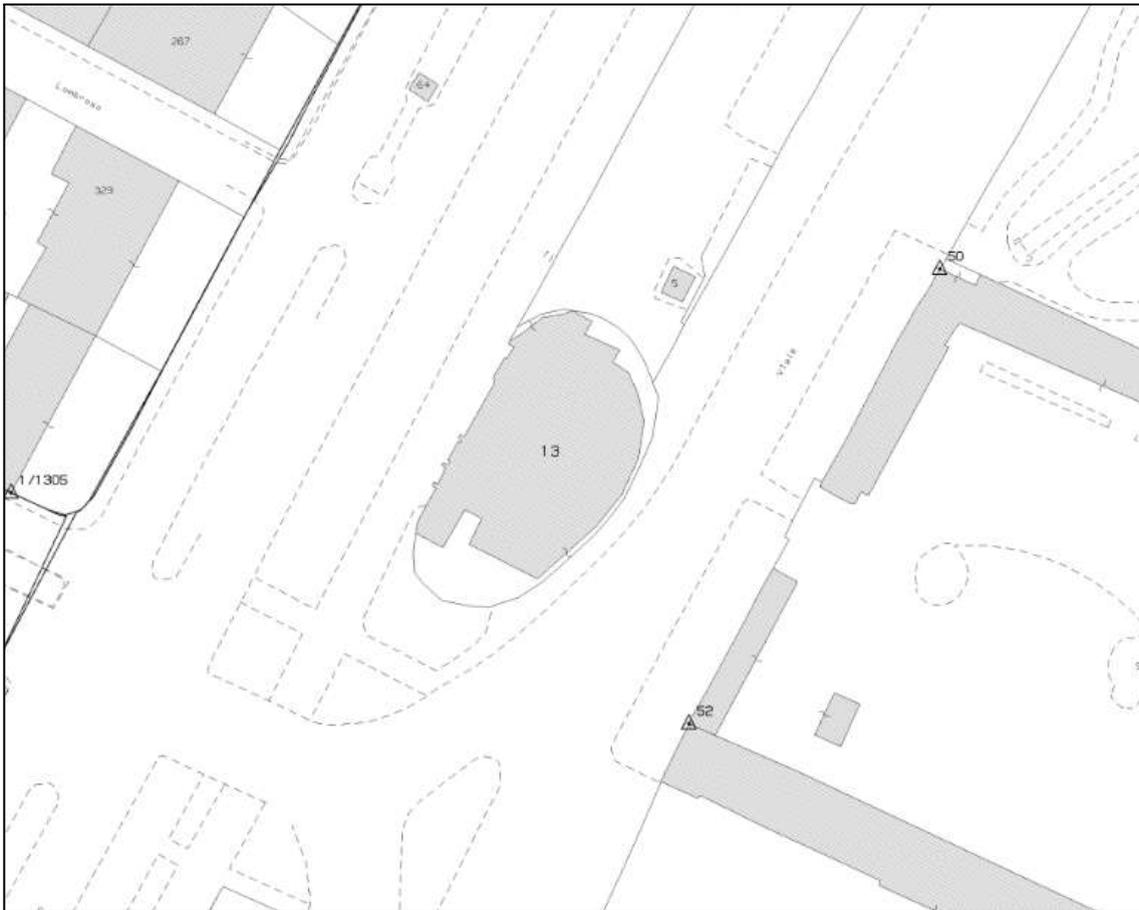
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1336, particella 13 (indirizzo: Corso Massimo d'Azeglio, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria D/3; Rendita euro 8 779,77) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1336 part. 13.

La consistenza catastale del compendio immobiliare, così come rappresentata al catasto urbano e terreni del Comune di Torino, non risulta coerente con lo stato di fatto. Il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà insediare in conformità alla destinazione ammessa, di provvedere a propria cura e spese al formale accatastamento dell'immobile nonché al relativo aggiornamento al catasto terreni del Comune di Torino.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

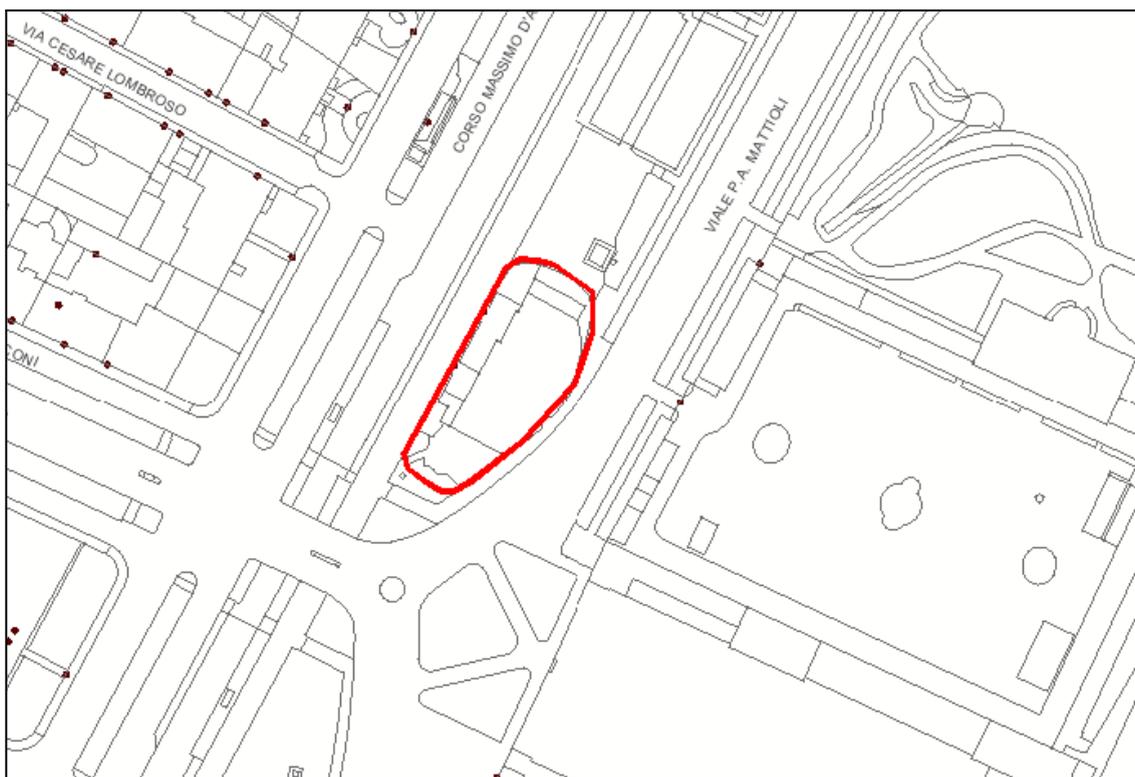
Si riporta, a mero titolo informativo, l'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia del Territorio.



Estratto di mappa catastale C.T. Foglio 1336, mappale 13 – Non in scala

ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala con perimetrazione indicativa dell'area afferente al lotto. La superficie complessiva dell'area in concessione è evidenziata in rosso, è disegnata graficamente mediante l'utilizzo della carta tecnica comunale ed è da verificare in loco.



Estratto di carta tecnica – Non in scala

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

Con nota prot. n. 5411 del 1 aprile 2019 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, “[...] ha accertato che l’unità immobiliare di per sè **non presenta** caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell’interesse culturale descritto dagli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004. [...]. Si ritiene [...] utile segnalare al Comune di Torino l’opportunità di preservare il prospetto su corso Massimo d’Azeglio in considerazione del suo valore documentario e paesaggistico, mediante gli strumenti urbanistici. Si rammenta che l’immobile risulta sottoposto a tutela paesaggistica con D.M. 14.04.1948 e ai sensi dell’art. 142 c. 1) lettera f) della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.”. A tal riguardo, in considerazione del fatto che l’immobile è collocato all’interno del perimetro del Parco del Valentino, parco storico cittadino di riconosciuto valore storico e documentario, la Divisione Amministrativa Patrimonio, nell’autorizzare, esclusivamente in linea patrimoniale, le opere edilizie e/o installazioni di qualunque tipo e genere che il concessionario proporrà sul bene, intende comunque avvalersi del parere della competente Soprintendenza, soprattutto con riguardo a quelle che, pur qualificate come “opere libere”, interessino la parte esterna del compendio immobiliare. Tale parere dovrà essere chiesto, corredato da tutta la documentazione necessaria a firma di professionista qualificato, a cura e spese del concessionario, nelle more del rilascio della prescritta nulla osta patrimoniale all’esecuzione delle opere.

Il compendio immobiliare con Decreto Ministeriale del 14 aprile 1948 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Valentino sito entro la cinta del Comune di Torino - è stato ricompreso 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

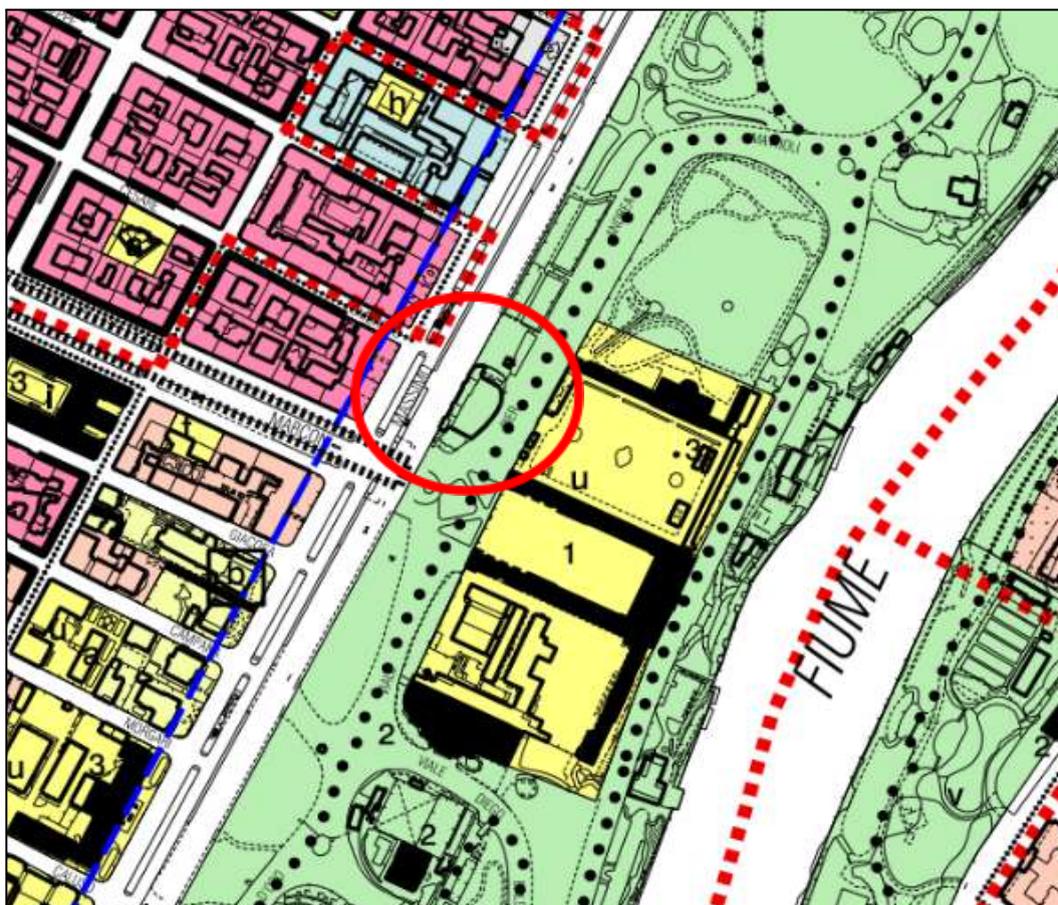
Al momento della formalizzazione della concessione il compendio si presenterà libero.
E' riconosciuto in favore dell'attuale assegnatario il diritto di prelazione.

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, dovranno essere direttamente intestati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00, in Area AV, Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico, Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.



Estratto Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso - P.R.G.C.. – Non in scala

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

L'immobile risulta essere compreso nel PTO, in zona gamma.

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 corso Massimo d'Azeglio, viale Pier Andrea Mattioli e via Cesare Lombroso.

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 risulta 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.);[...].

L'ultima concessione dell'immobile ne prevedeva l'uso a "locale bar e ristorazione, con annessa sala da utilizzare per danze e manifestazioni".

Poichè, come sopra indicato, la consistenza immobiliare è stata nel frattempo ridefinita, si rimanda alla concessione del 1937 infra riportata, con la quale il concessionario si impegnava a "[...] *costruire sull'area suddetta [...] un nuovo padiglione ad un piano fuori terra in cemento armato [...] a sistemare l'area contigua alla costruzione a pista di danze e caffè estivo [...]*". Per quanto riguarda la destinazione d'uso dello storico padiglione e dell'area esterna aperta, nel sottolineare quanto prescritto dalla succitata Deliberazione, si demanda a quanto riportato nelle seguenti sezioni "provvedimenti edilizi" e "certificato di agibilità".

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

Il concorrente prende atto del Regolamento Comunale n. 275 "*Parco del Valentino - Regolamento per le modalità di svolgimento di manifestazioni che comportano occupazione di suolo pubblico*", in particolare all'art. XII, comma 1, dove si precisa che "*[...] i titolari [...] sono tenuti al rispetto del presente Regolamento, e dovranno prenderne atto al momento del rinnovo o del rilascio della concessione, impegnandosi al suo rispetto, in quanto il Regolamento farà parte integrante dell'atto [...]*".

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 delle destinazioni d'uso legittimate nonché degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente pur prendendo atto della documentazione elencata dovrà eseguire obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino, nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

- Permesso di costruire n. 242 del 28 aprile 1937 (prot. n. 1937-1-10093) per la costruzione di “[...] un padiglione in cemento armato ad uso Caffè - Bar con retro e palco musica [...]”;
- Permesso precario n. 262 del 1 aprile 1947 (prot. n. 1946-1-100041) per “[...] ripristinare i locali ad uso pubblico (Pagoda del Valentino) e a costruire una recinzione in muratura dell'area in concessione del Parco del Valentino in conformità dell'allegato progetto del 24.08.1946 [...]”.

Il concessionario ha comunque l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della consistenza determinata a seguito delle eseguite demolizioni, e dovrà, anche in conformità al proprio progetto di utilizzo, ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per le ulteriori demolizioni e/o la sanatoria dei manufatti eventualmente presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, e per l'esecuzione degli ulteriori ripristini necessari saranno a suo esclusivo onere e carico.

Il concessionario avrà l'onere di rendere idoneo il bene all'uso cui verrà destinato provvedendo, a proprie cure e spese, alla predisposizione della documentazione progettuale, da presentare alle autorità competenti, secondo la normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di bando. Il progetto dovrà tenere conto delle indicazioni espresse dalla competente Soprintendenza con nota prot. n. 5411 del 1 aprile 2019 con cui è stata segnalata “[...] l'opportunità di preservare il prospetto su corso Massimo d'Azeglio”.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

E' disponibile il permesso di abitazione n. 442 del 10 settembre 1937 con cui è stata “[...] autorizzata l'occupazione del padiglione ad un piano fuori terra costruito nel parco del Valentino tra il castello omonimo ed il corso Massimo D'Azeglio, costituito da un locali ad uso cucina, uno ad uso spogliatoio, 1 localino per il banco dei gelati ed un quarto per uso bar - caffè - biglietteria.” .

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 nuovo titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

Nel corso delle demolizioni sono state rinvenute porzioni di copertura contenente amianto che sono state oggetto di demolizione e bonifica.

E' peraltro possibile che vi siano all'interno del lotto manufatti contenenti amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., 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 (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) 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 il relativo certificato di collaudo. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso indicate. Si ritiene opportuno, anche per le destinazioni d'uso legittimate, procedere con una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

L'usabilità degli impianti esistenti è compromessa dalle delineate opere di demolizione e degli stessi non sono disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

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.

Sarà obbligo del concessionario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti, qualora privi di regolare dichiarazione di conformità, ripristinati e/o nuovamente realizzati.

FOGNATURA

Non risultano presenti pratiche di allacciamento alla fognatura comunale.

Il concessionario avrà l'onere di verificare il corretto funzionamento dello smaltimento delle acque nere e bianche nei rispettivi canali fognari municipali anche in funzione delle attività proposte. Fatte le opportune verifiche, in considerazione del fatto che i collettori pubblici sono collocati ad una distanza dal lotto che ne rende obbligatorio l'allacciamento diretto, dovrà eventualmente intervenire realizzando idonei sistemi di scarichi direttamente collegati ai suddetti canali.

L'ottenimento delle autorizzazioni (anche per l'eventuale mantenimento degli allacci esistenti), la realizzazione degli interventi che si rendessero necessari per l'esecuzione dei nuovi allacciamenti nonché quelli per la manutenzione degli impianti esistenti, se funzionali, o di quelli di nuova realizzazione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture necessarie per il raggiungimento dei collettori pubblici, 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, di quanto configurato nonché della possibilità che occorra effettuare gli interventi delineati, 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.

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.

PLANIMETRIE

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie schematiche dell'immobile che evidenziano le aree oggetto di interventi di demolizione. Si ribadisce che quanto rappresentato nei seguenti elaborati grafici non è da intendersi quale stato legittimo e che il concessionario avrà l'onere di verificarne la consistenza e, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia.

