

**SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE COMPENDIO IMMOBILIARE**

**MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO**

**SITO IN TORINO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 27- 29 - 31**

**ASTA PUBBLICA 30/2024 CITTA' DI TORINO**

***PARTE PRIMA***

**UBICAZIONE E CENNI STORICI**

Il compendio immobiliare denominato MERCATO COPERTO OVEST o II ITTICO è situato in Torino, Piazza della Repubblica nn. 27-31, nel centro cittadino, sulla perimetrale del quadrante sud-ovest della piazza, nella microzona censuaria n. 20 (Semicentrale Porta Palazzo), Circoscrizione 7 (Aurora – Vanchiglia – Sassi – Madonna del Pilone).

L'edificio destinato al Mercato Coperto Ittico ha un elevato valore documentario e ambientale in quanto tipico e significativo esempio di costruzione per servizi della prima metà Ottocento e per queste ragioni è sottoposto al vincolo di tutela della Soprintendenza ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (Rep. D.C.R. n. 181/2018).

La presenza di un mercato con ogni genere di prodotti in Piazza Italia, detta anche Piazza della Frutta (attuale Piazza della Repubblica) è documentata già nella "Guida dei forestieri per la Real Città di Torino" a metà Settecento: i mercati cittadini, infatti, che in epoca medievale avevano luogo in Piazza delle Erbe (attuale Piazza Palazzo di Città), dal Seicento gradualmente cominciarono a spostarsi dal centro verso nord, lungo Via Milano.

La destinazione commerciale dell'area si accentuò in conseguenza della ripianificazione generale dell'urbanistica cittadina avviata con l'occupazione francese e coerentemente portata avanti anche in epoca di Restaurazione, grazie alla quale si venne a delineare la costruzione della piazza (dedicata a Emanuele Filiberto) sulla base del progetto del 1819 di Gaetano Lombardi, che prevedeva un disegno ottagonale con percorsi alberati e la costruzione di edifici a completamento delle architetture juvarriane dell'asse di Via Milano.

Nell'ambito di progetti di ricollocazione dei servizi all'inizio dell'Ottocento, in questa zona vennero sistemati anche i macelli e le ghiacciaie, spinti dalla necessità di spazio e dalla vicinanza con la strada di collegamento con Milano e con gli orti dei borghi di Dora e di Stura.

Nel 1835 l'epidemia di colera che colpì duramente la città spinse gli amministratori a regolare più severamente i controlli igienici sui mercati della città, spostando definitivamente tutti i mercati alimentari in Piazza Emanuele Filiberto. Fu decisa la costruzione di due strutture in muratura, una delle quali destinata fin dall'origine al Mercato Ittico, nei quadranti orientali per dare riparo dalle intemperie "non tanto ai venditori quanto agli accorrenti al mercato" (Città di Torino, *bando 6 aprile 1836*), realizzata nel secondo ventennio dell'Ottocento su progetto ing. G. Barone del 1836. A queste strutture furono affiancate negli anni 1883-1884 delle tettoie aperte con strutture in ferro e ghisa.

L'edificio venne ristrutturato una prima volta nel biennio 1896-98 con una riorganizzazione degli spazi di vendita e modifiche strutturali per semplificare le operazioni di lavaggio e scolo delle acque e migliorare l'illuminazione ed aerazione con la realizzazione di un secondo ordine di finestre. Il Mercato Ittico ospitava all'epoca 128 posteggi all'interno e 28 botteghe all'esterno. Il piano interrato veniva utilizzato per cantine e depositi.

Un secondo intervento risale al 1931 quando furono forniti arredi quali vasche, frigoriferi sotterranei e lancia per il lavaggio.

Il mercato del pesce fu bombardato ripetute volte: il 28 e il 30 novembre 1942, l'8 e il 9 dicembre 1942, il 13 luglio 1943, ma nel dopoguerra tornò rapidamente in attività grazie alla ristrutturazione che lo riportò alle condizioni originali, con la sola aggiunta di un solaio tra i due piani fuori terra e la trasformazione delle porte esterne in finestre.

Nel periodo compreso tra 1986 e 1991 fu compiuta una ristrutturazione consistente dell'architettura, con interventi di consolidamento del terreno e delle strutture, e la modifica degli spazi di vendita, con l'eliminazione delle vasche per i pesci vivi e il trasferimento della vendita all'ingrosso nel nuovo compendio di corso Ferrara.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 27 marzo 1995 (mecc.9501152/16 e mecc. 9501267/08) venivano approvati i criteri generali relativi alla disciplina e gestione di complessi immobiliari destinati a mercati coperti per il commercio al dettaglio, prevedendo il passaggio di questi dal demanio accidentale o specifico al patrimonio disponibile della Città (cd. sdemanializzazione).

Nel 2021 l'impianto fu dato in gestione al Consorzio "Centro Ittico Porta Palazzo Città di Torino", che incaricò la Società edilizia Politecna Europa del progetto di riqualificazione, ma tale intervento non ebbe seguito essendo decaduta la concessione per inadempimento.

Attualmente l'edificio al piano terra ed interrato è destinato al mercato ittico non operativo (mercato chiuso dal 2021) e a bagni pubblici (in uso) e al primo piano ospita gli uffici del Presidio Porta Palazzo della Polizia Locale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 311/2024 del 27 maggio 2024 - Allegato VI che approva il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali della Città è stata autorizzata la costituzione/trasferimento della proprietà superficiaria - per un periodo di novantanove anni - del compendio immobiliare denominato "Mercato Coperto Ovest o Il Ittico" confermando la sdemanializzazione dell'immobile relativamente al demanio accidentale (mercati). La sdemanializzazione è confermata dall'autorizzazione all'alienazione del Ministero della Cultura - Segretariato - Segretariato Regionale per il Piemonte ai sensi dell'articolo 55 del D.lgs. 42/2004 con decreto SR-PIE del 03/07/2024 numero 276, prot. del Ministero della Cultura numero SR-PIE 3867 del 3/7/2024, prot. della Città di Torino n. 4906 del 03/07/2024 comprensivo delle relative prescrizioni (Allegato D08B).

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

€ 1.880.000,00 (Euro unmilioneottocentoottantamila/00) oltre IVA ed imposta di Registro nell'ammontare di legge, come da relazione di perizia n. 065/2024 per la soluzione "B" del Dipartimento Servizi Interni - Divisione Amministrativa Patrimonio (prot. 05082 del 29/02/2024 - All. n. D01).

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il fabbricato oggetto di costituzione di costituzione del diritto di superficie è insistente su sedime individuato al Catasto Terreni al Foglio 1217, Particella 163 (All. n. D02A) ed i subalterni che compongono il compendio sono riportati nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati (All. n. D02B) e nell'"Elenco immobili fabbricati" (All. n. D02C).

Detto fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- **Foglio 1217 particella 163 sub. 8**, Piani S1-T, Piazza della Repubblica n. 27 - 29 - 31, zona censuaria 1, categoria E/9 (Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E), Rendita: Euro 24.810,00 (All. n. D03A Visura storica per immobile e All. n. D03B Planimetria sub 8);
- **Foglio 1217 particella 163 sub. 10**, Piano T, Piazza della Repubblica n. 27 - 29 - 31, zona censuaria 1, categoria C/1, Classe 8, Consistenza 59 m<sup>2</sup>, Dati di superficie: Totale 76 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.983,66 (All. n. D04A Visura storica per immobile e All. n. D04B Planimetria sub 10);
- **Foglio 1217 particella 163 sub. 6**, Piano 1, Piazza della Repubblica n. 27, zona censuaria 1, categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Dati di superficie: Totale: 152 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte): 137 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.224,00 (All. n. D05A Visura storica per immobile e All. n. D05B Planimetria sub 6);
- **Foglio 1217 particella 163 sub. 7**, Piano 1, Piazza della Repubblica n. 27, zona censuaria 1, categoria B/4, Classe 2 - Uffici pubblici, Consistenza 3.510 m<sup>3</sup>, Dati di superficie: Totale: 1.057 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 7.794,87 (All. n. D06A Visura storica per immobile e All. n. D06B Planimetria sub 7);
- **Foglio 1217 particella 163 sub 15**, Piano S1, Piazza della Repubblica n. 27 - 31, Bene comune non censibile, (All. n. D07A Visura storica per immobile);
- **Foglio 1217 particella 163 sub. 11**, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, zona censuaria 1, categoria E/3, Rendita: Euro 764,40 (All. n. D07B1 Visura storica per immobile e All. n. D07B2 Planimetria sub 11);
- **Foglio 1217 particella 163 sub 12**, Piano T-1, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07C Visura storica per immobile);
- **Foglio 1217 particella 163 sub 13**, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07D Visura storica per immobile);
- **Foglio 1217 particella 163 sub 14**, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07E Visura storica per immobile).

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI - UNITA' IMMOBILIARI NON OGGETTO DI VENDITA**

Non sarà costituito il diritto di superficie sulle seguenti unità immobiliari:

- **Foglio 1217 particella 163 sub. 9**, Piani S1, Piazza della Repubblica n. 29, zona censuaria 1, categoria D/1, Rendita: Euro 164,00 (All. n. D07FA Visura storica per immobile e All. n. D07FB Planimetria sub 9);

- **Foglio 1217 particella 279**, Piano S1, Piazza della Repubblica n. 27 - 31, zona censuaria 1, categoria D/1, Rendita: Euro 186,80 (All. n. D07GA Visura storica per immobile, All. n. D07GB Planimetria particella 279 e All. n. D07GC Visura storica Catasto Terreni).

#### **COERENZE**

Piazza della Repubblica su tutti i lati.

#### **PROVENIENZA**

Regio Decreto di cessione dei terreni in favore della Città di Torino del 06/06/1816 e Atto di cessione dalle Regie Finanze alla Città di Torino del 11/06/1816.

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

Il compendio è gravato dal vincolo apposto con Provvedimento di tutela D.C.R. n. 181 del 19 settembre 2018 ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. (All. n. D08A).

#### **STATO OCCUPATIVO**

Il Piano interrato e terreno sono liberi da persone ad eccezione di alcuni locali al piano terreno che saranno resi liberi alla stipula dell'atto. In detti locali sono presenti vecchie attrezzature ed arredi fuori uso da smaltire a carico dell'aggiudicatario. Le attrezzature eventualmente riutilizzabili sono comprese nella vendita ad eccezione del peso (riferimento pag. 46 del Repertorio fotografico - All. n. D14) che rimarrà in proprietà della Città e che dovrà essere collocato all'ingresso della sede degli Uffici della Città di Via Meucci 4.

Tutto il primo piano del compendio è attualmente utilizzato dal Comando del Corpo di Polizia Locale Presidio Porta Palazzo. Gli arredi di detti uffici restano di proprietà della Città di Torino e saranno spostati a cura della stessa durante i lavori.

Si da atto che non è compresa nella vendita la cabina elettrica ex AEM (con unico ingresso da botola in Piazza della Repubblica) censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1217 particella 163 sub. 9, Piani S1, Piazza della Repubblica n. 29, zona censuaria 1, categoria D/1, Rendita: Euro 164,00 (All. n. D07FA Visura storica per immobile e All. n. D07FB Planimetria sub 9). Inoltre non è compresa nella vendita il locale contatori del Mercato di Porta Palazzo collegato al piano interrato con il Compendio, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1217 particella 279, Piano S1, Piazza della Repubblica n. 27 - 31, zona censuaria 1, categoria D/1, Rendita: Euro 186,80 (All. n. D07GA Visura storica per immobile, All. n. D07GB Planimetria particella 279 e All. n. D07GC Visura storica Catasto Terreni).

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

Il compendio è così individuato dal P.R.G.:

- Aree per servizi Mercati e centri commerciali pubblici (All. n. D09), dove sono compatibili la vendita, la somministrazione ed i servizi accessori in conformità alle NUA del PRG;
- Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.), edificio della costruzione ottocentesca della città con fronte caratterizzante ambiente urbano (All. n. D10).

Gli interventi consentiti dalle N.U.E.A. di P.R.G. sono riportati nell'All. n. D11.

#### **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 65 dB(A) e limite assoluto di immissione notturno 55 dB(A) (All. n. D12).

### **DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Durata 99 (novantanove) anni. Destinazione vincolata a Mercati e centri commerciali pubblici sulla base della Convenzione da stipularsi ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA che recepisce l'offerta economicamente più vantaggiosa presentata dall'aggiudicatario (offerta tecnica/progetto).

### **ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO**

#### **- Vincolo di destinazione**

L'immobile dovrà essere vincolato alla seguente destinazione: Mercati e centri commerciali pubblici con apposita trascrizione/iscrizione del vincolo presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **- Riserva di comodato e servitù passive**

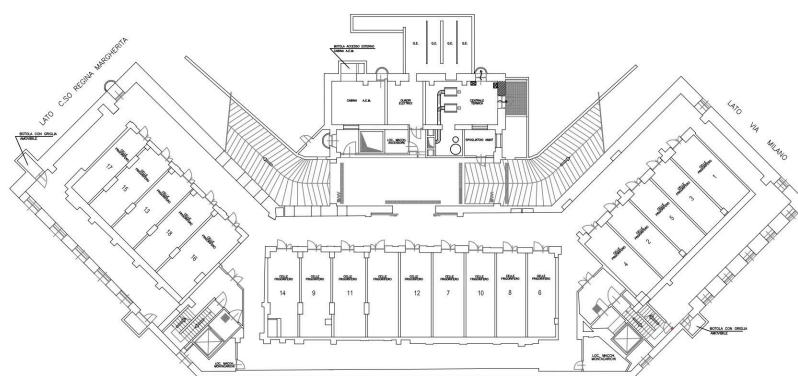
L'aggiudicatario dovrà, previo intervento di ristrutturazione/restauro/risanamento conservativo, concedere in comodato gratuito i locali al piano terra e al primo piano destinati al Corpo di Polizia Locale - Presidio Porta Palazzo così come individuati nella planimetria suballegata (All. n. D15). La progettazione dovrà essere condivisa con il Comando della Polizia Locale per tutti gli aspetti connessi all'attività del Corpo.

L'immobile dovrà essere gravato da servitù di passaggio gratuita a favore della Città sulla rampa di accesso al piano interrato e sul locale "quadri elettrici" del Mercato Ittico censiti al Catasto Fabbricati al F. 1217 Part. 163 sub 8 (Fondo Servente) a favore del "locale contatori" del Mercato Repubblica - abbigliamento/merceria censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1217 particella 279 (fondo Dominante di proprietà della Città).

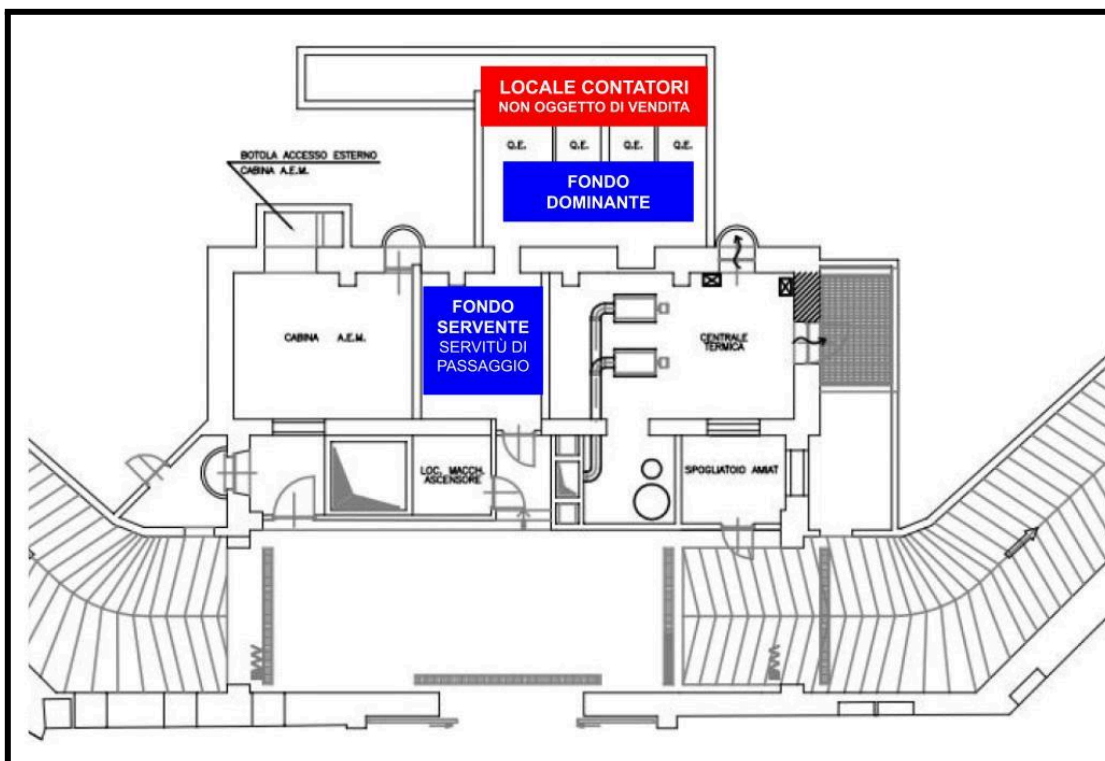
In alternativa a costituzione della servitù, a propria cura e spese l'aggiudicatario, di concerto con gli uffici della Città, della Soprintendenza e dei gestori dei servizi interessati, provvederà a realizzare un accesso indipendente dalla Piazza. In questo caso, a realizzazione avvenuta, se già costituita verrà meno la servitù di passaggio.

Si dà atto che la cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati al foglio n. 1217, particella 163 subalterno 9, cat D/1 non è oggetto di vendita.

L'aggiudicatario dovrà, previo ristrutturazione/restauro/risanamento conservativo, concedere in comodato gratuito, al piano terra, idonei locali da adibire a bagni pubblici a servizio del quadrante del Mercato Repubblica - abbigliamento e mercerie. Anche detti locali dovranno essere riqualificati a carico dell'aggiudicatario. La gestione, manutenzione successiva alla ristrutturazione e cura degli stessi rimarrà a carico della Città. Detti locali potranno essere individuati nell'attuale ubicazione ovvero ricollocati in altro spazio del compendio sempre al piano terra secondo il progetto presentato, condiviso ed approvato dalla Città.



PIANTA PIANO INTERRATO



- **Ulteriori obbligazioni**

L'aggiudicatario dovrà stipulare apposita Convenzione ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA per il citato vincolo dell'immobile alle destinazioni e per recepire le forme di utilizzo del bene indicate nell'offerta tecnica.

- **Restauro/Risanamento conservativo dei locali**

L'aggiudicatario dovrà effettuare idonei lavori di ristrutturazione/restauro/risanamento conservativo dell'immobile in armonia con l'offerta tecnica presentata.

I lavori dovranno essere autorizzati dal Ministero della Cultura ai sensi dell'articolo 21 del D.lgs. 42/2004.

## PARTE SECONDA - CARATTERISTICHE TECNICHE

### 1. CONSISTENZA

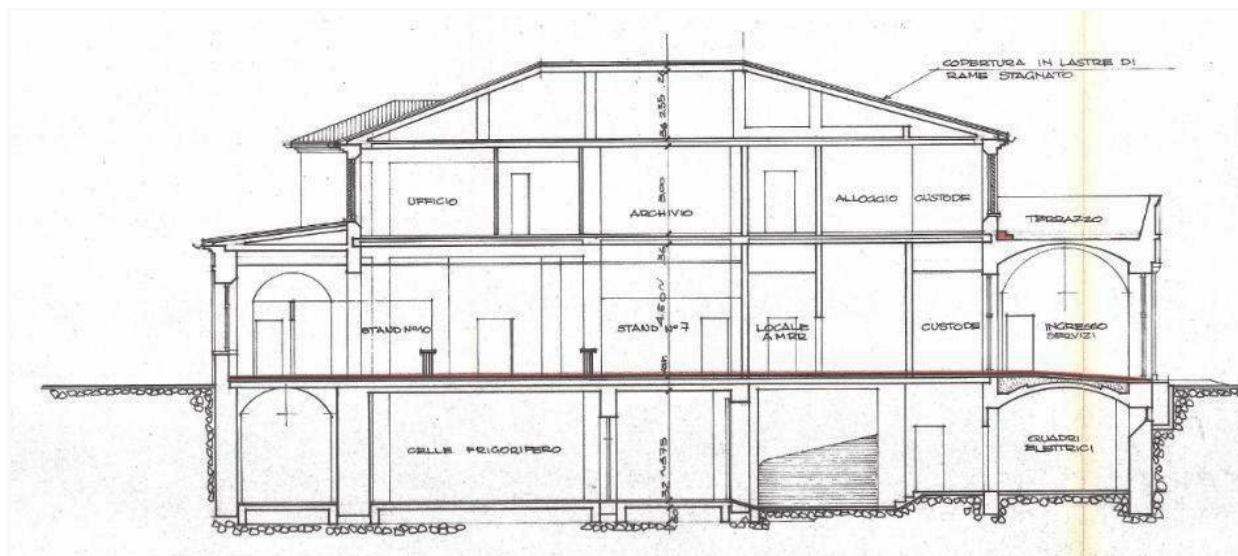
L'edificio presenta una pianta poligonale costituita da un nucleo centrale più ampio (rettangolare) a cui si affiancano, sui lati corti, due brevi ali sulle quali trovano posto gli accessi al piano vendita, che si trova sopraelevato di tre gradini, oltre gli accessi indipendenti al piano primo.

Dalla Piazza della Repubblica si accede direttamente ai servizi pubblici.

Al salone della vendita si accede anche da due porte poste sui prospetti verso la "perimetrale" e da un accesso con rampa "disabile" dal cortile sx verso la piazza. Al piano terra è situato anche un locale destinato a deposito (in planimetria individuato con la dicitura A.M.I.A.T., utilizzato da Iren che gestisce gli impianti elettrici del Mercato Repubblica e che sarà reso disponibile prima dell'assegnazione).

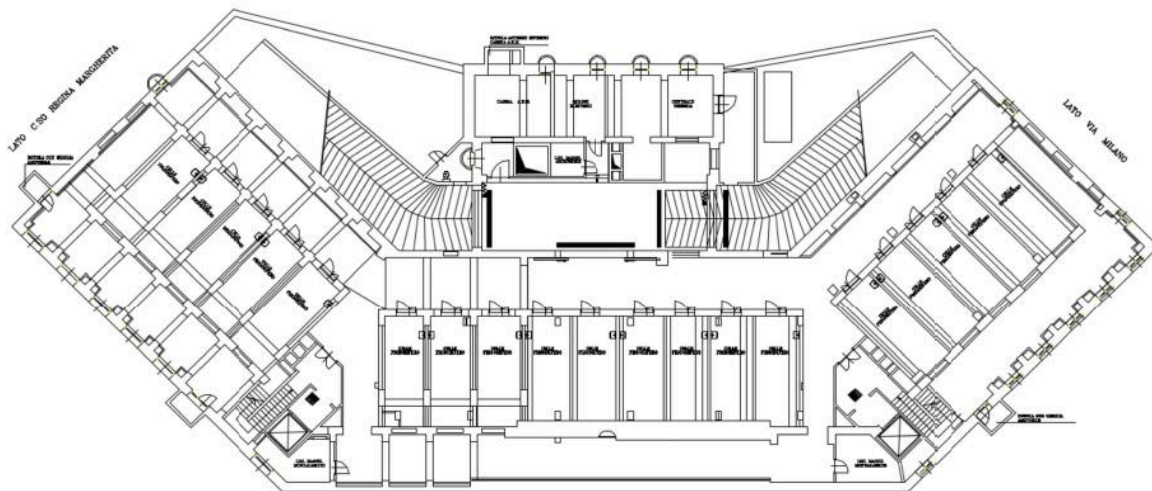
L'immobile dispone anche di un piano interrato che ospita locali destinati a celle frigorifere e/o cantine ed un piano primo (con accessi indipendenti) attualmente utilizzato come sede del Comando del Corpo di Polizia Locale - Presidio di Porta Palazzo.

L'attuale consistenza dell'immobile e delle aree di pertinenza è di una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 3.335,50 commerciali.



Sezione trasversale (C.E. n. 20 del 01/09/1993 - Variante C.E. n. 9/87) - UTC LLPP Città di Torino

## PIANO INTERRATO

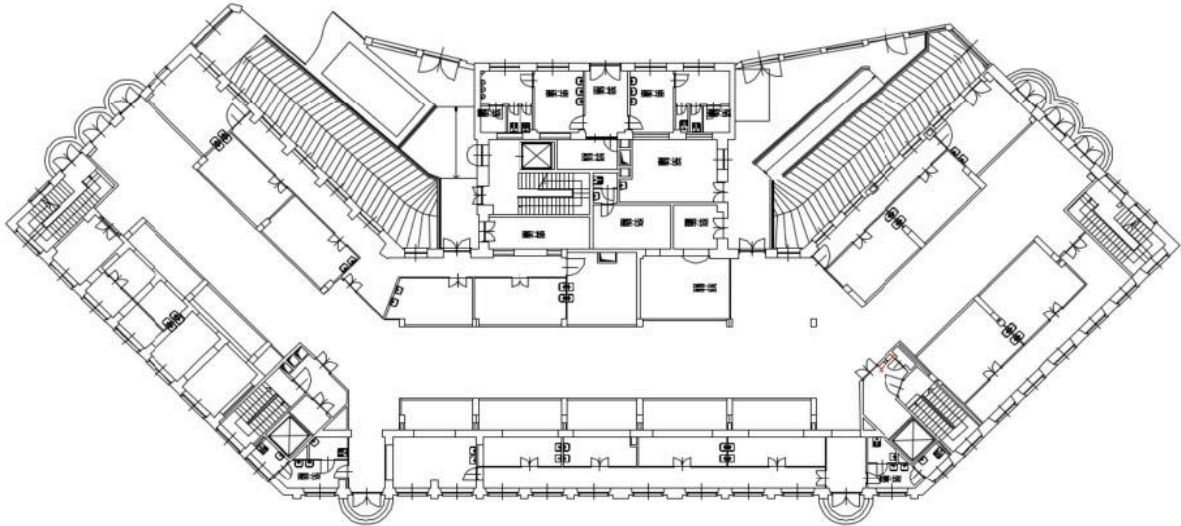


PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

- Rampe veicolari
- Corridoio centrale e corridoi retro magazzini
- n. 2 blocchi vano scale/montacarichi e locale tecnico
- n. 19 Magazzini
- Cabina AEM (locale non in vendita) con accesso diretto dalla piazza (botola)
- Locale quadri elettrici (collegato con il locale contatori dell'area mercatale denominata "le mercerie" (quest'ultimo locale non è oggetto di vendita)
- Locale centrale termica
- Piccoli locali di servizio



## PIANO TERRA



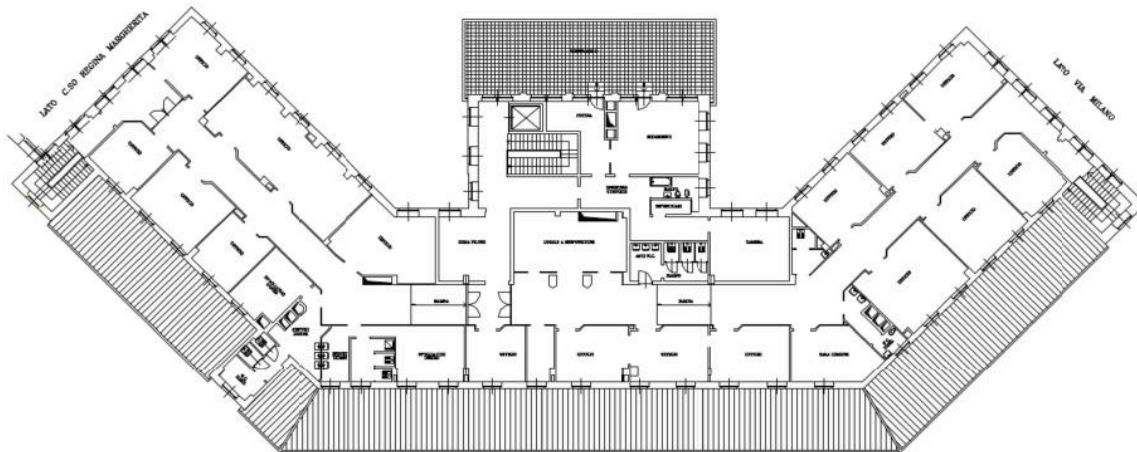
PLANIMETRIA PIANO TERRA

- Aree vendita e retri
- n. 2 blocchi vano montacarichi (e locale tecnico) e scale per accesso al piano interrato
- n. 3 blocchi scale per accesso al piano primo (con accesso diretto dall'esterno) di cui uno con ascensore
- n. 2 blocchi servizi igienici ad uso del mercato ittico
- n. 1 servizio igienico pubblico (costituito da due blocchi) con accesso diretto dalla piazza ad uso dell'area denominata "Le mercerie"
- n. 1 locale custode
- n. 18 stand
- locale bar con servizio igienico annesso e locale deposito
- n. 2 locali di servizio per gli operatori del mercato ittico

## AREE ESTERNE

n. 2 cortili pertinenziali.

## PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

- Corridoio di distribuzione e locali di passaggio
- n. 3 blocchi scale, di cui uno con ascensore
- n. 21 uffici
- n. 1 sala comune
- n. 2 spogliatoi e relativi servizi igienici con docce
- n. 3 servizi igienici
- n. 2 locali accessori/ripostiglio
- n. 1 terrazzo

## **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

Con provvedimento del 20/01/2021 prot. 16845, l'ASL TO - Città di Torino ha imposto la chiusura del mercato e condizionato la riapertura alla realizzazione delle opere di adeguamento igienico strutturali ivi indicate (All. n. D13).

Fatta eccezione per il piano primo che si presenta in un discreto stato manutentivo, anche se le finiture risultano datate, attualmente l'immobile risulta, ai piani terra e interrato, in condizioni di abbandono tali da rendere necessario ed urgente un progetto globale di tutte le sue componenti di restauro e risanamento conservativo mirato alla rifunzionalizzazione della destinazione d'uso a cui è stato deputato. Occorrerà ridefinire e adeguare e/o sostituire tutta l'impiantistica, come pure tutta la serramentistica, il sistema delle gronde e pluviali oltre ad altri elementi non menzionati; in alcuni punti circoscritti del solaio del piano terra si sono riscontrati degli sfondellamenti sui quali occorrerà intervenire per ripristinare la funzionalità.

Occorrerà altresì intervenire sulle parti ammalorate degli intonaci delle facciate esterne.

### **2.1 FACCIATE ESTERNE**

L'edificio presenta delle semplici facciate neoclassiche caratterizzate dalla scansione regolare delle finestre rettangolari sormontate da lunetta semicircolare, intervallate da accessi pedonali dal medesimo disegno. Le finestre presentano grate a bacchette in ferro pieno. Al di sotto del livello delle finestre si trovano delle aperture con grate che proteggono le bocche di lupo di aerazione del piano interrato.

Le facciate dell'edificio si presentano in buono stato conservativo, ad esclusione di una porzione sul lato ovest in cui gli intonaci risultano ammalorati.

Gli intonaci sono consistenti, la decorazione a tinta piena articolata in fondi e rilievi salvo il cornicione in spugnatura ad effetto finto marmo è in gran parte in buono stato, così come le lesene in pietra.

Si rende opportuno, comunque, un globale intervento di manutenzione straordinaria di rimessa in pristino degli intonaci ove necessario, di sostituzione/integrazione di alcuni pluviali (a causa di episodi vandalici) e di ritinteggiatura, come da Piano del Colore della Città di Torino sottoposto al parere della Soprintendenza.

I serramenti esterni in legno presentano una generale situazione fatiscente e marcescente, dovuta soprattutto all'uso improprio del davanzale interno (quale piano di lavoro). Dovranno essere sostituiti dall'aggiudicatario con serramenti lignei di uguale disegno e colore (come da Piano del Colore della Città di Torino e del parere della Soprintendenza). Le zanzariere presenti sono, in alcuni casi, rotte o staccate.

I manufatti metallici, grate e cancelli si presentano in discreto stato manutentivo e necessitano di una manutenzione ordinaria tramite pitturazione a smalto oleosintetico (come da Piano del Colore della Città di Torino).

Le parti in pietra si presentano mediamente in buono stato manutentivo.

Il terrazzo risulta in buono stato manutentivo, non si riscontrano perdite sottostanti.

### **2.2 PIANO INTERRATO**

Attualmente il piano interrato è suddiviso in 19 magazzini.

Si accede al piano veicularmente tramite due rampe chiuse da cancelli con movimentazione manuale.

L'accesso al corridoio e ai locali interni è protetto da una serranda in acciaio con movimentazione manuale posta a chiudere il varco in corrispondenza dell'ingresso.

La pavimentazione della parti comuni è in piastrelle antiscivolo (corridoio principale e corridoi retrostanti celle frigo)

Le pareti delle parti comuni sono rivestite in piastrelle fino a metà altezza.

Le porte dei locali di magazzino e/o celle sono in acciaio inox.

Il soffitto del piano interrato è in parte a volta e in parte a solaio piano con travetti prefabbricati e pignatte. In molte parti presenta infiltrazioni consistenti (zona locali dal 16 al 18, a volta, zona retrostante locali dal 5 al 14 con particolari criticità in corrispondenza dei locali dal 6 al 10 dove sono stati posizionati dei puntelli strutturali) a causa dell'uso incontrollato dell'acqua al piano vendita che ha causato degli sfondamenti puntuali in alcuni punti.

Nella precedente convenzione era previsto che all'interno dei locali, la manutenzione fosse a carico degli operatori commerciali.

Scale/montacarichi: v. piano vendita

Serramenti delle bocche di lupo: in alluminio con zanzariera per garantire la ventilazione naturale.

A soffitto è possibile riscontrare la presenza delle canalizzazioni dell'acqua potabile, della rete antincendio e della linea di raccolta acque luride delle griglie a pavimento soprastanti.

Scendendo dalle rampe, sul lato opposto ai locali magazzino è situato il locale contatori che è costituito da un primo locale dove si trova il contatore generale del complesso e da locale attiguo dove sono alloggiati i contatori degli operatori commerciali ambulanti dello stesso quadrante. L'accesso ai suddetti locali deve essere garantito ai tecnici Iren che sono presenti con il presidio fisso di servizio a Porta Palazzo.

Sono presenti anche dei piccoli locali (wc e spogliatoio) precedentemente utilizzati dal personale della ditta che aveva in appalto la pulizia del mercato. All'aggiudicatario i predetti locali saranno consegnati liberi.

Con accesso solamente dalla piazza, da apposita botola, si accede alla cabina di trasformazione di cui è vietato l'accesso al personale non autorizzato. La cabina elettrica non è oggetto di trasferimento. Si raccomanda, soprattutto durante i lavori, di chiedere periodicamente un controllo ad IRETI affinché non si verifichino criticità di natura elettrica.

### **Centrale termica e cabina elettrica**

La centrale termica è situata al piano interrato e ha accesso diretto dall'esterno attraverso le rampe veicolari ed una intercapedine aerata. Attualmente è in gestione ad IREN per il riscaldamento del piano primo - Polizia Locale di Porta Palazzo. Dalle stesse rampe si accede al locale quadri elettrici a servizio del compendio, da cui si accede ai locali contatori del mercato su piazza, quadrante abbigliamento/mercerie gestiti da Iren. Quest'ultimo locale non è oggetto di vendita. A cura e spese dell'aggiudicatario dovrà essere costituita servitù di passaggio al piano interrato del Compendio a favore della cabina contatori del Mercato di Porta Palazzo di proprietà della Città.

## **2.3 PIANO TERRA**

### **Mercato coperto**

Il piano vendita era suddiviso in 18 stand oltre ad un locale destinato a bar.

Le porte di accesso al salone sono di tipo tradizionale e hanno rivestito la funzione di uscita di sicurezza (con maniglione). Attualmente non soddisfano le caratteristiche che devono assumere per garantire i requisiti di performance energetica pertanto deve essere presa in considerazione la loro completa sostituzione. Le porte che separano il piano vendita dal piano interrato (vani scala e montacarichi) sono porte REI 180 con maniglione antipanico, così come quelle che delimitano i

corridoi retrostanti gli stand, che necessitano di revisione in quanto usati impropriamente. Dalla chiusura del compendio le verifiche e manutenzioni semestrali/annuali non sono state effettuate. Tenuto conto della loro funzione dovranno essere sostituite dall'aggiudicatario dove necessario e secondo il progetto di risanamento conservativo dello stabile.

La pavimentazione è in gres ceramico porcellanato antiscivolo nel corridoio centrale di vendita, mentre i corridoi retrostanti gli stand (e gli stand) sono pavimentati in resina.

Le pareti delle parti comuni sono rivestite in piastrelle e presentano, fino a circa m. 1,30 di altezza una zoccolatura in acciaio inox.

E' presente un sistema di allontanamento delle acque di lavaggio costituito da una serie di griglie a pavimento. In parecchi davanzali dei retrostand presentano delle criticità dovute all'uso improprio degli stessi utilizzati come piani di appoggio.

Anche molte porzioni delle pavimentazioni in resina presentano distacchi e porzioni ammalorate.

### **Servizi igienici degli operatori**

I servizi igienici destinati agli operatori (due blocchi) allo stato attuale a causa di atti vandalici non sono più utilizzabili.

### **Servizi igienici pubblici**

I servizi igienici destinati al pubblico, attualmente in uso, sono fruibili direttamente dalla piazza della Repubblica. Sarà possibile individuare per gli stessi un'altra ubicazione al piano terreno del Compendio immobiliare.

### **Stand**

In alcuni stand sono presenti, ora abbandonate, delle celle frigorifero il cui posizionamento ne è stata una delle cause di infiltrazioni e sfondamenti nella soletta del piano piano terra rialzato.

### **Scale**

Sono presenti due gruppi scala con gradini in pietra, rivestimento pareti e pavimentazione dei vani d'accesso in piastrelle.

### **Montacarichi**

Sono presenti due impianti di montacarichi attualmente non funzionanti.

### **Locale bar**

Nella distribuzione precedente era presente un locale bar con retro e servizi.

### **Cortili**

Il complesso è completato dalla presenza di due cortili che si affacciano su piazza della Repubblica, lato mercerie, delimitati da cancelli o inferriate in ferro.

In uno dei cortili si trova la sede per l'alloggiamento di un compattatore; vi si accede da una cancellata in ferro che viene movimentata a mano.

L'altro cortile è delimitato da una cancellata fissa. Su uno dei lati lungo l'edificio, si trovano le griglie della botola d'accesso ai locali tecnici.

L'accesso in rampa pedonale dalla piazza attraverso il cortile sx, era stato considerato quale accesso per disabili.

## **2.4 PIANO PRIMO**

Attualmente il piano primo è occupato dagli uffici, spogliatoi, servizi igienici e sale riunioni utilizzati dal Comando del Corpo di Polizia Locale di Porta Palazzo.

Al piano si accede tramite due blocchi di scale con accessi indipendenti dalla piazza oltre ad un terzo blocco scale ascensore con accesso dal cortile sul lato ovest.

I locali ad uso uffici e ai servizi sono in discreto stato manutentivo. Non si riscontrano fessurazioni di tipo strutturale.

## **2.5 SOTTOTETTO**

Il piano sottotetto è accessibile attraverso una botola con scala retrattile sita nel corridoio in prossimità del terrazzo del piano primo. Sul solaio sono collocate le unità di trattamento aria dell'impianto di climatizzazione degli uffici sottostanti.

## **2.6 COPERTURA**

La copertura è a falde, con struttura portante in calcestruzzo armato e manto di copertura in lastre di rame stagnato.

# **3. ALTRE CARATTERISTICHE**

## **3.1 OPERE STRUTTURALI**

La struttura portante del compendio risulta in parte costituita da muratura portante in laterizio, consolidata in fase di ristrutturazione alla fine degli anni '80.

Come si evince dal Certificato di Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato eseguite per la ristrutturazione del Mercato Ittico, redatto ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086/1971 e allegato al Certificato di Agibilità dell'11/02/1994, le strutture portanti in C.A. realizzate nel corso della ristrutturazione dell'edificio sono indipendenti dalle strutture murarie esistenti. Le strutture realizzate sono costituite da un sistema intelaiato di pilastri e travi portanti e di collegamento.

I solai risultano realizzati a struttura mista in cls e laterizio gettati in opera; al piano terra gli orizzontamenti sono strutture miste a volta in muratura e piane in conglomerato cementizio (in qualche tratto ammalorato).

Le scale sono a soletta piena con struttura portante indipendente dalle murature esistenti.

Le fondazioni risultano a plinti collegati fra loro da travi, per i nuovi pilastri; mentre le fondazioni originarie sono state consolidate con pali del tipo "a terreno stabilizzato".

## **3.2 IMPIANTI**

Tutti gli impianti presenti sono da revisionare, adeguare alla normativa vigente con rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti (D.M. 37/2008). Nell'ambito di un intervento di risanamento conservativo è da prendere in considerazione il loro completo rifacimento.

## **IMPIANTO VENTILAZIONE**

Le unità dell'impianto di climatizzazione (in gestione ad IREN) sono collocate nel sottotetto del fabbricato con accesso da una botola con scala retrattile sita nel corridoio in prossimità del terrazzo del piano primo.

**NB: attualmente l'impianto funziona solo nei locali al Piano Primo della PL.**

#### **IMPIANTO ANTINTRUSIONE**

I locali al piano primo in uso al Comando della Polizia Locale sono dotati di un impianto antintrusione (in gestione ad IREN).

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

Fino al 31 dicembre 2018 gli impianti elettrici delle parti comuni del piano vendita e del piano interrato e del piano primo sono stati affidati in gestione e manutenzione IREN.

Dal 1 gennaio 2019, il piano primo restava in carico ad IREN per quanto riguarda gli impianti elettrici e tecnologici, mentre la manutenzione degli impianti relativi al piano terra e al piano interrato era passata a carico del consorzio poi dichiarato decaduto per inadempienza grave e reiterata.

#### **3.3 AMIANTO**

Non sono visibili in opera manufatti in amianto. La normativa di riferimento D.M. 06/09/94, *"Normative e metodologie tecniche di applicazione art. 6 comma 3, art. 12 comma 2 Legge 27/3/92 n. 257"* prescrive che, in presenza di materiali friabili in opera, il proprietario ha l'obbligo di mettere in atto un programma di controllo e manutenzione secondo le modalità specificate dallo stesso decreto Ministeriale, al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli occupanti e assumere opportuni provvedimenti a seguito della valutazione del rischio.

La tipologia, il grado di dettaglio e le modalità di comunicazione sono stabilite con D.G.R. n. 58-4532 del 29/12/16, in applicazione del Piano Regionale Amianto approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 1/3/16 n. 124-7279.

### **4. DOCUMENTAZIONE**

#### **4.1 PROVVEDIMENTI EDILIZI**

La realizzazione del fabbricato è anteriore alla data del 1 settembre 1967.

Nella sezione introduttiva sono indicati i riferimenti storici relativi alla realizzazione dell'opera.

I titoli edilizi abilitativi rintracciati dall'Ufficio Inventari del Patrimonio antecedenti il 1° settembre 1967 sono:

- Delibera del Podestà del 12 gennaio 1934 - Verbale 2;
- Delibera del Consiglio Comunale dell'8 gennaio 1949;
- Delibera di Consiglio del 11 settembre 1951 (Delibera di Giunta del 31 agosto 1951);
- Delibera di Consiglio del 29 maggio 1952 (Delibera di Giunta del 23 maggio 1952);
- Delibera della Giunta Comunale 6 giugno 1952;
- Delibera di Consiglio del 6 settembre 1954 numero 159 (Delibera di Giunta del 27 agosto 1954);

Successivamente al 1 settembre 1967, come risulta dalla consultazione presso l'archivio edilizio effettuata dal Servizio Assistenza Contratti, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciati i relativi provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 9 del 01/04/1987 - prot. ed. 1986-1-7535;

- prot. 1265-1-1990 del 21/03/1990 per la costruzione di servizi igienici, senza alcun provvedimento emesso;
- Concessione Edilizia n. 27 del 03/12/1990 - prot. ed. 1990-1-2660, del 07/06/1990 intestato alla Città di Torino "Opere di variante Mercato Ittico";
- Concessione Edilizia n. 20 del 01/09/1993 - prot. ed. 1993-1-915 del 16/03/1993 intestato alla Città di Torino Set. Tec. 1 LL.PP. "Variante Conc. 9/87 (Mercato ittico);
- Agibilità - autorizzazione n. 42 dell'11/02/1994 - prot. ed. 1993-2-284;
- Denuncia Inizio Attività prot. ed. 2004/9/8893, presentata in data 16/06/2004 intestata a Di Mola Cristian e Tafuri Assunta - modifiche interne.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 20579 del 08/09/2021 a nome Consorzio Centro ittico Porta Palazzo -Pace Maurizio per interventi non realizzati.

#### **4.2 CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI**

La richiesta ed il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **4.3 CLASSE ENERGETICA/APE**

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di costituzione della proprietà superficiale del compendio.

#### **4.4 AGIBILITA'**

E' presente il Certificato di Agibilità n. 42 dell'11/02/1994.

Con provvedimento dell'ASL TO - Città Torino del 20/01/2021 prot. 16845 veniva disposta la chiusura della struttura e la conseguente cessazione di ogni attività commerciale di vendita e deposito di alimenti, per assenza dei requisiti igienico-sanitari essenziali dell'intero manufatto, a far data dal 25 gennaio 2021.

In seguito all'esecuzione dei lavori di restauro/risanamento conservativo, l'aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità per attestare le nuove condizioni di igiene e salubrità dei locali.

#### **4.5 SPAZIO UFFICI POLIZIA LOCALE**

Si rimanda all'All. n. D15 riguardo la superficie del Compendio da mantenere a destinazione Uffici del Comando della Polizia Locale - Presidio di Porta Palazzo complessivamente di m<sup>2</sup> 560 così articolati:

- Piano terra rialzato (1° f.t.) m<sup>2</sup> 74 con ingresso esclusivo da Piazza della Repubblica civico 27 (lato Corso Regina Margherita);
- Piano Primo (2° f.t.) m<sup>2</sup> 486.

Detti locali dovranno essere riqualificati a cura dell'aggiudicatario. La successiva manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali del Comando della Polizia Locale del Presidio Porta Palazzo sarà a carico della Città.

Detti locali saranno concessi alla Città in comodato gratuito irrevocabile per tutta la durata del diritto di Superficie.

#### **4.6 AREA ANTISTANTE**

L'All. n. D16 individua l'area antistante il Compendio che potrà essere data in concessione come indicato nelle premesse del disciplinare in sede di convenzione ai sensi dell'articolo 19, comma 5 delle NUA alle condizioni che saranno in questa sede stabilite. Tale superficie potrà essere oggetto



di variazioni (incrementi/decrementi) contestualmente alla definizione del nuovo layout di Piazza della Repubblica ed in particolare del quadrante abbigliamento/mercerie. Per il rilascio di detta concessione, per il relativo corrispettivo e adempimenti connessi si rinvia alla Convenzione Art. 19 comma 5 delle NUEA .

#### **5. SOPRALLUOGO**

Tutti i locali sono accessibili per il sopralluogo, che può essere prenotato scrivendo al seguente indirizzo di e-mail: [segreteria.dipartimentocommercio@comune.torino.it](mailto:segreteria.dipartimentocommercio@comune.torino.it)

#### **ALLEGATI DELLA SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE - ALLEGATO D:**

**D01 - Relazione di Perizia**  
**D02A - Mappa Catasto terreni**  
**D02B - Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati**  
**D02C - Elenco Immobili Fabbricati**  
**D03A - Visura sub8**  
**D03B - Planimetria sub8**  
**D04A - Visura sub10**  
**D04B - Planimetria sub10**  
**D05A - Visura sub6**  
**D05B - Planimetria sub6**  
**D06A - Visura sub7**  
**D06B - Planimetria sub7**  
**D07A - Visura storica per Immobile**  
**D07B1 - Visura sub11**  
**D07B2 - Planimetria sub 11**  
**D07C - Visura sub12**  
**D07D - Visura sub13**  
**D07E - Visura sub14**  
**D07FA - Visura storica per immobile**  
**D07FB - Planimetria sub9**  
**D07GA - Visura Storica Catasto Terreni**  
**D07GB - Planimetria part 279**  
**D07GC - Visura storica per immobile**  
**D08A - Decreto Vincolo Soprintendenza 181-2018**  
**D08B - Autorizzazione Vendita Soprintendenza 2024**  
**D09 - Estratto PRG**  
**D10 - Estratto ZUCS**  
**D11 - Estratto urbanistico**  
**D12 - Estratto Piano Classificazione acustica**  
**D13 - Provvedimento ASL**  
**D14 - Repertorio fotografico**  
**D15 - Spazio Uffici Polizia Locale**  
**D16 - Area in concessione art. 19 comma 5 NUEA**  
**D17 - Bibliografia e Sitografia**