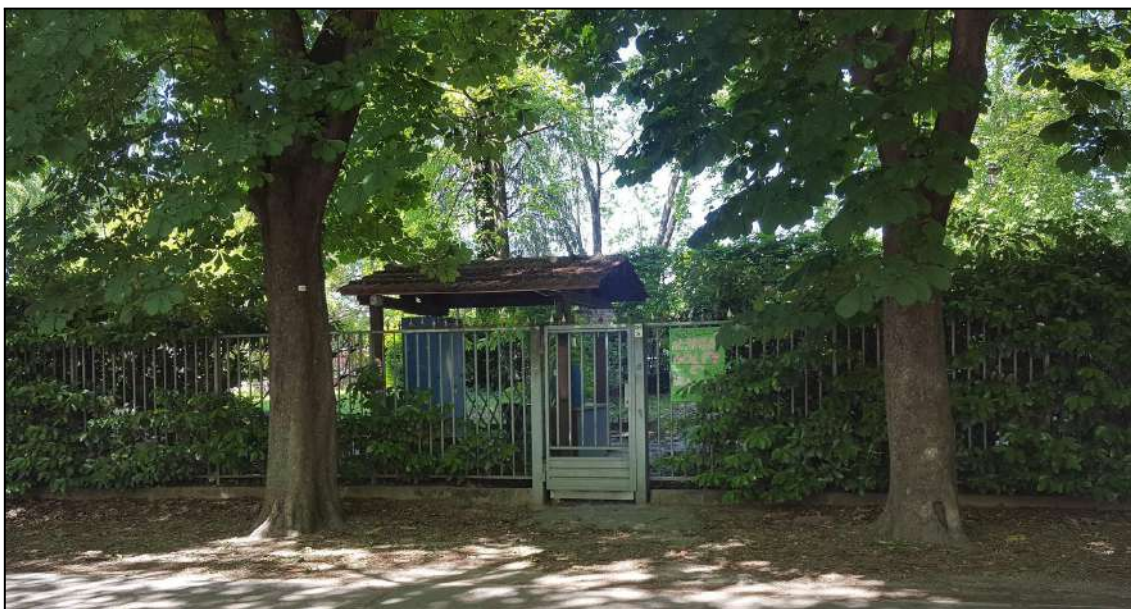
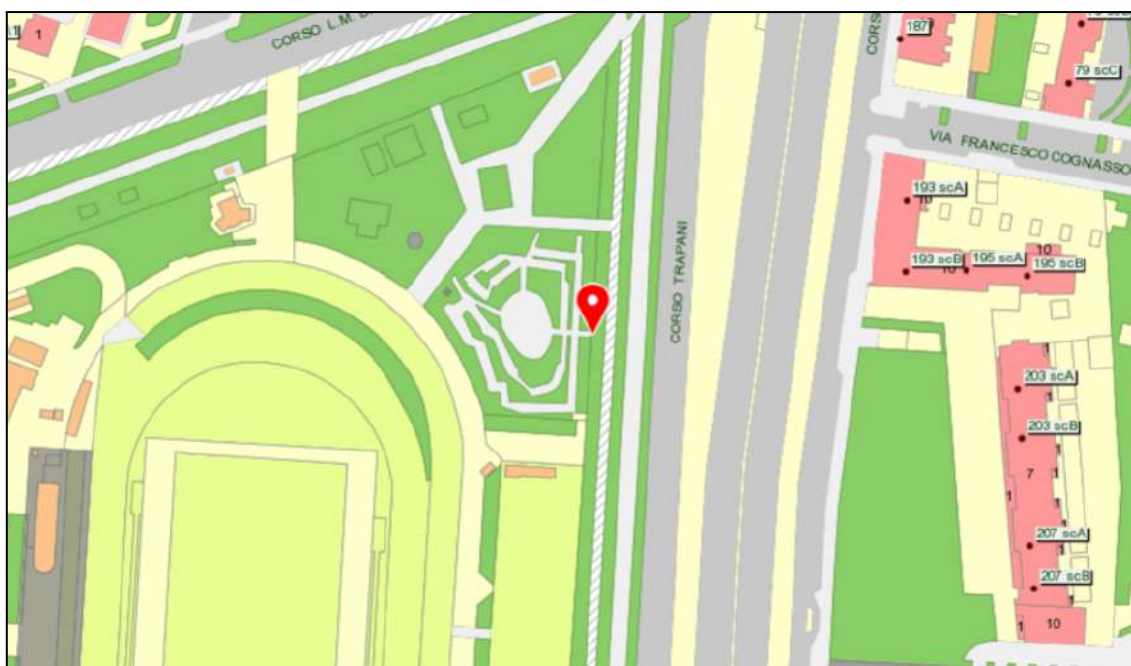


LOTTO N. 4 SCHEDA
SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO IN TORINO, CORSO TRAPANI n. 194 a - PART. 134
CONCESSIONE COMMERCIALE



Vista accesso area



Localizzazione immobile

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile, amministrativamente compreso nella Circoscrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo strada - Cit Turin), è ubicato all'interno della zona nord del Parco Ruffini compreso tra corso Trapani e lo stadio "Primo Nebiolo".

Il "Parco Ruffini" fu progettato nel corso degli anni Venti e inaugurato il 31 dicembre 1925. I primi decenni del Novecento si caratterizzano per l'intensa industrializzazione della zona circostante e lo sviluppo industriale comporta un parallelo e tumultuoso incremento demografico ed il quartiere si arricchisce di case, scuole, servizi. Occorre, a questo punto, anche uno spazio a disposizione dell'intera collettività dove sia possibile passeggiare in mezzo alla natura che, tutt'intorno, sta cedendo il posto alla città. In questa ottica si concepisce l'idea di un parco, in grado di soddisfare tale richiesta. L'originario Parco "Gerolamo Napoleone Bonaparte", successivamente denominato Parco "Ruffini", si sviluppa prevalentemente sul terreno della famosa cascina "Galiziana". Consegnata alla cittadinanza nel 1934, questa oasi verde divenne la maggior attrattiva della zona. A quel periodo risale la costruzione sia dello stadio, ricostruito poi nel 1959 e recentemente intitolato alla memoria di Primo Nebiolo, sia di un padiglione adibito ad asilo infantile.

Nel 1945 Il parco cambia denominazione; viene intitolato al famoso giurista, ex Ministro e professore universitario Francesco Ruffini. In occasione dei festeggiamenti per il centenario dell'Unità d'Italia, viene progettato e realizzato il Palazzetto dello Sport struttura, progettata intorno al 1961 dal celebre architetto Pier Luigi Nervi. Negli ultimi quaranta anni il "Parco Ruffini" viene ampliato e interamente pedonalizzato. Si arricchisce di numerosi servizi per lo sport e il tempo libero e nel 1985 si procede ad installare una fontana luminosa sul prato antistante viale Hughes.

È in questo contesto che si inserisce l'unità immobiliare in oggetto: trattasi di porzione di area a verde attrezzata per il gioco del minigolf e del ping pong, attualmente non in uso, ricca di siepi e di alberi ad alto fusto.

Il cancello di accesso è pedonale ed è posto lungo il viale alberato del parco Ruffini verso corso Trapani; il perimetro dell'area è interamente delimitato da recinzione metallica.

Completa l'area attrezzata un bagno prefabbricato, una tettoia in legno con sottostante bancone ed un armadio in ferro.

La superficie totale dell'area, da verificare in loco, è all'incirca pari a 2.050 m².

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

€/anno 3 040,00 (euro/anno tremilaquaranta/00).

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI

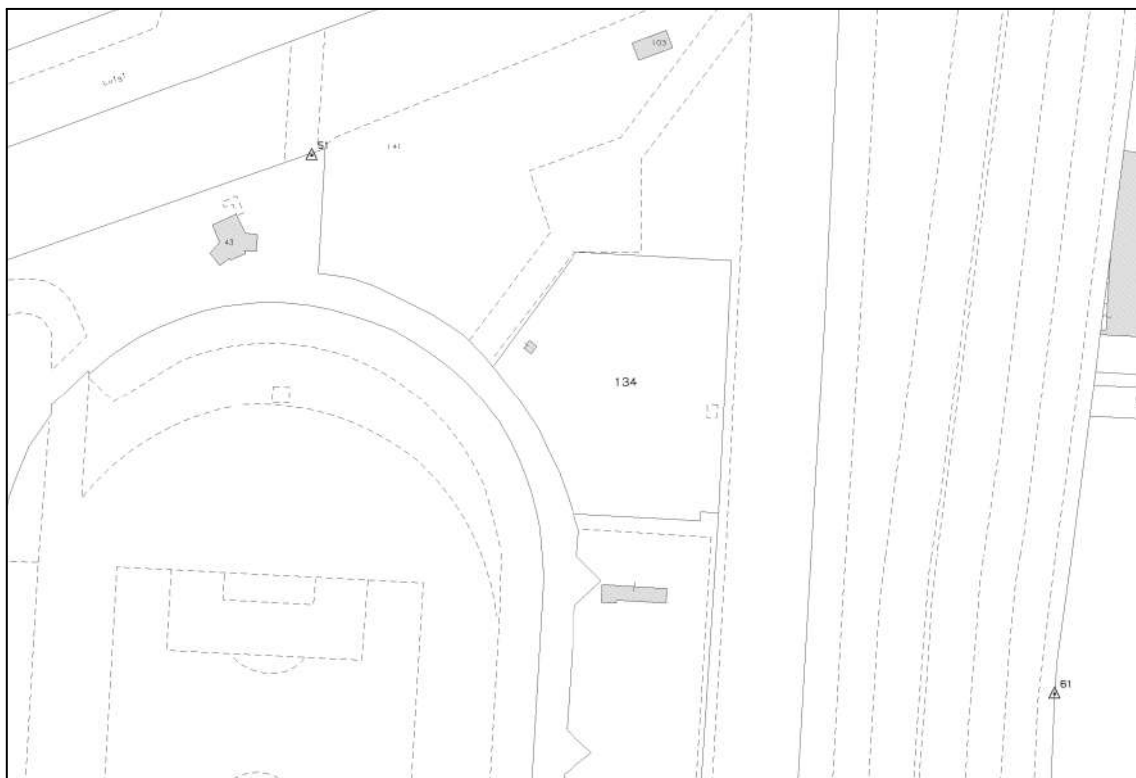
Il terreno in oggetto, di proprietà della Città di Torino è individuato al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1291, particella 134, classificato come Ente Urbano, superficie.

Su di esso insiste una unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al foglio 1291, particella 134, Categoria F/6.

Il concessionario dovrà, a propria cura e spese, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, provvedere al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio che non è da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1291, part. 134 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala

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

Con nota prot. n. 2145 del 15 aprile 2016 è stata inoltrata, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, la verifica dell'interesse culturale anche dell'unità immobiliare in oggetto; in quella data l'unità immobiliare era ancora censita a C.T. al foglio n. 1291, particella n. 104. Con nota prot. n. 3069 del 12 settembre 2016, la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio della Città Metropolitana di Torino ha accertato che l'immobile "[...] *non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dagli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004* [...]".

I manufatti che insistono sul terreno in oggetto non sono risalenti ad oltre 70 anni.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente libero.

UTENZE

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

Si dà atto della presenza di utenza elettrica ed idrica regolarmente disdettate dal precedente concessionario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

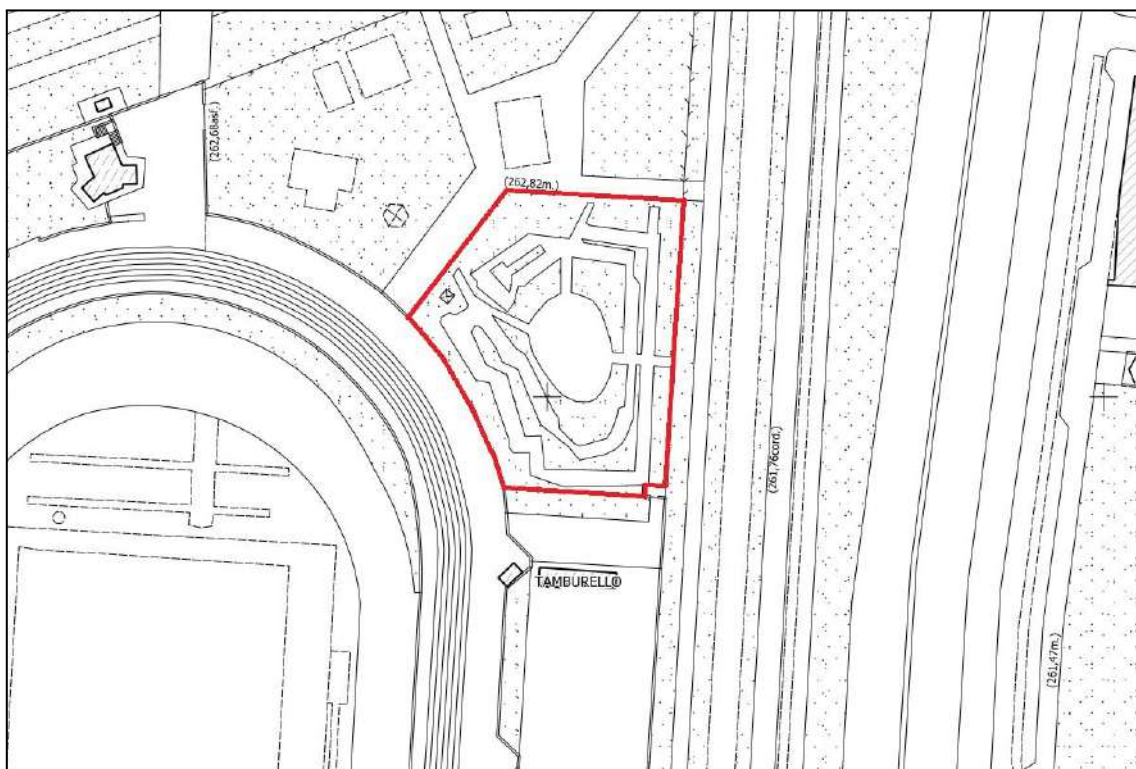
L'immobile è collocato in Zona Urbana Residenziale Consolidata Mista 1.35 (1.35) in Area AV, Area a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico.

Aree per servizi

- Attrezzature ed impianti tecnologici
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport



Estratto Tavola n. 1 "Azzonamento" - Fogli 8a - 12a parte del P.R.G. - Non in scala



Estratto di Carta Tecnica con perimetrazione dell'area afferente al lotto da verificare in loco.

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 1:5000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile è classificato in Classe I, Sottoclasse I(P).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE 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'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Trapani.

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.

DESTINAZIONE D'USO

L'area è *"adibita a minigolf"* come avvalorata da precedenti contratti già approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 8612492/08 del 26 novembre 1986.

L'ultima concessione, stipulata in data 17 agosto 2012 (A.P. n. 641 registrato in data 3 settembre 2012 al n. 12532), prevedeva una destinazione d'uso, per l'unità immobiliare, "[...] *per la gestione di un impianto di minigolf, ping pong e calciobalilla [...]*".

L'area dovrà essere destinata ad attività ludico sportive all'aperto.

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, miglìoria, 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.

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, etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

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 normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare

Non saranno ammessi interventi edilizi di "nuova costruzione" così come indicato all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso gli archivi della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze legittimate e degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

Si elencano di seguito i relativi provvedimenti, individuati presso gli archivi della Città di Torino:

- Autorizzazione edilizia n. 403 del 19 gennaio 1988 (prot. n. 1987-1-1168) per “[...] *sistemazione area minigolf, consistente in ripristino piste esistenti, realizzazione di 5 nuove piste, installazione di nuovi ponti ENEL e chiusura dell’area con recinzione tipo cancellata [...]*”;
- Autorizzazione edilizia n. 473 del 8 marzo 1989 (prot. n. 1988-1-1740) per “[...] *eseguire opere in variante a progetto di cui all’autorizzazione edilizia n. 403 del 19 gennaio 1988 consistenti in spostamento o annullamento di alcune piste per minigolf e formazione di strutture quali reception e disimpegno [...]*”;
- Autorizzazione edilizia n. 304 del 1 febbraio 1990 (prot. n. 1989-1-2787) per “[...] *costruzione di tettoia a copertura cassa e costruzione di percorsi adiacenti le piste da golf [...]*”, variante in corso d’opera a pratica prot. n. 1988-1-1740;
- Concessione edilizia n. 17 del 30 gennaio 2001 (prot. n. 2000-1-13468) per “[...] *posa di servizio igienico monoblocco su area data in concessione dalla Città a impianto minigolf [...]*”;
- Permesso edilizio (in sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/2001) n. 174 del 16 dicembre 2020 (prot. n. 2018-1-16711) per “[...] *la conservazione di opere eseguite in difformità dall’Autorizzazione Edilizia n. 304 del 1 febbraio 1990 [...] relative alla tettoia in legno a copertura della reception all’ingresso della struttura [...]*”.

Il concessionario ha comunque l’obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà

anche in conformità al proprio progetto di utilizzo ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a proprio esclusivo onere.

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.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico dell'aggiudicatario, 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile attualmente si presenta in discrete condizioni manutentive: necessita comunque di un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino di camminamenti, piste, piani di gioco, per la pulitura da sfalci, rami e fogliame derivanti dalla piantumazione presente in loco e per la loro potatura.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

AMIANTO

Con rapporto di prova n. 23NS0010374 del 15 giugno 2023 è stata evidenziata la presenza di Amianto – Crisotilo e di Amianto – Crocidolite su un campione di frammento estratto da uno dei sedili fissi presenti nell'area in oggetto.

L'aggiudicatario prende atto che sarà a propria cura e spese lo smaltimento così come tutte le operazioni propedeutiche necessarie. Anche in caso di presenza di ulteriore amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'intero immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...), l'aggiudicatario dovrà

in ogni modo ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 06.09.1994 *“Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e 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. Non si esclude inoltre la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell’intero immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...). Il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 *“Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e 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 alle circolari di settore.

Ai sensi del succitato decreto, il responsabile dell’attività svolta nell’edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto ha l’obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 06.09.94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 1 marzo 2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale.

Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. L.vo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture 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 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.

Sono disponibili:

- 1 - dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (D.M. 19.05.2010 e D.M. 22.01.2008 n. 37 e s.m.i.) del 6 maggio 2019 n. 08/2019 , relativa alla “[...] *messa a norma dell'impianto di scarico bagno monoblocco* [...]”;
- 2 - dichiarazione della conformità dell'impianto alla regola d'arte e relativi allegati (D.M. 22.01.2008 n. 37 e s.m.i.) del 7 maggio 2019 n. 22/19, per “[...] *l'esecuzione dell'impianto elettrico - Manutenzione straordinaria* [...]”.

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

VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente nel lotto è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati.

L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio competente della Città, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale in materia.