

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Ex Caserma G. Cavalli a Torino

In data 25 gennaio 2012 presso la sede del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale dei Beni Culturali e paesaggistici del Piemonte - in Torino, Piazza San Giovanni 2;

il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, rappresentata dal Direttore Mario Turetta;

l'Agenzia del Demanio, Filiale Piemonte e Valle d'Aosta, rappresentata dal Direttore Ernesto Alemanno;

il Comune di Torino, rappresentato dal Sindaco Piero Rodolfo Fassino;

Vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante “*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell’articolo 119 della Costituzione*”, ed in particolare l’art. 19, con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno conformarsi i decreti legislativi di cui all’articolo 2 della medesima legge, nel definire l’attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

Visto il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante “*Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell’articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42*”;

Visto l'articolo 2, comma 4, del richiamato decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in base al quale l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

Visto l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo già sopra richiamato, in base al quale *“in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., lo Stato provvede, entro un anno dall'entrata in vigore del decreto, al trasferimento alle regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del citato Codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione”*;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., recante *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137”*;

Visto l'articolo 112, comma 4, del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., secondo il quale *“lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica”*, promuovendo altresì *“l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati”*;

Visto il protocollo d'intesa sottoscritto in data 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato Generale e l'Agenzia del Demanio, con il quale sono state definite le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui al richiamato articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 85/2010;

Vista la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di valorizzazione, ai sensi del comma 5, articolo 5, del decreto legislativo n. 85/2010, presentata dal Comune di Torino in data 4 aprile 2011, prot. 2664 IV/9, finalizzata all'acquisizione in proprietà dell'immobile appartenente al

demanio statale – ramo storico, archeologico e artistico denominato “Ex Caserma G. Cavalli”, sito in Torino, soggetto alle disposizioni di cui al citato D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in base al provvedimento di vincolo di seguito riportato;

Considerato che, con Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 9 ottobre 2007, così come perfezionato, in recepimento dei corretti identificativi catastali, con successivo Decreto n. 580 del 21/12/2011, la “Ex Caserma G. Cavalli”, sita in Torino alla Piazza Borgo Dora n. 49, riveste l'interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i.;

Vista la circolare 18 del 18/05/2011 emanata dal Segretariato Generale del Ministero per i beni e le attività culturali, con la quale sono state fornite istruzioni di dettaglio per l'attuazione del procedimento di cui all'art. 5 comma 5 del D.lgs 85/2010;

Visto il Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte n. 118 del 1 aprile 2011, con il quale è stato costituito il Tavolo Tecnico Operativo a livello regionale, previsto dall'Art. 4 del richiamato protocollo d'intesa del 9 febbraio 2011 tra Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato Generale e Agenzia del Demanio;

Vista la convocazione, in data 11 aprile 2011, della prima riunione del Tavolo Tecnico Operativo costituito ai sensi dell'Art. 4 del richiamato protocollo d'intesa del 9 febbraio 2011 tra Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato Generale e Agenzia del Demanio e i successivi incontri propedeutici alla valutazione del Programma di valorizzazione, come risultanti dai relativi processi verbali;

Visto il Programma di valorizzazione dell'immobile sopra citato, presentato dal Comune di Torino con nota del 14 novembre 2011 prot. n. 8218, come integrato in sede di Tavolo Tecnico Operativo del 01/12/2011;

Visto il parere favorevole al Programma di valorizzazione presentato, reso dal Ministero per i beni e le attività culturali (Direzione regionale dei beni culturali e paesaggistici del Piemonte e

Soprintendenza dei beni architettonici e paesaggistici delle provincie di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli) di concerto con l’Agenzia del Demanio, nella seduta del Tavolo Tecnico Operativo del 01/12/2011, come risultante dal relativo processo verbale;

Considerate le competenze istituzionali del Ministero per i beni e le attività culturali in materia di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale ed il conseguente interesse ad attivare forme di valorizzazione e sviluppo del bene sopra individuato, oggi non fruito dalla collettività ed in mediocre stato di conservazione;

Considerate le competenze istituzionali dell’Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

Ritenuto da parte del Ministero per i beni e le attività culturali che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico, artistico, archeologico, culturale, al trasferimento dell’immobile sopra individuato al demanio pubblico comunale, stante il radicamento e la rilevanza del medesimo bene nel tessuto urbano di Borgo Dora della città di Torino;

Viste le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo;

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente Accordo di valorizzazione.

Articolo 1

(Immobile oggetto dell’Accordo)

1. Il presente Accordo ha per oggetto il compendio “Ex Caserma G. Cavalli” ubicato in piazza Borgo Dora civico 49, in affaccio sulla piazza medesima ed all’interno dell’”Ex Arsenale Militare”, avente una superficie lorda pari a 4.840 mq circa. Detto edificio è individuato al C.T. al foglio 1215 particelle 127 e 16 e al N.C.E.U. al foglio 207 Particella 7 sub. 2 e 73 (vedasi planimetria allegata al presente Accordo sotto la lettera “A”).
2. La Caserma Cavalli fu realizzata ad opera di Giovanni Castellazzi nel 1867 nell’ambito degli interventi di trasformazione della “Regia Fabbrica della polveri” nel nuovo “Arsenale delle

Costruzioni di artiglieria di Torino” voluto da Vittorio Emanuele II. Il fabbricato oggetto del presente Accordo mostra un impianto a corte chiusa a due piani con un prolungamento della manica nord che si sviluppa su un unico piano soppalcato.

Articolo 2

(Obiettivi di tutela e valorizzazione culturale)

1. Il presente Accordo definisce le strategie e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del complesso denominato “Ex Caserma G. Cavalli” perseguiti attraverso l'apposito Programma di valorizzazione che con la sua attuazione dovrà:
 - assicurare obiettivi di tutela attraverso interventi di restauro e successiva manutenzione diretti alla conservazione e rifunzionalizzazione del complesso, effettuati sulla base di adeguate indagini conoscitive e rispettosi dei caratteri storico artistici dell'edificio;
 - garantire le condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica attraverso la realizzazione di attività sociali e culturali, attuate in forme compatibili con la tutela e la conservazione dell'immobile attraverso la partecipazione di soggetti privati, singoli o associati.

Articolo 3

(Programmi e piani strategici di sviluppo)

1. La valorizzazione dell'”Ex Caserma G. Cavalli” si inserisce in un più ampio intervento di riqualificazione dell'intera area dell'ex Arsenale di Borgo Dora (avente una superficie fondiaria complessiva di circa 13.180 mq), la cui riqualificazione ha avuto inizio nel 1995 con l'approvazione del progetto di fattibilità che ha tracciato le linee guida del recupero di detti spazi territoriali comprendenti la “Piazza del Maglio” e la “Piazza del Ciliegio”; in detto studio è stata inoltre prevista la realizzazione di una nuova strada con una fontana-canale ad evocare la presenza dell'antico canale dei Molassi.
2. Per completare la riqualificazione di una zona così significativa per il territorio cittadino e per stimolare la nascita di nuove attività economiche e di servizio nell'area circostante, il Comune di Torino, sottoscrittore del presente Accordo, si impegna a realizzare il

“Programma di valorizzazione ai sensi del d.lgs. 85/2010”, dallo stesso elaborato, unito come allegato sotto la lettera “B” al presente Accordo.

3. Il Programma di valorizzazione prevede il recupero e la rifunzionalizzazione del bene attraverso l’esecuzione di interventi di restauro e successiva manutenzione; lo stesso prevede che ciò possa attuarsi attraverso la localizzazione di funzioni didattico-culturali e socio-assistenziali, coerenti con i programmi ed i progetti del Comune di Torino in materia di promozione culturale, assistenziale e di sviluppo del territorio e specificamente con quelli richiamati ai commi precedenti del presente articolo.

Articolo 4

(Obblighi conservativi e prescrizioni per la fruizione pubblica)

1. Il soggetto beneficiario del trasferimento è tenuto a garantire la conservazione del bene assumendosi l'onere dell'attuazione di interventi di restauro e successiva manutenzione, diretti alla conservazione e rifunzionalizzazione del complesso, effettuati sulla base di adeguate indagini conoscitive (storiche, stratigrafiche, metriche, strutturali, materiali e funzionali), i cui progetti dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Dovranno altresì, qualora ne ricadano i presupposti, essere sottoposti all'iter autorizzativo definito dall'art 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
2. Il soggetto beneficiario del trasferimento, dovrà altresì, qualora ne ricorrano i presupposti, farsi carico degli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale previsti dalla normativa vigente.
3. Le destinazioni d'uso proposte devono risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico artistico del bene che non dovrà comunque essere destinato ad usi anche solo temporanei non compatibili.
4. Ogni variazione di destinazione d'uso, anche minima rispetto a quanto previsto dal Programma di valorizzazione, anche qualora non comporti modifiche alla consistenza materiale del bene, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i..

5. In particolare gli interventi dovranno mantenere inalterato l'insieme architettonico ed essere improntati al recupero unitario dell'edificio, nonché essere rispettosi dei caratteri storico artistici e di quant'altro necessario alla tutela del bene, ancorché non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto.
6. Il soggetto beneficiario del trasferimento è tenuto a garantire l'attuazione dell'intero Programma di valorizzazione anche qualora siano previsti interventi da parte di più soggetti su diverse porzioni del complesso. Pertanto, qualora per qualsivoglia ragione il procedimento di concessione avente ad oggetto una porzione del bene, non si concludesse positivamente, la Città di Torino avrà facoltà di concedere detta porzione all'aggiudicatario della parte restante dell'edificio al fine di consentirgli di estendere sulla stessa la propria attività, a condizione che detto aggiudicatario dimostri la capacità economico-finanziaria a copertura dell'intero intervento edilizio, nonché proponga un utilizzo degli spazi che ne garantisca la pubblica fruizione e la conformità agli indirizzi del presente Accordo. In tal caso la Città di Torino dovrà concordare con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte che, qualora lo ritenesse opportuno, coinvolgerà l'Agenzia del Demanio, le azioni necessarie, anche parzialmente modificative del Programma di valorizzazione presentato, idonee a garantire tale completa attuazione.
7. La Città di Torino in quanto soggetto beneficiario del trasferimento è tenuto a far rispettare integralmente gli obblighi di cui ai commi precedenti ai soggetti terzi a cui sarà affidata l'attuazione del Programma di valorizzazione vigilando rigorosamente sul rispetto degli stessi.

Articolo 5

(Criteri organizzativi per l'attuazione degli interventi di recupero)

1. L'insieme degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'"Ex Caserma G. Cavalli è riportato nell'allegato B "*Programma di valorizzazione ai sensi del d. lgs. 85/2010*" e sarà sviluppato più dettagliatamente nella successiva fase di elaborazione dei progetti architettonici.
2. La Città di Torino si impegna ad espletare procedure di evidenza pubblica per la ricerca ed individuazione dei soggetti privati che, attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione prevista dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, in Legge 6 agosto 2008 n. 133, dovranno attuare gli interventi di

valorizzazione contenuti nel Programma allegato sub “B”. Tali soggetti potranno essere individuati, per la porzione da adibirsi a funzioni assistenziali, secondo le modalità disciplinate nel Regolamento Comunale n. 214 rubricato: “Regolamento per la concessione di beni immobili comunali ad Enti ed Associazioni” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 6 giugno 1995 mecc. 95033548/08 e modificata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 febbraio 1998 mecc. 9800120/08.

3. La Città di Torino vigilerà sulle modalità di realizzazione degli interventi da parte dei soggetti privati concessionari di cui al comma 2, in adempimento agli impegni riportati nell'allegato Programma di valorizzazione e delle prescrizioni di tutela di cui al precedente articolo 4, come meglio dettagliate dalla competente Soprintendenza nell'ambito dell'approvazione dei progetti di cui al precedente comma 1, redatti e presentati dagli stessi concessionari.

Articolo 6

(Criteri organizzativi e standard per la gestione del bene)

1. La conduzione delle attività previste dal Programma di valorizzazione è affidata ai concessionari individuati in esito alle procedure di evidenza pubblica citate nel precedente articolo 5, sotto la stretta sorveglianza della Città di Torino. La stessa vigilerà sulle modalità di utilizzazione e gestione del bene con particolare riguardo alla sua fruizione pubblica, estesa per alcune specifiche attività anche alla cittadinanza, impegno a cui gli stessi concessionari verranno vincolati attraverso specifiche clausole inserite negli atti concessori.

Articolo 7

(Modalità e tempi di realizzazione del programma e copertura finanziaria)

1. Le modalità ed i tempi di attuazione del Programma di valorizzazione, nonché l'ammontare degli investimenti necessari e le modalità di copertura degli stessi saranno specificati nella proposta progettuale che i concorrenti presenteranno nel corso delle procedure di evidenza pubblica espletate dalla Città di Torino, nonché dettagliati nei progetti architettonici successivamente elaborati dagli aggiudicatari. In ogni caso gli stessi non potranno discostarsi, se non in via migliorativa, dalla tempistica e dalla quantificazione

dell'investimento indicati nel Programma di valorizzazione allegato sub "B", ferme restando le eventuali variazioni normative vigenti in materia al momento dell'attuazione.

2. La valutazione da parte della Città di Torino delle proposte progettuali dovrà privilegiare:
 - a) la qualità dei progetti di recupero dell'edificio attraverso interventi di restauro;
 - b) la presenza di un programma manutentivo pluriennale;
 - c) il progetto gestionale e il relativo impatto sul territorio circostante e sul territorio cittadino;
 - d) la dimostrazione dell'effettiva perseguibilità dei tempi imposti per l'attuazione;
 - e) la dimostrazione della necessaria capacità economico finanziaria del futuro concessionario a far fronte all'investimento ed alla successiva gestione in base ad un piano economico – finanziario tale da dimostrare l'effettiva sostenibilità dell'intervento attraverso attività che generino un reddito sufficiente alla copertura dei costi sostenuti;
 - f) gli eventuali ritorni economici a favore della Pubblica Amministrazione, oltre al pagamento del canone di concessione ricognitorio.

Articolo 8

(Modalità e tempi per il trasferimento in proprietà del bene)

1. Sulla base del presente Accordo di valorizzazione, la Filiale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, entro 120 giorni dalla sottoscrizione del medesimo Accordo, provvederà, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 e degli articoli 112, comma 4, e 54, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m.i., al trasferimento, a titolo non oneroso, della proprietà del bene demaniale di cui al precedente Articolo 1 al Comune di Torino, mediante la stipula di apposito atto pubblico nel quale saranno riportati tutti gli impegni assunti dall'Ente territoriale con il presente Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.
2. Il trasferimento del bene ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con contestuale immissione dell'Ente territoriale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi.

3. Il bene trasferito ai sensi del precedente comma 1 resta soggetto al regime del demanio pubblico – ramo storico, archeologico e artistico e continua ad essere sottoposto alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m.i., recante Codice dei beni culturali e del paesaggio .
4. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del D.Lgs. n. 85/2010, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento di cui al presente articolo è esente da ogni diritto e tributo.

Articolo 9

(Clausola di salvaguardia)

1. Gli impegni assunti dalla Città di Torino con il presente Accordo di valorizzazione, relativamente al compendio denominato “Ex Caserma G. Cavalli”, saranno integralmente riportati nell'atto di trasferimento di cui al precedente Articolo 8.
2. In particolare, gli impegni, le prescrizioni e le condizioni di cui agli Articoli 4, 5, 6, 7 del presente Accordo di valorizzazione - ferma restando la perentorietà del programma temporale, nei limiti di legge, solo per quanto attiene l'attuazione degli interventi di recupero da parte dei soggetti terzi individuati con procedure di evidenza pubblica - costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse saranno altresì trascritte nei registri immobiliari.
3. Il Soprintendente per i beni architettonici e paesaggistici territorialmente competente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte della Città di Torino, delle obbligazioni di cui al precedente comma 2, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, informatane la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, dà comunicazione delle accertate inadempienze alla Filiale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.
4. Per le finalità di cui al precedente comma 3, considerati i tempi necessari per l'attuazione del Programma di valorizzazione oggetto del presente Accordo, la Città di Torino provvederà a trasmettere, entro il 31 dicembre di ogni anno, per l'intera durata di attuazione del Programma stesso, una dettagliata relazione che illustri alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla competente Soprintendenza, lo stato di avanzamento dell'iniziativa, con riferimento agli interventi eseguiti dai soggetti attuatori rapportati al cronoprogramma contenuto nel programma di valorizzazione (allegato B).

ALLEGATI

- Allegato “A”: planimetria catastale dell'ex Caserma G. Cavalli;
- Allegato “B”: *Programma di valorizzazione ai sensi del d. lgs. 85/2010*

Per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte:

Dott. Mario Turetta

Per l'Agenzia del Demanio – Filiale del Piemonte e Valle d'Aosta:

Dott. Ernesto Alemanno

Per la Città di Torino:

Dott. Piero Rodolfo Fassino

Torino , il _____