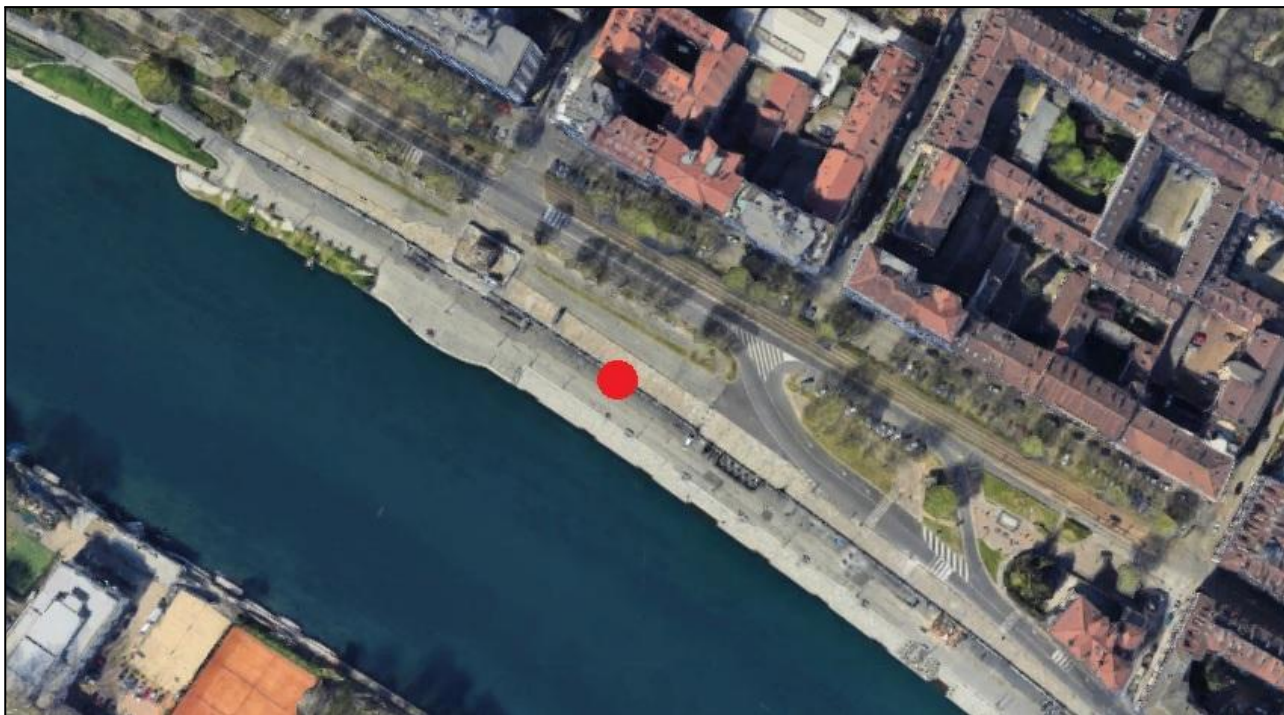


SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE ARcate 89-91-93 – MURAZZI DEL PO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Le arcate fanno parte del complesso architettonico dei Murazzi e sono localizzate nella parte conosciuta come “lato destro” che si estende parallela a corso Cairoli. La porzione immobiliare che costituisce il lotto è composta da tre arcate individuate dai numeri 89, 91 e 93 sulla planimetria già documento del Piano Integrato d’Ambito. Le arcate si trovano in corrispondenza della posizione mediana dell’isolato compreso tra le soprastanti vie Cavour e dei Mille che tagliano trasversalmente corso Cairoli. L’accesso è posizionato in corrispondenza dell’arcata 91; i locali sono caratterizzati da bassi volumi coperti da volte a botte che si relazionano mediante varchi arcuati ribassati.

Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, risultano di circa 100 mq complessivi.

CANONE ANNUALE A BASE D’ASTA

Euro/anno 5.100,00 (euro/anno cinquemilacento/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale delle unità immobiliari in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

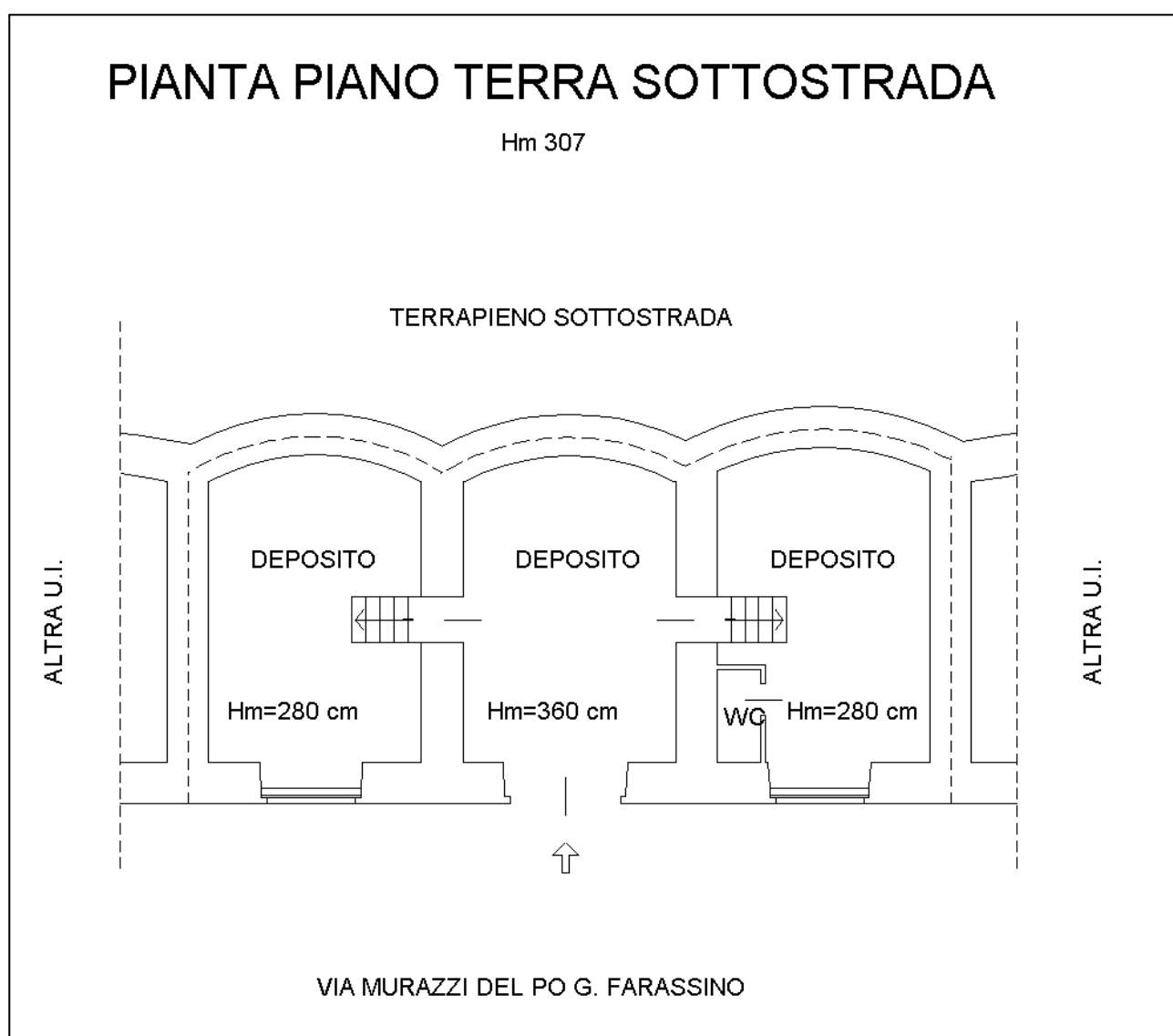
L’immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1307 particella 269 subalterno 12 (indirizzo: via Murazzi del Po Giuseppe Farassino n. 57, Zona censuaria

1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 98 m², superficie catastale totale 128 m²; rendita Euro 379,60) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1307 part. 269.

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

PLANIMETRIA CATASTALE

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



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

Con Decreto n. 213/2013 del 8 luglio 2020 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che il bene denominato "Murazzi del Po" è di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del Dlgs. n. 42/2004 e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

Con Decreto della Commissione Regionale n. 297 del 13 ottobre 2015 è stata autorizzata la concessione in uso alle seguenti vincolanti prescrizioni di seguito riportate che il concorrente si impegna fin da subito a rispettare: “[...]

- *dovrà essere garantita la conservazione del bene. Qualora a tal fine si renda necessaria all'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro, recupero e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza i progetti dovranno essere sottoposti ad approvazione della Soprintendenza [...] ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.*
- *qualsiasi intervento sui beni, ivi comprese opere di tinteggiatura, adeguamento impiantistico, manutenzione straordinaria o posizionamento di apparati pubblicitari esterni dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione soprintendentizia*
- *qualora nel periodo di durata della concessione si rendesse necessario eseguire interventi di qualsiasi tipo (strutturali, restauro facciate ecc:) aventi rilievo comune sulle arcate in oggetto, comprese quelle intercluse tra queste anche non date in concessione, al fine di garantire l'uniformità dell'intervento gli stessi siano oggetto di un progetto unitario ed eseguiti previa attività di coordinamento unitaria.*
- *la destinazione d'uso delle arcate potrà essere commerciale del tipo A.S.P.I., attività di servizio alle Persone ed alle Imprese, secondo le linee di indirizzo definite dal Piano integrato d'ambito approvato nella Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 00622/131 e le successive modifiche a questo apportate.*
- *qualunque cambiamento d'uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicato e preventivamente autorizzato dagli organi di società competenti;*
- *dovrà essere garantita la fruizione pubblica delle arcate [...].*

Il lotto risulta inoltre essere compreso 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 OCCUPATIVO

Il lotto si presenta attualmente libero.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario le opere necessarie per l'allacciamento degli impianti da realizzare ex novo o da adeguare, nonché tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

La società distributrice dell'energia elettrica, per conto della Città di Torino, ha realizzato una cabina di trasformazione in corrispondenza delle arcate individuate con i numeri 51 e 53 ad uso delle utenze in bassa/media tensione delle arcate in concessione. Tutte le opportune richieste di attivazione dei contatori dovranno essere effettuate tramite il gestore individuato dal concessionario a proprie cure e spese. In corrispondenza della cabina MT/BT è stato predisposto un idoneo locale contatori centralizzato (ubicato nell'arcata numero 55) dove sarà possibile il prelievo di energia da parte del concessionario. La Città di Torino ha provveduto a realizzare un

cavidotto di collegamento tra il suddetto locale e le arcate in concessione, sarà cura del concessionario realizzare l'impianto elettrico relativo con partenza dal medesimo locale tecnico derivandosi dal proprio contatore di energia (POD dell'utente). La progettazione nonché la realizzazione di tutta la componentistica dell'impianto elettrico, a valle del contatore di energia, compreso l'impianto di terra, sarà a cura e spese del concessionario.

In merito alla fornitura di acqua potabile, Il concessionario dovrà provvedere all'allacciamento (la condotta d'acqua è posizionata sulla strada soprastante le arcate) e alla conseguente fornitura di acqua tramite Smat S.p.A. La produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere garantita tramite opportune apparecchiature elettriche.

Qualsiasi allacciamento telefonico dovrà essere richiesto al venditore individuato dal concessionario e tutte le opere su strada, relative all'allacciamento stesso, saranno a totale cura e spese del concessionario medesimo.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'allacciamento alla rete fognaria e all'ottenimento delle relative autorizzazioni dagli enti preposti.

È assolutamente vietato, l'utilizzo di fiamme libere, fornelli a gas o stufe a gas, di stufe elettriche con resistenza in vista, di stufe a kerosene, di apparecchi a incandescenza senza protezione, nonché il deposito di sostanze che possono, comunque, provocare incendi o esplosioni.

Non è ammessa la realizzazione di impianti sulla facciata salvo determinati presidi di sicurezza che dovranno essere sottoposti all'approvazione della Città nonché degli enti competenti al rilascio del relativo nulla osta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 (mecc. 2004 02201/009) del 20 dicembre 2004, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., la variante al PRG n. 82 (approvata in via definitiva con la deliberazione mecc. 2006 01775/009 del 20 marzo 2006). Nel testo della variante 82 si dispone che *"...i progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico-ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale"*.

Con successiva deliberazione consiliare del 27 marzo 2006 (mecc. 2005 10392/122) la Città ha approvato, pertanto, il progetto integrato d'ambito, lo studio di valutazione dei rischi, il Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 319), la mappa di destinazione delle arcate ed il relativo disciplinare tipo di concessione. Il Piano Integrato d'Ambito approvato non ha però trovato attuazione e poiché permaneva la necessità di regolamentare gli interventi e la riqualificazione dell'area, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 marzo 2013 (mecc. 2012 07672/115), è stato approvato un nuovo Piano Integrato d'Ambito costituito da un allegato tecnico e da un nuovo Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 362). Il Regolamento è stato successivamente modificato, all'art. 34, con deliberazione consiliare (mecc. 2014 02662/070) del 16 giugno 2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2015 (mecc. n. 2015 00844/070) sono stati modificati: l'allegato tecnico, gli artt. 8 comma 1 e 2, il Titolo III, con l'introduzione dell'art. 8 bis, il Capo I "Disposizioni Generali" del Titolo IV, con l'introduzione

dell'art. 11 bis, è stato integrato l'art. 31 con l'introduzione del comma 3 ed infine è stato abrogato l'art. 34, mentre con deliberazione del Consiglio Comunale del 13 maggio 2019 (mecc. 2018 003360/009) è stato infine approvato il nuovo art. 35.

Si richiamano gli impegni previsti dai commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 35 – Norme e rimandi finali del succitato Regolamento :

“3. Considerate le diverse tipologie di attività che potranno essere ospitate nelle varie arcate, al fine di garantire il coordinamento tra i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area, per individuare e garantire le misure di Safety e Security in applicazione delle normative vigenti, nel seguito vengano indicate le prescrizioni, per quanta riguarda la gestione della sicurezza nell'area esterna comune, che i responsabili delle varie attività dovranno attivare durante le aperture dei vari locali.

4. I gestori in funzione delle varie attività, dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti e, in particolare, per le attività di pubblico spettacolo, il Decreto Ministeriale 19 agosto 1996 e la Circolare del Ministero degli Interni n. 11001/1/110/(10) del 18 luglio 2018 e s.m.i..

5. Gli accessi e la percorribilità del complesso rispetto ad ostacoli fissi devono rispettare i parametri in analogia al punto 2.1.3 dell'allegato al Decreto Ministeriale 19 agosto 1996.

6. Inoltre i piani di gestione della sicurezza/emergenza di ogni singola attività dovranno essere integrati da prescrizioni minime di carattere generale riferite all'intera area esterna "via pubblica", che si elencano nel seguito:

a) presenza (nell'area esterna), durante l'orario di apertura di ciascun locale, di un addetto all'emergenza che eviti gli assembramenti davanti al locale stesso, al fine di garantire il regolare esodo, in caso di emergenza, delle persone presenti nel locale;

b) dotazione di radio almeno ad un addetto di ogni locale (agli addetti all'esterno), al fine di poter dare immediata segnalazione e condivisione delle eventuali problematiche, per una gestione degli esodi. In caso di manifestazioni di pubblico spettacolo sull'area esterna del Complesso Murazzi, il piano di emergenza specifico dovrà prevedere che il Responsabile dell'emergenza dell'evento coordini anche gli addetti di ogni locale dotati di radio, per una corretta e condivisa gestione dei flussi soprattutto in caso di emergenza;

c) dotazione, per ogni attività, di due salvagenti e due giubbotti di salvataggio per un eventuale primo soccorso di persone accidentalmente cadute nel fiume;

d) nel caso di manifestazioni di pubblico spettacolo nell'area esterna, i gestori delle varie attività dovranno garantire:

- sospensione delle attività di pubblico spettacolo in ogni locale ove necessario qualora in contrasto con la gestione della sicurezza;

- divieto di utilizzo di lattine-bicchieri e bottiglie di vetro su tutta l'area dei Murazzi.

7. Dette prescrizioni minime potranno essere rivalutate in futuro a seguito di prescrizioni degli Enti preposti all'ordine pubblico o per modifiche degli aspetti normativi di settore.

8. Per lo scenario dell'emergenza meteoidrologica, i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area devono redigere un "Piano Operativo" che contenga le procedure finalizzate a sgomberare l'area dal pubblico fruitore della medesima e a rimuovere le strutture e le attrezzature ivi presenti in caso di rischio idraulico, che, per il sito in oggetto, ubicato all'interno dell'alveo del fiume Po, deve essere determinato sulla base di uno studio idraulico di dettaglio che tenga conto delle indicazioni/previsioni del Centro Funzionale (Arpa Piemonte) in ordine alla

gestione del rischio idraulico per le situazioni particolari lungo il Po cittadino, anche al di sotto dei livelli di criticità ordinaria, utilizzando altresì la correlazione dei livelli di fiume ai Murazzi con i livelli rilevati dagli idrometri presenti a monte, fornendo chiara indicazione delle tempistiche previste, le quali potranno anche essere graduate in funzione dell'interferenza che i vari elementi potranno avere nei confronti delle dinamiche di piena della corrente idrica."

Il partecipante prende inoltre atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2020 00886/028 del 4 maggio 2020 - Piano comunale di protezione civile (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 2013 - mezz. 2013 00966/028). Approvazione nuova appendice "Murazzi Po-Fioccardo" - è stato approvato il Piano "Murazzi Po-Fioccardo" ed i relativi allegati. Trovandosi l'area dei Murazzi interamente in alveo è stata infatti ravvisata la necessità di sviluppare modalità di comunicazione ed allertamento più efficaci rivolte ai fruitori del fiume Po e, al contempo, migliorarne la sua fruizione. A conclusione del procedimento sono stati così individuati i nuovi valori soglia idrometrici critici (cosiddetta soglia "Murazzi") che vanno ad integrarsi alle soglie già codificate di riferimento per la gestione del sistema di allertamento regionale (cosiddette soglie 1, 2 e 3 del bollettino di previsione delle piene ovvero pre-soglia, guardia e pericolo) ed in caso di previsione del loro superamento i bollettini di previsione delle piene emessi da Arpa Piemonte, come concordato, riportano in nota questa ulteriore informazione. E' stato pertanto sviluppato, di concerto con il Centro Funzionale Arpa Piemonte, un nuovo strumento pianificatorio rivolto a specifici soggetti fruitori del Po, in particolare i circoli canottieri ed i titolari delle attività lungo il Po, finalizzato alla adozione di opportune misure cautelative atte ad evitare danni agli arredi/attrezzature ed alla salvaguardia delle persone e che interesserà anche i concessionari delle arcate dei Murazzi. Il suddetto documento è suddiviso in fasi operative nel quale sono descritte quali sono le condizioni che le attivano, i soggetti coinvolti (interni ed esterni all'Amministrazione), le azioni da compiere ed i relativi tempi di attuazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale 714/2021 del 02/08/2021 è stata approvata l'interpretazione autentica degli artt. 3 e 6 del predetto Regolamento in coerenza con quanto disposto dal citato art. 35.

Secondo quanto indicato dal Piano Integrato d'Ambito le arcate numero 89, 91 e 93 sono destinate ad A.S.P.I. (attività di servizio alle persone e alle imprese) ad esclusione di locali di intrattenimento e spettacolo e somministrazione di alimenti e bevande svolti anche sotto forma di circolo privato.

A mero titolo informativo, si fa presente che con Determinazione DD 906 del 23 marzo 2020 la Divisione Turismo, Attività Economico Produttive e Sviluppo della Città di Torino ha dato, tra l'altro, atto che la Conferenza di Servizi, convocata con nota del 16 gennaio 2020, ha approvato, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento n.362, il nuovo progetto dehors, terrazze, strutture fisse e rimovibili, aree esterne del complesso dei Murazzi del Po.

Destinazione Urbanistica da P.R.G.: Zona Urbana Centrale Storica – Area normativa "VI" viabilità pubblica (arcate Murazzi del Po) soggetta alle disposizioni dell'art. 19 comma 16bis delle N.U.E.A. di P.R.G.

Vincoli: Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"; il complesso dei Murazzi è compreso nel Piano Territoriale Operativo (P.T.O.) del Po, e nel Piano d'Area "Sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po", Piano d'Area del Parco fluviale del Po – Tratto Torinese; Vincolo idrogeologico in area esondabile, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

I progetti e gli interventi sul Lotto dovranno essere sottoposti al parere preventivo di tutti gli Enti interessati tra cui, a mero titolo esemplificativo, la competente Autorità Idraulica, gli Enti competenti per gli aspetti di pubblica sicurezza, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e l'Azienda Sanitaria Locale competente.

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 dBAe limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Murazzi del Po e corso Cairoli.

In relazione ai possibili riusi dell'immobile e 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.. Si richiama inoltre quanto prescritto dal Regolamento del complesso dei Murazzi del Po dal Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico

PIANO DEL COMMERCIO

Il Lotto è ricompreso nell' Addensamento Commerciale A1 - centrale.

DESTINAZIONE D'USO

L'articolo 7 del Titolo III del Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po prescrive che *"L'utilizzo delle arcate è destinato alle attività previste dall'allegato tecnico (Tavola 1). Per tale utilizzo esse possono essere date in concessione a soggetti privati. Tale concessione è subordinata all'accettazione di apposito disciplinare allegato al contratto di concessione, nel quale deve essere previsto il rispetto delle indicazioni di sicurezza degli enti competenti, nonché l'impegno a realizzare periodiche esercitazioni, con redazione di specifico verbale da produrre al Concedente."* Per il lotto in oggetto la destinazione d'uso ammessa è A.S.P.I., così come definita dall'articolo 3 punto 20 delle NUEA del vigente Piano Regolatore Generale, ad esclusione di locali di intrattenimento e spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande svolti anche sotto forma di circolo privato.

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 e successive trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, qualora dovuti e 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 concessionario si impegna ad accordarsi con gli altri concessionari delle altre Arcate per garantire la gestione unitaria degli impianti e delle parti comuni tramite l'adesione all'Associazione Murazzi del PO, soggetto deputato alla gestione degli spazi e impianti comuni quali i servizi igienici, il locale deposito rifiuti e l'impianto geotermico.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Nelle arcate è stata rilevata la realizzazione di opere abusive in assenza di titolo così come indicato nella *“Relazione sullo stato dei luoghi con riferimento ai manufatti che si ritengono realizzati in assenza di titolo”* del Servizio Vigilanza Edilizia della Città di Torino di cui si riportano di seguito le relative conclusioni.

“Le arcate 89, 91 e 93 hanno accesso unico dall'arcata 91, e sono collegati tra loro mediante apertura presente nella muratura portante laterale divisoria.

Si presentano pressoché liberi da arredi ingombranti, è presente materiale di risulta di natura edile sotto la pedana dell'arcata 89, e un minimo strato di limo asciutto derivante dall'esondazione del fiume Po.

Il corpo centrale n.91 è sostanzialmente libero, è presente solo una struttura in ferro tubolare (tipo ponteggi Dalmine) utilizzata, e da considerarsi quindi, come arredo [...].

Nell'arcata 89 è presente una pedana che copre l'intera superficie a meno dello spazio necessario alla scala da 5 alzate, attualmente priva delle pedate, necessaria per accedere al livello rialzato che si trova a circa 1,00 dal pavimento principale [...].

Su questa pedana è stato ricavato un primo spazio delimitato da pareti tipo sandwich in PVC coibentate con all'interno la centrale termica [...].

Un secondo spazio è invece destinato a bagno/wc, [...] con misure esterne pari a 1,00x2,80 m circa, delimitato sempre dalla medesima tipologia di pareti sandwich in PVC: al suo interno era visibile un lavabo ed un wc.

Anche qui sono presenti delle strutture tubolari in ferro tipo Dalmine con funzione di arredo.

Anche nello spazio 93 è presente una pedana posta ad 1,00 m circa dal pavimento principale: occupa l'intera superficie a meno dello spazio necessario per la scala di accesso: circa 1,10x1,24 m con 5 alzate complessive [...].

Ai lati di questo spazio sono presenti due muretti spessore di circa 25-30 cm, probabilmente con funzione di appoggio a delle probabili strutture in ferro di supporto al tavolato costituente il piano della pedana.

Anche qui sono presenti delle strutture tubolari in ferro tipo Dalmine con funzione di arredo.”

Il concorrente prende atto delle informazioni riportate nella consapevolezza che tale dichiarazione potrebbe non essere esaustiva e/o da revisionare in conseguenza del lasso temporale trascorso; periodo che ha visto le arcate oggetto di occupazioni abusive e di esondazioni del fiume Po.

Il concessionario avrà l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia dell'attuale consistenza e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale

legittimità anche ottemperando a quanto indicato nelle succitate relazioni. 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 suo esclusivo onere.

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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il lotto si trova in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente. Il concorrente prende atto inoltre che l'area è oggetto di periodiche esondazioni del fiume Po e che per tale motivo si impegna fin da subito ad adottare, a propria cura e spese, tutte le necessarie precauzioni.

SPECIFICHE TECNICHE

L'aggiudicatario, al fine di ottenere il rilascio del titolo che attesti l'agibilità dell'unità immobiliare in funzione della destinazione d'uso prevista, nonché dalle attività che intenderà insediare nelle corrispondenti Arcate, dovrà conseguire parere vincolante dagli Enti e dai soggetti aventi titolo.

Si riporta di seguito, al fine di agevolare il partecipante nella valutazione della consistenza del Lotto e delle opere eventualmente necessarie, parte di quanto emerso dalla conferenza dei servizi del 12 febbraio 2015 (Determinazione Dirigenziale n. 2015 41258/131 del 25 marzo 2015). Si evidenzia che le considerazioni riportate potrebbero nel frattempo essere state superate da nuovi accorgimenti tecnici e dalle nuove normative di riferimento, che consentirebbero anche l'adozione di soluzioni differenti. Le opere proposte dovranno comunque essere realizzate a "regola d'arte" tramite l'utilizzo di quelle tecniche che, considerate più corrette, siano in grado di garantire un adeguato standard di qualità nella realizzazione delle lavorazioni.

ILLUMINAZIONE:

Il concessionario dovrà procedere ad una integrazione con illuminazione artificiale sufficiente a garantire i lux necessari secondo i parametri previsti dalle normative UNI in funzione dell'attività prevista all'interno dei locali.

AERAZIONE:

Il concessionario dovrà procedere ad una integrazione con apparecchi in pompe di calore acqua/aria, con presa d'aria esterna dal sopraluce delle porte e/o finestre ed espulsione aria di rinnovo da un sopraluce differente. L'aerazione dovrà essere posizionata all'interno dei locali e nascosta dietro a delle grate di colore consono capaci di mitigare l'impatto visivo verso l'esterno.

Dovranno essere presi tutti i necessari accorgimenti affinché il sistema di espulsione dell'aria non crei nocimento sia alla presa d'aria stessa che alle persone che percorrono il marciapiede e la scalinata soprastante. Dovrà comunque essere garantito il rispetto di quanto prescritto dalla norma

UNI di riferimento. I progetti dovranno essere condivisi con i servizi tecnici della città.

MURATURE:

Il concessionario dovrà realizzare tutti gli interventi necessari tali da rendere i locali salubri e fruibili così come previsto dal Regolamento di Igiene della Città di Torino. Per risolvere il problema dell'umidità presente in corrispondenza delle murature una tra le soluzioni percorribili consiste nella creazione, a cura e spese del concessionario, di un'intercapedine aerata di circa 30 cm da realizzarsi con contropareti, eventualmente anche con teli, capace di garantire il ricircolo dell'aria dalla base dell'intercapedine alla parte superiore con espulsione in facciata tramite ventola di estrazione canalizzata posizionata sui sopraluce delle finestre. Occorre che la soluzione adottata si adegui all'andamento arcuato delle murature contro terra in modo da favorire la percezione dell'ambiente originario. Soluzioni alternative possono e devono essere concordate con i vari enti preposti al rilascio del nulla osta.

Almeno un'arcata, possibilmente quella corrispondente all'ingresso, dovrà rimanere libera in modo tale da consentire la percezione del volume storico, salvo che in sede progettuale la competente Soprintendenza non accetti soluzioni alternative.

VOLTE E RESTANTI SUPERFICI:

Il concessionario dovrà eliminare l'eventuale stillicidio dell'acqua dalle superfici voltate a tal fine è consentita la realizzazione temporanea, per le sole aree interessate dalle infiltrazioni, di centine metalliche per la raccolta di acqua con smaltimento della stessa in fognatura. Per le superfici non interessate dalle infiltrazioni d'acqua il mattone dovrà essere lasciato a vista, prevedendo un idoneo trattamento superficiale, trasparente e consolidante. Occorre considerare, in tal senso, che la competente Soprintendenza potrebbe richiedere la rimozione dell'intonaco presente in modo tale da ripristinare le finiture superficiali nella condizione di origine (sia per quanto riguarda le volte che per le restanti superfici). Gli interventi comunque previsti dovranno essere preventivamente concordati con gli enti preposti al rilascio del nulla osta.

ISOLAMENTO DEL PAVIMENTO:

Il concessionario dovrà ripristinare la quota di pavimento finita originaria demolendo le eventuali superfetazioni successive. In considerazione del fatto che i locali sono oggetto di cicliche esondazioni del fiume Po il concessionario non potrà realizzare un vespaio aerato tradizionale, che rischierebbe di riempirsi di fango e detriti compromettendone l'efficacia, ma dovrà procedere con la costituzione di un pacchetto isolante con barriera al vapore e sbarramento all'umidità e alle radiazioni del gas radon (che potrebbe provenire non solo dal terreno sottostante ma anche dalle pareti laterali di confine). Sarà obbligo del concessionario provvedere, a lavori ultimati ed in condizioni di utilizzo dei locali, ad una misurazione del radon il cui valore dovrà essere comunicato al Servizio competente della Città di Torino. Onde verificare nel tempo l'efficacia delle soluzioni tecniche isolanti adottate il concessionario dovrà, inoltre, ripetere tali misurazioni almeno ogni biennio comunicando i valori rilevati sempre al suddetto Servizio. Le arcate dovranno presentare, per quanto riguarda le finiture superficiali, soluzioni omogenee. Sono ammessi battuti di cemento levigato o, in alternativa, resine epossidiche non spazzolate effetto cemento. Le superfici dovranno comunque essere trattate con finiture durature, lavabili, disinfettabili e non porose.

SOPPALCHI:

E' consentita la realizzazione di soppalchi nelle arcate purché rispettino quanto disposto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino e non superino il 50% della superficie di pavimento del singolo locale.

In considerazione del fatto che le arcate dei murazzi sono oggetto di vincolo monumentale si manifesta la volontà che sia percepibile, nella sua interezza, il sistema architettonico originario. Occorre pertanto che la realizzazione dei nuovi soppalchi sia autorizzata dalla Soprintendenza che può, nel caso, valutando le tipologie costruttive proposte, anche ridurre la percentuale di superficie soppalcabile. Almeno un'arcata, possibilmente quella corrispondente all'ingresso, deve quindi rimanere libera in modo tale da consentire la percezione del volume storico, salvo che in sede progettuale la competente Soprintendenza non accetti soluzioni alternative. I nuovi soppalchi devono avere una struttura autoportante, anche in questo caso la Soprintendenza confermerà in fase progettuale la fattibilità della proposta. Il soppalco eventualmente realizzato sarà di proprietà del concessionario che al termine del periodo contrattuale dovrà smontarlo ripristinando lo stato dei luoghi così come a seguito delle relative autorizzazioni ottenute, a meno che la Città di Torino non chieda, in modo esplicito, il mantenimento dello stesso diventandone di fatto proprietaria senza che sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

PORTONI:

Il concessionario dovrà recuperare i portoni mantenendone le caratteristiche sia estetiche che costruttive. Nel caso in cui i portoni si presentino particolarmente ammalorati si chiede che la struttura sostitutiva riproponga il medesimo aspetto estetico e gli stessi materiali di quella originaria. Il concessionario si impegna ad uniformare e ad uniformarsi nell'adozione di un'unica tipologia di chiusura tale per cui il senso estetico dell'insieme architettonico risulti omogeneo. E' ammessa la realizzazione di bussole interne che siano, oltretutto, in grado di garantire la riduzione dell'inquinamento acustico; la bussola non dovrà, in ogni caso, impedire né il libero ingresso né, tantomeno, la sorvegliabilità del locale stesso.

L'accesso è posizionato in corrispondenza dell'arcata 91; il portone corrispondente è classificabile tra quelli di tipo "B" (allegato tavola 3), probabilmente un rifacimento degli anni novanta del Novecento. Sono costituiti da una struttura metallica interna rivestita da doghe di legno della larghezza compresa tra 11 e 12 cm. Le borchie metalliche, imitazione dei chiodi in ferro dei portoni più antichi, fungono da copertura delle teste di vite di collegamento sottostanti.

Si elencano di seguito delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero del portone esistente. Si precisa, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia per quanto compete il recupero che l'eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- *tutti gli elementi di superfetazione quali pensiline, buche delle lettere, tamponamenti provvisori, etc., dovranno essere eliminati;*
- *dovrà essere individuata una metodologia adeguata, a seconda del supporto e dell'essenza lignea, capace di rimuovere lo strato di pittura superficiale esistente mantenendo al contempo integra la struttura sottostante, la finitura superficiale finale dovrà essere di colore noce chiaro;*
- *gli elementi lignei non recuperabili dovranno essere sostituiti ed integrati con elementi della stessa essenza e con le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche. Si dovrà procedere con la sigillatura dei vari elementi in legno, il ripasso degli squadri, dell'inquadratura e la sistemazione generale del serramento compresa, se necessaria, l'integrazione di cerniere da porre all'interno dell'anta;*

- *il sistema di chiusura dovrà essere costituito da un chiavistello in ferro, a scorrimento, secondo le prescrizioni di massima indicate nella tavola allegata (tavola 5).*

Con nota prot. 12660 del 16 novembre 2016 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino si è espressa in merito alla richiesta di modifica dei portoni esistenti precisando che: “considerato che la proposta interpreta correttamente la richiesta di una progettazione unitaria degli interventi esterni eseguiti dai vari aggiudicatari già richiesta da questo Ufficio come necessaria nel precedente parere espresso per la concessione in uso delle arcate con prot. n. 9274 del 16.09.2016, considerato che l’intervento è finalizzato a migliorare le condizioni di sicurezza dei locali in occasione delle periodiche esondazioni del fiume Po, vista la documentazione progettuale in allegato, valutato il fatto che la soluzione è già stata adottata per altri portoni delle arcate dei Murazzi, considerato il sopralluogo effettuato dal funzionario incaricato dell’istruttoria in data 15.10.2015, questa Soprintendenza per quanto di competenza e ai sensi della normativa vigente, autorizza la modifica dei portoni esistenti nella modalità proposta ritenendo necessario condividere con i progettisti e il falegname selezionato prima della realizzazione dell’intervento i particolari tecnici e le soluzioni eventualmente variabili da adottarsi per ogni infisso sia per le opere di modifica che per il contestuale intervento manutentivo dello stesso.”

SERRAMENTI E INFERRIATE:

Il concessionario, qualora sia possibile, deve recuperare il serramento e le inferriate individuando una soluzione tecnica idonea che consenta un adeguamento delle caratteristiche tecniche tale da rendere il “sistema serramento” performante senza snaturare, al contempo, le peculiarità costruttive originali. Nel caso in cui il serramento e la inferriata siano eccessivamente ammalorati o ricostruiti in modo che la competente Soprintendenza non ritiene opportuno si chiede la riproposizione delle tipologie costruttive e dei materiali originari. E’ altresì ammessa la realizzazione di doppio serramento a condizione che quello verso l’interno del locale riproponga il medesimo disegno di quello di facciata. Il concessionario, così come introdotto dalle modifiche al Regolamento dei Murazzi, dovrà attuare tutti i possibili interventi volti al miglioramento dell’isolamento acustico sia delle strutture opache che delle partizioni trasparenti. Si evidenzia ulteriormente che tutti gli interventi sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza competente.

Le arcate individuate con i numeri 89 e 93 presentano, in corrispondenza del piano terra, al posto del portone di ingresso, un’ampia luce delle dimensioni di circa 190 cm di larghezza per 325 cm di altezza. La finestratura corrispondente, esistente o da riproporre, è composta da specchiature laterali modulari e da sopra luce arcuato a tutto sesto (che si ripete in corrispondenza del portone dell’arcata 91). Delle quattro specchiature che compongono la parte bassa del serramento le due perimetrali sono normalmente fisse mentre quelle più interne possono essere aperte indifferentemente ad anta o a wasistas (vedi allegato tavola 6). In tutti i casi la struttura del serramento esistente, qualora presente, è in profilati metallici a forma di “T” o di “L” verniciati.

Si elencano di seguito delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero dei serramenti esistenti o della loro sostituzione. Si manifesta, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia per quanto compete il recupero che l’eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- *tutti gli elementi di superfetazione quali pannelli, griglie, ventole, reti, macchinari vari, etc., dovranno essere eliminati;*

- *tutti i vetri semplici, non dotati o non dotabili di opportuna certificazione, dovranno essere rimossi;*
- *i profili ammalorati dovranno essere sostituiti ed eventualmente integrati, nelle porzioni mancanti, a completamento del disegno originale (vedi allegato tavola 6). Dovrà essere pertanto prevista la revisione dell'intero telaio strutturale nonché delle cerniere e delle maniglie esistenti;*
- *Il telaio portante così ricostituito dovrà essere sverniciato e trattato con passivante in modo da ripristinare l'aspetto originario;*
- *I nuovi vetri dovranno possedere caratteristiche tecniche performanti in senso generale con particolare attenzione alle specifiche acustiche, termiche e di resistenza allo sfondamento. L'eventuale profilo distanziatore da inserire nel vetro camera dovrà riproporre le caratteristiche cromatiche del telaio esterno portante;*
- *Nel caso in cui il serramento esistente non fosse recuperabile o dovesse essere sostituito perché non conforme alle tipologie da adottare, si presenta la possibilità di sostituzione con profili del tipo ferro-finestra, che per ottimizzare le qualità isolanti termoacustiche potrebbero essere del tipo ferro-finestra a taglio termico, che dovranno riproporre tutte le caratteristiche dimensionali dei profili esistenti (larghezza del profilo esterno 35 mm.), così come riportato nell'allegato tavola 6.*

Le finestre delle arcate individuate con i numeri 89 e 93 sono disegnate da inferriate metalliche formate da bacchette metalliche verticali, del diametro di circa 16 mm, sostenute da piattine orizzontali che suddividono in tre campiture uguali la luce dell'infisso. I sopraluce arcuati di tutte le arcate (89, 91 e 93) sono invece protetti da inferriate che ripropongono la forma dell'arco separate da piattine radiali a formare trapezi regolari simmetrici.

Si elencano, di seguito, anche in questo caso, delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero delle inferriate esistenti o della loro ricostituzione. Si manifesta, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia per quanto compete il recupero che l'eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- *tutti gli elementi di superfetazione quali pannelli, griglie, ventole, reti, macchinari vari, etc., dovranno essere eliminati;*
- *gli elementi ammalorati dovranno essere sostituiti ed integrati, nelle parti mancanti, con elementi di uguale forma e dimensione;*
- *dove mancanti le inferriate dovranno essere realizzate secondo il disegno originale come riproposto nell'allegato tavola 7;*
- *il sistema inferriata così ricostituito dovrà essere sverniciato e trattato con passivante in modo da ripristinare l'aspetto originario.*

Non si esclude, nello specifico caso, la possibilità che il sigillante (mastice e/o stucco) utilizzato fra il vetro ed il telaio dei serramenti contenga amianto. Sarà onere del concessionario, qualora fosse accertata la presenza di cui sopra, occuparsi del relativo smaltimento attraverso imprese autorizzate.

INTERVENTI SULLA FACCIATA:

Il concessionario non potrà in modo autonomo provvedere alla pulizia della singola porzione di facciata.

SERVIZI IGIENICI:

Il concessionario, in funzione dell'attività che intenderà insediare nelle arcate assegnate, dovrà realizzare tutti i servizi igienici necessari come previsto dalle normative vigenti. Si sottolinea che i locali in questione rientrano tra quelli per cui, secondo l'art. 1 comma 2 del Regolamento Regionale n. 2/R del 3 marzo 2008, sono ammesse deroghe ai requisiti previsti ("nuove attività situate in locali storici").

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

L'Amministrazione si riterrà manlevata da responsabilità e sanzioni al riguardo.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare il Lotto alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso. A tal fine il concessionario, in funzione della destinazione d'uso prevista dal Piano Integrato d'Ambito nonché delle attività che intenderà insediare nelle Arcate, dovrà conseguire parere vincolante dagli Enti e dai soggetti aventi titolo.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del Lotto.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (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 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 ai relativi certificati di collaudo delle strutture legittime ricomprese nel Lotto. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture esistenti 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 eventualmente esistenti 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.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. 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.

IMPIANTO FLUIDODINAMICO

Il concessionario dovrà allacciarsi all'impianto predisposto dalla Città di Torino.

La società IREN Servizi e Innovazione, per conto della Città di Torino, ha realizzato un impianto fluidodinamico di tipo geotermico, con i necessari pozzi di emungimento, al fine di garantire, in ogni singola arcata, la possibilità di riscaldare/raffrescare e deumidificare tramite l'utilizzo di opportune pompe di calore. La fornitura di acqua di falda è stata garantita tramite prelievo dalla linea principale su strada ed è effettuata in prossimità della facciata; è stata dimensionata in funzione della volumetria e della tipologia di utenza a seconda delle singole arcate. La fornitura è stata realizzata all'interno delle arcate sopra la linea di massima esondazione. Il concessionario dovrà adottare, secondo il proprio progetto tecnico, la soluzione più opportuna per la gestione della climatizzazione nel lotto di competenza.

Le spese relative alle utenze comuni, tra le quali il canone per il prelievo dell'acqua di falda e il relativo consumo, utenze elettriche per il funzionamento dell'impianto fluidodinamico geotermico, nonché il costo per la gestione, contabilizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo, saranno a carico del concessionario per la quota parte di competenza così come determinata nella proposta di ripartizione allegata alla diagnosi energetica dell'impianto. Si precisa che i costi delle manutenzioni straordinarie dell'impianto resteranno a carico della Città, in qualità di proprietaria, nella misura del 30%, mentre il restante 70% verrà suddiviso tra tutti i concessionari e la Città (per le arcate non oggetto di concessione) in funzione della quota parte di competenza.

COPERTURA DI RETE WIFI

Il concessionario dovrà allestire una copertura di rete WiFi che garantisca il servizio di connettività Internet in tutta l'area interessata. Il servizio di connettività dovrà quindi essere composto dalle componenti: adsl, wireless e infrastruttura.

Per la parte riguardante la connettività Adsl la linea dovrà essere di minimo 10 Mbps in download/upload e dovrà essere garantita la disponibilità di un indirizzo IP libero appartenente alla rete del locale (se presente), da assegnare all'Access Point.

La rete a cui andrà collegato l'AP deve garantire, per il suo funzionamento, la raggiungibilità dei seguenti servizi su Internet:

<i>Da</i>	<i>A</i>	<i>Porte</i>	<i>TransportLayer</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Servizio</i>
Rete AP	ntp.iem.it	123	udp	NTP	sincronizzazione ora
Rete AP	DNS DEL PROVIDER	53	udp	DNS	risoluzione nomi
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	80, 443	tcp	http/https	Controller
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	1194	tcp	OpenVPN	VPN di setup
Rete AP	openwisp-gw1.csi.it	1198	udp/tcp	OpenVPN	VPN dati

Il router/switch connesso alla portante di rete, anche questo a carico dell'aggiudicatario, dovrà permettere la connessione di almeno 4 apparati di rete (Access Point).

Per la parte wireless l'aggiudicatario dovrà disporre dei necessari apparati per la diffusione del segnale (Access Point). Il numero degli apparati non dovrà essere inferiore alle 3 unità.

La Città di Torino partecipa ad una federazione di reti wireless di livello nazionale (Free Italia WiFi) che permette di accreditarsi sul territorio italiano sempre con le stesse credenziali d'accesso. A tal proposito gli Access Point dovranno essere obbligatoriamente della seguente tipologia: TP-Link CPE210, Comfast CF-EW72, Engenius EAP1300, COMFAST CF-E320N, D-Link DAP2610, Ubiquiti Unifi AC MESH.

Tali apparati dovranno essere, prima dell'installazione definitiva, configurati dalla Città in modo da poter fornire il servizio di cui sopra, che nello specifico prende il nome di FreeTorinoWiFi.

L'aggiudicatario dovrà infine occuparsi di predisporre la necessaria infrastruttura fisica di rete, ovvero il fissaggio a muro degli access point e il cablaggio per la connessione degli stessi con il router/switch Adsl.

PLANIMETRIA INDICATIVA ESTRATTA DA RELAZIONE VIGILANZA EDILIZIA

