



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE

SERVIZIO VALUTAZIONI

417

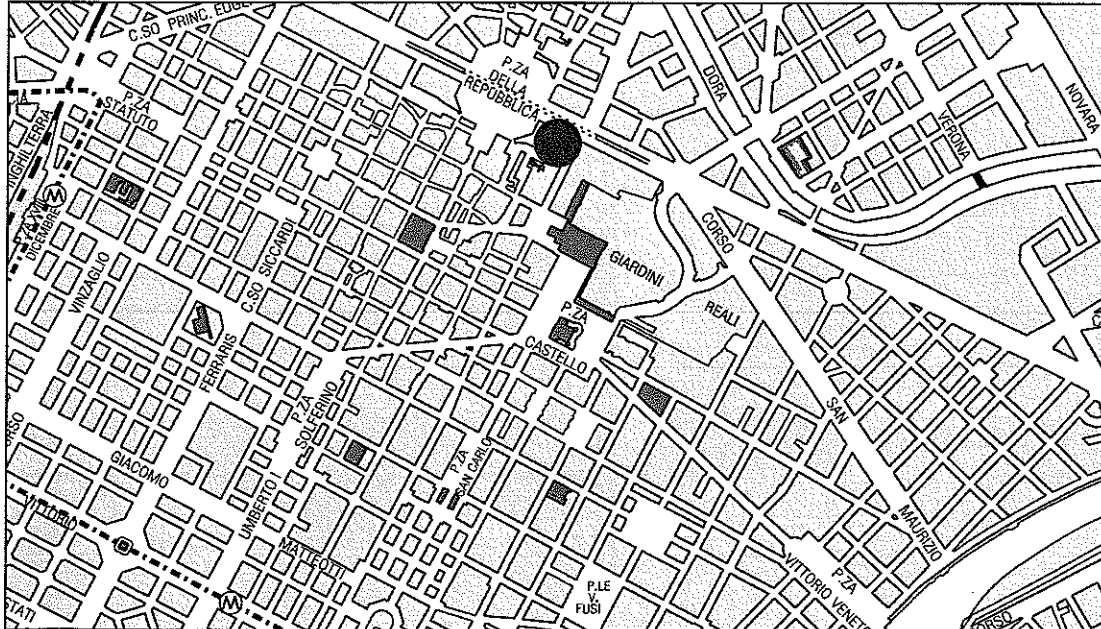
n. 424/2014

RELAZIONE DI PERIZIA

**Immobilabile di proprietà comunale da assegnarsi con bando pubblico –
"Bastioni" di corso Regina Margherita - stima del canone commerciale
di mercato.**

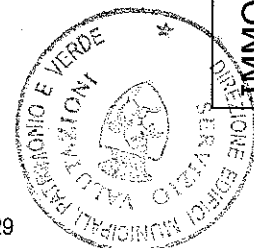
Ubicazione dell'immobilabile

Il complesso è ubicato nel centro cittadino, sul corso Regina Margherita a circa 50 metri da piazza della Repubblica.



Il contesto è caratterizzato dalla vivacità della storica e più grande area mercatale della Città, Porta Palazzo; dal lunedì al sabato, dall'alba al primo pomeriggio la zona è intasata dal traffico dei mezzi degli ambulanti e degli utenti del mercato.

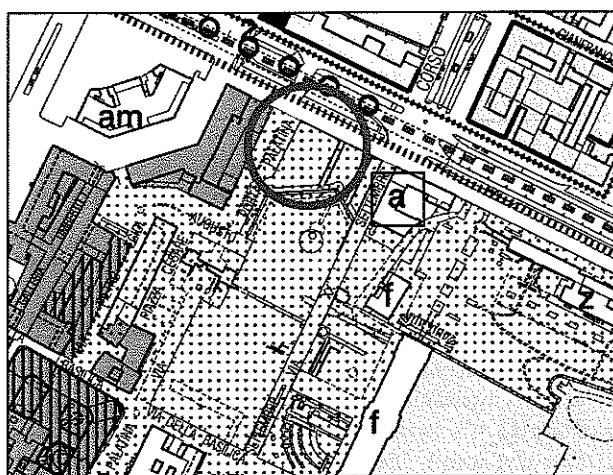
TORINO 2015
CAPITALE EUROPEA DELLO SPORT



IMMOBILE MUNICIPALE
C.SO REGINA M. s.n. – BASTIONI” valutazione canone commerciale
ottobre 2014
Istruttorie: arch. Marco Rolfo
A.P.: arch. Pier Luigi Calderoni
Responsabile P.O.: geom. Marco Petti

Nell'ultimo decennio, Porta Palazzo è sede di un'intensa opera di riqualificazione fisica, economica e ambientale, che si prefigge l'obiettivo di dimostrare che è possibile trasformare un quartiere, migliorare i suoi spazi, senza snaturare la sua atmosfera e la sua vitalità, mantenendo viva la sua storia e la sua memoria. Le opere più importanti che hanno ridisegnato lo spazio pubblico migliorando la qualità dei servizi e della vita sono stati: il sottopasso veicolare di corso Regina Margherita, il restauro e la rifunzionalizzazione del Cortile del Maglio, la costruzione del parcheggio multipiano di corso XI Febbraio, la riqualificazione degli edifici del Canale dei Molassi fino al recente riassetto di piazza della Repubblica; in particolare l'area della Porta Palatina è stata oggetto di un importante intervento di riqualificazione urbana che ha coinvolto parte del centro storico. All'interno dell'intervento il Comune ha affidato agli architetti Isola, Durbiano e Reinerio, il compito di attuare la regia del progetto di trasformazione dell'area per la realizzazione di un parco archeologico. L'opera ha previsto il ridisegno dell'area per la creazione di un giardino, da cui riemergessero le tracce della città romana, che fosse delimitato verso corso Regina Margherita da una struttura che riprendesse il disegno dell'antico bastione demolito nell'Ottocento.

Destinazione urbanistica



Estratto di P.R.G. – scala 1:5000

La destinazione urbanistica è: Zona Urbana Centrale Storica – Area delle Porte Palatine.



Estratto delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.:

TITOLO II

ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009*

.....omissis

21 Area APP (area delle Porte Palatine)

77 Area compresa nella zona urbana centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e gli usi descritti nell'art. 10 e nella relativa scheda.

.....omissis

Art. 9 - Zone normative: classificazione

1 Il territorio comunale e' suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.

2 Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:

- 1. Zona urbana centrale storica*
- 2. Zone urbane storico ambientali*
- 3. Zone urbane consolidate residenziali miste*
- 4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)*
- 5. Zone urbane consolidate per attivita' produttive*
- 6. Zone consolidate collinari*
- 7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)*
- 8. Zone boscate*
- 9. Zone urbane di trasformazione*

3 Sulle tavole di piano in scala 1:5000 sono riportati gli indici di edificabilita' fondiaria delle zone urbane consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari. Le zone di trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa.

Art. 10 - Zona urbana centrale storica

1 Il Piano definisce "zona urbana centrale storica" la parte di citta' individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:5000, delimitata dai corsi:

Regina Margherita, San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, Cairoli, Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, Re Umberto, Vittorio Emanuele II, Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e Principe Eugenio.

2 All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici ubicati nella zona urbana centrale



storica, sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti e dell'allegato C con particolare riferimento all'art 14.

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento, approvata il 31/01/2011, mecc. 1004889/009

3 La zona urbana centrale storica individuata dal Piano viene classificata come "insediamento urbano avente carattere storicoartistico e ambientale" ai sensi e per gli effetti dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 1); tale zona è classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78. 3bis Al piano terreno degli edifici prospettanti sugli Assi commerciali da tutelare di cui all'Allegato 1 del presente articolo, indipendentemente dall'area normativa dell'intero edificio, sono ammesse, nel rispetto dell'allegato C, esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art.3 punti 4A1, 4A2, 4A3) delle presenti norme.

.....omissis

F. Area delle Porte Palatine

35 Il piano individua l'"area delle Porte Palatine" (evidenziata nelle tavole di piano in scala 1:1000). Per tale area, che comprende importanti resti dell'epoca romana, come la Porta Palatina, il teatro e le mura, è previsto un progetto specifico di riqualificazione e valorizzazione.

Gli obiettivi e gli indirizzi che regolano il progetto sono descritti in un'apposita scheda allegata.

.....omissis

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

L'area è compresa in un perimetro di studio evidenziato nelle tavole di piano in scala 1:1000. L'ampia estensione del perimetro è motivata dalla presenza di importanti monumenti e rovine antiche come le porte, i resti del muro e del teatro romano e dalla particolare complessità dell'area che si configura come la più grave lacerazione esistente nel centro storico di Torino. Le distruzioni di edifici dovute ai bombardamenti e a progetti incompiuti di viabilità, le nuove costruzioni che non hanno rispettato allineamenti e caratteri storici hanno determinato una sequenza di spazi privi di definizione: aree vuote utilizzate a parcheggio o sistemate a verde recintato nelle vicinanze della porta.

Il piano intende promuovere uno studio o un concorso di idee esteso all'intera area per individuare un progetto finalizzato all'ampliamento e alla valorizzazione dell'"area archeologica" collegata al nuovo museo e ai giardini reali e alla definizione di una sequenza di aree verdi e piazze da corso Regina Margherita a piazza Castello.

L'area dovrà essere pedonalizzata, restituendo alla porta la sua originaria funzione di ingresso nella città storica; l'eliminazione dell'attuale asse di scorrimento di via XX Settembre dovrà essere risolta con percorsi alternativi.

La definizione degli spazi potrà contemplare parziali edificazioni, come la creazione di un margine costruito sul limite meridionale dell'area archeologica, per separare quest'ultima dalla Piazza S. Giovanni, oppure per ricomporre un nuovo fronte nella parte dell'isolato Santa Croce che si affaccia sull'area delle Porte, compromesso dagli sventramenti degli anni '50.



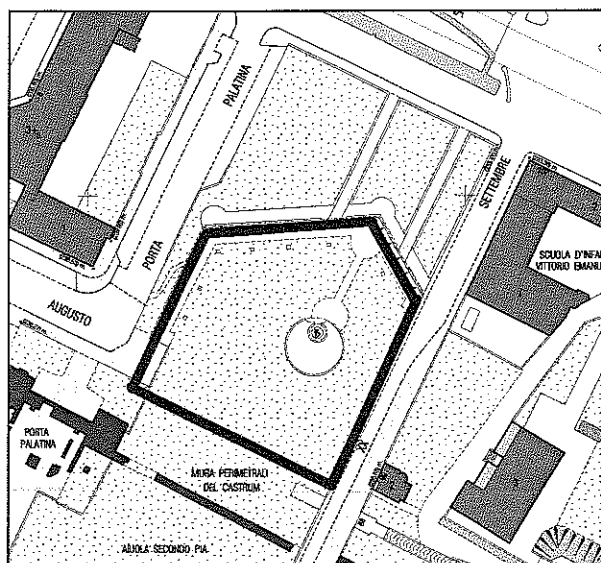
L'isolato di Santa Croce è stato in parte compreso nel perimetro di studio per valutare la possibilità di ripristinare l'antica corte del Palazzo dei Cavalieri, riplasmando le maniche aggiunte in epoche successive.

Il piano prevede l'eliminazione dell'edificio del dopoguerra posto a fianco delle porte e demanda ad uno studio più approfondito, in conseguenza del concorso, l'eventuale demolizione di altri edifici recenti, come ad esempio l'edificio sede degli uffici comunali, e il ridisegno dell'area che comprende frammenti di edifici antichi, le case cosiddette del "Tasso" e di "Monsù Pingon".

Non è ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo. Può essere tuttavia considerata la possibilità di realizzare un parcheggio interrato nell'area compresa tra il muro romano e corso Regina Margherita, se verrà confermata l'ipotesi secondo cui non dovrebbero sussistere resti archeologici in tale area.

Descrizione dell'immobile

I locali oggetto della presente analisi sono stati ricavati all'interno della nuova conformazione superficiale del terreno creata per la formazione dei precitati "bastioni" prospettanti il corso Regina Margherita.



Vista dei "bastioni" da c.so Regina M.

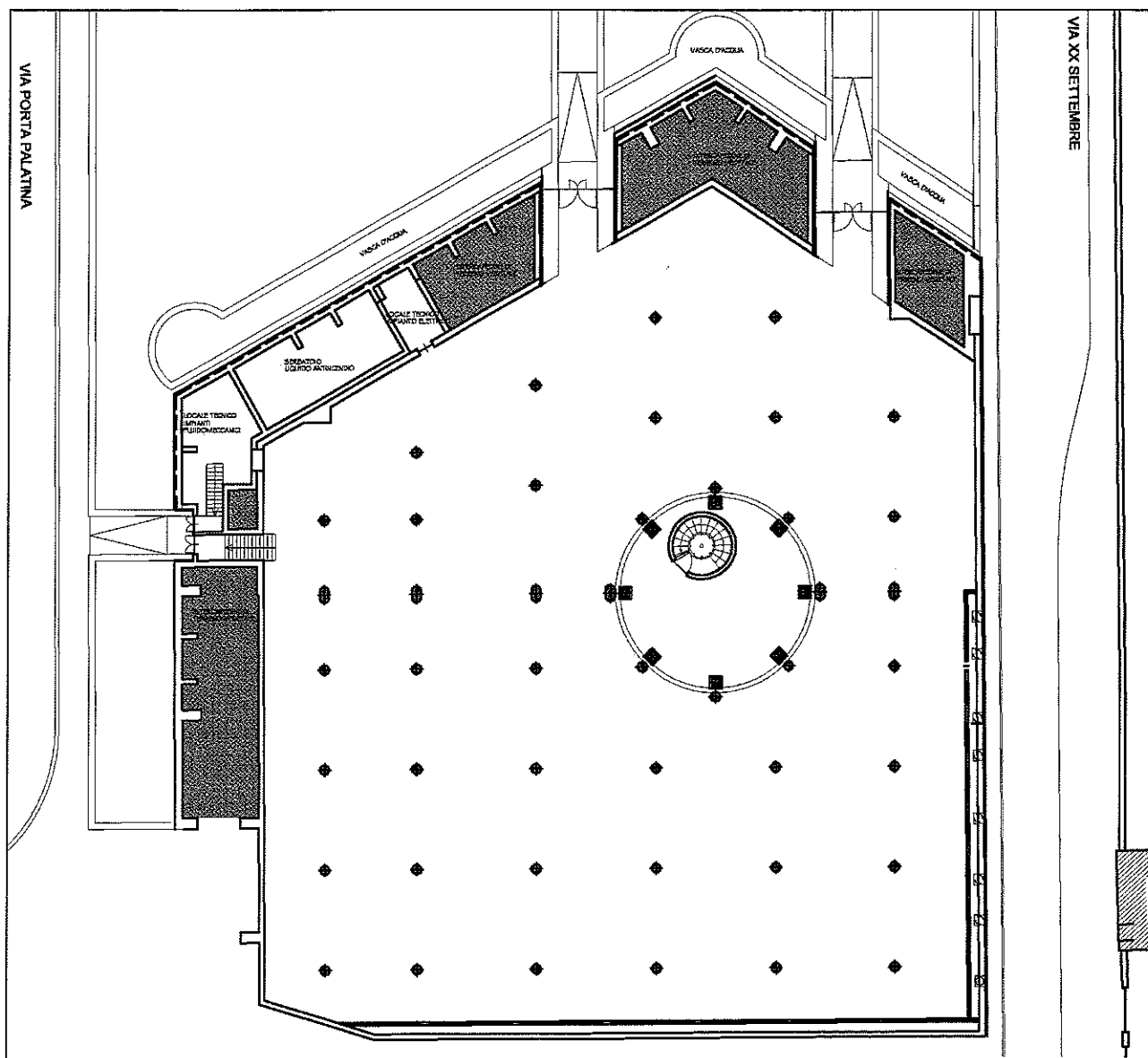
Estratto di carta tecnica – scala 1:2000

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni al Fg. 1246 n. 8 e al Catasto Fabbricati al Fg. 1246 n. 124 sub. 46, cat. D8.

Realizzati nel periodo pre olimpico, ad oggi i locali sono stati solo parzialmente utilizzati per un ricovero urgente, inizialmente temporaneo, di attrezzature mercatali semovibili; di fatto l'immobile ha le caratteristiche e la dotazione impiantistica di un'autorimessa e per tale uso sono state rilasciate le certificazioni antincendio, ma in realtà non sono mai state tracciate le delimitazioni dei



posti di parcheggio; la superficie lorda in pianta del volume coperto, misurata alla base del "bastione", è di circa 3.270 mq.; la superficie utile utilizzabile è di circa 2.700 mq..



Pianta – scala 1:500

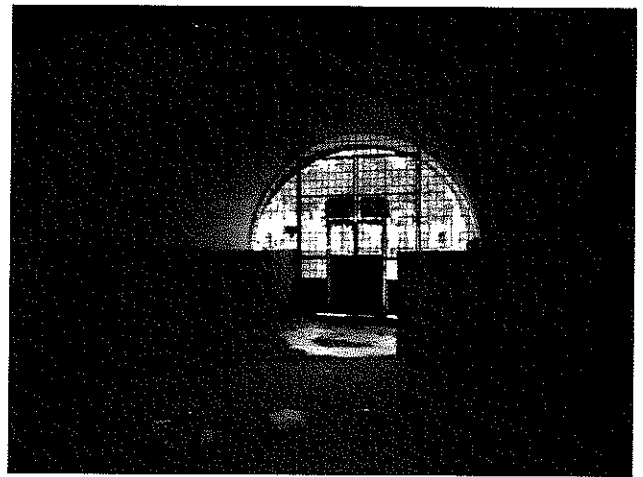
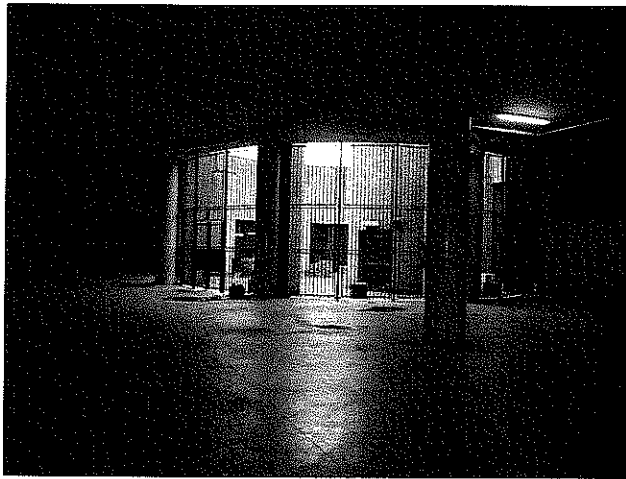
Condizioni di manutenzione

Ad oggi i locali si presentano in buone condizioni.





Viste interne



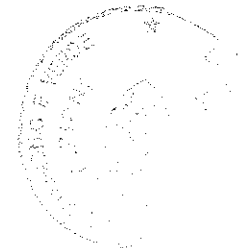
Valutazioni precedenti

Non sono state reperite valutazioni precedenti riferite al fabbricato in oggetto.

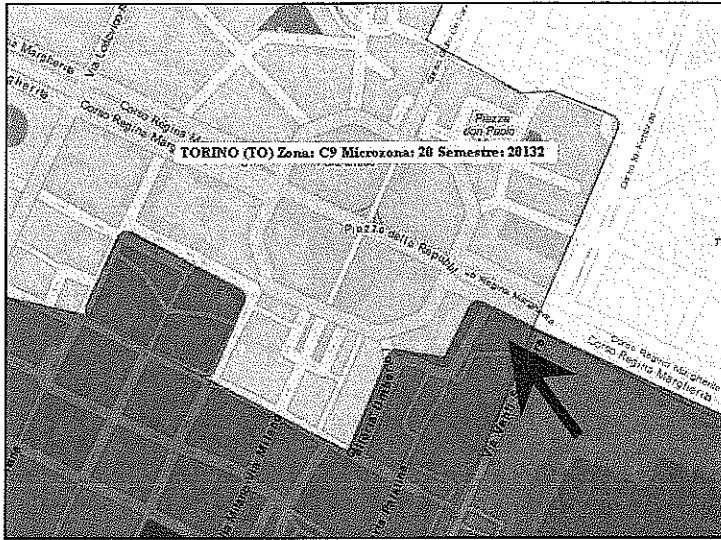
Valutazione

Oggetto della richiesta è la valutazione del canone annuo dei locali per l'affidamento in gestione a privati, affinché vengano utilizzati quotidianamente per il deposito dei carretti necessari per l'allestimento e lo smontaggio dei banchi mercatali sul plateatico della piazza della Repubblica.

Ai fini della valutazione si equiparano gli ambienti a pertinenza non direttamente collegata ad attività commerciale; la determinazione del canone viene quindi effettuata adottando il criterio individuato da questo Servizio per le attività commerciali.



Il valore unitario viene determinato utilizzando come riferimento principale le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione e la zona di rimando; pur rientrando toponomasticamente nella Microzona n. 5 "Garibaldi", per tale collocazione risulta più coerente considerare i dati della Microzona n. 20 "Porta Palazzo".



borsino	anno	zona valutativa	tipologia	borsini locazione		
				min.	max.	med.
Agenzia delle Entrate	2013 - 2°sem.	Semicentrale Porta Palazzo	commerciale	7,5	13,8	10,65

Nel caso in esame il valore unitario di base viene determinato in 7,50 €/mq/mese; viene assunto il valore minimo in considerazione dello specifico utilizzo, citato nella richiesta di valutazione, a deposito di carretti; inoltre, per l'ipotesi di equiparazione dei locali a pertinenza non collegata, tale valore unitario viene considerato al 25 % e pertanto in 1,88 €/mq/mese.


Nella consueta considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi secondo uno schema che pondera i vari aspetti, positivi e negativi, che possono avere riscontro nell'appetibilità locativa dell'immobile, stante l'utilizzo "accessorio" ad altra attività commerciale verrà, in questo caso, ponderato esclusivamente il fattore dimensionale.

Il valore unitario finale ottenuto è pari a 1,32 €/mq/mese, da applicarsi a una superficie utile di 2.700 mq..



Il canone di mercato per la concessione dei locali identificabili come i "Bastioni" in corso Regina Margherita s.n. risulta pertanto di 42.292,80 €/anno, in cifra tonda:

42.300,00 €/anno

A.P.: arch. Pier Luigi Calderoni – tel 22829	
Istruttoria: arch. Marco Rolfo – tel 22790	

Responsabile P.O.
Geom. Marco Petti

IL DIRIGENTE
Ing. Claudio Beltramino

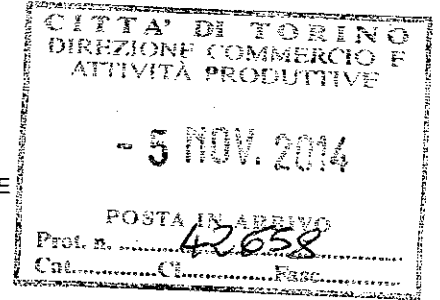




CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE

SERVIZIO VALUTAZIONI



*Dot. Sautoloparis
ref. Torino*

Protocollo Partenza n° 16074 4.80.VAL

Torino, - 4 NOV. 2014

Protocollo arrivo n° 14092 del 29.09.2014
categ.lav. CM/W

Alla DIREZIONE COMMERCIO, LAVORO, INNOVAZIONE E
SISTEMA INFORMATIVO
Area Commercio e Attività Produttive

SEDE

Oggetto: **Immobile di proprietà comunale denominata "Bastioni"- corso Regina Margherita s.n. - stima del canone commerciale di mercato.**

In riferimento alla richiesta pervenuta a questo Servizio si trasmette la relazione di perizia n. 424/2014 concernente la valutazione del canone di concessione dell'immobile in oggetto:

canone di concessione locali:

42.300,00 €/anno

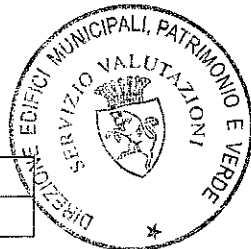
Si specifica inoltre quanto segue:

- il valore sopra indicato non è comprensivo di oneri fiscali;
- tutti gli elementi tecnici, grafici, quantitativi, qualitativi ed estimativi che hanno determinato il presente valore, sono contenuti ed esplicitati nell'allegata Relazione Peritale.

Cordiali saluti,

A.P.: arch. Pier Luigi Calderoni - tel 22829

Istruttoria: arch. Marco Rolfo - tel 22790



Responsabile P.O.
Geom. Marco Petti

IL DIRIGENTE
Ing. Claudio Beltramino

TORINO2015
CAPITALE EUROPEA DELLO SPORT