

ALLEGATO 1 – Descrizione dei luoghi

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI ATTRAVERSO LE PROCEDURE SEMPLIFICATE DI CUI ALL'ARTICOLO 134, COMMA 2, DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36 PER L'ATTIVAZIONE DEL PARTENARIATO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO AVENTE AD OGGETTO: LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "SPIANAMENTO SAN SEBASTIANO" IN DIANO D'ALBA, UBICATO IN VIA SAN SEBASTIANO 6

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI

Inquadramento territoriale

La collocazione dei beni, situati nella parte alta del paese dove sono collocati il Municipio, la Chiesa Parrocchiale, l'area del Belvedere (ex Castello) costituisce un elemento fondamentale per consentire agli stessi di divenire un punto di incontro, attraverso la realizzazione di proposte artistiche, attività didattiche e ricreative sociali etc., in conformità agli scopi imposti dalla donante.

Inquadramento a livello di Piano Regolatore

Una porzione del compendio è stata oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione eseguiti con autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Torno; in particolare, da ultimo è stato eseguito e ultimato il "recupero e rifunzionalizzazione del compendio per la sua valorizzazione a fini turistici e culturali". In relazione a tali lavori sono depositate agli atti del Servizio Tecnico, e dunque visionabili, tutte le certificazioni inerenti alle strutture e le dichiarazioni di conformità. La Segnalazione Certificata di Agibilità della porzione del fabbricato interessata dai lavori (comprendente la relativa necessaria documentazione tra cui la variazione catastale) è in corso di presentazione.

Situazione catastale:

- Foglio 22 part. 393 sub 8 e sub 10
- Foglio 22 part. 393 sub 14
- Foglio 22 part. 393 sub 11 e sub 12
- Foglio 22 part. 393 sub 13
- Foglio 22 part. 394 prato di are 12.13
- Foglio 22 part. 395 bosco misto di are 10.60
- Foglio 22 part. 995/AA prato di are 121.79
- Foglio 22 part. 995/AB vigneto di are 26.00
- Foglio 22 part. 996 prato di are 00.06
- Foglio 22 part. 997 prato di are 00.05
- Foglio 22 part. 998 prato di are 00.08

ALLEGATO 1 – Descrizione dei luoghi

Le porzioni di fabbricato distinte a Catasto Fabbricati al Foglio n. 22 particella n. 393 sub. 8 (a piano Terreno), sub. 9 (al piano seminterrato) e sub. 14 (al piano Primo) non sono state interessate da interventi. In futuro saranno oggetto di lavori di consolidamento da parte del Ministero dei Beni Culturali e sono escluse dal progetto di valorizzazione.

A seguito della costruzione di nuova cabina elettrica per potenziamento della rete di distribuzione dell'energia elettrica a servizio dell'intera via San Sebastiano nel Capoluogo è variato l'identificativo catastale della particella censita a Catasto Terreni al Foglio 22 mappale n. 995, ora suddivisa nelle particelle n. 1430 (cabina elettrica), n. 1431 (parcheggio esterno adiacente la strada comunale via San Sebastiano) e n. 1432 (prato antistante il fabbricato e parco);

Con Deliberazione G.C. n. 7 del 24 gennaio 2024 è stato istituito, in attuazione del D.P.R. 3 novembre 2006, negli spazi della Tenuta Conti Rangone – Spianamento San Sebastiano di proprietà comunale, *un ufficio di Stato Civile per la sola funzione della celebrazione di matrimoni con rito civile, denominato ufficio di Stato Civile “casa comunale”*; la porzione di fabbricato e l'area esterna al medesimo sono individuate nell'Allegato D) al “Documento progettuale” ;

Gli spazi oggetto di valorizzazione sono i seguenti:

- a piano Terreno locali definiti “Cucine del Conte” composti da: “foyer di ingresso”, “sala del Diorama” con adiacente porticato chiuso, n. 5 vani in parte arredati, disimpegni, n 4 bagni, “chiosstro” (cortile interno alla sagoma del fabbricato) e porticato aperto adiacente, scale per l'accesso al piano superiore, ascensore denominato “Spianamento 1”, come da Tavola 1.13 riportata nell'Allegato A) al “Documento progettuale” ;

- a piano Primo locali definiti “Appartamento dell'Ambasciatore” composti da: locale “Sala del Camino”, locale “Cappella”, n. 6 vani in parte arredati, vano “Biblioteca”, n. 3 servizi igienici, disimpegni, porticato aperto-loggiato, come da Tavola 1.14 riportata nell'Allegato A) al “Documento progettuale”;

- manica Ovest composta:

- al piano terreno – “Foresteria” comprendente: n. 2 camere con relativi 2 servizi igienici, locale ascensore per impianto denominato “Spianamento 2”, come da Tavola 1.15 riportata nell'Allegato A) al “Documento progettuale” ;
- al piano Primo – “Foresteria” comprendente: n. 2 camere con relativi 2 servizi igienici, balcone esterno di servizio e accesso alle camere anzidette, terrazzo con ascensore “Spianamento 2”, come da Tavola 1.15 riportata nell'Allegato A) al “Documento progettuale” ;

- area esterna composta da:

- cortile delimitato dal fabbricato e da cancello carrabile,
- camminamenti,
- prato esterno (giardino “San Sebastiano”) compreso tra il cancello d'ingresso dalla pubblica via San Sebastiano ed il fabbricato,

ALLEGATO 1 – Descrizione dei luoghi

- “parco” ubicato in posizione retrostante all’edificio comprendente la “peschiera”,
- Giardino adiacente il fabbricato principale sul lato ovest: “Hortus conclusus” e Belvedere (a quota inferiore)

Riportati sulla Tavola 01 – Estratti cartografici, planimetria dell’area, foto aerea, inserita nell’Allegato A al “Documento progettuale”.

Accessibilità del fabbricato: gli spazi di relazione indicati nella Tavola 1.13 riportata nell’Allegato A) al “Documento progettuale” , nonché due foresterie e relativi servizi igienici al piano Primo della manica Ovest (compreso l’ascensore) come riportato nella Tavola 1.15 riportata nel succitato Allegato A) soddisfano il requisito della visitabilità essendo pienamente accessibili.

All’esterno della recinzione (su via San Sebastiano) ed all’interno, nel giardino compreso tra il cancello d’ingresso ed il fabbricato, sono presenti posti auto.

Il fabbricato non è soggetto alla normativa antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011; la struttura è comunque dotata di:

- n. 3 estintori CO2 da Kg 5,
- uscite di sicurezza e lampade di emergenza,
- n. 1 NASPO

tutti regolarmente revisionati dall’Ente.

PECULIARITÀ DEL FABBRICATO:

1) ONERE DELLA DONANTE

Il fabbricato è pervenuto al Comune a seguito di donazione rogito Not. FERRERO Paola in data 10/07/2012 Rep.n. 52.418 Racc.n. 9586, come già illustrato in precedenza.

Alla donazione è stato apposto un onere, i cui patti e condizioni risultano esplicitati nella delibera consiliare n. 71 del 15 giugno 2012, che di seguito si riportano:

a) viene imposto come onere dalla donante al Comune donatario ... di utilizzare i beni donati al servizio della comunità di Diano d’Alba e di destinarli a scopi di valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico del paese e di promozione del territorio (e dunque per manifestazioni, eventi culturali, fiere, convegni, con facoltà anche - in futuro - di adibire una parte dell’edificio , purché nel rispetto del carattere storico-culturale dell’edificio stesso, a struttura ricettiva a servizio degli eventi di cui sopra - per esempio quale foresteria del Comune - ovvero per scopi assistenziale o educativi) e nel contempo di mantenere il carattere unitario dell’edificio e del parco circostante, ivi compresa la “peschiera” entrostante al mappale 995 (con divieto assoluto di procedere volontariamente a lottizzazioni e/o all’edificazione di fabbricati, salvo quelli strettamente necessari dal punto di vista tecnico all’utilizzo della struttura stessa, i quali dovranno preferibilmente essere interrati e comunque rispettare – come detto – il carattere storico-culturale dell’edificio) e la destinazione agricola o comunque a verde dei terreni circostanti, si da preservare e valorizzare il paesaggio e l’ambiente”.

ALLEGATO 1 – Descrizione dei luoghi

Trattandosi di donazione di quota di comproprietà indivisa, l'onere di cui sopra viene imposto nel rispetto e compatibilmente con i diritti spettanti agli altri comproprietari degli immobili in oggetto: ma esplicherà in toto la propria efficacia se e quando il Comune consegua l'intera proprietà dei detti immobili.

b) La destinazione di cui sopra, con richiamo a quanto previsto dall'articolo 2645/ter del Codice Civile, dovrà essere mantenuta per novanta (90) anni decorrenti dalla data odierna (10/07/2012).

c) Fermo restando che a norma dell'art. 793 del Codice Civile qualunque interessato può agire per l'adempimento dell'onere, la donante costituisce un comitato di "garanti della destinazione", investito del compito di controllare e verificare, nel tempo, la destinazione dei beni donati, in conformità a quanto stabilito. Detto comitato, di cui la donante stessa farà parte, sarà composto da cinque persone ed in caso di cessazione o rinuncia all'incarico da parte di uno dei componenti, gli altri a maggioranza assoluta designeranno il suo sostituto: in modo che per tutto il tempo per il quale debba permanere la destinazione dei beni al servizio della comunità di Diano d'Alba secondo quanto sopra precisato, vi siano dei soggetti incaricati di vigilare sull'attuazione della destinazione stessa, legittimati espressamente, quali "altri interessati", ad agire per la realizzazione degli interessi posti alla base della destinazione.

2) DESTINAZIONI ATTUALMENTE ATTRIBUITE DAL COMUNE

Con Deliberazione G.C. n. 7 del 24 gennaio 2024 è stato istituito, in attuazione del D.P.R. 3 novembre 2006, negli spazi della Tenuta Conti Rangone – Spianamento San Sebastiano di proprietà comunale, un ufficio di Stato Civile per la sola funzione della celebrazione di matrimoni con rito civile, denominato ufficio di Stato Civile "casa comunale"; la porzione di fabbricato e l'area esterna al medesimo sono individuate nell'Allegato D) al "Documento progettuale";

Con Deliberazione G.C. n. 66 del 21/06/2023 è stata concesso a titolo gratuito l'utilizzo dei locali "biblioteca" e della camera adiacente; tale concessione ha carattere temporaneo e potrà essere revocata sulla base delle destinazioni che verranno date al bene;

Al piano terreno nel locale "sede del Diorama" sono posizionati monitor ed impianti relativi al progetto ed alla rete "Langa del Sole"; al medesimo locale deve essere garantito l'attuale accesso dall'esterno ai visitatori dell'itinerario "Langa del Sole". Le spese relative agli apparati presenti inerenti al programma "Langa del Sole" rimangono a carico del Comune di Diano d'Alba.

Dal locale succitato deve essere altresì garantito l'accesso alla cantina non oggetto di valorizzazione.

Al piano primo, nel locale "Sala del Comune" è esistente e deve essere mantenuto l'accesso al corrispondente piano della manica Est, non oggetto di valorizzazione.

Le antenne per connessioni varie presenti nel Compendio devono essere mantenute, salvo specifica autorizzazione comunale.