

S.I.TO

Società Interporto di Torino S.p.A.

\*\*\*\*\*

## Hotel Interporto

Strada Sesta, località Interporto S.I.TO

10040 Rivalta di Torino (TO)

\*\*\*\*\*

## IMMOBILE HOTEL INTERPORTO

\*\*\*\*\*

### 1. UBICAZIONE

Il complesso immobiliare, oggetto della presente valutazione, è situato all'interno del polo logistico denominato Interporto di Torino che insiste sui cinque comuni metropolitani: Torino, Rivoli, Grugliasco, Orbassano e Rivalta di Torino. In particolare l'immobile è sito nel Comune di Rivalta di Torino, adiacente alla Tangenziale sud di Torino (km 20), in prossimità dell'uscita SITO.

L'area è completamente urbanizzata e dotata delle strutture e servizi specifici alla destinazione logistica. Esiste un collegamento diretto con la Tangenziale Sud di Torino che permette il raccordo con le principali arterie autostradali quali:

- A21 Torino-Piacenza;
- A5 Torino-Aosta;
- A32 Torino Bardonecchia;
- A4 Torino-Milano;
- A6 Torino-Savona.

Il complesso immobiliare, di seguito denominato per brevità Hotel Interporto, è situato nell'area compresa tra la VI strada, III strada, IV strada e I strada comprendente anche la

stazione di servizio Q8 e la sede della società S.I.TO Interporto S.p.A.

L'edificio oggetto di valutazione è libero su quattro lati ed situato all'interno della suddetta area. A nord-est è presente il parcheggio di pertinenza dell'Hotel Interporto (accessibile dalla VI strada), a est e sud-est è presente un'area cortilizia confinante con la sede della Società S.I.TO Interporto S.p.A., a sud è presente un parcheggio accessibile dalla IV strada mentre a ovest è presente un'area a verde che separa l'hotel dall'area di servizio.

Gli ingressi principali al complesso edilizio sono due:

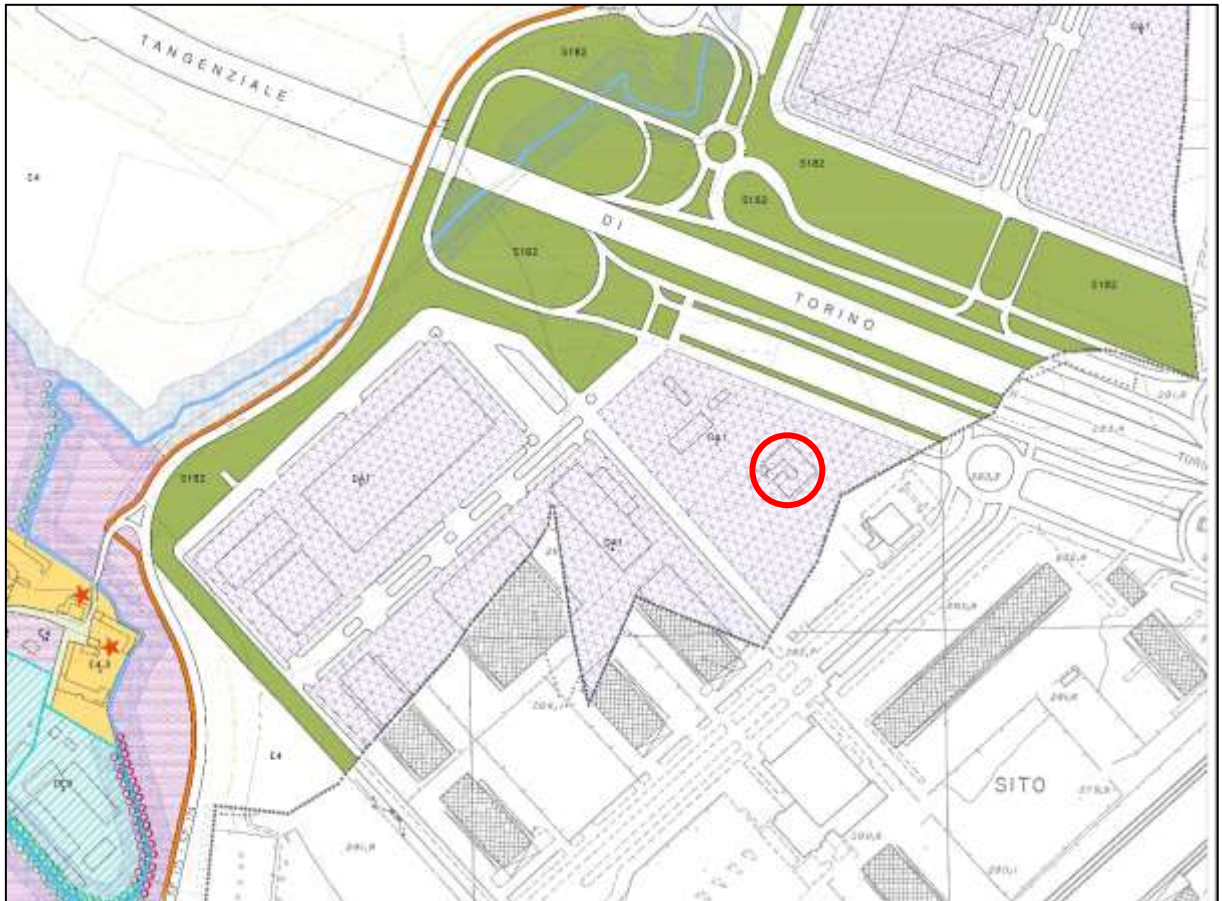
- a nord-est dalla VI strada, attraverso il parcheggio di pertinenza;
- a ovest dall'area di servizio Q8.

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il complesso edilizio è stato realizzato nell'ambito del Piano Particolareggiato per Impianti produttivi (P.I.P.), approvato con D.C.R. n. 144-6551 del 08.05.1986.

Come anticipato, il complesso edilizio ricade nel Comune di Rivalta di Torino che ha approvato il suddetto P.I.P. con D.C.C. n. 90 del 18.12.1992 e successiva D.C.C. n. 19 del 02.03.1999.

Il P.R.G.C. classifica l'area come ambito 1 di concentrazione edilizia, categoria D, sottocategoria A: parti del territorio preminentemente destinate ad impianti industriali, artigianali e commerciali – parti destinate a Centro Intermodale Merci (C.I.M.) e a Polo Logistico (le categorie e sottocategorie fanno riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444).



**Figura 1** Estratto P.R.G. Rivalta di Torino - tav. D4 var. 15 al P.R.G. vigente (II Variante Generale) – scala originale 1:2000

### **3. INQUADRAMENTO CATASTALE**

#### **3.1 CATASTO TERRENI**

L'intero complesso immobiliare insiste sulla particella n. 116 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Rivalta. A seguito della variazione catastale per frazionamento del 11.06.2010, prot. n. TO0372738, in atti dal 11.06.2010, presentato il 10.06.2010 (n. 372738.1/2010), l'area destinata a parcheggio, sul fronte dell'edificio, insiste sulla particella n. 314 del foglio 11

#### **3.2 CATASTO FABBRICATI**

L'intero complesso immobiliare è censito al Catasto fabbricati del Comune di Rivalta di Torino al foglio 11, particella 116 e seguenti subalterni:

- sub. 1 (bene comune non censibile) –
- sub. 2 (hotel) –
- sub. 3 (self-service Maglione)
- sub. 4 (ufficio) –
- sub. 5 (abitazione) ad oggi utilizzato come ufficio

### 3.2.1 Identificazione catastale

Intestazione Catasto Fabbricati:

DATI ANAGRAFICI	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
SAR.MA. - S.R.L. con sede in RIVALTA DI TORINO	01810310712	Proprietà superficaria fino al 10/05/2028 per 1/1
SOCIETA' INTERPORTO DI TORINO - S.P.A. - S.I.TO S.P.A. con sede in TORINO	03717710010	Proprietà per l'area 1/1

Comune di Rivalta di Torino (TO) – Codice: H335

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo	Rendita €
11	116	1	-	-	-	-	-	Via Sesta Strada s.n.c., piano: T	-

L'ultima variazione catastale risulta in data 27.12.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO –

Comune di Rivalta di Torino (TO) – Codice: H335

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo	Rendita €
11	116	2	-	D/2	-	-	-	Via Sesta Strada s.n.c., piano: S1-T-1-2-3	115.583,05

L'ultima variazione catastale risulta in data 27.12.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO –

Comune di Rivalta di Torino (TO) – Codice: H335

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo	Rendita €
11	116	3	-	D/8	-	-	-	Via Sesta Strada s.n.c., piano: S1- T	2.623,60

L'ultima variazione catastale risulta in data 27.12.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO –

Comune di Rivalta di Torino (TO) – Codice: H335

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo	Rendita €
11	116	4	-	A/10	U	2,5 vani	44 mq	Via Sesta Strada s.n.c., piano: T-1	774,69

L'ultima variazione catastale risulta in data 27.12.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO -

Comune di Rivalta di Torino (TO) – Codice: H335

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo	Rendita €
11	116	5	-	A/3	2	2,5 vani	46 mq – totale escluse aree scoperte: 46 mq	Via Sesta Strada s.n.c., piano: T-1	193,67

L'ultima variazione catastale risulta in data 27.12.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO –

## 4. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente valutazione è composto da un corpo principale e uno secondario. Il corpo principale si eleva quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, mentre il corpo secondario, di ridotte dimensioni rispetto al principale, è composto da due piani fuori terra.

La struttura portante dell'edificio principale è in pilastri in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura è in lamiera sandwich zincata preverniciata.

Esternamente l'edificio è rivestito con pannelli metallici in alluminio preverniciati (piano dal primo al terzo) mentre al piano terra sono presenti serramenti in alluminio; le facciate verso la corte interna a cielo aperto sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio e non presentano sistemi oscuranti esterni.

Circondano l'immobile aree verdi di pertinenza e parcheggi a servizio della struttura.

Il piano interrato è collegato con l'esterno con due rampe di accesso carrabili: una posta in corrispondenza della centrale termica (lato ovest del fabbricato), l'altra di accesso all'autorimessa (lato sud del fabbricato). Sul fronte orientale del fabbricato principale sono presenti due rampe di scale che conducono al piano interrato.

All'interno del fabbricato sono presenti diversi vani scale e vani ascensore/montacarichi (si veda descrizione ai successivi punti 4.1 e seguenti).

I piani primo, secondo e terzo non ricalcano completamente il piano terra: al piano primo infatti è presente una terrazza a giorno interna su cui si affacciano le stanze dell'hotel. All'interno della terrazza è previsto l'arrivo della scala a cielo aperto di emergenza che serve i piani secondo e terzo. A sud della terrazza a giorno, adiacente all'edificio secondario, è presente una scala a cielo aperto che conduce al piano terra.

All'interno dell'edificio principale sono presenti:

- l'Hotel Interporto che si estende dal piano terra al piano terzo, con locali di servizio e parcheggio al piano interrato;

- il ristorante e il self-service di pertinenza dell'hotel al piano terra;
- Bar self-service Maglione al piano terra, con locali di servizio al piano interrato.

L'edificio secondario, posto a sud-ovest dell'edificio principale, si eleva due piani fuori terra. Al suo interno sono presenti, al piano terra, gli uffici della sorveglianza dell'Interporto e, al piano primo, gli uffici del Bar self service Maglione. L'edificio secondario presenta anch'esso una struttura portante con pilastri in cemento armato; le facciate si presentano intonacate e tinteggiate.

L'intero complesso, edificio principale e secondario, non è più utilizzato a partire dalla primavera dell'anno 2021.

L'unica parte attualmente utilizzata è quella in gestione al Bar self-service Maglione.

## **4.1 EDIFICIO PRINCIPALE**

### **4.1.1 Hotel interporto – ristorante – self-service**

L'Hotel Interporto, insieme al ristorante e al self-service, occupano quasi la totalità del piano terra. Sono dotati di ingressi indipendenti e collegati tra di loro internamente.

L'ingresso all'Hotel e al ristorante avviene dal parcheggio di pertinenza, con accesso dalla VI strada, sul lato nord-est del fabbricato. Al self-service si accede sul lato sud-est dell'edificio.

Dalla hall dell'hotel è possibile accedere, tramite doppio ascensore, alle camere nei diversi piani. Nella hall sono presenti la zona reception, con uffici e servizi igienici annessi, e un angolo bar. La pavimentazione nella hall è in marmo con decoro composito ed è controsoffittata con quadrotte in gesso.

Tramite corridoio, in prossimità del vano scale presente nella hall, si può accedere alla sala doppia del ristorante collegata, tramite filtro, alla cucina. È presente un blocco bagno a servizio dei fruitori.

Tramite lo stesso corridoio è possibile accedere anche alla sala self-service. Il self-service è dotato di locali cucina propri, locali magazzino e blocco bagni a servizio dei fruitori dell'attività. I pavimenti nella zona aperta al pubblico sono stati rivestiti con laminato effetto legno. I locali

di servizio (cucina, magazzini, etc.) presentano una pavimentazione in gres ceramico. Tutti i locali sono controsoffittati con quadrotte in gesso. Le pareti sono tinteggiate in tutti i locali.

I servizi igienici per il pubblico e per il personale sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

I due ascensori e il vano scala, presenti nella hall d'ingresso dell'hotel, conducono ai diversi piani fuori terra. Allo sbarco degli ascensori è presente una hall di piano con blocco bagni a servizio dei fruitori.

Anche le hall di piano presentano una pavimentazione in marmo con decoro composito mentre i corridoi hanno una pavimentazione in piastrelle in gres ceramico. Le pareti sono tinteggiate. I serramenti interni sono in legno ad esclusione delle porte tagliafuoco in lamiera.

Al primo piano sono presenti n. 47 camere e una corte interna a giorno.

Al secondo piano sono presenti n. 47 camere, mentre al piano terzo sono sistemate n. 24 camere e un terrazzo coperto. Ogni camera, al piano terzo, ha un balcone privato. L'ala del fabbricato posta a ovest ospita 3 salette riunioni e una palestra con sauna e bagno turco a disposizione dei clienti dell'hotel.

Le camere sono pavimentate con piastrelle in gres ceramico, le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati. I servizi igienici, a servizio delle camere e quelli a disposizione del pubblico, presentano pareti piastrellate con piastrelle in ceramica e controsoffitti a quadrotte. Le porte delle camere sono in legno.

I pavimenti delle salette riunioni al piano terzo sono in moquette, mentre i pavimenti dei balconi e dei terrazzi sono in piastrelle antisdrucciolo. La corte a giorno, al piano primo, presenta una pavimentazione in mattonelle.

Al piano interrato, raggiungibile tramite vano scala e doppio ascensore presenti nella hall dell'hotel, sono situate n. 4 sale polivalenti, alcune delle quali delimitate da pareti mobili.

Al piano interrato inoltre sono presenti servizi igienici e spogliatoi per il personale operante, magazzini, depositi, lavanderia. È presente inoltre un'autorimessa con nove posti auto con pavimentazione in battuto in cemento.

L'hotel è dotato inoltre di montacarichi che collega i diversi piani, dall'interrato al terzo. Nella zona self-service è presente un montacarichi che collega il piano terra con il piano interrato.

La pavimentazione dei locali sono in piastrelle in gres ceramico. Le pareti sono tinteggiate in tutti i locali e sono presenti i controsoffitti in quadrotte in gesso nelle sale polivalenti e nelle aree adibite al pubblico. I servizi igienici e spogliatoi hanno le pareti piastrelate con piastrelle in ceramica. I serramenti interni sono in legno ad esclusione delle porte tagliafuoco in lamiera d'acciaio zincata.

Le alzate e le pedate dei gradini delle scale di collegamento sono rivestite in marmo.

#### **4.1.2 Bar self-service Maglione**

La porzione ovest del piano terra è occupata dal bar self-service Maglione. L'area ha un ingresso pedonale dedicato dalla zona parcheggio, in prossimità della stazione di servizio.

La zona di servizio al pubblico è composta da un'ampia sala, con bancone bar e banconi per il servizio pasti, e una sala interna ("sala vip").

Al piano sono inoltre presenti uffici, magazzini, depositi e bagno di servizio per il personale operante.

La pavimentazione dei locali sono in piastrelle in gres ceramico, mentre la "sala vip" presenta un rivestimento con laminato effetto legno. Le pareti sono tinteggiate in tutti i locali e sono presenti i controsoffitti in quadrotte in gesso nelle aree adibite al pubblico. I servizi igienici hanno le pareti piastrelate con piastrelle in ceramica. I serramenti interni sono in legno ad esclusione delle porte tagliafuoco in lamiera.

Tramite vano scale si accede al piano interrato in cui sono presenti i bagni a servizio del pubblico, diviso per sessi, e gli spogliatoi per il personale dipendente. Si precisa che nel blocco bagno ad uso del pubblico sono presenti le docce.

Il corridoio di accesso ai servizi igienici presenta una pavimentazione in piastrelle in gres ceramico. I servizi igienici e gli spogliatoi hanno le pareti piastrelate con piastrelle in ceramica mentre i restanti locali sono tinteggiati. I serramenti interni sono in legno ad esclusione delle

porte tagliafuoco in lamiera d'acciaio zincata.

Inoltre al piano interrato è presente un magazzino a servizio del bar self-service Maglione, accessibile dall'esterno tramite rampa, posta in corrispondenza della centrale termica, o dall'interno tramite montacarichi a uso esclusivo.

Le alzate e le pedate dei gradini delle scale di collegamento sono rivestite in marmo.

#### **4.1.3 Piano interrato**

Il piano interrato, come precedentemente illustrato, è suddiviso tra i locali in uso all'hotel e quelli in uso al bar self-service Maglione. Sono presenti inoltre i locali tecnici quali la centrale termica e locale tecnico elettrico a servizio delle due attività.

### **4.2 EDIFICIO SECONDARIO**

#### **4.2.1 Uffici sorveglianza – piano terra**

Gli uffici sono situati al piano terra con accesso indipendente rispetto al fabbricato principale. Sono presenti due stanze, l'ingresso e il bagno di servizio.

I locali presentano una pavimentazione in piastrelle in gres ceramico. Il servizio igienico ha le pareti piastrelate con piastrelle in ceramica mentre i restanti locali sono tinteggiati. I serramenti interni sono in legno.

#### **4.2.2 Uffici Bar self-service Maglione – piano primo**

Il piano primo è accessibile tramite scala esterna che collega il terrazzo a giorno dell'hotel con il piano terra.

Gli uffici, situati al piano primo dell'edificio secondario, sono composti da ingresso, due locali e un bagno di servizio.

I locali presentano una pavimentazione in piastrelle in gres ceramico. Il servizio igienico ha le pareti piastrelate con piastrelle in ceramica mentre i restanti locali sono tinteggiati. I serramenti interni sono in legno.

### **4.3 DOTAZIONI IMPIANTISTICA**

#### **4.3.1 Impianto di condizionamento centrale termofrigorifera**

La centrale è sita al piano interrato e si sviluppa lungo tutto il lato occidentale dell'edificio. Di fronte alla centrale termica è presente la rampa di accesso al piano.

L'impianto originale era costituito da n. 2 caldaie a gasolio oggi sostituite con caldaie a combustibile gassoso (metano/GPL).

Le camere di albergo, i corridoi e i locali annessi sono condizionate e riscaldate attraverso i ventilconvettori posizionati sopra il controsoffitto. La ripresa dell'aria all'interno delle camere avviene da griglie di ripresa collocate a soffitto.

I servizi igienici delle camere sono ventilati per mezzo di un impianto centralizzato di aspirazione.

#### **4.3.2 Impianto di termoventilazione della hall dell'albergo, del bar self-service Maglione, dei ristoranti al piano terra e delle sale riunioni al piano interrato**

Gli impianti di trattamento aria sono diversi e sono collocati in diverse posizioni. La hall dell'hotel è servita da una centrale trattamento aria posta al piano interrato, mentre i ristoranti dell'hotel sono serviti dalla centrale situata all'interno del cavedio centrale al piano terra.

#### **4.3.3 Impianto di riscaldamento dei servizi igienici al piano interrato e terra**

I locali sono riscaldati mediante radiatori alimentati da acqua calda. Come per le camere d'albergo, è presente un impianto di aspirazione meccanizzata.

I rimanenti locali (depositi, magazzini, corridoi, uffici) sono riscaldati attraverso radiatori alimentati da acqua calda.

#### **4.3.4 Impianto antincendio**

Il fabbricato è dotato di impianto antincendio costituito da una rete ad anello collocata al piano interrato con colonne montanti per raggiungere gli idranti ai diversi piani.

Inoltre il complesso è dotato di impianto di rivelazione fumi e di illuminazione d'emergenza.

#### **4.3.5 Impianto sanitario**

I servizi igienici all'interno del fabbricato sono dotati di apparecchi sanitari, a seconda della destinazione d'uso, alimentati ad acqua fredda. I sanitari a servizio delle camere dell'hotel sono alimentati con acqua calda.

#### **4.3.6 Impianti cucina**

Il ristorante e il self-service di pertinenza dell'hotel sono dotati di cucine con annesse zone di preparazione, cottura e distribuzione pasti. Le apparecchiature di cottura sono alimentate da una rete di distribuzione gas.

### **5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

In data 08.06.1998 è stata rilasciata dal comune di Rivalta di Torino con provvedimento l'autorizzazione all'agibilità dei locali

#### **5.1 STATO DI OCCUPAZIONE**

I locali del complesso risultano non più utilizzati da due anni e mezzo ad eccezione dell'area dell'attività commerciale Bar self-service Maglione.