



RELAZIONE

PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER GESTIONE DEL COMPLESSO “EX
RISTORANTE SAN GIORGIO” AL BORGO MEDIEVALE DI TORINO

Dicembre 2012

A. Situazione iniziale

Il Borgo Medievale, realizzato nel 1884 quale Sezione di Storia dell'Arte dell'Esposizione Generale Italiana di Torino, riproduce un castello del XV secolo, con il villaggio all'interno delle mura. Ogni edificio, come ogni elemento decorativo o di arredo, fu riprodotto da originali tardo-medievali del territorio piemontese e valdostano, con lo scopo di offrire un saggio della locale civiltà quattrocentesca.

Scopo dell'allestimento era quello di perpetuare memoria delle architetture e delle forme artistiche del Piemonte tardo medievale e, non ultimo, il tentativo di salvaguardare le metodologie di produzione artigianale e le tecniche di produzione manuali che, all'inizio dell'età industriale, rischiavano l'oblio.

Parte integrante di tale progetto didattico fu infatti l'attività, all'interno delle case del borgo, di botteghe artigiane che davano dimostrazione delle tecniche e dei manufatti diffusi in Piemonte sul finire del medioevo.

Con lo stesso intento, nell'osteria di San Giorgio, allestita nella Casa di Borgofranco con mobili e suppellettili analoghi a quelli ideati per le sale della Rocca, si gustava cucina medievale; contemporaneamente, nel giardino affacciato sul Po e nella Casa di Ozegna, si offriva ristorazione "alla moderna".

La scelta del gestore per tale locanda ricadde, tra gli 11 candidati, sul signor Pier Luigi Sottaz di Aosta, che, per un'area complessiva di 300 mq. corrispondeva all'organizzazione dell'Esposizione 300 lire al mese.

Terminata l'Esposizione, il Borgo fu, contrariamente all'idea iniziale, mantenuto e conservato a cura della Città di Torino e, contestualmente, venne portata avanti l'attività di ristorazione. Questa venne affidata alla famiglia Gallo già negli anni '20 del secolo e si protrasse sino al 2004, anno di chiusura del Ristorante "San Giorgio".

Durante gli anni di gestione da parte della famiglia Gallo, i locali componenti il complesso del San Giorgio (comprendente le Case di Borgofranco, Pinerolo, Mondovì, Ozegna, Malgrà e Chieri) sono andati incontro a diversificazioni d'uso e vi sono stati condotti lavori che hanno rispettato solo in parte la storia degli edifici, il loro valore museale e ambientale.

B. Azione di recupero

La Fondazione Torino Musei dal 2006 ha iniziato il recupero del complesso di ambienti già di pertinenza del San Giorgio per ripristinarvi un servizio pubblico di ristorazione. Il progetto è volto alla valorizzazione del locale storico, da considerare parte integrante del complesso museale, tenendo conto dei vincoli artistici e ambientali che lo caratterizzano.

Al fine di ottenere un progetto di alta valenza, che sapesse coniugare le scelte progettuali con le specificità architettoniche del complesso, la Fondazione Torino Musei nel 2006 ha scelto di affidare l'incarico della progettazione preliminare, ed esecutiva, tramite un bando di gara a procedura aperta di rilevanza internazionale, ai sensi del D.Lgs. 157/95 e s.m.i. e degli artt. 65-69 del D.P.R. 554/99.

A febbraio 2007 sono state approvate le risultanze della gara d'appalto per l'affidamento di incarico professionale e con contratto sottoscritto in data 6 febbraio 2007 ha affidato il predetto incarico all'A.T.P. "SAN GIORGIO", che nel corso del 2007 l'ha portato a termine.

Il progetto iniziale, di ampio respiro, intendeva offrire, in relazione agli spazi disponibili, oltre a diversi servizi di ristorazione, anche l'opportunità di pernottamento negli edifici del complesso, con camere di charme in tono con la suggestione e la particolarità dell'ambientazione.

Le destinazioni d'uso e le capienze immaginate erano le seguenti:

	Servizio	Posti interni	Posti esterni
A.	Ristorante delle tradizioni regionali	120	40
	Ristorante di livello superiore	30	-
B.	Birreria e/o vineria	30	80
C.	Bar-gelateria	20	40
D.	Albergo-locanda	2 suites	5 camere doppie

Le tavole allegate (del progetto preliminare) illustrano il rilievo degli spazi messi a disposizione per soddisfare le esigenze inizialmente previste.

Il progetto veniva approvato, in linea tecnica, con deliberazione della Giunta Comunale in data 1° aprile 2008, per l'importo complessivo stimato di Euro 9.000.000,00 I.V.A. compresa.

Sempre con deliberazione della Giunta Comunale, in data 8 luglio 2008, veniva approvato il progetto esecutivo suddiviso in due lotti di intervento, di cui il lotto 1, per Euro 6.200.000,00, con un insieme di opere prevalentemente connesse al recupero del complesso, da realizzarsi in via prioritaria nell'ambito degli interventi strategici programmati per il 2011, e il Lotto 2, per Euro 2.800.000,00, con un insieme di opere di completamento, da realizzarsi successivamente, con specifico appalto a cura della Città.

La spesa veniva pertanto ripartita in Euro 6.200.000,00, per il primo lotto, da finanziarsi con i Fondi dello Stato, ed Euro 2.800.000,00, per il secondo lotto, da finanziarsi con nuovo mutuo da contrarre a carico della Città di Torino.

Non essendo pervenuta la conferma, da parte del Ministero, del finanziamento delle opere del primo lotto, né avviata la procedura di affidamento delle stesse, considerate le tempistiche ristrette e l'esigenza di realizzare gli interventi più urgenti per il recupero del complesso ex Ristorante San Giorgio, la Città di Torino, con deliberazione di Giunta Comunale in data 6 novembre 2009 approvava, in via prioritaria, un nuovo progetto per un 1° Lotto, di importo pari ad Euro 2.800.000,00, I.V.A. compresa, per consentire alla Fondazione Torino Musei di predisporre un evento espositivo, temporaneo, in occasione delle manifestazioni per il 150° anniversario dell'Unità d'Italia.

Nel corso del 2009, pertanto, è stata apportata una revisione e stralcio del progetto iniziale, con l'introduzione di alcune varianti volte alle nuove necessità emerse, da un lato per far fronte alle opere di manutenzione conservativa più urgenti e dall'altro per predisporre spazi di accoglienza e ristorazione al piano terreno e al piano primo del complesso.

Le opere sono state inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche della Città di Torino 2010/2012 e nel corso del 2010 l'appalto a procedura aperta indetto per l'affidamento dei lavori è stato aggiudicato all'Impresa ED.ART. s.r.l. (capogruppo)/ DONEUX e Soci S.c.r.l. restauro di opere d'Arte, per un importo contrattuale di complessivi € 1.338.346,07, oltre IVA 10% (al netto di un ribasso del 40,55%)

Durante i lavori è emersa la necessità di elaborare due progetti di variante in corso d'opera (a giugno e a dicembre 2011), che hanno integrato e approfondito gli interventi previsti nel progetto del 2009.

Durante gli ultimi mesi la Fondazione ha espresso la volontà di individuare al più presto un soggetto gestore dell'attività di somministrazione prevista. Partendo pertanto dal progetto esecutivo del 2007 sono state inserite alcune lavorazioni aggiuntive per rendere funzionale la cucina, la sala ristorante al piano terra e il collegamento con il terrazzo al primo piano.

Un primo lotto di lavori è stato ultimato nel dicembre 2011 e consegnato dalla Città alla Fondazione, che lo ha affidato in gestione. Fanno parte del primo lotto, oltre al locale Caffetteria, uno spogliatoio riservato al personale, un bagno per il pubblico, due locali magazzino e il *dehor* che affaccia sulla passeggiata lungo il Po.

Il secondo lotto dei lavori, che completa la rifunzionalizzazione del complesso, si è concluso l'8 ottobre 2012. In quella data la Città di Torino ha consegnato in gestione alla Fondazione la parte restante dei locali oggetto del restauro .

C. Stato di fatto

I locali già adibiti a uso Caffetteria si presentano finiti nella loro struttura complessiva edilizia e impiantistica e sono serviti da una caldaia autonoma con riscaldamento tramite ventilconvettori. Sono comprese le dotazioni del bancone e alcuni accessori da bar, come da *allegato T5*. Sono, altresì, presenti servizi igienici per il pubblico e accessibili ai disabili e un locale adibito a spogliatoio dipendenti, con servizi igienici a uso riservato. Nel retro sono presenti locali di servizio a uso magazzino e preparazione cibi, dotati di celle frigorifere e attrezzature varie e con accesso separato dai locali aperti al pubblico. Completa la superficie riservata alla caffetteria, una terrazza di circa m² 200, con accesso separato dalla passeggiata lungo il Po. Mancano del tutto gli arredi interni ed esterni.

Gli spazi che si intende adibire a ristorazione si presentano completi nella ristrutturazione dal punto di vista edile. Da un punto di vista impiantistico i locali sono dotati di riscaldamento, con una caldaia dedicata, attraverso un impianto a ventilconvettori, predisposto per il raffrescamento estivo. I locali sono dotati di impianto elettrico e la sala ristorante presenta, già installati, tutti i corpi illuminanti. I locali sono dotati di impianto rivelazioni fumi e di predisposizione impiantistica della zona individuata come cucina. Al piano terra sono stati realizzati i servizi igienici per il pubblico e una scala di collegamento, ulteriore rispetto a quella preesistente, funzionale alla terrazza panoramica, completamente pavimentata in legno. E inoltre presente un *dehor* esterno, di circa m² 90, già dotato di impianto di illuminazione dedicata.

Appartengono allo stesso corpo edilizio il piano superiore (Casa di Ozegna) e un locale cantina, entrambi ristrutturati, consolidati nella parte strutturale e predisposti per accogliere ulteriori spazi dedicati alla ristorazione, ai magazzini e ai servizi igienici per il pubblico, collegabili con ascensore, per il quale è stato realizzato il solo cavedio.

Esistono nelle vicinanze delle stanze sopra descritte, ulteriori locali, come da allegato planimetrie *allegato T3* e *allegato T4*, utilizzabili solo in seguito a un intervento di ristrutturazione e di riqualificazione.

D. Obiettivi futuri

L'obiettivo principale è quello di restituire ai cittadini e ai turisti, nella piena funzionalità, quegli spazi che un tempo ospitavano il Ristorante San Giorgio, attraverso un'attività integrata di ristorazione e di animazione culturale.

La Fondazione si rende, inoltre, disponibile a esaminare proposte per l'utilizzo di spazi adiacenti al complesso ex San Giorgio, con l'obiettivo di espandere l'offerta culturale e di servizi del sito.