

**MINISTERO DELLA CULTURA**



Palazzo Carignano  
Via Accademia delle Scienze, 5  
10123 TORINO

Torino, Villa della Regina  
*Strada comunale Santa Margherita, 79*  
**VIGNETO DI VILLA DELLA REGINA**

**DATI, ELEMENTI E VALUTAZIONI PER IL BANDO DI GARA  
FINALIZZATO ALLA CONDUZIONE DEL VIGNETO STORICO**

**RELAZIONE**

Direttore regionale  
Dott.ssa Elena DE FILIPPIS

Direttore di Villa della Regina  
Dott.ssa Chiara TEOLATO

Consulente  
Arch. Federico S.B. FONTANA

Torino, 19 Maggio 2022

## **INDICE**

Premessa

1. Localizzazione del vigneto di Villa della Regina, pag. 3
2. Riferimenti catastali, pag. 3
3. Proprietà, pag. 3
4. Atti di assegnazione e consegna di Villa della Regina, pag. 4
5. Cenni storici, pag. 5
6. Realizzazione del nuovo impianto, pag. 7
7. Regesto delle attività tra realizzazione e gestione, pag. 9
8. Stato attuale di consistenza, pag. 14
9. Concessioni d'uso e conduzione del vigneto, pag. 14
10. Canoni di concessione, pag. 15
11. Impegni contrattuali pattuiti e vigenti, pag. 15
12. Risultati della produzione agricola, pag. 17
13. Analisi dei risultati della conduzione (2013-2022), pag. 18
14. Risultati di gestione, pag. 19

## **PREMESSA**

La presente Relazione è finalizzata a fornire alla Direzione Regionale Musei del Piemonte, quale consegnataria della proprietà demaniale per conto del Ministero della Cultura, gli elementi tecnici, localizzativi, dimensionali e contrattuali relativi al **“Vigneto di Villa della Regina”** necessari alla pubblicazione del Bando di Gara pubblico per la sua conduzione, manutenzione e gestione per il prossimo decennio (2022-2032).

### **1. LOCALIZZAZIONE del vigneto di Villa della Regina**

Il vigneto storico di Villa della Regina è situato all'interno della proprietà demaniale, antica residenza reale, i cui accessi sono posti al termine di Via Villa della Regina (ingresso dal viale aulico) e al nc. 79 della Strada comunale Santa Margherita (ingresso portineria e *control room*).

La Villa della Regina, compendio unitario di circa 12 ettari di superficie, è collocata sul versante collinare che prospetta l'asse viario (Via Villa della Regina, Piazza Vittorio Veneto, Via Po) che la collega anche visivamente al Centro Storico cittadino.

### **2. RIFERIMENTI CATASTALI**

Il compendio demaniale di Villa della Regina è individuato a Catasto Terreni della Città di Torino (NCEU) ai Fogli 1313 e 1332. Il vigneto di Villa della Regina si colloca nel settore nord-ovest della proprietà ed è individuato al Foglio 1313 su parte dei mappali nn. 63, 64, 80, 85 e 86. La superficie vitata è fisicamente delimitata da manufatti, percorsi o allineamenti vegetali (siepi) ed è raggiungibile esclusivamente tramite gli ingressi del compendio ovvero è priva di ingressi autonomi e/o esclusivi.

### **3. PROPRIETÀ**

La proprietà di Villa della Regina, ex-residenza reale, è del Demanio dello Stato (CF. 97553710019) con sede presso il Ministero delle Finanze in Roma. Dal 1994 la proprietà è in consegna all'Ente periferico locale del Ministero della Cultura (allora SPSAEP ora DRMP). Nel seguente paragrafo 4., in forma di regesto cronologico, si elencano i principali atti di assegnazione e di consegna intercorsi tra il 1981 e il 2013.

#### **4. ATTI DI ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DI VILLA DELLA REGINA**

- 4.1 - (1981, 1° luglio)** – L'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, per incarico dell'Intendenza di Finanza di Torino, con Verbale del 1° luglio 1981, **prende in consegna i beni immobili denominati "Villa della Regina" in Torino dall'Istituto Nazionale per le Figlie dei Militari (I.N.F.M.);**
- 4.2 - (1981, 22 luglio)** – L'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, per incarico dell'Intendenza di Finanza di Torino, con Verbale n. 31782/81 del 22 luglio 1981, **provvede alla consegna degli immobili denominati "Villa della Regina" in Torino all'Amministrazione Provinciale di Torino** rappresentata dal Geom. Giulio MINCHIANTE;
- 4.3 - (1993, 12 novembre)** - Con lettera n. A3023/c14 del 12.11.1993 il **Ministero per i Beni Culturali e Ambientali** ha chiesto la consegna del compendio demaniale in uso governativo che dal 10.09.1981 era stato assegnato alla Provincia di Torino;
- 4.4 - (1994, 27 gennaio)** - Con nota Prot. n. 71.704 del 27 gennaio 1994 la **Direzione Centrale del Demanio** ha autorizzato la consegna di parte del compendio demaniale di Villa della Regina al **Ministero per i Beni Culturali e Ambientali;**
- 4.5 - (1994, 31 marzo)** - Con Verbale di Consegna Prot. n. 374/94 del 31 marzo 1994 il **Ministero delle Finanze**, tramite la Direzione del Compartimento del Territorio per le Regioni Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria (Direttore Ing. Renato FALERNI) **provvedeva alla consegna** (immissione in possesso provvisoria) **alla Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici di Torino (SBAS-TO)**, rappresentata dalla Soprintendente Dott.ssa Bianca Alessandra PINTO, di parti del compendio demaniale censiti a NCEU della Città di Torino (Foglio 147, mappali 520, 521, 168 sub 1, 2 e 39 e facenti parte della Partita 13.231 intestata al Demanio dello Stato) con la precisazione che tali immobili all'atto della sottoscrizione del Verbale di Consegna non erano stati ancora riconsegnati dalla Provincia di Torino quale precedente consegnatario;
- 4.6 - (1998, 28 ottobre)** - Assegnazione provvisoria da parte del Ministero delle Finanze Prot. 24939/2626/98 del 28.10.1998 alla Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici di Torino;
- 4.7 - (1999, 6 dicembre)** - Con Verbale di Consegna Prot. n. 14900/1441/99 del 6 dicembre 1999 il **Ministero delle Finanze**, tramite l'Ufficio del Territorio di Torino (IV Reparto), tramite l'ispettore demaniale Geom. Vincenzo Lucio DI SALVO, **provvedeva alla consegna definitiva** alla **Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici di Torino (SBAS-TO)**, rappresentata dalla Soprintendente Dott.ssa Carla Enrica SPANTIGATI, di parti del compendio demaniale di Villa della Regina censiti al NCEU della Città di Torino al Foglio 1.313 (mappali nn. 63, 64, 75, 77, 78, 79, 80, 83 e 86) e al Foglio 1332 (mappali nn. 168, 169, 174, 175 e 176) per un totale di mq 84.340,00 di superficie.

## 5. CENNI STORICI

Villa della Regina, situata su un versante collinare che prospetta in modo strategico il centro storico di Torino, è un compendio demaniale di oltre 12 ettari di superficie costituito da giardini, boschi e aree agricole aggregatesi coerentemente, nel corso di due secoli (XVII-XVIII), attorno alla *vigna* principesca del cardinale Maurizio di Savoia che la ideò nel 1615 prendendo a modello lo schema compositivo e paesaggistico della Villa Aldobrandini di Frascati.

Il primo progetto della villa e dei giardini, attribuito all'opera dell'architetto orvietano Ascanio Vitozzi (1539-1615), fu, dopo il 1729, oggetto di una completa riplasmazione stilistica comprendente anche il *Teatro d'acque* e il padiglione *dei Solinghi*, e impostata da Filippo Juvarra (1676-1736) e poi attuata dal suo allievo e collaboratore Ignazio Agliaudo Baroni di Tavigliano (1705-1769).

Pur nella sua sontuosità, la villa – divenuta residenza reale dopo il 1715 - era una dimora rustica dove si compenetravano parti auliche, anche di rappresentanza, e pertinenze agricole, un edificio importante ma del tutto autonomo e in grado di approvvigionare con stalle, orti e frutteti le derrate agricole per tutti i suoi residenti.

A documentare l'importanza dell'uso agricolo del complesso era il termine *vigna* con il quale nel Sei-Settecento erano usualmente denominati gli edifici nobiliari della collina di Torino che, come la Villa della Regina, erano circondati da terreni prevalentemente condotti a vigneto (allora prevalentemente condotti ad aleno).

Patrimonio dell'Umanità UNESCO dal 1997 insieme alle altre dimore sabaude del Piemonte, la Villa della Regina è stata al centro di una complessa operazione di restauro, dopo oltre cinquant'anni di abbandono, parziali demolizioni e smembramenti, danni di guerra ed interventi impropri che avevano seriamente compromesso ogni sua componente, architettonica, artistica, botanica ed ambientale. Il restauro (1997–2010), condotto in più lotti funzionali successivi, ha portato a nuovo splendore sia l'edificio, oggi sede museale, sia gli scenografici giardini ad anfiteatro, composti da *parterres*, topiarie, fontane, giochi d'acqua, grotte e padiglioni, racchiusi da una folta cornice boscata, così come la cascina detta *del Vignolante*, gli orti e le aree agricole circostanti.

Parte integrante del Progetto Generale di Restauro, è stata l'idea del recupero dell'*antica vigna*, felicemente esposta a mezzogiorno, che, già presente nel Seicento, è documentata nei secoli successivi - con superfici complessive superiori ai tre ettari - sino alla prima metà del Novecento, prima del lento processo di decadimento e degrado.

Il reimpianto del vigneto, impostato sulla base degli antichi catasti storici (XVIII e XIX sec.), ha comportato l'eliminazione della vegetazione spontanea infestante, l'eliminazione delle radici in profondità con operazioni di scasso e drenaggio, la

sagomatura terrazzata del versante, il restauro dei muri di confine, la formazione di circa un ettaro di vigneto in forma didattica-sperimentale e l'avvio della conduzione che ha portato alla prima vendemmia nell'autunno 2008 e ad una produzione di circa 50 quintali/annui di uva (dato annata 2010).

Sulla base della tradizione locale, sono stati messi a dimora diversi vitigni, in totale 2700 barbatelle, che consentono sia di garantire alla vigna il suo carattere sperimentale, sia di produrre un vino commercializzabile, il Freisa.

I vitigni storici impiantati, dagli evocativi nomi di *grisa roussa*, *cari*, *balaran*, *neretto duro*, *carry*, insieme ad altri di *bonarda*, e *barbera* e tre diversi tipi di *freisa*, formano una variegata tavolozza di ampelologia storica, concordata con l'Istituto di Virologia Vegetale di Torino del CNR.

Tutti i lavori di reimpianto del vigneto e del suo allestimento, con il posizionamento tra l'altro di oltre 600 pali di legno, sono stati caratterizzati da lavorazioni agronomiche manuali rispettose dell'ambiente e vicine alle buone pratiche orticole tipiche del periodo storico di riferimento.

All'intervento di reimpianto, attuato fra il 2004 e il 2006, è seguito l'affidamento della conduzione e gestione del vigneto da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ad una nota Azienda Vitivinicola del Chierese.

Oggi, dopo il completamento di tutte le fasi di restauro, la Villa della Regina offre uno spaccato della vita e della cultura aristocratica del Piemonte del Sei-Settecento e, con il reimpianto dell'antico vigneto, è tornata a costituire il fondale paesaggistico storico della città e modello per altri recuperi di residenze collinari.

Il riconoscimento del marchio DOC (Denominazione di Origine Controllata) concesso alla produzione del 2010, con la conseguente commercializzazione, consente alla Città di Torino di rientrare – come Vienna e Parigi – tra le “città del vino” e di aprire la strada a forme alternative di sostenibilità per altri Beni Culturali in gestione diretta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Tra il 2014 e il 2016, per iniziativa del concessionario, l'impianto viticolo è stato oggetto di un ulteriore ampliamento che ha portato la superficie complessiva a ha 0,8298 comprendente 3.057 barbatelle.

## 6. REALIZZAZIONE DEL NUOVO IMPIANTO

Le opere di reimpianto dello storico vigneto di Villa della Regina sono state attuate nell'ambito del *"Progetto di riassetto ambientale e paesaggistico del parco"* di cui alla Perizia SPSAEP n. 06 del 27 novembre 2001 finanziata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite la L. 662/96 (es. fin. 2001) che prevedeva una spesa complessiva lorda di Euro 1.342.787,94 (allora pari a Lire 2.600.000).

Le opere progettate ed aggiornate (nel giugno 2002) dall'arch. Federico S.B. FONTANA e dalla Dott.ssa Renata LODARI (consulente paesaggistico e botanico), furono approvate con nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte con atto Prot. n. 1384/V del 24 luglio 2002 (Alta Sorveglianza T.U. 490/99 arch. Maria Carla Visconti).

Le opere furono appaltate alla Ditta TECNECO S.r.l. di Torino che assunse l'esecuzione dei lavori per un importo netto di Euro 788.240,18, di cui Euro 757.252,76 per lavori ed Euro 30.987,42 per oneri della sicurezza, oltre l'IVA 10 % per Euro 78.824,02.

L'Impresa appaltatrice TECNECO S.r.l. di Torino durante il corso del cantiere generale (aprile 2003-gennaio 2004) eseguì i lavori preliminari concernenti le opere di disboscamento, di eliminazione della vegetazione infestante cresciuta nel lungo periodo di abbandono del complesso (1942-1994) e di recupero dei percorsi storici in terra battuta finalizzati altresì alla possibile effettuazione dei rilievi plano-altimetrici di dettaglio del settore destinato al reimpianto dello storico vigneto.

I lavori concernenti specificatamente il reimpianto del vigneto di Villa della Regina furono progettati come stralcio all'anzidetta Perizia SBSAEP n. 06 del 27.11.2001 utilizzando i fondi derivanti dal ribasso d'asta offerto dall' Impresa TECNECO S.r.l. in sede di gara delle opere principali.

Il progetto di reimpianto del vigneto storico di Villa della Regina fu redatto sempre dall'Arch. Federico S.B. FONTANA (progettista e D.LL.), dalla Dott.ssa Renata LODARI (consulente e D.O. opere paesaggistiche), dal Dott. Agr. Albino MORANDO (consulenza specialistica e D.O. opere vigneto) con l'ulteriore consulenza dello Studio GENOVESE & Associati (consulenti geologi e per l'analisi dei terreni).

Le spese complessive, impiegate e liquidate dalla SPSAEP nel periodo 2005-2006 per il primo impianto, ammontarono complessivamente a Euro 93.648,22 (Euro novanta tremila seicento quarantotto/22) come elencato nella seguente Tabella.

| n.o.     | Professionisti/Imprese incaricate                                                                                                                                                                       | € netti   | € IVA    | € lordi          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------|
| <b>A</b> | <b>SPESE TECNICHE</b>                                                                                                                                                                                   |           |          |                  |
| A.1      | (Impegno SBSAEP Prot. 15.659 IV del 09.12.2005)<br><b>FONTANA arch. Federico e Dott.ssa Renata LODARI</b> , Progettazione esecutiva, D.LL., D.O., contabilità e liquidazione dei lavori                 | 8.459,85  | 1.691,97 | 10.151,82        |
| A.2      | (Impegno SBSAEP Prot. 6741 IV del 31.05.2005)<br><b>MORANDO Albino</b> , agronomo di Calosso (AT), consulenza specialistica e direzione operativa opere agronomiche.                                    | 8.000,00  | 1.600,00 | 9.600,00         |
|          | <b>TOTALE A - SPESE TECNICHE</b>                                                                                                                                                                        |           |          | <b>19.751,82</b> |
| <b>B</b> | <b>LAVORI</b>                                                                                                                                                                                           |           |          |                  |
| B.1      | (Impegno SBSAEP Prot. 6.740 IV del 31.05.2005)<br><b>GALLESIO Marco</b> , Scavi di Costigliole d'Asti (AT), Opere di pulizia, scasso, movimento e livellamento del terreno                              | 21.500,00 | 4.300,00 | 25.800,00        |
| B.2      | (Impegno SBSAEP Prot. 6.739 IV del 31.05.2005)<br><b>FERRO Antonino e C. S.a.s.</b> di Calosso (AT), Impianto del vigneto comprensivo di materiali, manodopera e fornitura e messa a dimora barbatelle. | 36.732,00 | 3.673,20 | 40.405,20        |
| B.3      | (Impegno SBSAEP Prot. 7.939-22.10.04/4.3 del 14.06.2007)<br><b>FERRO Antonino e C. S.a.s.</b> di Calosso (AT), Impianto del vigneto: risagomatura morfologica dei viali.                                | 2.200,00  | 220,00   | 2.420,00         |
| B.4      | (Impegno SBSAEP Prot. 14.841 IV del 24.11.2005)<br><b>FRA.MA Costruzioni S.a.s. di P. Mazzocchi</b> , None (TO) per fornitura materiali edili e di drenaggio                                            | 4.792,00  | 479,20   | 5.271,20         |
|          | <b>TOTALE B – LAVORI</b>                                                                                                                                                                                |           |          | <b>73.896,40</b> |
|          | <b>TOTALE SPESA REIMPIANTO (A+B)</b>                                                                                                                                                                    |           |          | <b>93.648,22</b> |



## 7. REGESTO DELLE ATTIVITÀ TRA REALIZZAZIONE E GESTIONE

A dettaglio di quanto realizzato si elencano, in forma di regesto cronologico, i principali atti intercorsi tra il 2005 e il 2016:

### 2005, 9 aprile

La Ditta **FERRO Antonino e C. S.a.s. di Calosso** (AT) trasmette alla SPSAEP di Torino il preventivo per la fornitura del materiale e manodopera per l'impianto del vigneto "*a Guyot*" di Villa della Regina (1° impianto). Il preventivo prevedeva una spesa complessiva di Euro 36.732,00 (escluso IVA).

### 2006, 13 marzo

La Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico del Piemonte (SPSAEP) inoltra alla Regione Piemonte **domanda di accesso alla riserva regionale dei diritti d'impianto vitivinicolo**, per il reimpianto del vigneto storico di Villa della Regina in Torino, per una superficie complessiva di 1,4783 ettari. Tale domanda è supportata da un "progetto di sperimentazione" redatto dal CNR (IVV di Grugliasco) nel marzo 2006 che verrà approvato dalla Regione Piemonte, Direzione 12 – Settore 02 – Ufficio coordinamento delle politiche viticole ed enologiche, con lettera prot. 8722/12/2r del 12.06.2006.

### 2006, 12 giugno

La **Regione Piemonte** (Assessorato Ambiente Qualità e Agricoltura – Ufficio di coordinamento delle Politiche Viticole ed Enologiche), con nota 8.722/12/2r del 12 giugno 2006, comunica:

- a) - **l'autorizzazione dell'impianto sperimentale del "Vigneto di Villa della Regina"** – di cui al progetto presentato dalla Soprintendenza (SBSAEP) e dal CNR con contestuale acquisto da parte della proprietà (Demanio dello Stato in consegna alla Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico del Piemonte – SPSAEP) del diritto d'impianto dalla riserva regionale di cui alla D.G.R. n. 54-11836/2004;
- b) – **l'autorizzazione ad un impianto di complessivi ettari 1,4783** (pari a complessivi mq 14.783) concernenti i terreni individuati a NCEU della Città di Torino al Foglio 1313, mappali n. 63 (parte), 64 (parte), 80 (parte), 85 (parte) e 86 (parte);
- c) – che detta autorizzazione della Regione Piemonte *"non costituisce iscrizione all'Albo D.O.C. né diritto alla sua iscrizione"*;
- d) – che detta autorizzazione è limitata nel tempo in quanto detto nuovo *"impianto del vigneto dovrà essere realizzato entro i termini stabiliti dalla D.G.R. 48-2240 del 12.02.2002 pena il decadimento del diritto stesso"*;
- e) – che l'acquisto del diritto d'impianto, a fini didattico-sperimentali, **è soggetto al pagamento di un canone "una tantum" di Euro/ha 500,00** (Euro cinquecento/00). (nella fattispecie per la superficie autorizzata pari a Euro 739,15, ndr).

#### **2006, 20 giugno**

La Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico del Piemonte (SPSAEP) con nota Prot. 7766/IV del 20 giugno 2006 incarica **l'Azienda agricola Francesco BALBIANO** di Andezeno (TO) della **conduzione e manutenzione annuale del vigneto di Villa della Regina per l'anno 2006-2007** per la somma di **Euro 18.900,00** (Euro diciottomila novecento/00) oltre l'IVA 20 % (lordi Euro 22.680,00). Tale importo venne imputato alla Perizia SPSAEP n. 06 del 27.11.2001 (Fondi L. 662/1996, es.fin. 2001).

#### **2007, 13 marzo**

La Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico del Piemonte (SPSAEP) con nota Prot. 3.531 (22.10.04/3.1) del 13 marzo 2007 rinnova all' **Azienda agricola Francesco BALBIANO** di Andezeno (TO) l'incarico della **conduzione e manutenzione annuale del vigneto di Villa della Regina per l'anno 2007-2008** (dal 01.03.2007 al 28.02.2008) per la somma di **Euro 19.408,00** (Euro diciannovemila quattrocento otto/00) oltre l'IVA 20 % (lordi Euro 23.289,60). Tale importo fu imputato su Fondi MIBAC Cap. 8803, es.fin. 2003.

#### **2007, 22 giugno**

La Regione Piemonte, Direzione Sviluppo dell'Agricoltura, Settore Sviluppo delle produzioni vegetali, con Det. Dir. 163 del 22.06.2007, delibera – in forma definitiva – la *“Cessione diritti d'impianto della riserva regionale dei diritti ai fini didattici, sperimentali, di mantenimento nelle aree svantaggiate”* ovvero assegna alla Soprintendenza SPSAEP il diritto per ha 1,4783 ha di superficie contro il pagamento *“una tantum”* di Euro 739,15 – in rapporto alla superficie assegnata - da versare sul Capitolo RP n. 7.170 del bilancio di previsione per l'anno 2007.

#### **2008, 7 luglio**

**L'Azienda agricola Francesco BALBIANO** trasmette alla D.LL. arch. F. FONTANA e alla Soprintendenza PSAEP la **“Relazione di rendiconto al 30.04.2008”** dell'attività di conduzione del vigneto di Villa della Regina al termine del suo terzo anno di vita.

#### **2008, 11 settembre**

**La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con sede in Torino** (concedente) rappresentata dal Direttore Regionale architetto Liliana PITTARELLO, **stipula l'Atto di Convenzione relativo alla concessione in uso – a titolo oneroso - del “Vigneto di Villa della Regina in Torino”, Rep. 318/2008 dell'11.09.2008**, a favore dell'**Azienda agricola Francesco Balbiano** (concessionario), con sede in Andezeno (TO), rappresentata dal titolare dell'azienda Sig. Francesco BALBIANO, **per un periodo di anni 4 (quattro)** compreso tra il 20 settembre 2008 e il 19 settembre 2012 (art. 13) ed **un canone “una tantum” di Euro 2.000,00** (Euro duemila/00) (art. 1).

#### **2008, settembre**

**L'Azienda agricola Francesco BALBIANO** effettua la **“prima vendemmia”** nel nuovo impianto viticolo di Villa della Regina. Il ricavato, di circa 10 (dieci) quintali, è utilizzato soltanto per prove sperimentali di vinificazione.

#### **2009, settembre**

**L'Azienda agricola Francesco BALBIANO** effettua la **“seconda vendemmia”** nel nuovo impianto viticolo di Villa della Regina. Il ricavato di uva prodotta è di 49,29 (quarantanove/29) quintali.

#### **2010, 26 aprile**

Il **Comune di Torino**, limitatamente alle **zone collinari di Villa della Regina e circostanti** (...Regione San Luca, Regione Eremo, Regione Santa Margherita, Parco di Villa Genero, Regione Villa della Regina), è riconosciuto dal **Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali** (MIPAAF) – tramite il Comitato nazionale per la tutela e valorizzazione delle D.O.C. e delle indicazioni geografiche tipiche dei vini - **tra le zone D.O.C. (Denominazione di Origine Controllata)** del disciplinare di produzione del **“Freisa di Chieri”** (10 A04810) (cfr.: G.U. n. 96 del 26.04.2010, *Parere relativo alla richiesta di modifica del disciplinare di produzione della DOC «Freisa di Chieri»* ).

#### **2010, 25-26 settembre**

In occasione delle *Giornate Europee del Patrimonio* la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e la Soprintendenza SBSAEP promuovono la presentazione e la visita del vigneto di Villa della Regina in occasione della terza vendemmia e del riconoscimento D.O.C. assegnato dal MIPAAF del 26.04.2010.

#### **2011, 14 maggio**

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e l'Azienda agricola Francesco BALBIANO promuovono, presso Villa della Regina, la prima **“Asta benefica dei Grandi Formati del Vigna della Regina 2009”** concernente la vendemmia d'esordio dell'omonimo vigneto. Il ricavato dell'asta è destinato al restauro dei giardini di Villa della Regina.

#### **2012, 10 settembre – 2013, 6 dicembre**

Periodo di gestione – di circa 15 mesi - non formalizzato, in assenza di concessione d'uso (Rep. 318/2008 dell'11.09.2008) scaduta il 10.09.2012, durante il quale **L'Azienda agricola Francesco BALBIANO** ha garantito comunque la continuità di lavorazione del vigneto di Villa della Regina.

#### **2013, 26 giugno**

**L'Azienda agricola Francesco BALBIANO**, in proroga di fatto della concessione d'uso del vigneto di Villa della Regina (cfr.: Rep. 318/2008 dell'11.09.2008 per anni 4, scaduta il 10.09.2012), presenta istanza alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici

del Piemonte (DR Prot. 6.287 del 04.07.2013) per l'ottenimento di un'ulteriore concessione d'uso per un periodo di anni 10.

#### **2013, 6 dicembre**

**La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con sede in Torino** (concedente) rappresentata dal Direttore Regionale dott. Mario TURETTA, stipula l'Atto di Convenzione per il rinnovo della concessione anzidetta – a titolo oneroso - con Atto di convenzione Rep. 609/2013 del 06.12.2013 relativo alla concessione d'uso del *"Vigneto di Villa della Regina in Torino"*, tra le medesime parti, per un periodo di anni 10 (dieci) compresi tra il 20 settembre 2012 e il 19 settembre 2022, atto stipulato in Torino e registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino, in data 23.12.2013 a n. 13179, serie 3.

#### **2014, 13 maggio**

**L'Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno (TO)**, tramite il progettista incaricato arch. Luca GIACOMINI di Torino, trasmette alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (funzionario arch. Domenico PAPA), **l'istanza per l'esecuzione delle opere preliminari** (pulizia, decespugliamento e scavo) **per l'ampliamento del vigneto storico di Villa della Regina.**

#### **2014, 17 giugno**

La Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici del Piemonte con nota Prot. 6.049 (25.10.05/4.25) del 17.06.2014 esprime il proprio nulla-osta alla realizzazione delle *"Opere propedeutiche all'intervento di ampliamento del vigneto"* di Villa della Regina (settore D) come da elaborati prodotti dalla ditta concessionaria.

#### **2014, 4 luglio**

**L'Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno (TO)**, tramite il progettista incaricato arch. Luca GIACOMINI di Torino, trasmette alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli (Soprintendente arch. Luca RINALDI), l'istanza per l'esecuzione dei *"Lavori di ampliamento del vigneto storico e opere edili e accessorie"* di Villa della Regina (Prot. SBAP-TO 18217, cl. 34.16.07/1068.174).

#### **2014, 17 settembre**

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli (Soprintendente arch. Luca RINALDI, resp. Istruttoria arch. Laura MORO) – con Prot. SBAP-TO 18217, cl. 34.16.07/1068.174 del 17.09.2014 - autorizza l'esecuzione dei *"Lavori di ampliamento del vigneto storico e opere edili e accessorie"* di Villa della Regina di cui all'istanza della ditta concessionaria Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre s.n.c. di Andezeno (TO).

## **2014, 24 settembre**

**L'Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno** (TO), tramite il progettista incaricato arch. Luca GIACOMINI di Torino, trasmette alla Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici del Piemonte (Direttore Dott.ssa Alessandra GUERRINI, conservatore arch. Angela M. FARRUGGIA), l'istanza per l'esecuzione dei *"Lavori di ampliamento del vigneto storico e opere edili e accessorie"* di Villa della Regina.

## **2014, 3 novembre**

La **Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici del Piemonte** (Dott. Edith GABRIELLI) con nota Prot. 10.986 (25.10.05/4.25) del 03.11.2014 **esprime il proprio nulla-osta alla realizzazione dei "Lavori di ampliamento del vigneto storico e opere accessoria"** di Villa della Regina come da elaborati prodotti dalla ditta concessionaria il 24 settembre 2014.

## **2015**

**L'Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno** (TO) procede all'esecuzione dei lavori di ampliamento del vigneto storico di Villa della Regina che prevedono la fornitura e la messa a dimora di 407 (quattrocento sette) barbatelle (varietà Freisa) su un'area complessiva di mq. 928,00 (novecento ventotto). In sede di cantiere le barbatelle messe a dimora sono soltanto 357.

## **2016, 18 ottobre**

L'arch. Luca GIACOMINI, in nome e per conto dell'Azienda vitivinicola Balbiano Melchiorre s.n.c. di Andezeno, trasmette alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino la *"Relazione di fine lavori"* delle opere di ampliamento del vigneto di Villa della Regina.

La superficie in ampliamento è pari a **mq. 928,00** (novecento ventotto).

Le barbatelle messe a dimora, nella zona d'ampliamento, risultano essere complessivamente **357** (trecento cinquantasette); la varietà è complementare al primo impianto: Freisa.

I lavori autorizzati e realizzati – concernenti l'ampliamento del vigneto – hanno compreso alcune opere accessorie e di manutenzione straordinaria concordate preventivamente con il Direttore di Villa della Regina (Dott.ssa Alessandra GUERRINI):

- Consolidamento di parte del parapetto in muratura della scala superiore del Belvedere Nord crollato a causa della caduta di un albero;
- Realizzazione di un parapetto anticaduta in metallo a chiusura di un settore del Belvedere Nord;
- Realizzazione di un cancello in metallo in corrispondenza dell'accesso carraio all'area del vigneto in prossimità del fabbricato C.T. (area ex-Chiabilese);
- Sistemazione di parte del percorso in terra battuta con materiale anidro stabilizzato permeabile;
- Fornitura e posa di un pozzetto con chiusino per predisposizioni impiantistiche;
- Fornitura e posa di cartello indicatore dell'Azienda concessionaria apposto sul cancello d'ingresso al vigneto.

L'esecuzione delle opere ha comportato una spesa complessiva, sostenuta autonomamente dall'Azienda concessionaria, pari a circa **Euro 30.000,00** (Euro trentamila/00)<sup>1</sup>.

## **2022, 19 settembre**

Scadenza del periodo decennale di concessione in uso di cui all'Atto Rep. 609/2013 del 06.12.2013.

## **8. STATO ATTUALE DI CONSISTENZA**

Il vigneto storico di Villa della Regina, in conseguenza del primo impianto (2005-2006) e del successivo ampliamento (2015-2016) ha ora una **superficie complessiva di ha 0,8298** (pari a mq 8.298).

In tale area, suddivisa in quattro settori tra loro adiacenti, sono state messe a dimora complessivamente **3.057** (tremila cinquantasette) **barbatelle** delle quali 2.700 nel primo impianto e 357 nel successivo ampliamento.

Allo stato attuale tutte le barbatelle, comprese quelle concernenti l'ultimo ampliamento effettuato da ormai sei anni, sono in produzione ottimale e possono considerarsi produttive al 100%.

## **9. CONCESSIONI D'USO E CONDUZIONE DEL VIGNETO**

La Concessione in uso del **"Vigneto di Villa della Regina in Torino"** è stata oggetto di due convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ovvero i seguenti:

- 1) - **Atto di Convenzione relativo alla concessione in uso – a titolo oneroso - del "Vigneto di Villa della Regina in Torino", Rep. 318/2008 dell'11.09.2008**, stipulato tra la **Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte** (concedente), con sede in Torino, rappresentata dal Direttore Regionale architetto Liliana PITTARELLO, e **l'Azienda agricola Francesco Balbiano** (concessionario), con sede in Andezeno (TO), rappresentata dal titolare dell'azienda Sig. Francesco BALBIANO, **per un periodo di anni 4 (quattro)** compreso tra il 20 settembre 2008 e il 19 settembre 2012 (art. 13) ed **un canone "una tantum" di Euro 2.000,00** (Euro duemila/00) (art. 1).
- 2) – **Atto di Convenzione per il rinnovo della concessione anzidetta – a titolo oneroso - con Atto di convenzione Rep. 609/2013 del 06.12.2013** relativo alla concessione d'uso del **"Vigneto di Villa della Regina in Torino"**, tra le medesime parti, per un periodo di **anni 10** (dieci) compresi tra il 20 settembre 2012 e il 19 settembre 2022, atto stipulato in Torino e registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino, in data 23.12.2013 a n. 13179, serie 3.

---

<sup>1</sup> La somma complessiva indicata a *forfait* risulta da dichiarazione spontanea del concessionario ma non è stato in alcun modo possibile documentarla. Comparando le somme impiegate dallo Stato (SPSAEP) per il primo impianto rivalutate 2005/2015 (Euro 133.355,15 per mq 7.370,00) con l'ampliamento effettuato dal concessionario (mq 928,00) la somma complessiva può ritenersi – in proporzione con tecniche similari impiegate - in Euro 16.500,00 circa cui aggiungere le opere accessorie elencate. La considerazione è comunque ininfluente ai fini contrattuali essendo i lavori di miglioria a totale carico del concessionario.

Con detto secondo atto, stipulato anche per un periodo retroattivo, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte nel 2013 riconobbe al “Concessionario” di avere:

- *“conseguito apprezzabili risultati”* di gestione;
- *“mantenuto gli impegni presi”* con il precedente Atto Rep. 318/2008 dell’11.09.2008;
- *“garantito la continuità di lavorazione del vigneto”*, ovvero garantito la manutenzione, anche in assenza di rinnovo contrattuale (per 14 mesi).

## 10. CANONI DI CONCESSIONE

Il canone di concessione adottato dalla Direzione Regionale BB.CC.PP. del Piemonte è stato stabilito in **Euro/anno 500,00** (cinquecento/00) che è stato applicato sia nel primo atto **Rep. 318/2008 dell’11.09.2008** della durata di anni 4 (quattro) e canone di Euro 2.000,00, sia nel successivo atto **Rep. 609/2013 del 06.12.2013** della durata di anni 10 (dieci) e canone di Euro 5.000,00.

Tali canoni sono stati regolarmente versati dal concessionario anticipatamente al periodo pattuito di concessione.

## 11. IMPEGNI CONTRATTUALI PATTUITI E VIGENTI

(estratti dall’Atto Rep. 609/2013 del 06.12.2013):

**Art. 2 – (Spese di manutenzione e vive)** - Il Concessionario si impegna a far fronte a tutte le spese per interventi di manutenzione ordinaria e la sostituzione delle ordinarie fallanze, rendendo alla Soprintendenza (ora DRMP), che ne terrà informata la Direzione Regionale (ora Segretariato Regionale per il Piemonte), apposito rendiconto annuale. Il Concessionario si impegna a far fronte a tutte le spese per interventi di manutenzione straordinaria, quali ad esempio quelle per l’eventuale estirpazione e sostituzione del vigneto per fitoterapie e/o malattie. Il Concessionario si impegna altresì a rimborsare la Soprintendenza (ora DRMP), in modo forfetario e nella misura fissata, le spese vive, quali il consumo di acqua e luce, se non conteggiabili.

**Art. 3 – (Sicurezza)** - Il Concessionario è responsabile degli adempimenti connessi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.<sup>2</sup>, sia in materia di salute e sicurezza del personale alle proprie dipendenze, sia per la parte relativa agli impianti tecnici e di sicurezza.

**Art. 4 – (Danni eventuali)** - Il Concessionario si impegna a tenere indenne l’Amministrazione concedente da qualsivoglia richiesta di risarcimento del danno subito da persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente o comunque connessa all’utilizzo del bene concesso in uso e alle attività ad esso legate.

**Art. 5 – (Garanzia fidejussoria)** - Ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 101 e seguenti del Codice e del D.M. 08.04.1994<sup>3</sup>, a garanzia degli eventuali danni che possano derivare dalla presente concessione al bene culturale, il Concessionario dovrà costituire apposita cauzione mediante

---

<sup>2</sup> D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, *Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro* (pubblicato sulla G.U. n. 101 del 30 aprile 2008).

<sup>3</sup> Decreto Ministeriale 8 aprile 1994, *Tariffario per la determinazione di canoni, corrispettivi e modalità per le concessioni relative all’uso strumentale e precario dei beni in consegna al Ministero*. (pubblicato sulla G.U. Serie Generale n.104 del 06 maggio 1994).

Polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per un importo di Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00). La garanzia fidejussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex-art. 1944 C.C.<sup>4</sup>, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta da parte della Soprintendenza (ora DRMP). La cauzione verrà restituita al termine del decennio, accertato che i beni in concessione non abbiano subito danni e le spese sostenute siano state rimborsate.

**Art. 6 – (Tutela)** - Le funzioni di tutela restano in capo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT ora MIC) ai sensi dell'art. 116 del Codice<sup>5</sup>. Il Concessionario manleva sin da ora da qualsivoglia responsabilità la Direzione Regionale (ora Segretariato Regionale per il Piemonte) e la Soprintendenza (ora DRMP) per le conseguenze derivanti dalla non conformità delle parti del complesso alla normativa riguardante la sicurezza.

**Art. 7 – (Riconsegna)** - Alla scadenza della presente convenzione il Concessionario si impegna a riconsegnare i terreni liberi da persone e/o cose, da vincoli e/o da servitù in buona fertilità.

**Art. 8 – (Divieto di sub-concessione, cessione o trasferimento)** - È vietata la sub-concessione dei beni oggetto della presente concessione. È altresì vietata la cessione o il trasferimento a qualsiasi titolo della presente concessione.

**Art. 9 – (Buona coltura e concimazione)** - Il Concessionario provvederà alla buona coltura dei terreni di cui al presente atto, con preciso impegno di concimare congruamente gli stessi, privilegiando, per quanto possibile, la concimazione organica.

**Art. 10 – (Autorizzazione eventuali migliorie)** - Il Concessionario non potrà eseguire i lavori di miglioria o trasformazione senza il preventivo assenso dei competenti organi del Ministero<sup>6</sup>.

**Art. 11 – (Etichette)** - Il Concessionario, il quale non potrà fare uso del *logo* di Villa della Regina ha la facoltà di apporre sulle etichette del vino ottenuto dai vigneti in concessione la dicitura “*prodotto del vigneto di Villa della Regina – Torino*”, che non potrà costituire denominazione del medesimo.

**Art. 12 – (Attività commerciale)** - Il Concessionario avrà facoltà di commercializzare prodotti legati alle attività produttive svolte presso la Villa (Villa della Regina, *ndr*) sia in spazi individuali concordemente con la Direzione Regionale (ora Segretariato Regionale per il Piemonte) all'interno della Villa, sia al di fuori della Villa in occasione di eventi e manifestazioni.

**Art. 13 – (Durata della concessione e spese di bollo e registrazione)** - La concessione avrà durata di anni 10 (dieci), dal 20 settembre 2012 al 19 settembre 2022. Le spese connesse al presente atto, incluse le imposte di bollo e di registrazione, sono a carico del Concessionario.

---

<sup>4</sup> Art. 1944 del Codice Civile. *Obbligazione del fidejussore*.

<sup>5</sup> Art. 116 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., *Tutela dei beni culturali conferiti o concessi in uso (articolo così sostituito dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006)*. Comma 1. *I beni culturali che siano stati conferiti o concessi in uso ai sensi dell'articolo 115, commi 7 e 8, restano a tutti gli effetti assoggettati al regime giuridico loro proprio. Le funzioni di tutela sono esercitate dal Ministero in conformità alle disposizioni del presente codice. Gli organi istituzionalmente preposti alla tutela non partecipano agli organismi di gestione dei soggetti giuridici indicati all'articolo 112, comma 5.*

<sup>6</sup> In questo caso, oltre all'autorizzazione dell'Ente consegnatario DRMP, eventuali interventi di miglioria devono essere soggetti a *nulla-osta* da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino (SABAP-TO).



## 12. RISULTATI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

(determinazione del più probabile valore agricolo della concessione)

I diversi contratti di manutenzione (2007-2008) e di concessione in uso (2008/2012-2013/2022) del vigneto di Villa della Regina concessi all'Azienda agricola Francesco BALBIANO di Andezeno, intercorrenti tra il 2007 ed il corrente anno 2022, sono stati stipulati essenzialmente per la conservazione, conduzione e valorizzazione produttiva del vigneto ovvero di un impianto di produzione prettamente agricolo.

Il valore, pertanto, della conduzione è determinato soprattutto dalla produzione agricola ovvero dal valore del prodotto fornito annualmente dall'impianto viticolo di proprietà del Demanio dello Stato che ne ha pagato (tramite la SPSAEP) la progettazione, la realizzazione ed i diritti della riserva regionale di reimpianto.

Nel periodo anzidetto il concessionario non sempre ha fornito regolari rendiconti annuali, come specificatamente richiesto dalle convenzioni di concessione, ma ha fornito dati parziali che comunque attestano una buona conduzione sostenuta da livelli di produzione complessivamente nella media regionale per quel che concerne il tipo di vitigno prevalentemente impiantato (Uva Freisa).

Il protocollo per le Uve Freisa DOC indica in 70 quintali/ha il massimo della produzione annua da poter utilizzare per la vinificazione; una produzione maggiore deve forzatamente essere scartata. Tale quantità, comunque, non è quasi mai raggiunta dai produttori della Provincia di Torino per caratteristiche morfologiche degli impianti prevalentemente collinari, ove questo vitigno è particolarmente presente anzi, per ragioni di qualità del prodotto il viticoltore nel periodo di maturazione tende a selezionare il prodotto, scartando la produzione di minore qualità favorendo i frutti migliori, per garantirsi un vino di caratteristiche e denominazione "superiore" ovvero un vino più raffinato e qualificato.

Questo è il caso del vigneto di Villa della Regina dove l'Azienda concessionaria ha avuto in questi anni, scartando i primi anni di minore risultato, una produzione tra i 45 e i 54 quintali max/anno che hanno consentito di avviare la produzione di un vino di qualità "superiore"<sup>7</sup>.

Stando ai dati raccolti, sia dai rendiconti depositati, sia dai dati dichiarati dal concessionario stesso, la produzione per singola annata è stata la seguente:

- annata 2009: 1000 Kg circa (produzione vinificata in via sperimentale)
- annata 2010: 4929 Kg circa (produzione vinificata non DOC)
- annata 2011...dato non pervenuto per assenza di concessione (4000 Kg ipotesi)
- annata 2012...dato non pervenuto per assenza di concessione (4000 Kg ipotesi)
- annata 2013: 4600 kg (dalla stipula del contratto decennale della DR BB.CC.PP. Piemonte)
- annata 2014: 5010 kg
- annata 2015: 5150 kg
- annata 2016: 4650 kg
- annata 2017: 5050 kg
- annata 2018: 5410 kg
- annata 2019: 4714 kg
- annata 2020: 5226 kg
- annata 2021: 4845 kg

---

<sup>7</sup> Il vino prodotto e commercializzato dall'Azienda Vitivinicola BALBIANO di Andezeno (TO) è, infatti, denominato "*Freisa di Chieri DOC Superiore Vigna Villa della Regina*" con vitigno Freisa in purezza al 100%.

Dai dati rendicontati e/o dichiarati dal concessionario la produzione complessiva nell'ultimo decennio (2012-2021) risulta complessivamente di q.li 486,55 pari a kg 48.655; **pertanto la media annuale di produzione si attesta su 48,65 q.li/anno pari a circa 4.865 kg/anno.**

Il Valore della produzione è valutabile sulla base delle quotazioni annuali promulgate dalle locali Camere di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura; nella fattispecie abbiamo fatto riferimento alle Quotazioni della CCIAA di ASTI che negli ultimi anni ha evidenziato per le Uve Freisa DOC un consolidamento della quotazione con un aumento percentuale del prezzo medio/kg, riferito al periodo 2013-2021, del + 21,43 % che, essendo un aumento considerevole, riteniamo possa essere stabile per il prossimo decennio 2022-2031.

| Quotazione Uve da vino – CCIAA di ASTI |                |          |          |             |            |
|----------------------------------------|----------------|----------|----------|-------------|------------|
| Annata                                 | Uva da vino    | €/kg MIN | €/kg MAX | €/kg MED    | Incremento |
| 2013                                   | Uva Freisa DOC | 0,55     | 0,85     | 0,70        |            |
| 2019                                   | Uva Freisa DOC | 0,70     | 0,95     | 0,825       |            |
| 2020                                   | Uva Freisa DOC | 0,70     | 0,90     | 0,80        |            |
| 2021                                   | Uva Freisa DOC | 0,75     | 0,95     | <b>0,85</b> | + 21,43 %  |

Per quanto rilevato si ritiene che **il più probabile valore della produzione del vigneto di Villa della Regina**, nel prossimo decennio di concessione d'uso, **possa teoricamente essere valutato in Euro 41.352,50** così determinati:

produzione media totale Kg 4.865 x 10 anni = Produzione totale nel decennio: Kg 48.650 x €/g 0,85 = Euro 41.352,50 (Euro quarantunomila trecento cinquantadue/50) quale valore complessivo della produzione agricola.

### 13. ANALISI DEI RISULTATI DELLA CONCESSIONE (2013-2022)

(Rispetto e mantenimento degli impegni presi)

Con riferimento all'Atto di convenzione della concessione d'uso – a titolo oneroso – del “*Vigneto di Villa della Regina*” n. Rep. 609/2013 del 06.12.2013, si ritiene, pur in assenza di relazioni di rendiconto annuale come richiesti dall'art. 2 del suddetto atto, di constatare quanto segue:

- Manutenzione ordinaria: l'attività di manutenzione ordinaria del vigneto, con effettuazione di regolari sfalci, mantenimento delle strutture di sostegno (pali, fili, ecc.), pulizia da infestanti, sostituzione di piante malate e/o malvenienti, ecc., è stata favorevolmente effettuata;
- Manutenzione straordinaria: l'attività di manutenzione straordinaria con effettuazione di pulizia dei percorsi e capezzagne di attraversamento, pulizia e decespugliamento dei versanti a gerbido, fornitura e messa a dimora di barbatelle in sostituzione di fallanze, ecc., è stata favorevolmente effettuata;
- Produzione vinicola: la produzione vinicola risulta favorevole in quanto ha mantenuto, nel decennio, una costante che si attesta tra i 48 ed i 50 quintali/annui;
- Didattica e sperimentazione: L'azienda concessionaria ha promosso eventi in corrispondenza delle vendemmie annuali finalizzate alla mera pubblicizzazione del prodotto e del vino commercializzato dall'Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno (TO). Non risulta che l'Azienda agricola Francesco Balbiano, titolare della

concessione, abbia svolto attività didattica – a favore di terzi - come previsto dal protocollo autorizzativo della Regione Piemonte in sede di concessione dei diritti d’impianto (2004-2006). L’avvio del prodotto agricolo alla vinificazione, ed alla conseguente commercializzazione, ha determinato l’impossibilità di definire, dal 2010, il vigneto di Villa della Regina “didattico-sperimentale”;

- e) Sicurezza: l’azienda concessionaria ha rispettato le vigenti norme di sicurezza concernente il personale impiegato (INPS, INAIL);
- f) Assicurazioni e fidejussioni: le assicurazioni e fidejussioni, richieste dal contratto Rep. 609/2013 del 06.12.2013 della Direzione regionale BB.CC.PP. del Piemonte, sono state presentate alla stipula del contratto;
- g) Danni: nel periodo di contratto non risulta siano stati segnalati e/o avvenuti danni a persone e/o a cose;
- h) Servizi: l’Azienda agricola Balbiano Francesco non ha alcuna struttura a disposizione per il rimessaggio di mezzi di lavoro, ricovero materiali ed utensili e per lo stoccaggio di prodotti; ogni lavorazione viene svolta in esterno, rispetto alla sede aziendale sita in Andezeno (TO), con trasporto di personale, materiali e mezzi d’opera. Allo stato attuale l’Azienda concessionaria usufruisce di un locale, situato al piano terreno della Villa della regina, per la divulgazione e vendita dei prodotti aziendali.

## 14. RISULTATI DI GESTIONE

### 14.1. Migliorie apportate

L’Azienda agricola Francesco BALBIANO, concessionaria dell’uso del vigneto di Villa della Regina, ha provveduto ai seguenti interventi di miglioramento:

- a) Ha provveduto – senza remunerazione - alla **conduzione e gestione del vigneto anche in assenza di contratto** e per garantire la conservazione dell’impianto, per un periodo di mesi 15 (quindici) dall’ottobre 2012 al dicembre 2013;
- b) Ha provveduto - a proprie spese - alla **progettazione e realizzazione di un ulteriore ampliamento del vigneto**, per una superficie lorda di mq 928,00;
- c) Ha provveduto – con un proprio contributo economico – all’**allestimento della sala espositiva** situata al piano terreno di Villa della Regina realizzata dalla Direzione Regionale BB.CC.PP. del Piemonte; tale sala, per come allestita, è oggi utilizzata esclusivamente dall’Azienda concessionaria.

NOTA: Le opere di miglioria, come da contratto sottoscritto dal concessionario, sono ininfluenti rispetto ad un eventuale rinnovo decennale del periodo di gestione che, ai sensi di legge, deve essere demandato alla pubblicazione di un bando di gara.

Si segnala comunque che la miglioria di cui al precedente paragrafo 14.1, lett. b) – come si evince dagli atti autorizzativi - è stata promossa, finanziata e realizzata dall’Azienda Vitivinicola Balbiano Melchiorre S.n.c. di Andezeno (TO) ovvero dalla ditta che si occupa della produzione e della commercializzazione dei prodotti aziendali e non già dall’Azienda agricola Francesco BALBIANO, effettiva titolare della concessione d’uso.

#### 14.2. Migliorie immateriali (contributi per la valorizzazione)

L'Azienda agricola Francesco BALBIANO, concessionaria dell'uso del vigneto di Villa della Regina, ha provveduto e/o contribuito ai seguenti eventi di valorizzazione:

- a) Ha provveduto con la SPSAEP (MIBAC) all'organizzazione in Villa della Regina di un **Asta pubblica** per la vendita del primo vino vendemmiato (annata 2009), finalizzata alla raccolta di fondi per il restauro di Villa della Regina, tenutasi il 14 maggio 2011;
- b) Ha provveduto all'autonoma presentazione dell'**istanza di riconoscimento D.O.C.** (Denominazione di Origine Controllata) autorizzata dal MIPAAF nel 2010;
- c) Ha partecipato – con la presentazione del vino “*Freisa di Chieri DOC Superiore Vigna Villa della Regina*” - ad **eventi turistico-culturali e turistico-enogastronomici** organizzati nella Città di Torino dalla Regione Piemonte, dalla Città Metropolitana e dalla CCIAA di Torino (Portici Divini-*Grapes in Town* 2017-2021, *Torino Wine Week* 2021-2022, *Expo Dubai* 2022, ecc.);
- d) Ha promosso nel 2014 un **primo gemellaggio internazionale** tra “vigne urbane” con il vigneto parigino di MontMarte;
- e) Ha ~~ideato, costituito e~~ **promosso nel 2019 un'associazione internazionale** tra “vigne urbane” denominata U.V.A. (*Urban Vineyard Association*) che oggi conta 11 soci di varia nazionalità, una propria pagina *Facebook* (dal 3 giugno 2019) ed un proprio Sito WEB ([www.urbanvineyards.org](http://www.urbanvineyards.org));
- f) Ha **costituito account mediatici** (Instagram, Facebook, Sito WEB UVA) finalizzati alla divulgazione e informazione delle attività ed alla promozione di prodotti aziendali.

NOTA: Si segnala che ogni attività di divulgazione, promozione e pubblicizzazione del vigneto di Villa della Regina è, prevalentemente, svolto dal concessionario in forma e con modalità autonome che nella maggior parte dei casi non tengono conto del contesto di Villa della Regina come sito storico, sito di proprietà dello Stato, sito museale e sito riconosciuto nella WHL UNESCO dal 1997.

Si segnala inoltre che tale problematica è stata più volte fatta presente al concessionario che ha continuato però nel corso degli anni a ritenere la vigna quale entità autonoma e pertanto si ritiene opportuno, per il nuovo bando, insistere su questo tema poiché la vigna è parte integrante di Villa della Regina e pertanto la promozione della vigna non può essere gestita come fatto sin d'ora.

In particolare si segnala che il *brand* UNESCO, che la Villa della Regina detiene dal 1997 facendo parte del Sito seriale “*Residenze reali della Casa Savoia*” ha un “valore economico”, faticosamente acquisito dal Ministero della Cultura, che ha comportato negli ultimi vent'anni considerevoli investimenti e costi finanziari, valore che probabilmente - in adeguata proporzione e misura - deve essere considerato ed esposto nel nuovo bando di gara nella valutazione del relativo canone annuo se, al nuovo concessionario, si vorranno lasciare spazi di valorizzazione comuni, integrati e doverosamente sinergici con le azioni proprie della Direzione Regionale Musei del Piemonte.

Torino, 19 maggio 2022

Arch. Federico S.B. Fontana

