

Regione Piemonte

Settore Attività' negoziale e contrattuale - Espropri - Usi civici

**Trattativa privata, ai sensi della L.R. 23 gennaio 1984, n. 8, e del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e della L. 24 dicembre 1908 n. 783, per l'alienazione dell' immobile regionale sito in Torino, Via Petrarca n. 44 – Via Chiabrera n. 3.**

### LA REGIONE PIEMONTE

- in esecuzione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2015-2017 approvato con Legge regionale n. 9 del maggio 2015 e modificato dalla Legge regionale n. 19 del 25 ottobre 2016;
- in esecuzione altresì della Delibera della Giunta Regionale n. 33-4997 del 8 maggio 2017;
- in esecuzione alla Determinazione Dirigenziale n. 577 del 31 ottobre 2017 del Settore Patrimonio immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale di approvazione del presente avviso;
- visto il R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
- vista la legge 24 dicembre 1908 n.783;
- vista la L.R. 8/1984;

### RENDE NOTO

che intende procedere all'alienazione, a trattativa privata, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il seguente bene immobile

<b>Complesso immobiliare denominato Villa Javelli</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Via Francesco Petrarca n. 44 - Via Chiabrera n. 3
<b>DATI CATASTALI</b>	<p>Catasto Fabbricati Foglio n. 1352  particella 85 subb 5 (categoria B4), 9 (graffato particella 85 sub 5), 6 (BCNC), 7 (BCNC), 8 (BCNC), 10 (categoria A10), 11 (categoria C2),</p> <p>particella 88 sub 102 (graffato particella 85 sub 6), 103 (graffato particella 85 sub 7), 101 (categoria A10), 104 (BCNC),</p> <p>particella 86 (categoria C6)</p> <p>Catasto Terreni al Foglio 1352, particelle 85 (ente urbano mq. 1341) 86 (ente urbano mq. 38), 88 (ente urbano mq. 480)</p>
<b>DATI URBANISTICI</b>	<p>Il complesso ricade prevalentemente in</p> <p>ZONA NORMATIVA - “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (art. 12 N.U.E.A)</p> <p>AREA NORMATIVA – “Servizi pubblici S, altre attrezzature di interesse generale” (artt. 8 –19 N.U.E.A);</p> <p>INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA 0.60 mq SLP/mq SF;</p> <p>e per una minor parte in:</p>

	ZONA NORMATIVA - “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (art. 12 N.U.E.A); AREA NORMATIVA – “Residenza R1 Ville” (art. 8 N.U.E.A); INDICE DI EDIFICABILITA’ FONDIARIA 0.60 mq SLP/mq SF  <b>Nell’area normativa descritta, contraddistinta dalla lettera Z, le destinazioni d’uso ammesse dalle N.U.E.A. del PRG sono le attività di interesse pubblico generale; sono compatibili tutte le attività incluse nei gruppi f (uffici pubblici) e z (attrezzature di interesse generale).</b>
	SUPERFICIE FONDIARIA 1862 mq SUPERFICIE COPERTA 437 mq SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA 1653 mq SUPERFICIE COMMERCIALE 1379 mq
<b>Prezzo base €2.580.000,00; cauzione € 258.000,00</b>	

### CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché i requisiti di cui al punto 3 delle modalità di presentazione dell’offerta del presente avviso.

Tale avviso non vincola la Regione Piemonte alla vendita dei beni.

### MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato 1 al presente avviso, pubblicato sul sito internet della Regione Piemonte.
3. Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all’offerta di cui al punto che precede, la dichiarazione resa ai sensi del DPR n.445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell’offerente, redatta conformemente al modello Allegato 2 al presente avviso, che dovrà essere debitamente datato e sottoscritto pena l’inammissibilità alla procedura. Dovrà inoltre essere allegato al suddetto modello copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.
4. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. In questo caso l’offerta e la designazione del contraente s’intendono fatte a nome e per conto del mandante. L’offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l’individuazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un’offerta per persona da nominare, l’offerente può dichiarare la persona all’atto della individuazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello della individuazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato o domenica o altro giorno in cui l’ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all’atto della individuazione può accettare contestualmente firmando il verbale. Se la persona nominata non è presente, deve rendere la dichiarazione mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con

modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 c.c., sempre entro tre giorni dalla data del verbale di apertura buste. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 3. Qualora il contraente designato non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino la designazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico contraente.

5. Il plico contenente l'offerta, debitamente sigillato su tutti i lembi di chiusura, dovrà a pena di nullità, recare la dicitura **"Avviso di vendita Villa Javelli"** ed essere indirizzato alla Regione Piemonte, Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale, Via Viotti n.8, 10121 Torino.

Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, il modello di offerta Allegato 1 nonché il modello di dichiarazione Allegato 2, entrambi sottoscritti dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto. Le offerte pervenute senza sottoscrizione o senza le sigillature su specificate saranno ritenute nulle.

6. Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato a mano presso la sede del Settore, Via Viotti n. 8, 10121 Torino, dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 12,30 e dalle 14,00 alle 16,00, ovvero recapitato a mezzo raccomandata A/R alla Regione Piemonte, Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale, Via Viotti n.8, 10121 Torino, e dovrà pervenire **entro e non oltre** le ore **12,00 del 02/02/2018** pena l'esclusione dalla procedura. La Regione non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede la data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.
7. E' possibile prendere visione del bene effettuando un **sopralluogo** prendendo appuntamento al numero tel. 0114324965/ 0114322448.

### INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti , il giorno **14 febbraio 2018** alle **ore 10.00** presso la sede del Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale, in Torino via Viotti n. 8, il commissione di gara, appositamente costituito, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare da apposito verbale.
2. Il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta pari o in aumento rispetto al prezzo base fissato dalla Regione Piemonte.  
In caso di partecipanti con parità di offerta, la Regione Piemonte provvederà a convocare i medesimi onde richiedere un' offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.
3. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per la Regione Piemonte.
4. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo di base.
5. Il verbale della seduta di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita, mediante Notaio individuato dal contraente aggiudicatario tra quelli iscritti nel Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Torino e Pinerolo;
6. L'immobile sopra descritto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con tutti i diritti, obblighi ed oneri, azioni e ragioni. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque

materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, numeri di mappale per qualunque differenza. La Regione Piemonte non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto della sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali di rogito. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

7. L'atto di compravendita è soggetto, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004, alla condizione sospensiva del mancato esercizio della facoltà di acquisto dell'immobile, in via di prelazione, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, e degli altri enti pubblici territoriali interessati nel cui ambito si trova il bene; il termine per l'esercizio della suddetta facoltà di acquisto è di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia dell'atto di alienazione alla competente Soprintendenza, prescritta dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, la quale dovrà essere effettuata a cura del notaio stipulante l'atto di compravendita dell'immobile; il trasferimento della proprietà dell'immobile e l'immissione nel possesso dell'acquirente aggiudicatario saranno subordinati all'avveramento della sopra citata condizione sospensiva.

### **STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

1. Il Settore comunicherà al contraente designato, entro **20 giorni** dalla data dell'esame delle offerte, la data entro la quale sarà tenuto a versare, a titolo di acconto, il 10% del prezzo offerto, nonché quella entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un Notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente e comunicato alla Regione Piemonte.
2. Il versamento del citato acconto dovrà essere effettuato mediante versamento a favore della regione Piemonte con bonifico bancario sul conto i cui estremi saranno comunicati dalla Regione e trasmissione della documentazione in originale attestante l'avvenuto versamento dovrà essere esibita al Settore che ne farà copia. In caso di mancato versamento entro i termini comunicati, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto, così come nel caso di mancata nomina del Notaio nei termini indicati per la stipula. La Regione si riserva, in caso della su richiamata decadenza, di individuare quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta o attivare una seconda procedura.
3. Il prezzo offerto, detratto l'acconto già versato, sarà pagato in un'unica soluzione al momento della stipula del rogito, mediante versamento a **mezzo assegno circolare non trasferibile a mani del Tesoriere della Regione Piemonte**.
4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento dell'acconto versato, a titolo di penale. In tale evenienza la Regione Piemonte si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.
5. Le spese notarili e tutte le spese connesse alla compravendita, nonché imposte e tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell'atto, che verrà stipulato, faranno capo all'acquirente, senza diritto di rivalsa

### **CONDIZIONI PARTICOLARI DI VENDITA**

**In merito al bene immobile oggetto della presente procedura, si precisa che:**

- **l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale**, ai sensi dell'art. 10 e 12, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, con il seguente Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte - Decreto n.157/2013 del 29.05.2013;
- **per l'immobile è stata già autorizzata la vendita**, con prescrizioni, ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, con il provvedimento del Segretariato Regionale per il Piemonte – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale per il Piemonte - Decreto n. 104/2015 del 15 luglio 2015;
- La Regione Piemonte dichiara sin d'ora che **non acconsente** ad alcuna forma di **mediazione o intermediazione** e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto definitivo di compravendita.
- E' onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'immobile oggetto di vendita. E' possibile richiedere la visita all' immobile.
- L'amministrazione regionale si riserva in ogni caso la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'aggiudicazione, senza che per questo l'aggiudicatario o qualsiasi altro concorrente possa pretendere rimborsi o indennizzi di sorta. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c.
- L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale.
- Le offerte, a pena di esclusione, riguardano l'intero bene come descritto dal presente avviso, nessuna parte esclusa.
- Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura.
- Per tutto quanto non direttamente espresso nel presente avviso si rimanda alla disciplina in quanto compatibile, del codice civile, del R.D. n.2440 del 18 novembre 1923, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, e della L.R. n.8 del 23 gennaio 1984.

**Per partecipare alla procedura possono essere utilizzati gli appositi moduli predisposti e pubblicati sul sito internet [www.regione.piemonte.it](http://www.regione.piemonte.it) unitamente al presente avviso.**

**Ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2003 n. 196, gli offerenti autorizzano il trattamento dei dati personali.**

## **INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso gli uffici della Regione Piemonte telefonando al numero 011 432 24965, via Viotti n.8 – Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio immobiliare, beni mobili , economato e cassa economale ([patrimonio@regione.piemonte.it](mailto:patrimonio@regione.piemonte.it)).

Il presente bando, con la documentazione relativa, è integralmente pubblicato sul sito internet [www.regione.piemonte.it](http://www.regione.piemonte.it).

IL DIRIGENTE del Settore  
Ing. Stefania Crotta  
*Firmato digitalmente*  
*ai sensi dell'art. 21 del D.lgs*  
*82/2005*