

Regione Piemonte

Settore Attività negoziale e contrattuale - Espropri - Usi civici

Avviso esplorativo pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse all'acquisto di beni immobili di proprietà regionale inseriti nel piano delle alienazioni 2015.

La Regione Piemonte, in esecuzione alla deliberazione della Giunta regionale n.10-2509, del 30 novembre 2015, intende procedere alla vendita degli immobili di proprietà sotto riportati, siti in Torino, ad un prezzo uguale o superiore a quello riportato nelle schede allegate.

Il presente avviso è volto ad individuare i soggetti intenzionati all'acquisto, attraverso selezione finalizzata alla vendita. Se i soggetti interessati saranno più di uno si procederà alla vendita previo espletamento di procedura di gara ad invito a presentare proposta irrevocabile all'acquisto con aggiudicazione mediante il criterio del miglior prezzo in aumento rispetto all'importo a base di gara. In caso di un unico soggetto intenzionato all'acquisto si procederà a trattativa privata con il medesimo. Si procederà altresì a trattativa privata diretta prioritaria se dovesse essere intenzionato all'acquisto un soggetto pubblico, ciò in quanto si privilegia l'interesse pubblico sotteso.

Lotto n ° 1	
Comune/Indirizzo	Torino – Piazza Castello n. 161-165 e Via Garibaldi 2
Immobile	Edificio uffici della Giunta regionale del Piemonte
Dati catastali	N.C.E.U. Foglio 1246, mappale 108, subalterno 4, categoria B/4 N.C.T. Foglio 1246, mappale 108, ente urbano
Consistenza	Superficie Commerciale: 12.549,03 mq Superficie Coperta: 1.963,17 mq Superficie Fondiaria: 2.604,46 mq La superficie lorda complessiva è di 16192,61 mq
Vincoli	L'edificio riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. n. 42/2004 rimanendo quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. L'immobile in oggetto occupa parte dell'antico isolato di San Gaetano, oggi delimitato da Piazza Castello, via Garibaldi, via XX Settembre e via Palazzo di Città. Il complesso si sviluppa ad U con il fronte principale rivolto su Piazza Castello e un cortile interno. Il MIBACT, Segretariato regionale per il Piemonte, ne ha autorizzato l'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
Prezzo futura base d'asta	€ 39.131.251,00
Destinazione urbanistica	In PRG area servizi "S" relativa a "servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico" (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.) e in particolare l'edificio in oggetto risulta essere destinato a "Servizi Pubblici" – lettera "f" – "Aree per uffici pubblici"(art. 8 comma 64 "Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minima di legge"). L'immobile è individuato nella tavola n°3 di P.R.G. – "Zona urbana centrale storica. sono consentiti su tutte le parti dell'immobile interventi fino alla ristrutturazione edilizia, eccetto le parti esterne degli edifici su spazi pubblici prospicienti piazza Castello, via Garibaldi e parte di via Palazzo di Città, per le quali sono

	ammessi interventi fino al risanamento conservativo, tali interventi sono da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A.
Note	L'immobile sarà libero di persone e cose a far data dal mese di Giugno 2016; è in corso la variazione della destinazione urbanistica secondo quanto previsto dalla D.G.R. 13 luglio 2015, n. 13-1729 che prevede le seguenti nuove destinazione d'uso prevalenti da articolare secondo normativa degli strumenti urbanistici: "Turistico-ricettivo, direzionale, commerciale (al piede), residenziale".

Descrizione

Edificio di alto pregio ubicato nel punto centrale della città denominato Piazza Castello ove ha l'ingresso principale, sotto il porticato.

Presenta altri accessi secondari carrai sia da Via Garibaldi che da Via Palazzo di Città. L'immobile è collocato in un contesto residenziale circondato da edifici storici di rilevante importanza e da monumenti, ben attrezzato con servizi pubblici (negozi, bar, ristoranti). E' servito molto bene dal trasporto pubblico locale e dista solo 800 mt. circa sia dalla Stazione di Porta Nuova che dalla Stazione di Porta Susa da dove parte anche il Terminal che porta all'Aeroporto di Caselle in soli 50 minuti. Dista solo 400 mt. da Corso Regina Margherita, una delle arterie principali che collega la città alle autostrade per tutte le direzioni. L'edificio si trova di fronte a Palazzo Reale con i suoi giardini e a Palazzo Madama, a pochi metri dal Duomo, sede della Sindone, dalle Porte Palatine, dal Museo Egizio, dal Teatro Regio. Paesaggisticamente è ubicato di fronte alla Mole Antonelliana.

Descrizione architettonica

L'asset è costituito da un edificio di 7 piani fuori terra, di cui uno ammezzato, in gran parte ad uso uffici, con una parte ad uso diverso:

due alloggi dei custodi, la tesoreria con ingresso da Via Garibaldi, tre piani interrati di cui due ad uso autorimessa e uno ad uso deposito.

L'edificio, ricostruito in parte a fine degli anni '50, a seguito degli eventi bellici, ha una struttura portante verticale mista (pilastri in c.a. e setti di muratura in laterizio) e orizzontale in solai piani in latero-cemento e voltati in laterizio. La finitura esterna è in intonaco con pittura; i serramenti sono in parte in legno e vetro camera e in parte in alluminio e vetro camera; le porte interne in legno, laminato plastico e REI; i pavimenti prevalentemente in marmo, anche di pregio, nei piani e nei locali destinati a funzioni di rappresentanza e presidenza. Le altre finiture dei pavimenti, sia negli uffici che nei bagni e nei locali tecnici, sono in legno, piastrelle in ceramica o gomma. In gran parte i locali presentano controsoffittature in cartongesso o pannelli di alluminio anodizzato; le partizioni interne sono sia in laterizio, sia in cartongesso oppure mobili con pareti in legno attrezzate.

La distribuzione verticale avviene attraverso due corpi scala principali rivestiti in marmo e altre scale secondarie; sono presenti inoltre nove ascensori, di cui uno panoramico esterno. L'edificio è dotato di un sistema automatizzato sia per gli impianti meccanici che elettrici (building automation), gestiti in remoto da una centralina informatizzata che individua e controlla irregolarità e difformità degli impianti.

In generale le finiture, anche se discontinue e disomogenee, e gli impianti si presentano in buone condizioni.

E' presente inoltre un' autorimessa per 45 posti auto, a due piani interrati, con accesso da via Palazzo di Città e da Via Garibaldi.

Lotto n ° 2	
Comune/Indirizzo	Torino – via Garibaldi n. 4 Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7
Immobile	Unità immobiliare - Fabbricato interno cortile

Dati catastali	N.C.E.U. Foglio 1246, mappale 47, subalterno 4, categoria C/6 e subalterno 5, categoria A/10 N.C.T. Foglio 1246, mappale 47, ente urbano
Consistenza	Superficie Commerciale: 417,90 mq Superficie Coperta: 195,70 mq Superficie Fondiaria: 200,00 mq La superficie lorda complessiva è di 433,50 mq
Vincoli	Non sono presenti vincoli ex. D.Lgs 42/2004
Prezzo futura base d'asta	€ 883.906,00
Destinazione urbanistica	Zona urbana centrale storica (ZUCS) – residenza R4
Note	L'immobile è libero di persone e cose. Dall'analisi della documentazione catastale emergono delle difformità rispetto allo stato di fatto da regolarizzarsi in seguito alla sanatoria edilizia. La costruzione dell'immobile di cui fanno parte i locali in proprietà alla Regione Piemonte risultano iniziati in data antecedente al 1967.

Descrizione

Il fabbricato è posto all'interno di una corte nel centro storico di Torino in un contesto residenziale ben attrezzato, dotato di servizi pubblici, negozi, bar, ristoranti, ecc. L'immobile è servito molto bene dal trasporto pubblico locale, dista solo 800 mt. dalla Stazione di Porta Nuova e dalla Stazione di Porta Susa. Il fabbricato dista, inoltre, 400 mt. da Corso Regina Margherita, una delle arterie principali che collega la città alle autostrade verso tutte le direzioni. L'accesso all'immobile è consentito dal passaggio pedonale presente sia in Via Garibaldi 4 che in Via Palazzo di Città 7 e attraverso un passaggio, sia pedonale che carroia, da Via XX Settembre 74.

L'immobile, elevato su due piani fuori terra, è costituito da un piano interrato destinato a cantine, un piano terreno con destinazione prevalente ad uffici, in cui vi è anche un'autorimessa con accesso dal cortile di Via XX Settembre 74 e un soppalco ad uso sgombero, una porzione dell'edificio presenta anche il piano primo in cui i lavori di ristrutturazione non sono mai stati terminati. Complessivamente il fabbricato vanta una superficie commerciale pari a circa 400 mq. La Regione Piemonte ha acquistato l'immobile da privati, con atto datato 22/12/2004; su di esso non ricadono vincoli storico artistici di cui al decreto legislativo n. 42/2004. Dal punto di vista urbanistico il complesso ricade nel P.R.G.C. vigente in zona urbana centrale storica (ZUCS) con destinazione prevalente residenziale.

Descrizione architettonica

L'immobile presenta un piano interrato destinato a cantine, un piano terreno con destinazione prevalente ad uffici, in cui vi è anche un'autorimessa con accesso dal cortile di Via XX Settembre 74 e un soppalco ad uso sgombero. Una porzione dell'edificio presenta anche il piano primo in cui i lavori di ristrutturazione non sono terminati. Al piano terreno una porzione dell'edificio presenta tamponamento esterno in legno, il corpo verso Via XX Settembre 74 ha struttura verticale parte in ghisa e parte in muratura, di gusto eclettico, con ampie vetrate.

Lotto n ° 3	
Comune/Indirizzo	Torino – via Principe Amedeo n. 17
Immobile	Edificio uffici regione Piemonte
Dati catastali	N.C.E.U. Foglio 1280, mappale 167, subalterno 5007, categoria B/4

	N.C.T. Foglio 1280, mappale 167, ente urbano
Consistenza	Superficie Commerciale: 5.649,16 mq Superficie Coperta: 912,85 mq Superficie Fondiaria: 1.148,07 mq La superficie lorda complessiva è di 6.607,08 mq
Vincoli	L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 – 12 del D.lgs. n. 42/2004. L'edificio è compreso nel vincolo archeologico individuato nella tav. 15 del PRGC. Il MIBACT, Segretariato regionale per il Piemonte, ne ha autorizzato l'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
Prezzo futura base d'asta	€16.194.099,00
Destinazione Urbanistica	L'edificio è individuato nella tav. 9A del PRG e nella tav. 12 della ZUCS (zona urbana centrale storica). La destinazione d'uso prevista è quella di aree per servizi pubblici S -Attrezzature di interesse comune - Istruzione superiore - Istruzione universitaria - Uffici pubblici
Note	L'immobile sarà libero di persone e cose a far data dal mese di giugno 2016.; è in corso la variazione della destinazione urbanistica secondo quanto previsto dalla D.G.R. del 13 luglio 2015, n. 13-1729 che prevede le seguenti nuove destinazione d'uso prevalenti da articolare secondo normativa degli strumenti urbanistici: "Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale"

Descrizione

L'edificio forma parte di un isolato che si sviluppa attorno ad una corte interna ed è situato nel centro storico di Torino, in un contesto di particolare pregio e ben attrezzato con servizi pubblici di ogni genere. Ha l'ingresso principale da Via Principe Amedeo 17, da cui si accede anche al cortile interno ove sono presenti almeno 6 posti auto, e un accesso secondario da Via S. Francesco da Paola. L'asset è costituito da un immobile cielo-terra che si sviluppa per cinque piani fuori terra, un sottotetto e due piani interrati.

L'immobile confina con la sede dell' Accademia Albertina delle Belle Arti e con uffici del Comune di Torino.

Descrizione architettonica

L'edificio si trova nel centro storico del Comune di Torino, a pochi passi dai monumenti principali della città.

L'immobile è in stato di conservazione molto buona, gli ambienti interni si presentano con finiture, materiali e condizioni analoghe su tutti i piani, con materiali non di pregio, ma funzionali e in buone condizioni.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura portante in laterizio, mentre la struttura orizzontale è costituita in parte da solai piani in struttura mista e in parte da solai a volta in laterizio. La copertura originaria è di tipo a falde inclinate tranne che nella parte di recente ristrutturazione, ove è piana con manto in laterizio.

La scala interna principale che collega tutti i piani è stata realizzata in pietra naturale.

La pavimentazione è in piastrelle di gres.

Le porte interne sono di tipologia con telaio in legno e pannello in legno; i serramenti esterni sono di tipologia in legno e pannelli in vetro-camera.

I servizi igienici sono tutti dotati di antibagno e piastrellati a tutta altezza.

Il piano primo interrato è stato oggetto di un intervento di manutenzione con realizzazione di un cappotto interno in muratura e di infissi di alluminio posti a copertura delle bocche di lupo, per limitare la diffusione di umidità.

L'immobile si sviluppa su cinque piani fuori terra più un piano sottotetto e due piani interrati, con le seguenti destinazioni d'uso:

- al piano terreno sono presenti sale riunioni e locali accessori, depositi;
- ai piani dal primo al quarto sono presenti uffici;
- al piano sottotetto sono presenti depositi e locali ad uso saltuario;
- al piano primo interrato sono presenti locali deposito;
- al piano secondo interrato sono presenti locali sgombero.

Condizioni di vendita

Gli immobili sopra descritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

La manifestazione d'interesse dovrà essere presentata **utilizzando il modulo** appositamente predisposto e dovrà pervenire alla Regione Piemonte a mezzo **pec** (affariistituzionali-avvocatura@cert.regione.piemonte.it), **raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna a mano** presso la sede di Via Viotti 8 – Torino – Settore CONTRATTI - PERSONE GIURIDICHE - ESPROPRI - USI CIVILI, entro il **1 Febbraio 2016** (in caso di consegna a mano, la stessa dovrà essere effettuata entro le ore 12.00 dello stesso giorno).

Non saranno prese in considerazione manifestazioni giunte tardivamente, a tal fine farà fede la data di ricezione.

Ogni manifestazione d'interesse deve riferirsi ad un singolo immobile. E' possibile presentare anche più di una manifestazione d'interesse.

Ulteriori disposizioni

Nel caso in cui alla manifestazione d'interesse dovesse seguire una procedura d'asta con esito positivo, l'acquirente dovrà provvedere al versamento di un deposito cauzionale pari al 20% del prezzo pattuito.

Il deposito cauzionale versato, sarà conguagliato con il saldo del pagamento.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento della stipula dell'atto di cessione dell'immobile.

Tutte le spese connesse alla compravendita, nonché imposte e tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell'atto, che verrà stipulato nella forma di atto pubblico presso notaio scelto dall'Ente, faranno capo all'acquirente.

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito al pubblico a formulare un'offerta ai sensi dell'art.1336 c.c.

Pertanto il presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse NON comportano alcun obbligo della Regione Piemonte nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto di qualsivoglia prestazione da parte della Regione Piemonte. Le manifestazioni di interesse non saranno comunque impegnative e non comportano obblighi all'acquisto da parte dei soggetti interessati.

La Regione Piemonte si riserva di sospendere, modificare, annullare o comunque non dar seguito al presente avviso esplorativo, in qualunque momento.

Per ulteriori informazioni circa altre condizioni formali e sostanziali, gli interessati potranno rivolgersi al CONTRATTI - PERSONE GIURIDICHE - ESPROPRI - USI CIVICI tel. 011/4321316).

Informativa ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003

Le informazioni raccolte e i dati personali forniti direttamente formeranno oggetto di trattamento e, ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003, saranno utilizzati esclusivamente per le finalità inerenti le attività contrattuali e tutti gli adempimenti connessi.

Con la presentazione del modulo di manifestazione di interesse, si intende espresso il consenso al trattamento dei dati di cui precede.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DEL SETTORE CONTRATTI
DOTT. MARCO PILETTA