

Allegato A – SCHEDA Compendio immobiliare

**Alienazione del Compendio immobiliare
sito in
Torino, via Nizza n. 8/10/12
di proprietà di Poste Italiane S.p.A. e
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.**

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. LOCALIZZAZIONE	3
3. DATI CATASTALI	4
4. DESCRIZIONE	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
6. VINCOLI, PRELAZIONI E PRESCRIZIONI	9
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	10
8. CONDIZIONI.....	10

TORINO, Via Nizza 8/10/12



1. PREMESSA

Poste Italiane S.p.A. (di seguito anche “PI”) e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (di seguito anche “FS”) sono proprietarie del Compendio immobiliare (di seguito “**Compendio**” o “**Compendio immobiliare**”) sito in TORINO, Via Nizza 8-10-12 composto dall’immobile (di seguito anche l’“**Immobile**”) di proprietà per parti indivise rispettivamente delle quote del 70,89% e del 29,11%, e dall’area pertinenziale (di seguito anche “**Area Pertinenziale**”) di proprietà esclusiva di Ferrovie dello Stato S.p.A.

Il Compendio immobiliare oggetto della Procedura è costituito, nello specifico, (i) dall’Immobile, ossia un edificio cielo-terra avente superficie coperta lorda di circa mq 22.500 e superficie scoperta di circa mq 110 (le superfici coperte e scoperte sono per parti indivise di proprietà Poste Italiane S.p.A. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.) e (ii) dall’Area Pertinenziale di mq 638 (proprietà esclusiva di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.).

2. LOCALIZZAZIONE

Il Compendio immobiliare oggetto di vendita è ubicato in zona centrale della città di Torino, in prossimità del nodo principale della rete infrastrutturale locale nella sua connessione con le reti globali, a distanza pedonale dalle maggiori attrazioni e servizi, in posizione baricentrica rispetto alle principali sedi universitarie di Unito e Polito.

La zona è caratterizzata da un contesto micro-urbano locale piacevole e ricco di opportunità come quello del quadrilatero di San Salvario.

Nello specifico, il Compendio è ubicato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Porta Nuova (Servizio Ferroviario Metropolitano, servizio regionale, servizio nazionale, servizio internazionale e AV), di ben due fermate della linea M1 (Porta Nuova e Marconi), del terminal aeroportuale per Caselle di Via Sacchi. Inoltre, è posto nelle immediate vicinanze dell'Area Centrale Storica, degli assi commerciali di Via Roma e via Lagrange, a distanza pedonale da attrazioni turistiche importanti come il Museo Egizio, i Musei Reali, il Museo del Cinema, il mercato di Porta Palazzo.

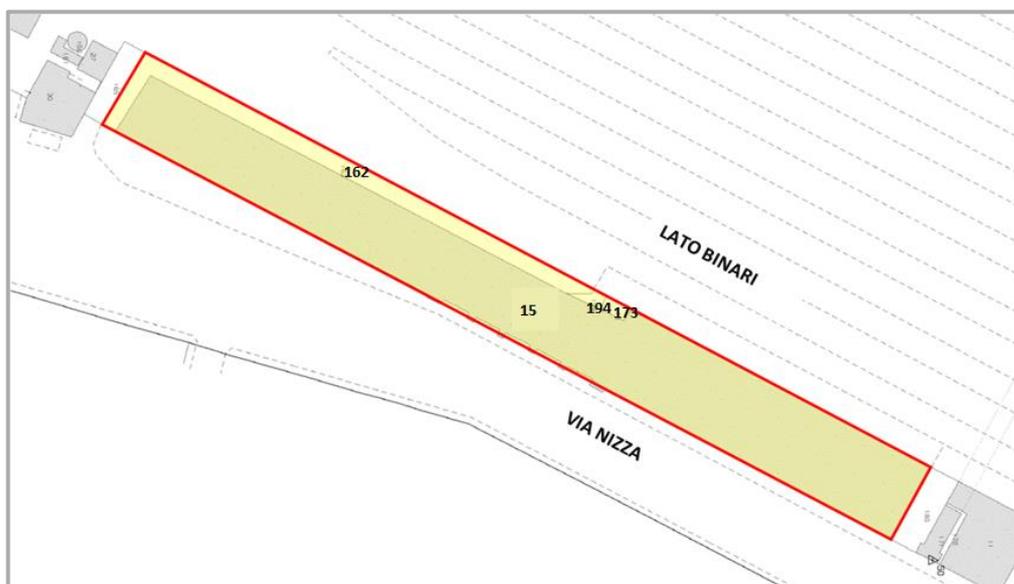


3. DATI CATASTALI

Il Compendio immobiliare è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torino come segue:

- i) quanto all'Immobile: al foglio 1303, particella 15, sub 1, categoria catastale B/4, e sub 2, categoria catastale E/1, (Poste Italiane e Ferrovie dello Stato Italiane sono proprietarie di tali due subalterni per parti indivise rispettivamente delle quote del 70,89% e del 29,11%);
- ii) quanto all'Area Pertinenziale: foglio 1303, particelle 162,173,194, categoria catastale F/1 (area di proprietà esclusiva di Ferrovie dello Stato S.p.A.).

TIPO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	RENDITA	PROPRIETA'
NCEU	1303	15	1	B/4	121.253,5	POSTE/FS
NCEU	1303	15	2	E/1	134.000,0	POSTE/FS
NCEU/NCT	1303	194	-	F/1	-	FS
NCEU/NCT	1303	173	-	F/1	-	FS
NCEU/NCT	1303	162	-	F/1	-	FS



ESTRATTO DI MAPPA

4. DESCRIZIONE

L'immobile è stato progettato dal Servizio Tecnico delle Ferrovie dello Stato nel 1936 e viene realizzato a partire dal 1938 per essere concluso a guerra iniziata, nel 1941, ed entrare in funzione nel settembre del 1942 ed utilizzato dalle due Amministrazioni dello Stato secondo le rispettive quote proprietarie.

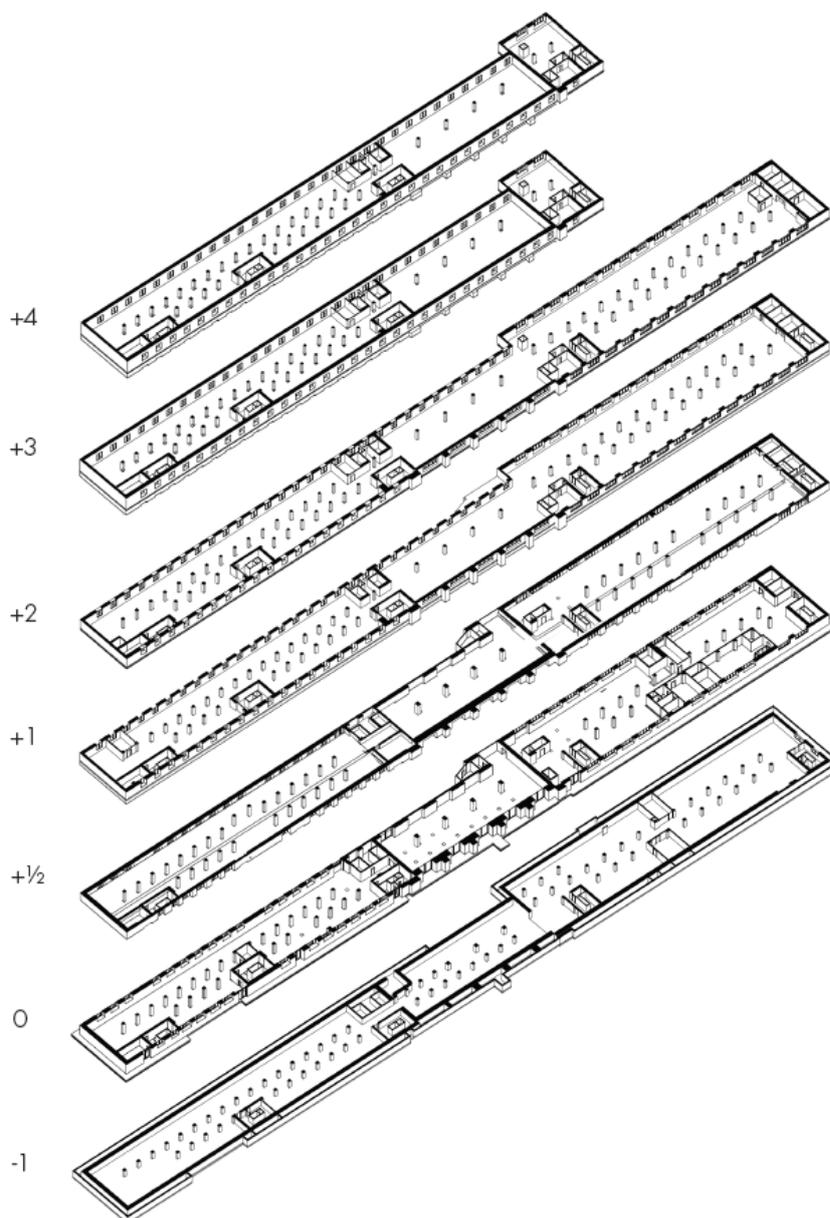
L'Immobile è formato da due corpi di fabbrica rispettivamente di tre e cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, un ammezzato e un piano copertura e sviluppa una superficie come di seguito suddivisa:

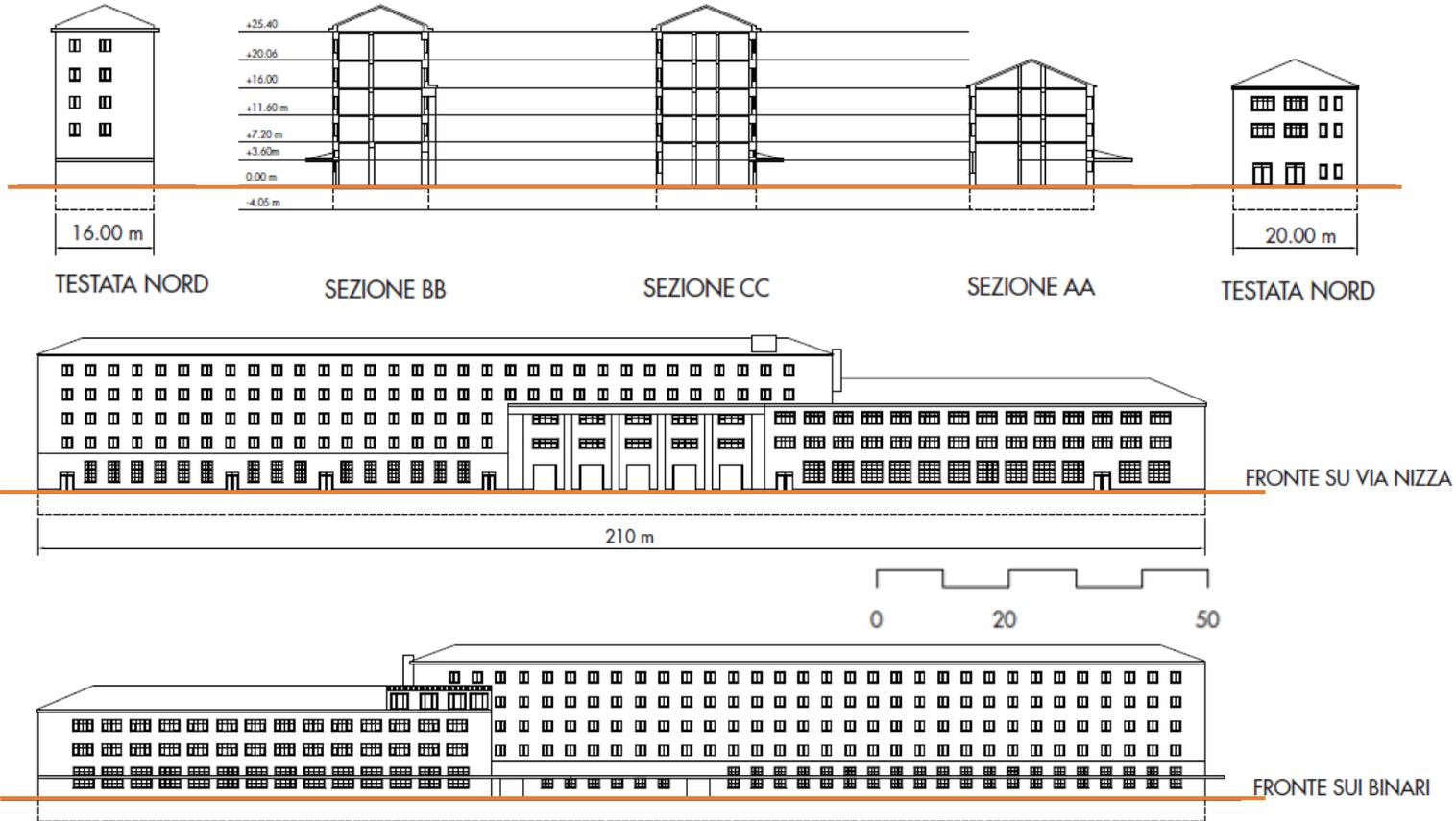
<i>PIANO</i>	<i>SUPERFICIE LORDA (MQ)</i>
<i>INTERRATO</i>	3.600
<i>TERRA</i>	3.600
<i>AMMEZZATO</i>	2.000
<i>PRIMO</i>	3.600
<i>SECONDO</i>	3.600
<i>TERZO</i>	3.100
<i>QUARTO</i>	2.300
<i>COPERTURA</i>	700
TOTALE	22.500
<i>SUPERFICIE SCOPERTA</i>	110
<i>AREA PERTINENZIALE</i>	638



Nello specifico, il fabbricato è composto da un corpo più basso (3 piani f.t.) e di maggior larghezza (20 m) caratterizzato dal rivestimento in travertino e dalle finestre più ampie incorniciate in granito; un portale monumentale in corrispondenza dei 5 passi carrai e del collegamento con i binari; un corpo uffici di maggiore altezza (5 piani f.t.) e minor spessore di manica (16 m), rivestito in laterizio in foglio su basamento in granito, dalle finestre di minor dimensione caratterizzate dalle cornici in travertino. Le parti sono unificate dalla continuità del rivestimento lapideo al piano terreno (granito, travertino), da un sottile zoccolo continuo, in granito anch'esso, all'attacco a terra, e dall'uso del travertino per il rivestimento dei cornicioni in aggetto. Nel 1984 viene realizzato un mezzanino, la cui quota di imposta viene definita in base all'allineamento con la pensilina di copertura della banchina del binario 1, portata da mensole modellate sul momento flettente, a sbalzo dalla struttura a telaio dell'edificio, in modo da non richiedere modifiche alla finestratura. Il prospetto su via Nizza è caratterizzato dall'atrio centrale, evidenziato dalla colonnata monumentale, che assume il ruolo di fulcro dell'edificio e connessione tra la manica bassa e il corpo alto.

La struttura portante in cemento armato permette uno spazio interno seriale, flessibile, robusto, libero, definito da tre sole maglie strutturali, interpretabile variamente in schemi aperti o cellulari. Presenti 5 corpi scala a tromba aperta, caratterizzati da rivestimento in marmo, ascensori e montacarichi.



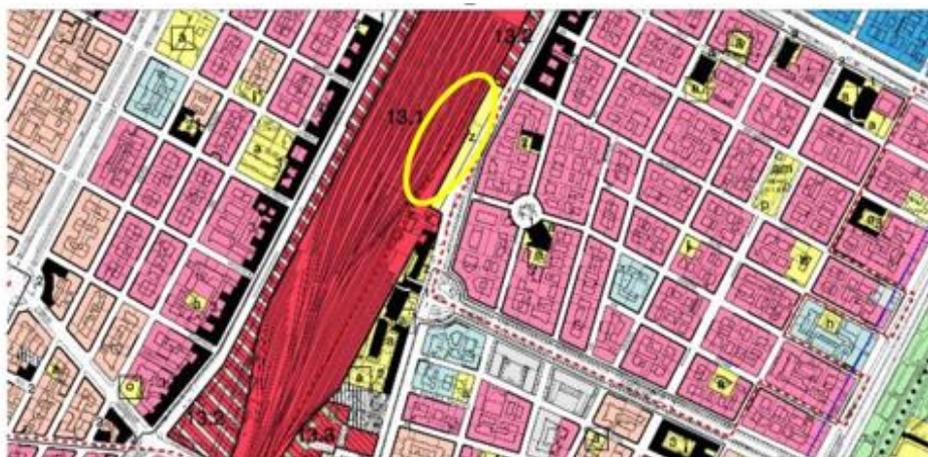


Schema accessi e dettaglio scale/ascensori

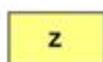
- Hall
- Scale principali
- Scale secondarie
- ↓ Accesso pedonale
- | Accesso carrabile
- × Eliminazione accessi
- Servizi igienici
- Risalite impianti

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato in data 24/05/1995) del Comune di Torino classifica l'area in oggetto come Zona/Area normativa (art.12 NUEA) "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2 (2.0)" con destinazione d'uso "Aree per servizi S" (art.8 NUEA - Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati ad uso pubblico) con classificazione "z" (art. 3.15 NUEA) corrispondente a «Attrezzature di interesse generale: attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...).



Stralcio di zonizzazione



Altre attrezzature di interesse generale

L'indice fondiario (Tavola Normativa n.3 e estratto urbanistico) è I.F. =2.0 m²/m², benché la consistenza reale sia ben superiore, pari a un IF di quasi 4,2 m²/m², essendo l'edificazione del fabbricato anteriore alla regolamentazione urbanistica; si fa riferimento quindi alle superfici esistenti, ed al loro eventuale incremento con strumenti premiali ed incentivi volumetrici.

La Classe di stabilità (Tavola n. 1bis - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica) è quella della Parte Piana del territorio comunale: Classe stabilità I (P).

Secondo l'Allegato n.7 (Fasce di Rispetto) l'edificio ricade tra le «Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico», con conseguenti obbligazioni in caso di scavi.

Il Piano di Classificazione Acustica censisce la zona in cui si trova l'Immobile come Classe IV - Aree di intensa attività umana (art.3, TIT. II, NTA 2010), e sono quindi possibili limitazioni per alcune tipologie di uso; saranno probabilmente necessari in sede di progetto di trasformazione specifici interventi sull'involucro e i serramenti per migliorare il clima acustico interno all'edificio.

Per una completa, dettagliata e aggiornata verifica sulla destinazione urbanistica da P.R.G. dell'area, sarà onere della parte acquirente, a sua cura e spese, verificare gli strumenti urbanistici presso le competenti Amministrazioni.

6. VINCOLI, PRELAZIONI E PRESCRIZIONI

- Il Compendio presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004; interesse dichiarato con decreto ai sensi dell'art.15 comma 1 D.Lgs. 42/2004, D.C.R. 172 del 19/9/2018 e che il MIBACT, con nota prot. 0000028-P del 5 gennaio 2021, ne ha autorizzato l'alienazione con prescrizioni.
- Si precisa che la stipula dell'atto sarà sottoposta alle particolari disposizioni normative previste per la categoria dei beni di interesse culturale vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. Il notaio invierà, entro i termini di legge, la denuncia all'ente competente per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione entro il termine di 60 gg così da sottoporre l'atto di vendita a condizione sospensiva; decorso il predetto termine ovvero quello di 180 giorni - in caso di denuncia tardiva - previsto dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii., si procede alla stipula dell'atto di "verificata condizione della vendita".
- L'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, le Regioni e gli Enti locali territoriali, possono esercitare il diritto previsto dall'art. 24, comma 4, ex L. 210/1985 di richiedere la cessione a titolo oneroso dei beni che siano ritenuti idonei al soddisfacimento di esigenze pubbliche con preferenza sui terzi, fino al termine del procedimento ad evidenza pubblica.
- Eventuali interventi di ristrutturazione sul Compendio saranno sottoposti all'autorizzazione e verifica da parte di Rete Ferroviaria Italiana (di seguito RFI) ai sensi del DPR 753/80, in particolar modo per quanto attiene le luci e vedute lato proprietà ferroviaria.

6.1 DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

- La porzione di pensilina che aggetta sul marciapiede del binario 1 e insiste sul corpo di fabbrica più basso (3 piani f.t.), in considerazione della funzione svolta, continuerà ad interessare un ambito di stazione in esercizio. Ulteriori disposizioni per la regolamentazione della manutenzione ordinaria e straordinaria della pensilina sono precisate nei documenti allegati, ai quali si rimanda;
- Gli accessi al fabbricato lungo il perimetro lato proprietà ferroviaria (ad es. banchina) dovranno essere chiusi a cura dell'acquirente e l'accesso al fabbricato dovrà avvenire solo dalla pubblica via Nizza. Ulteriori disposizioni per la regolamentazione degli accessi e della recinzione del Compendio sono precisate nei documenti allegati, ai quali si rimanda.

Si evidenzia in ogni caso che il complesso dei vincoli, servitù e pesi gravanti sul Compendio sono integralmente riportati nei documenti "Documento 3 - Prescrizioni e servitù", "Documento 3.a – planimetria prescrizioni", "Documento 3.b – sezione fabbricato" ai quali espressamente si rinvia, disponibili nella sezione dedicata del portale (Data Room), visionabili a seguito dell'invio dell'Accordo di riservatezza.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Foglio 1303 particella 15, sub 1 con Classe F e Indice Prestazione Energetica pari a 209,18 kWh/mq, foglio 1303 particella 15, sub 2 in classe G e Indice Prestazione Energetica 267,93 kWh/mq, APE redatti in data 27/11/2018 (gli attestati in corso di validità saranno prodotti in prossimità del rogito notarile).

8. CONDIZIONI

- La parte acquirente dovrà dichiarare nell'atto di vendita di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile dalla linea ferroviaria e/o degli impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiarerà, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e , in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.
- In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso. Pertanto, in occasione del rogito non si allegnerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008.
- Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola: "Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".
- L'acquirente s'impegnerà a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alle società venditrici per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari oggetto della vendita.
- Le società venditrici non hanno svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita. Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.
- In considerazione della vicinanza con le attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree in vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/sottoservizi tutt'ora attivi.
- La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.