

Uno **spazio versatile**
nel cuore di Torino

A **versatile space**
in the heart of Turin



Torino | Turin
via Nizza, 8-10-12

Posteitaliane

 **FERROVIE**
DELLO STATO
ITALIANE



ITALIANO

ENGLISH



Indice
interattivo

Indice

Intro

Location

Descrizione

Urbanistica

Highlights

Consistenze

Contatti

Poste Italiane e Ferrovie dello Stato sono comproprietarie, nel Comune di Torino, di un immobile ubicato in **via Nizza, 8-10-12**. L'edificio è stato progettato dal **Servizio Tecnico delle Ferrovie dello Stato** nel 1936 e realizzato a partire dal 1938, per essere concluso nel 1941 ed entrare in funzione nel settembre del 1942.

Da allora, è stato utilizzato dalle due Amministrazioni dello Stato secondo le rispettive quote proprietarie. Poste Italiane S.p.A. e Ferrovie dello Stato S.p.A. sono proprietarie dell'immobile per parti indivise rispettivamente delle quote del **70,89%** e del **29,11%**.

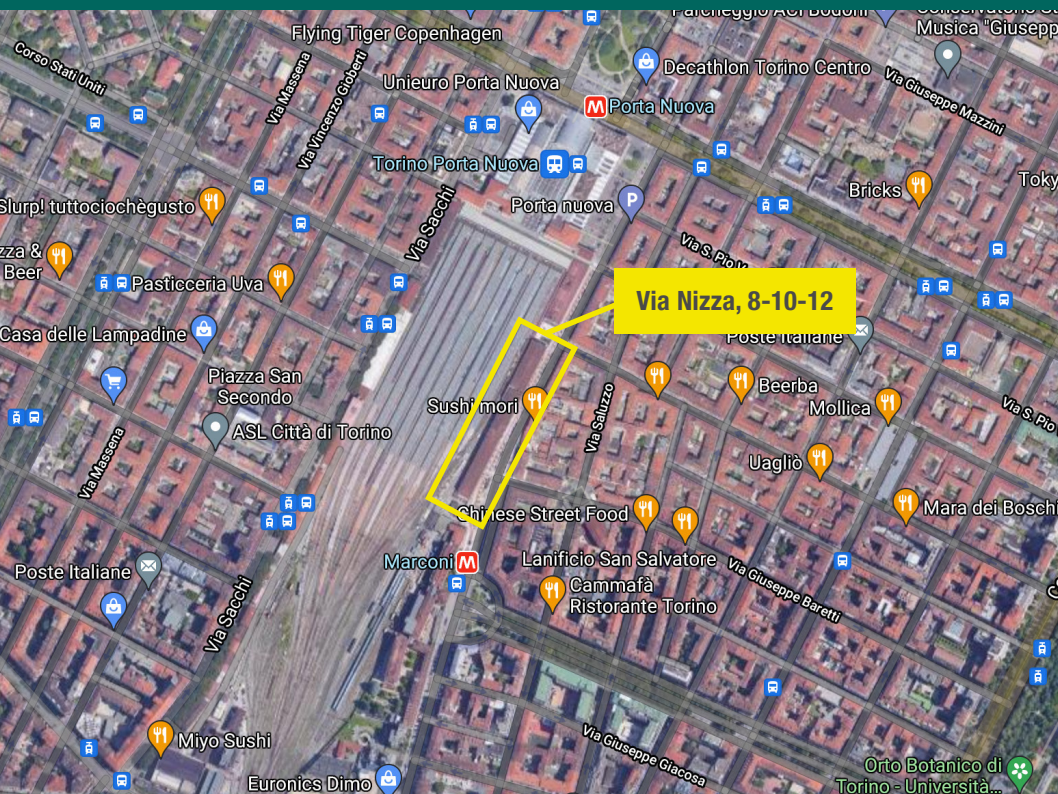


LOCATION



L'immobile gode di una posizione privilegiata da diversi punti di vista. Oltre a essere situato nella zona centrale della città di Torino, si trova in prossimità della **stazione ferroviaria di Porta Nuova**, nodo principale della rete infrastrutturale locale, e gode di grande accessibilità per la vicinanza alle due fermate della **linea M1** (Porta Nuova e Marconi) e al **terminal aeroportuale** per Caselle di via Sacchi.

L'edificio, inoltre, sorge nelle immediate vicinanze del centro storico, nei pressi degli assi commerciali di via Roma e via Lagrange, e a una distanza percorribile a piedi dalle **principali attrazioni turistiche** quali il Museo Egizio, i Musei Reali, il Museo del Cinema e il mercato di Porta Palazzo. Ubicato nel quadrilatero di San Salvario, cuore della movida torinese, ha anche una posizione baricentrica rispetto alle **principali sedi universitarie** di Unito e Polito.

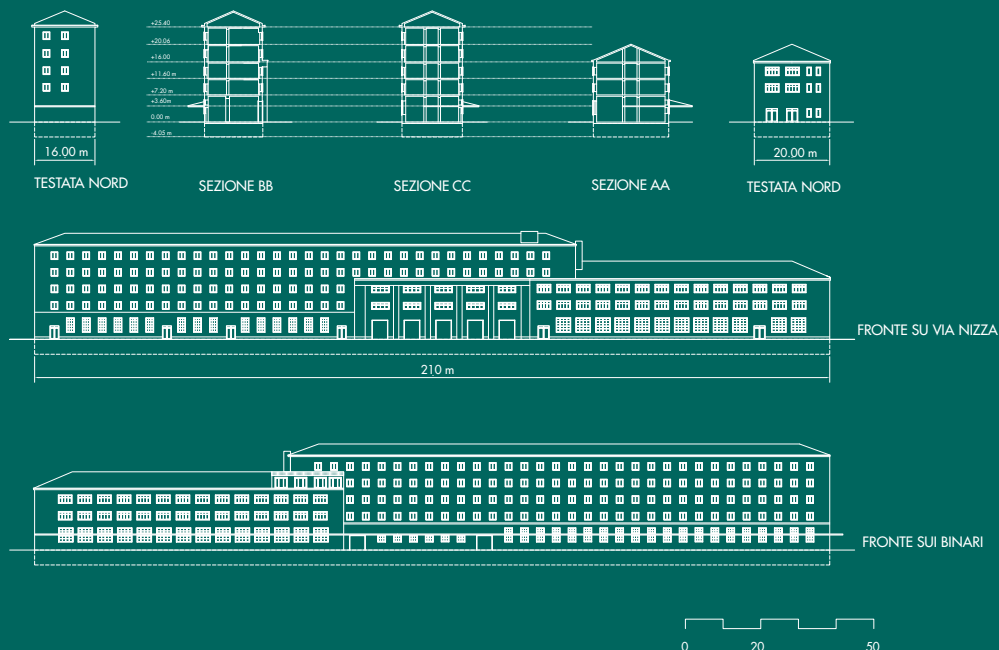


DESCRIZIONE



L'immobile è formato da **tre corpi di fabbrica** e sviluppa su una superficie catastale lorda complessiva di **22.827 mq**, una superficie scoperta di circa **110 mq** e un'area pertinenziale di circa **600 mq**.

Il prospetto su via Nizza è caratterizzato dall'atrio centrale, evidenziato dalla **colonnata monumentale**. Strutturalmente connessa all'immobile, in aggetto dal filo del fabbricato fino al bordo finale del marciapiede stesso, vi è una pensilina a copertura del marciapiede del binario 1 della stazione, la cui funzionalità non può subire trasformazioni.





----- Via Nizza -----

CORPO A

CORPO B

CORPO C

----- Lato binario 1 -----

CORPO A

È il corpo più basso ma di maggior larghezza (20 m), con **tre piani** fuori terra.

CORPO B

È la parte centrale della struttura, identificata dal **portale monumentale** in corrispondenza dei passi carrai e del collegamento con i binari.

CORPO C

Questo corpo, di larghezza pari a 16 m, ha **cinque piani** fuori terra a uso uffici. È rivestito in **laterizio** con basamento in **granito** e ha finestrate con cornici in **travertino**. I corpi sono unificati dalla continuità del rivestimento lapideo al piano terreno (granito, travertino), da un sottile zoccolo continuo anch'esso in granito, all'attacco a terra, e dall'uso del travertino per il rivestimento dei cornicioni in aggetto.

La struttura portante è in **cemento armato**, con uno spazio interno seriale, flessibile, robusto, libero, definito da tre sole maglie strutturali, interpretabile variamente in schemi aperti o cellulari.

Sono presenti cinque corpi scala a tromba aperta, caratterizzati da **rivestimento in marmo, ascensori e montacarichi**.

L'edificio è dotato di **sei ingressi pedonali** e **cinque accessi carrai** in corrispondenza del portale monumentale ed è privo di barriere nel suo accesso principale dall'atrio centrale.

L'immobile è vincolato con decreto ai sensi degli art. 10-12 del D.Lgs 42/2004.

Vista delle scale interne. ►



▲ Vista sulla stazione ferroviaria di Porta Nuova.

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 *Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista* con destinazione d'uso *Aree per servizi S* con classificazione Z, 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).

L'indice fondiario è I.F. =2,0 m²/m², benché la consistenza reale sia ben superiore, pari a un I.F. di quasi 4,2 m²/m², essendo l'edificazione del fabbricato anteriore alla regolamentazione urbanistica; si fa riferimento quindi alle superfici esistenti, e al loro eventuale incremento con strumenti premiali e incentivi volumetrici.

La Classe di stabilità è quella della Parte Piana del territorio comunale: Classe stabilità I.

L'edificio ricade tra le *Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico*, con conseguenti obbligazioni in caso di scavi.



HIGHLIGHTS

Architettura urbana d'**eccezione**,
unica per visibilità e identità, **iconica** e **monumentale**.

Grandi potenzialità di riuso,
grande **flessibilità strutturale** e **distributiva**.

Potenzialmente **idoneo al cambio di destinazione d'uso**,
come spazi di coworking, commercio di prossimità,
ristorazione, servizi alla persona.

Posizione strategica, nel nodo centrale
della città metropolitana, e in prossimità
dei quartieri più vivaci di Torino.

Eccezionale accessibilità da tutte le reti di trasporto.

Incluso nel complesso della **stazione Porta Nuova**.

Inserito tra le aree proposte dal Comune di Torino
per **l'attrazione di investimenti sulla città**
attraverso il portale **Open For Business**.

CONSISTENZE



L'edificio è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torino al foglio 1303 particella 15 sub. 1 categoria catastale B/4, e sub. 2 categoria catastale E/1, particelle 162, 173, 194, categoria catastale F/1.

Piano	PS1	PTE	PA1	P01	P02	P03	P04	PCS	TOTALE
Locali principali	1.084	2.418	1.083	3.296	3.190	2.167	2.081		15.319
Servizi	307	15		134	86	63	73		679
Archivi	330	358	150		3	510	32		1.382
Locali tecnici	1.825	105	547	71	96	28			2.672
Collegamenti verticali	104	255	222	153	141	147	141	16	1.179
Autorimessa		490							490
Sottotetto						226		644	870
Tot. superficie lorda coperta	3.651	3.641	2.002	3.655	3.516	3.141	2.327	660	22.592
Aree esterne		638					97		735

I Proprietari dell'immobile non forniscono alcuna garanzia, espressa o tacita, per quanto riguarda la completezza o l'accuratezza del materiale contenuto nel presente documento ed in ogni caso i Proprietari sono esonerati da ogni responsabilità per l'uso delle valutazioni, previsioni o considerazioni ivi riportate.

La documentazione e le informazioni contenute nel presente documento non costituiscono offerta o invito ad offrire in relazione agli immobili rappresentati, né integrano alcuna fattispecie contrattuale ad alcun titolo vincolante per i Proprietari. Pertanto, dalla diffusione dei contenuti del presente documento non discende alcun impegno e/o obbligo giuridico in capo a Poste Italiane S.p.A. e Ferrovie dello Stato S.p.A.; qualsiasi eventuale accordo commerciale in ordine all'immobile descritto sarà oggetto di autonoma contrattazione. La ricezione da parte dei Proprietari di espressioni di interesse non comporterà per lo stesso alcun obbligo di vendere l'immobile.

I Proprietari espressamente si riservano il diritto a loro piena discrezione di respingere alcune o tutte le espressioni di interesse nei confronti dell'immobile ovvero le proposte di acquisto dello stesso e altresì si riservano il diritto di interrompere in ogni momento le trattative con qualsiasi soggetto anche in assenza di alcun preavviso.

Con l'accettazione del presente documento i potenziali acquirenti si impegnano a:

- 1) mantenere la massima riservatezza sulle informazioni ivi contenute;
- 2) non divulgare il contenuto del documento senza la previa autorizzazione scritta da parte dei Proprietari;
- 3) non utilizzare le informazioni per finalità che siano pregiudizievoli per gli interessi dei Proprietari.

Le informazioni contenute nel presente documento sono da considerarsi riservate e destinate unicamente alla persona o alla Società a cui il medesimo è indirizzato, ai sensi dell'art. 616 C.P. e del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., recante il Codice in materia di protezione dei dati personali.



POSTE ITALIANE S.P.A.

Giuseppe Antonino
giuseppe.antonino@posteitaliane.it
+39 377 1600422

FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A.

Gianfranco Folliero
g.folliero@ferservizi.it
+39 347 9365039 - +39 331 4031814



Interactive table
of contents

Contents

Intro

Location

Description

Urban planning

Highlights

Numbers

Contacts

INTRO



Poste Italiane and **Ferrovie dello Stato** are co-owners of a building located in **via Nizza, 8-10-12**, in the city of Turin. The building was designed by the **Technical Services Department of Ferrovie dello Stato** in 1936 and construction began in 1938 and was completed in 1941 and it became operational in September 1942.

Since then, it has been used by the two state organisations according to their respective ownership shares. **Poste Italiane S.p.A.** and **Ferrovie dello Stato S.p.A.** own the building in undivided shares of **70.89%** and **29.11%** respectively.

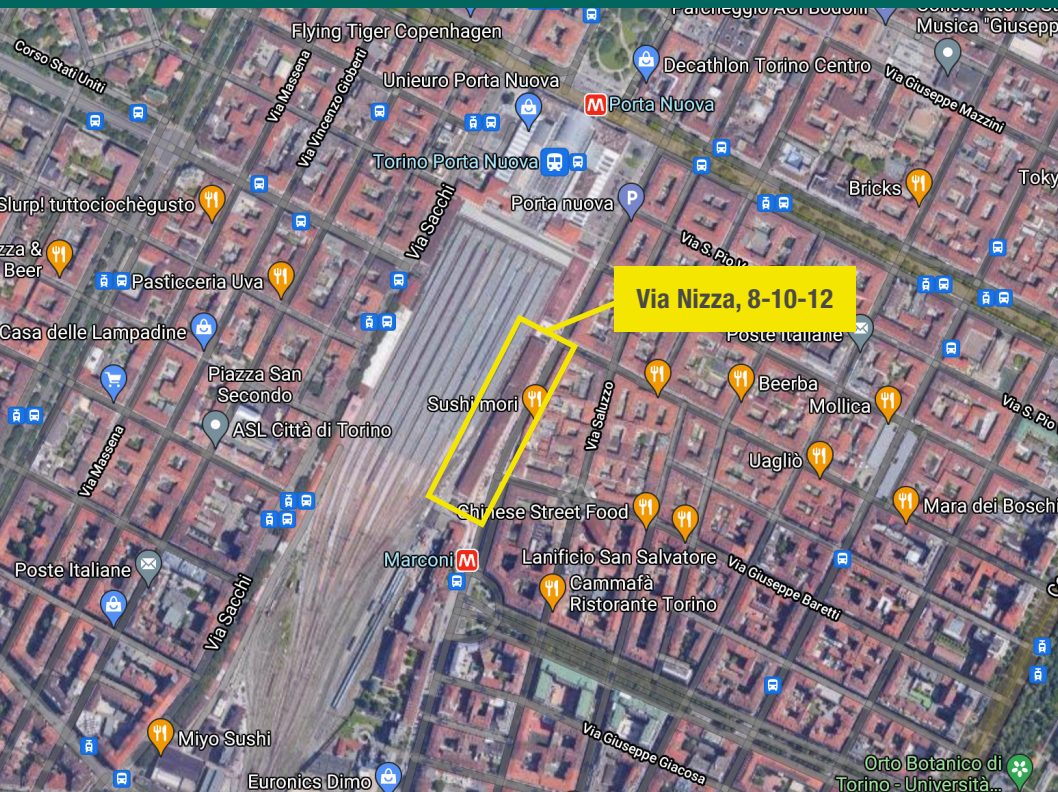


LOCATION



The property enjoys a privileged position from several points of view. In addition to being located in the central area of the city of Turin, it is close to **Porta Nuova railway station**, the main hub of the local infrastructure network, and enjoys great accessibility due to its proximity to the two stops on the **MI line** (Porta Nuova and Marconi) and the Caselle **airport terminal** in Via Sacchi.

The building is also located in the immediate vicinity of the historic centre, near the commercial axes of Via Roma and Via Lagrange, and within walking distance of the **main tourist attractions** such as the Egyptian Museum, the Royal Museums, the Museum of Cinema and the Porta Palazzo market. Located in the San Salvario district, the heart of Turin's nightlife, it is also in a central position with respect to the **main universities**: the Unito and the Polito.

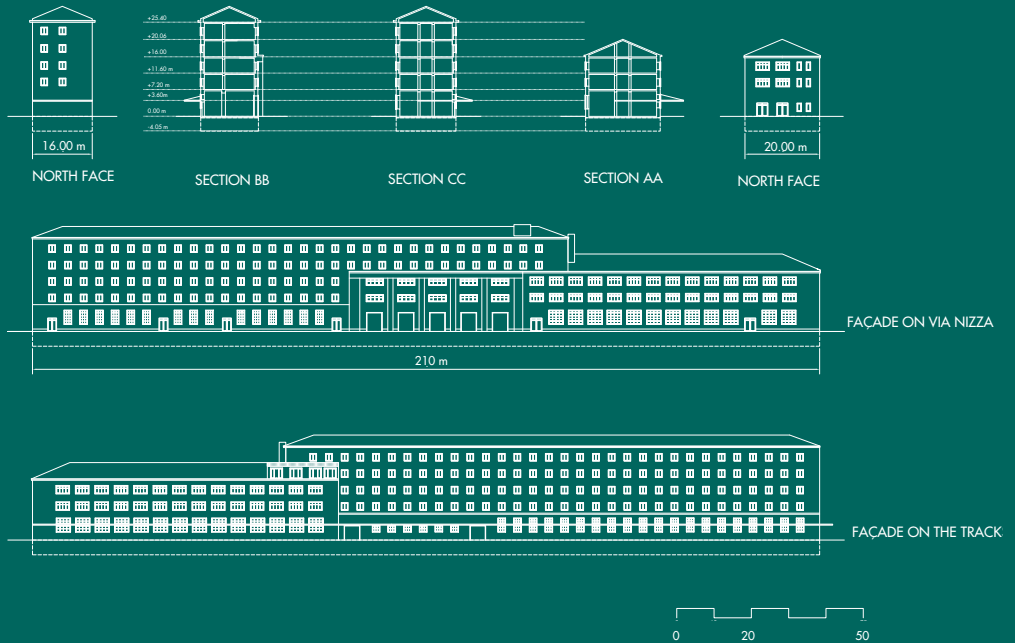


DESCRIPTION



The property consists of **three buildings** and has a total gross cadastral area of **22,827 sqm**, an uncovered area of approximately **110 sqm** and an allocated area of approximately **600 sqm**.

The façade on Via Nizza is characterised by the central atrium, highlighted by the **majestic colonnade**. Structurally connected to the building, projecting from the edge of the building to the very end of the platform itself, there is a canopy covering platform 1 of the station, whose functionality cannot be modified.





----- Via Nizza -----

SECTION A

SECTION B

SECTION C

----- Track side 1 -----

SECTION A

It is the lowest but widest section (20 m), with **three floors** above ground.

SECTION B

This is the central part of the structure, identified by the **majestic entrance** at the driveways and the connection to the tracks.

SECTION C

This section, which is 16 m wide, has **five floors** above ground for office use. It is faced in **brick** with a **granite** base and has windows with **travertine** cornices. The sections are unified through the continuity of the stone cladding on the ground floor (granite, travertine), by a thin continuous plinth, also in granite, by the baseboard, and by the use of travertine for the cladding of the projecting cornices.

The load-bearing structure is in **reinforced concrete**, with a serial, flexible, strong, open interior, defined by only three structural links, which can be variously interpreted as open or cellular schemes.

There are five open stairwells with **marble cladding lifts and freight elevators**.

The building has **six pedestrian** entrances and **five driveways** at the majestic entry and is **barrier-free** in its main access from the central atrium.

The property is bound by a decree pursuant to articles 10-12 of Italian Legislative Decree 42/2004.

View of the **internal stairs**. ▶



▲ View on the **Porta Nuova** railway station.

The current town planning code (P.R.G. approved on 24/05/1995) of the City of Turin classifies the area in question as *Regulatory Zone/Area Consolidated Urban Mixed Residential Zone* with the use of *Areas for S Services* with a Z classification, corresponding to *Facilities of General Interest: activities of general public interest* (museums, theatres, trade fair and congress facilities, mobility facilities, judicial facilities, rationing facilities).

The land index is I.F. =2.0 m²/m², although the actual consistency is much higher, amounting to an I.F. of almost 4.2 m²/m², since the building was constructed before the existence of urban planning regulations; reference is therefore made to the existing surfaces, and to their possible increase with bonus and volumetric incentives.

The stability class is that of the Flat part of the municipal territory: Stability class I.

The building falls within the *Areas susceptible to discoveries of archaeological interest*, with consequent obligations in case of excavations.



HIGHLIGHTS

Exceptional urban architecture, unique in visibility and identity, iconic and majestic.

Great potential for reuse, great structural and distributional flexibility.

Potentially suitable for change of use, such as coworking spaces, local commerce, catering, personal services.

Strategic location, in the central hub of the metropolitan city, and close to Turin's liveliest neighbourhoods.

Exceptional accessibility from all transport networks.

Included in the Porta Nuova station complex.

Included among the areas proposed by the City of Turin for attracting investment to the city through the Open For Business portal.



The building is registered in the Catasto Edilizio Urbano of the City of Turin at sheet 1303 parcel15 sub. 1 cadastral category B/4, and sub. 2 cadastral category E/1, parcels 162, 173, 194, cadastral category F/1.

Floor	BSMT 1	GF	MF 1	F1	F2	F3	F4	BPS	TOTAL
Main premises	1.084	2.418	1.083	3.296	3.190	2.167	2.081		15.319
Services	307	15		134	86	63	73		679
Archives	330	358	150		3	510	32		1.382
Technical rooms	1.825	105	547	71	96	28			2.672
Vertical shafts	104	255	222	153	141	147	141	16	1.179
Garage		490							490
Attic						226		644	870
Total gross covered area	3.651	3.641	2.002	3.655	3.516	3.141	2.327	660	22.592
Outdoor areas		638					97		735

The property Owners do not give any guarantee, expressed or implied, as to the completeness, or accuracy of the contents of this document and, in any case, are exempt from any liability for the use of the assessments, forecasts or observations included herein.

Neither the documentation nor the information contained in this document constitute an offer or an invitation to offer with regard to the properties represented, nor do they represent any additional contractual clause in any way binding to the Owners. Therefore, the distribution of the contents of this document shall not result in any commitment or legal obligation on the part of Poste Italiane S.p.A. or Ferrovie dello Stato S.p.A. Any commercial agreement involving the property described will be negotiated separately. Expressions of interest received by the Owners do not imply an obligation for the Owners to sell the property.

The Owners explicitly reserve the right to reject any and all expressions of interest in the property—i.e. offers to buy it—at their full discretion, as well as the right to interrupt negotiations with any party at any time, even without warning.

By accepting this document, the potential buyers undertake to:

- 1) keep the information included herein strictly confidential;
- 2) refrain from disclosing the contents of this document without prior written authorisation from the Owners;
- 3) refrain from using the information in any way that would harm the interests of the Owners.

The information in this document is to be treated as confidential and is intended solely for the person or Company to which it is addressed, pursuant to Art. 616 of the Italian Criminal Code and Italian Legislative Decree 196/2003 and subsequent amendments containing the Code regarding the protection of personal data.



POSTE ITALIANE S.P.A.

Giuseppe Antonino
giuseppe.antonino@posteitaliane.it
+39 377 1600422

FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A.

Gianfranco Folliero
g.folliero@ferservizi.it
+39 347 9365039 - +39 331 4031814

Posteitaliane

