

**AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER  
PROGETTI TECNICI DI UTILIZZO DEL PALAZZO STORICO DENOMINATO  
"PALAZZO FERRERO DELLA MARMORA"**

Con il presente avviso la Città Metropolitana di Torino intende effettuare una procedura volta ad un'indagine esplorativa non vincolante diretta ad acquisire progetti tecnici di riqualificazione del cespite immobiliare denominato "*Palazzo Ferrero della Marmora*" sito in Torino Via Maria Vittoria 16 tenendo conto della attuale destinazione urbanistica ed al fine di valutare la soluzione più idonea a contemperare le esigenze di alienazione con la progettualità presentata.

**I. Premesse**

La Città Metropolitana di Torino nei primi mesi del 2023 (scadenza manifestazione 28/04/2023) ha effettuato una manifestazione di interesse per esplorare le tendenze del mercato immobiliare e verificare il grado di apprezzamento dei due palazzi storici denominati *Palazzo Sommariva* e *Palazzo Ferrero della Marmora*.

L'avviso esplorativo ha dato esito positivo e pertanto gli uffici dopo analisi e approfondimenti hanno dato seguito all'iniziativa esplorativa con successiva procedura pubblica competitiva.

Con Determinazione del Dirigente della Direzione Finanza e Patrimonio n. 4329 del 17/07/2023 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica di immobili di proprietà della Città metropolitana di Torino che ricomprendeva, tra l'altro, i due immobili di Torino: Palazzo Sommariva (Lotto 1) e Palazzo Ferrero della Marmora (Lotto 2), con il metodo delle offerte segrete pari o in aumento ed esclusione delle offerte di ribasso rispetto al prezzo di base d'asta con le modalità di cui agli artt. 73 lett. C) e all'art. 76 commi 2° e 3° del R.D. n. 827 del 23/05/1924.

Il lotto 2 relativo a "*Palazzo Ferrero della Marmora*" in Torino Via M. Vittoria 16, con un prezzo a base d'asta pari ad €. 3.960.000,00 è andato deserto.

A seguito della suddetta procedura pubblica inerente Palazzo Ferrero della Marmora l'Amministrazione, dopo attenti approfondimenti, ha deciso di procedere con una successiva manifestazione di interesse al fine di recepire, con più profondità, eventuali possibili sviluppi futuri del cespite denominato Palazzo Ferrero della Marmora

La qualità, e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione ricevute, serviranno ad orientare la futura azione dell'Amministrazione metropolitana riguardo le potenzialità economiche e la reale fattibilità delle progettualità presentate.

Successivamente all'acquisizione delle manifestazioni di interesse, è intendimento dell'Amministrazione procedere alla pubblicazione di un bando per l'alienazione dell'immobile finalizzato alla reale riqualificazione e riconversione del bene, da parte dell'operatore economico, tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di interesse pubblico, compatibilmente alle caratteristiche dell'immobile ed alle prescrizioni derivanti dai vincoli della Soprintendenza.

**II. Informazioni generali: ubicazione, descrizione storica**

La Città Metropolitana di Torino, in qualità di proprietaria, intende avviare una procedura volta all'individuazione di soggetti interessati all'acquisto nonché alla individuazione delle condizioni di interesse per il mercato immobiliare con riferimento all'immobile cielo terra denominato *Palazzo Ferrero della Marmora*, Via Maria Vittoria 16, Torino.

Il cespite immobiliare in argomento costituisce uno dei tre Palazzi storici, sede della ex Provincia di Torino che a seguito del processo di razionalizzazione dei propri uffici con il trasferimento quasi totale dei servizi metropolitani presso la sede di C. so Inghilterra 7, oggi inutilizzati per le funzioni istituzionali tranne per alcune porzioni immobiliari dell'adiacente Palazzo Cisterna entro il quale è collocata la biblioteca storica della provincia di Torino.

Sono infatti presenti nel palazzo aree e zone destinate ad uffici, locali archivio e deposito, aree esterne di collegamento e complementari alle funzioni principali (posti auto, cortili e androni).

Il palazzo, collegato a Palazzo Cisterna esternamente da camminamenti, cortili e androni porticati, dispone di percorsi interni di collegamento orizzontali e verticali (un vano ascensore). Le aree interne al palazzo sono assicurate dalla presenza di un accesso carraio e pedonale su Via Maria Vittoria 16.

L'immobile è situato in zona centrale nelle immediate vicinanze delle piazze storiche di Torino, (Castello, San Carlo e Carlo Emanuele II), del Museo Egizio e di altri importanti palazzi d'epoca della Città.

La centralità dell'edificio lo rende agevolmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che con quelli privati.

La stazione ferroviaria di Torino Porta Nuova e la fermata della metropolitana dell'omonima stazione ferroviaria distano entrambe circa 800 metri; la stazione ferroviaria di Torino Porta Susa, dove confluisce la tratta dell'alta velocità Torino – Milano, è localizzata a meno di due chilometri dall'immobile.

Le autostrade: "A4 Torino – Milano", "A6 Torino – Savona", "A21 Torino – Piacenza" e "A32 Torino – Bardonecchia", distano circa sei / otto chilometri dalla proprietà.

L'aeroporto internazionale "Sandro Pertini" di Torino Caselle dista circa venti chilometri.

Per i mezzi privati è disponibile il parcheggio interrato "Roma - San Carlo - Castello" (circa 800 posti auto), con ingresso carraio da Piazza Carlo Felice fuori dalle limitazioni della zona a traffico limitato (ZTL) e uscite pedonali in Piazza Carlo Felice, Via Roma e Piazza San Carlo. Nelle immediate vicinanze è anche disponibile anche il parcheggio interrato di Piazza Bodoni, accessibile anche se in ZTL (con segnalazione della targa), che dispone di 468 posti auto e si trova a circa 600 m dal palazzo.

### ***Palazzo Ferrero della Marmora***

Palazzo Ferrero della Marmora, con ingresso da Via Maria Vittoria 16, viene edificato nell'ambito del secondo ampliamento barocco di Torino a partire dal 1673 all'angolo tra Via Maria Vittoria e Via Bogino, in adiacenza a Palazzo Cisterna.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra di cui un piano mansardato ed un piano interrato collegati da corpi scala distribuiti sulle due maniche:

- il piano interrato ospita archivi e depositi;
- il piano terra è articolato attorno all'androne di ingresso che lo divide in due porzioni: una ospita alcune sale della biblioteca con ambienti soppalcati posti in aderenza al portone carraio di Palazzo Cisterna (Via Maria Vittoria 14), l'altra, prospiciente Via Bogino, ospita gli uffici e termina in aderenza al Palazzo Sommariva; le due maniche si affacciano sul cortile interno;
- al piano primo, secondo e terzo si sviluppano gli uffici lungo tutta la pianta ad L su Via Maria Vittoria e Via Bogino;
- il piano ammezzato si compone di due piccoli locali ad uso archivio e accessori agli uffici;
- il piano sottotetto occupa la manica su Via Maria Vittoria, con locali ad uso ufficio e deposito.

Le facciate su Via Maria Vittoria e Via Bogino sono caratterizzate da un'alternanza regolare di finestre e cornici marcapiano, con particolare evidenza dell'androne di accesso delimitato da due lesene che sorreggono le mensole aggettanti del balcone al piano primo. Le facciate interne, rivolte al cortile pertinenziale, sono intonacate con balconi e verande.

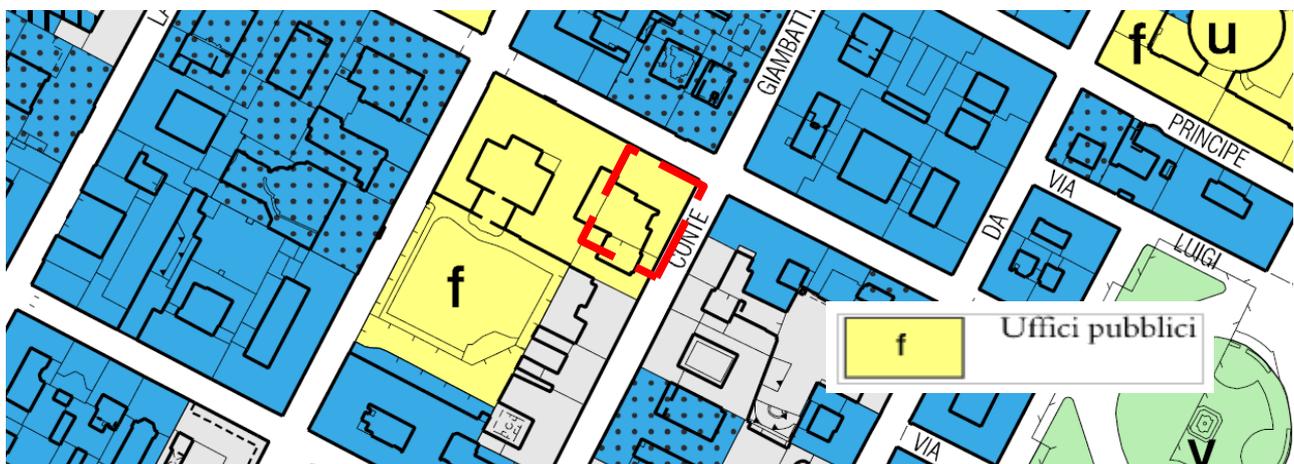
### III. Dati urbanistici.



Il Comune di Torino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3 – 45091 in data 21 aprile 1995, pubblicato sul BUR n.21 del 24 Maggio 1995, e successive varianti.

Il complesso immobiliare in oggetto ricade nella "Zona Urbana Centrale Storica" (ZUCS), con classificazione di "Edificio di rilevante Interesse", caratterizzato da "fronti di architettura uniforme e di notevole pregio".

L'azzonamento puntuale classifica **Palazzo Ferrero della Marmora** in **Area S - Area per Servizi / Servizi Pubblici / Attrezzature di Interesse Generale**, contraddistinta dalla lettera **f Uffici Pubblici**, normata dall'Art 8.15 delle NTA. La destinazione prevista è di Uffici ad uso Pubblico.



### IV. Dati catastali.

Il Palazzo risulta così censito:

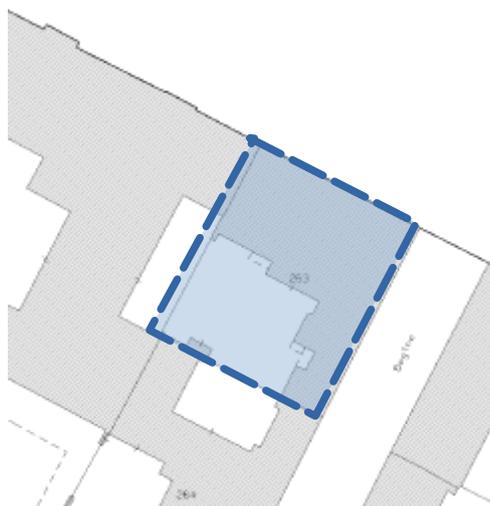
Al C.T Fg. 1281, part. 263

Al N.C.E.U:

Fg. 1281, part. 263, Subalterno 1, Cat. B/4, Classe 3, Consistenza 13.874 mc, Rendita €. 35.826, 55

Fg. 1281, part. 263, Subalterno 2, Cat. D/1, Rendita €. 78,00

Estratto di mappa catastale:



## V. Vincoli Soprintendenza

Il Palazzo è sottoposto a tutela della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali:

- Autorizzazione all'alienazione dell'immobile sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 con DCR nr. 230 del 22/11/2017 notificata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino con lettera prot. n. 184/0 cl. 34.07.08/272.34 del 29/11/2017.

## VI. Consistenze indicative dell'immobile e connessioni infrastrutturali

TABELLA SUPERFICI VIA MARIA VITTORIA 18 (SERVIZI PUBBLICI)

Piano	Scale / cavedi	Androni	Cortili	Depos. / Magaz.	Cantine	Locali tecnici	Archivi	Uffici	Balconi	Alloggio	Magazzini	Totale parziale
1°INTERRATO	119			434		270						822
TERRENO	49	121	341			8	158	282				957
PRIMO	65							553	3			621
AMM. PRIMO	14						39					54
SECONDO	63							532	32			627
TERZO	41							555	18			614
QUARTO	10							315				326
<b>TOTALE</b>	<b>361</b>	<b>121</b>	<b>341</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>276</b>	<b>197</b>	<b>2.238</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.021</b>

La distanza del complesso immobiliare rispetto le reti infrastrutturali è la seguente:

Autostrada: 7,5 Km

Tangenziale: Nord 7,5 Km

Aeroporti: 28 Km da Caselle

Rete ferroviaria: 2,7 Km (Stazione Porta Susa)

1,3 Km (Stazione Porta Nuova)

## **VII. Contenuti della Manifestazione di interesse**

I soggetti interessati a partecipare alla manifestazione di interesse dovranno presentare i seguenti documenti:

### Presentazione delle proposte

Proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo dell'immobile.

La proposta di riqualificazione dovrà riguardare sia gli aspetti di manutenzione straordinaria, restauro e rifunzionalizzazione tecnico edilizia, sia quelli di natura funzionale e gestionale (uso e gestione).

La proposta potrà contenere elementi innovativi coerenti alla natura storica del bene, La proposta dovrà possedere un inquadramento generale, essere circostanziata considerando l'eventuale interazione e sinergia con Palazzo Cisterna e descrivere ogni elemento utile volto a dimostrare la sostenibilità tecnico-economica della trasformazione dell'immobile e del suo utilizzo, i cui oneri si intendono totalmente a carico del soggetto interessato.

La proposta dovrà evidenziare le caratteristiche essenziali degli interventi tecnici e di valorizzazione, indicando le attività che si propone di avviare, gli aspetti connessi alla tutela e valorizzazione del bene e ogni altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione della manifestazione di interesse.

Le forme e le modalità di presentazione delle proposte sono a libera scelta dei soggetti partecipanti e potrà essere rappresentata anche attraverso, note, relazioni illustrative elaborati grafici, schede, e ogni altro elemento che i soggetti partecipanti ritengano utile allegare per una esauriente comprensione delle ipotesi di riqualificazione.

La proposta potrà anche specificare le consistenze delle porzioni immobiliari del bene in argomento soggette ad utilizzi pubblici da parte dell'Amministrazione metropolitana.

La proposta di valorizzazione non deve superare le 5 pagine, oltre alla eventuale documentazione tecnica a corredo (elaborati grafici, rendering, quadri economici, relazioni progettuali).

### Importo proposto per l'acquisizione e la trasformazione immobiliare

La proposta dovrà contenere anche una ipotesi di importo per l'acquisizione del bene (non inferiore alla base d'asta del precedente incanto, pari a € 3.960.000,00) e la variazione dell'importo per la sua riqualificazione.

L'importo dovrà trovare un'equa congruità desumibile da specifico quadro economico a supporto della sostenibilità finanziaria derivante dal progetto di acquisizione e successiva riqualificazione da parte del soggetto proponente.

## **VIII. Soggetti ammessi.**

Possono presentare la propria manifestazione di interesse gli enti pubblici ed in genere gli operatori privati, anche immobiliari.

## **IX. Termini e modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse.**

I soggetti interessati dovranno formulare la propria manifestazione di interesse che dovrà pervenire alla Città Metropolitana di Torino – Ufficio Patrimonio - Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino, **entro le ore 12 del 06/05/2024.**

Il plico contenente la manifestazione di interesse dovrà pervenire a mezzo raccomandata, PEC ovvero consegnata a mano.

Il plico sigillato dovrà recare all'esterno le generalità del mittente e la dicitura "Manifestazione di interesse all'acquisto di Palazzo Ferrero della Marmora e successiva valorizzazione".

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1) dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale il proponente ovvero suo legale rappresentante, consapevole delle responsabilità e sanzioni penali previste dal D.P.R. 445/2000 e s.m.i. in caso di dichiarazioni false o mendaci, attesti:

*(nel caso di persone fisiche)*

- di non aver riportato condanna alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che non esistono procedimenti o provvedimenti interdittivi di cui alla legislazione antimafia;
- di non aver subito risoluzioni contrattuali per inadempimento da parte di Amministrazioni Pubbliche;

*(nel caso di persone giuridiche)*

- di essere iscritta al Registro delle Imprese ove tenuta (indicare il numero C.C.I.A.A. ed i nominativi delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- di non essere incorsa nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 co. 2 del D.Lgs. 231/2001 (responsabilità amministrativa delle società e degli enti);
- che non esistono procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia;
- dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale il titolare (se impresa individuale), i soci (se società in nome collettivo), i soci accomandatari (se società in accomandita semplice), gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se altro tipo di società), consapevoli delle responsabilità e sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i, attesti/no di non aver riportato condanna alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- di non aver subito risoluzioni contrattuali per inadempimento da parte di Amministrazioni Pubbliche;

2) Manifestazione d'interesse all'acquisto, e relative condizioni, dell'immobile di cui trattasi, redatta in carta semplice ed in lingua italiana, contenente:

- i dati identificativi del soggetto interessato;
- copia fotostatica del documento di identità del proponente ovvero del suo legale rappresentante, se diverso da persona fisica;
- indicazione del prezzo complessivo proposto;
- indicazione della destinazione d'uso dell'immobile che si intende adottare compatibile con quelle ammesse;
- recapiti presso i quali dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;
- dichiarazione di aver visionato l'immobile e di essere stato informato e di conoscerne le peculiarità urbanistiche;
- dichiarazione di aver preso piena ed integrale conoscenza del presente avviso e di accettarne incondizionatamente il contenuto;

- ogni ulteriore documento o elaborato che si ritenga utile per qualificare l'offerta anche ai fini della sua valutazione.

#### **X. Valore dell'avviso.**

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58/1998 e s.m.i. .

**Il presente Avviso è finalizzato esclusivamente ad una indagine di mercato esplorativa anche per individuare quali progettualità di riqualificazione e valorizzazione immobiliare possono interessare il Palazzo Ferrero della Marmora per le successive valutazioni operative.**

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Città Metropolitana di Torino alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte della Città Metropolitana di Torino a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

La Città Metropolitana di Torino si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salvo, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

#### **XI. Responsabile del Procedimento, quesiti e sopralluoghi.**

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente della Direzione Finanza e Patrimonio della Città Metropolitana di Torino **Dott. Matteo BARBERO**.

Eventuali richieste di informazioni potranno essere sottoposte all'attenzione dell'Architetto Diego Rivella, Responsabile del Processo Gestione Tecnica e Inventario Immobiliare della Città Metropolitana di Torino, che supporta il Responsabile del Procedimento nell'espletamento delle attività di competenza, raggiungibile telefonicamente al numero 011.8617620 ed al seguente indirizzo di posta elettronica: [segreteria.patrimonio@cittametropolitana.torino.it](mailto:segreteria.patrimonio@cittametropolitana.torino.it) .

Il sopralluogo sull'immobile, da concordare con l'Architetto Diego Rivella mediante richiesta da inoltrare al predetto indirizzo di posta elettronica, potrà essere effettuato entro e non oltre il 24/04/2024 .

#### **XII. Foro Competente.**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed all'esecuzione del presente Avviso è competente in via esclusiva il Foro di Torino.

#### **XIII. Informativa sulla privacy.**

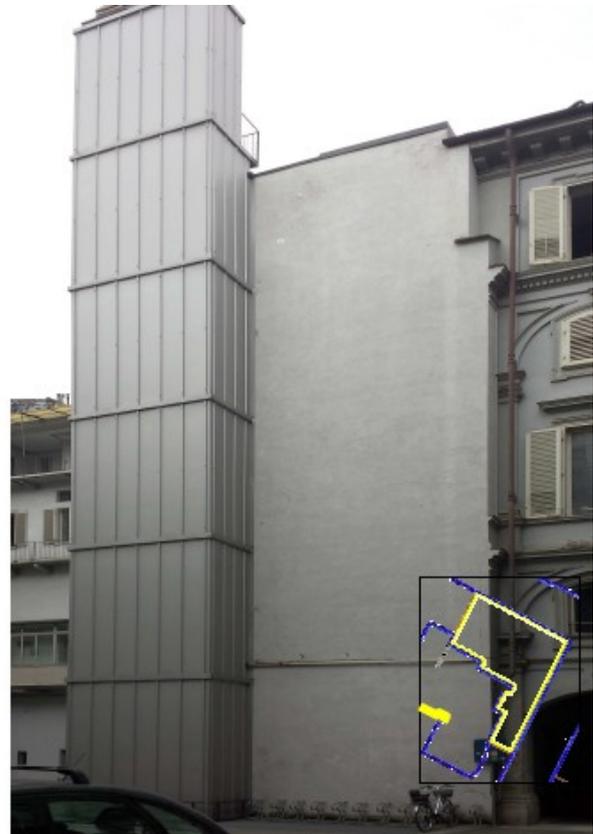
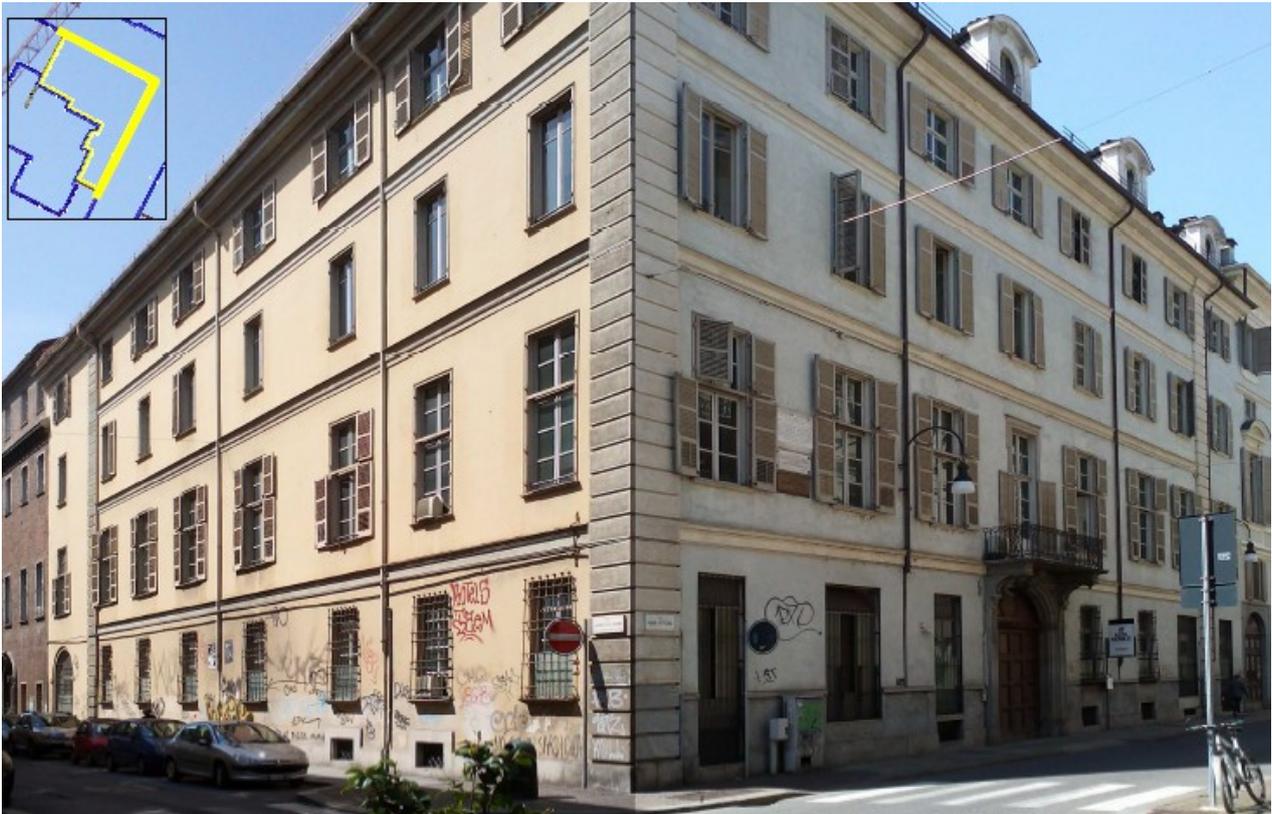
Il trattamento dei dati personali in possesso dell'Ente Città metropolitana di Torino viene effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D.Lgs. 10/08/2018 n. 101 "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento UE 2016/679. I dati d'interesse sono trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della procedura. Il titolare del trattamento è la Città Metropolitana di Torino, con sede legale in C.so Inghilterra 7 - 10138 Torino, [protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it](mailto:protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it). Il Responsabile della

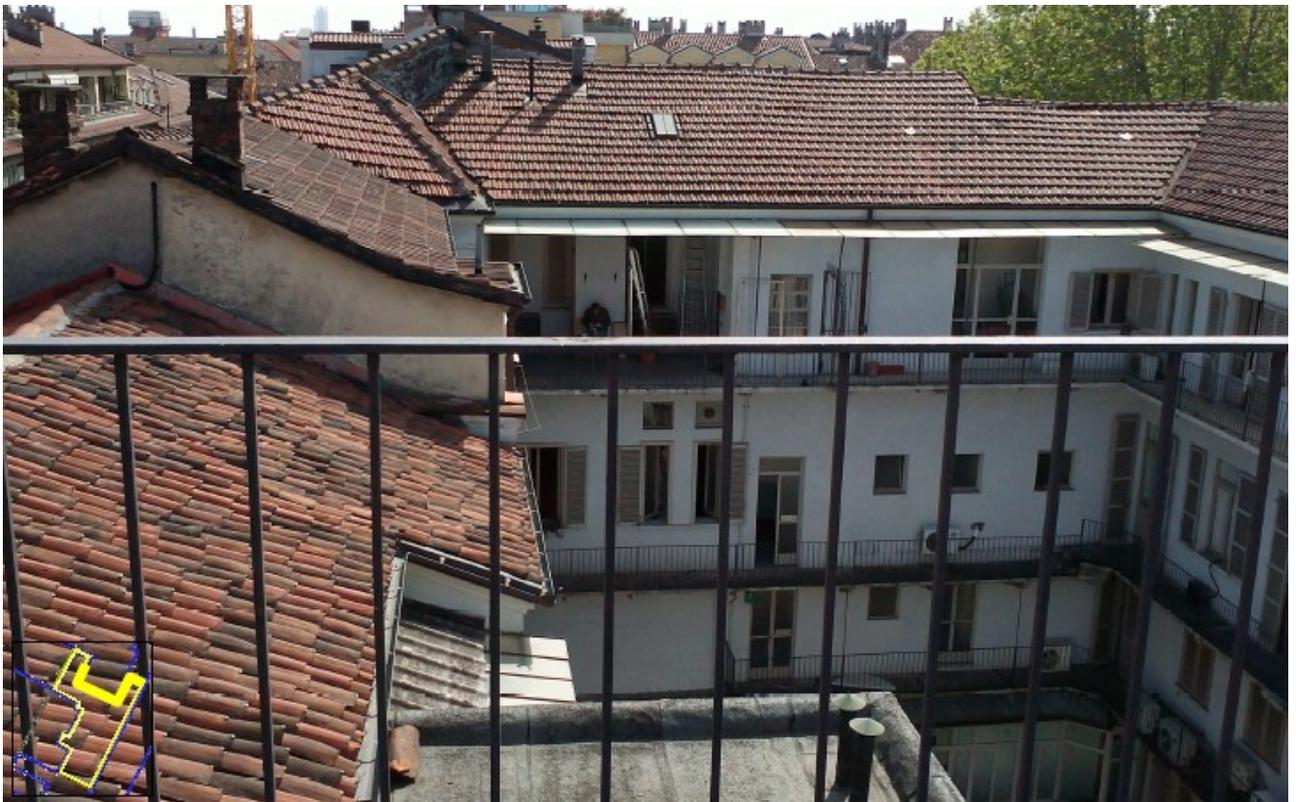
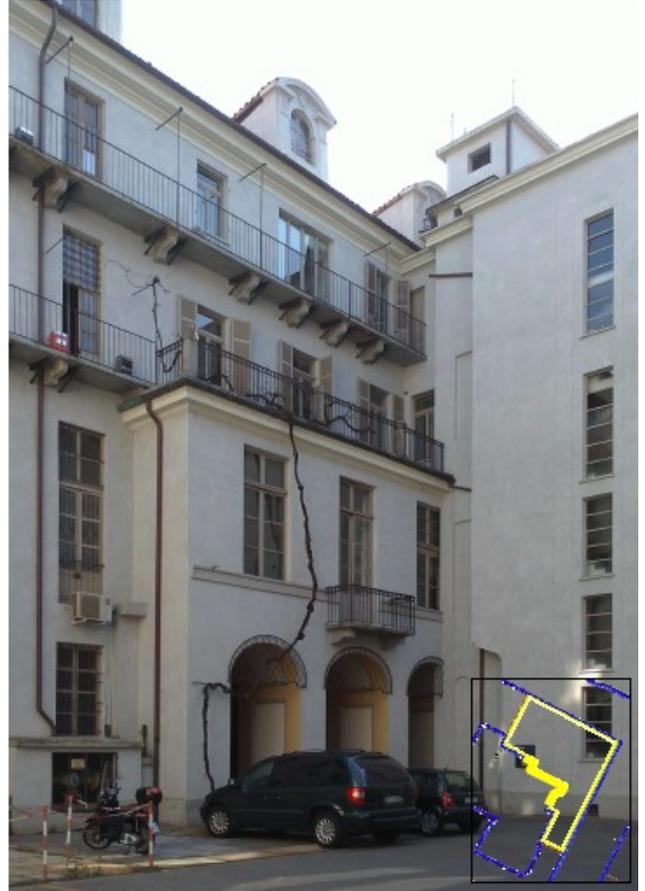
Protezione Dati (Data Protection Officer – DPO) è la Dott.ssa Carla Gatti e i dati di contatto sono:  
Corso Inghilterra 7 – 10138 Torino, tel.011 8617800 email [dpo@cittametropolitana.torino.it](mailto:dpo@cittametropolitana.torino.it)

#### **XIV. Ulteriori disposizioni.**

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Invito dandone semplice comunicazione sul sito internet [www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it) nella sezione Patrimonio.

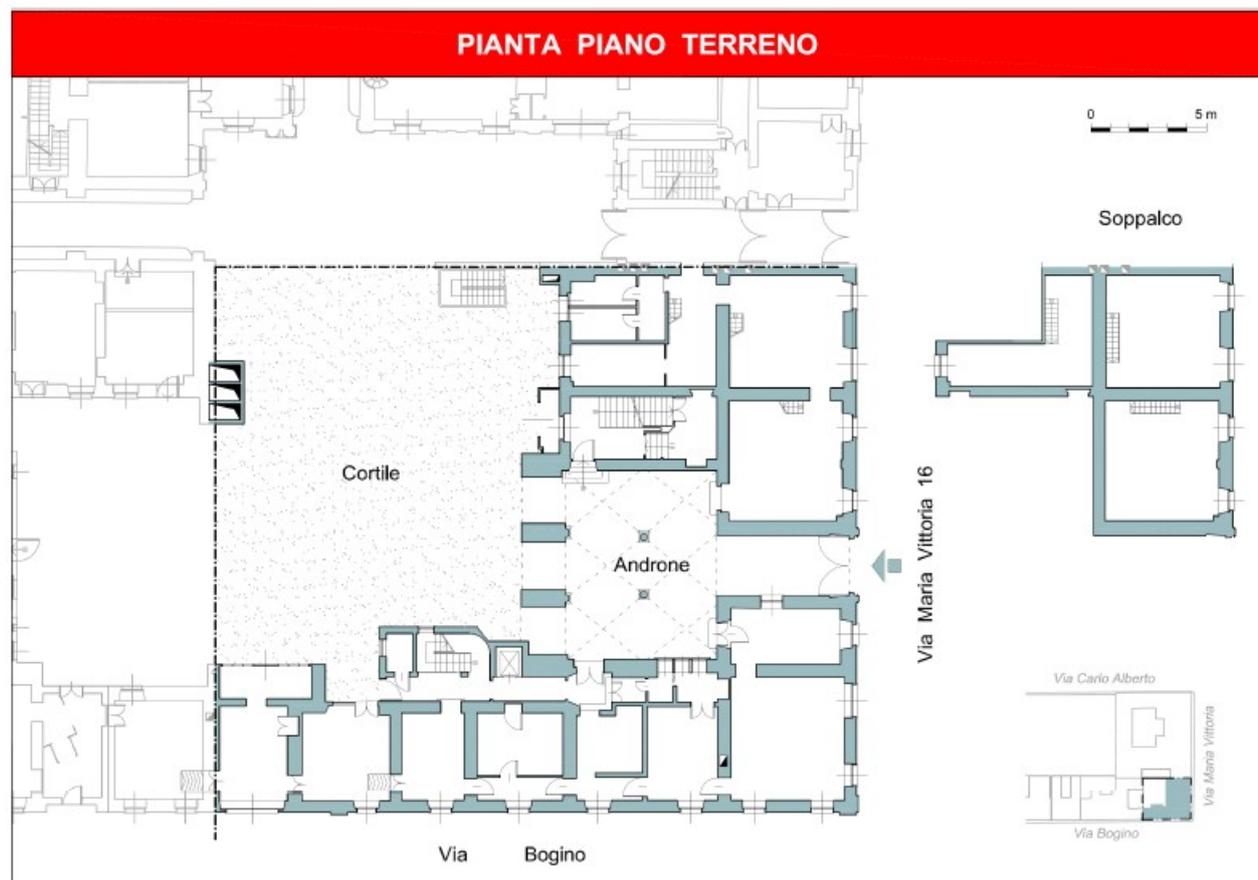
## XV. Documentazione fotografica.







## XVI. Planimetrie.



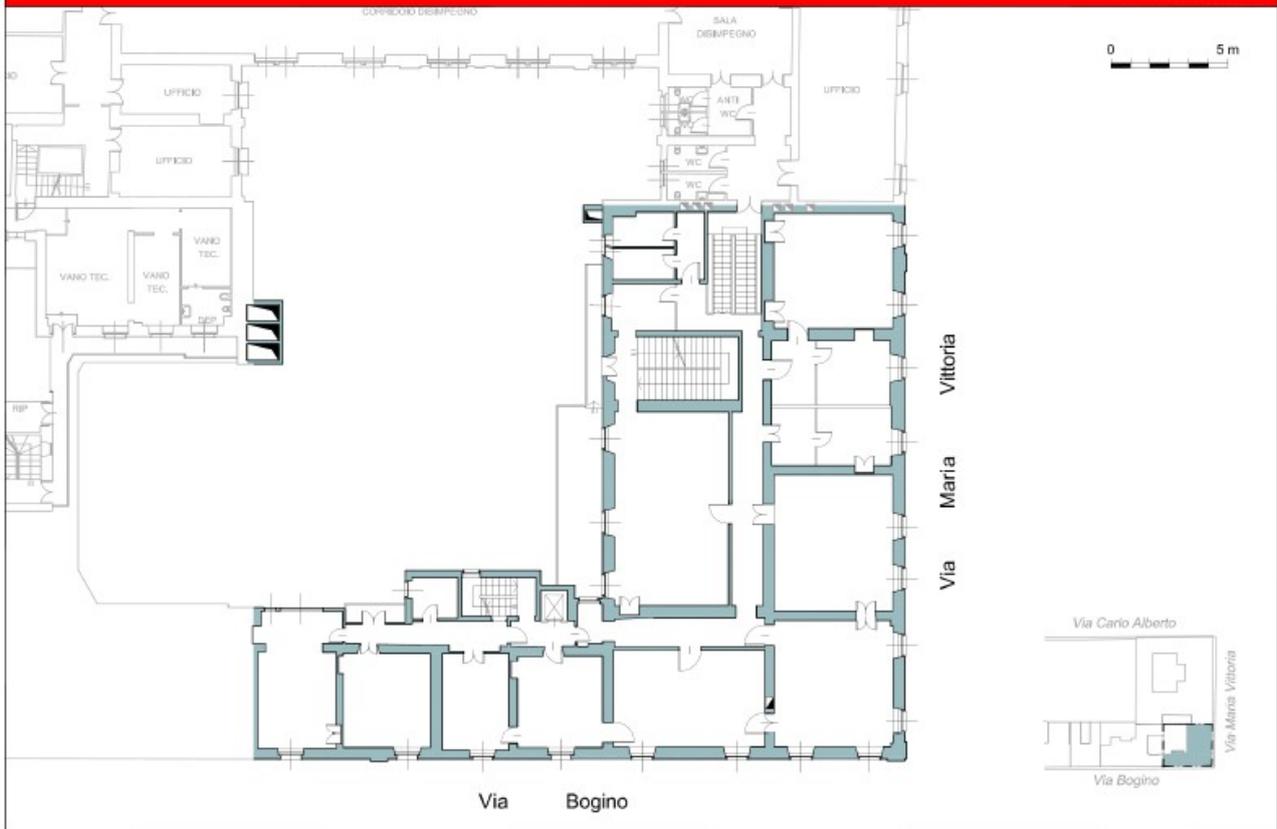
## PIANTA PIANO PRIMO



## PIANTA AMMEZZATO PIANO PRIMO



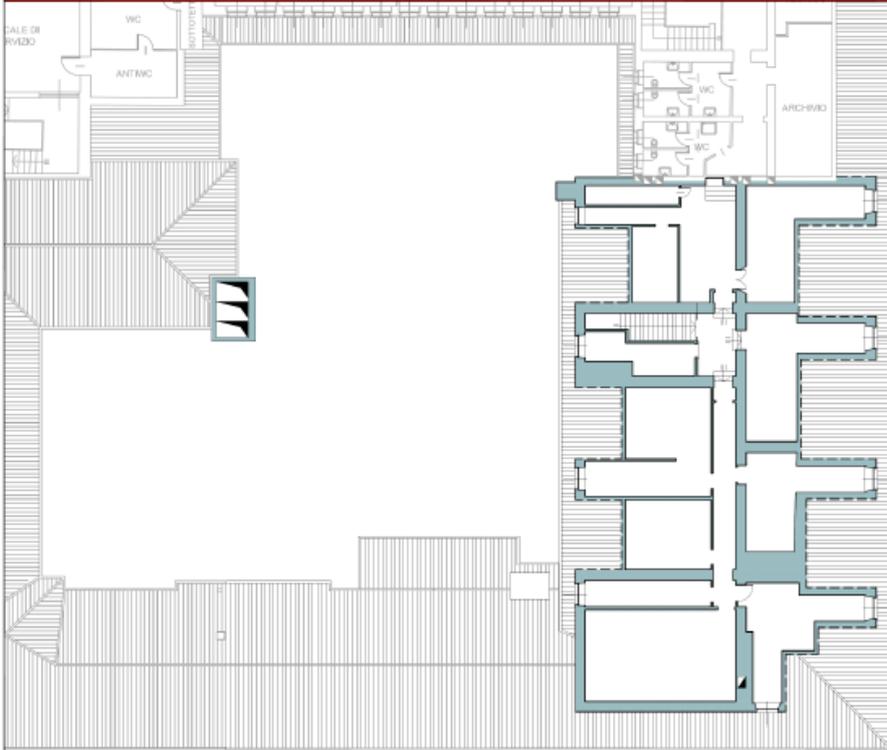
## PIANTA PIANO SECONDO



## PIANTA PIANO TERZO



# PIANTA PIANO QUARTO



0 5 m

Via Maria Vittoria

Via Bogino

