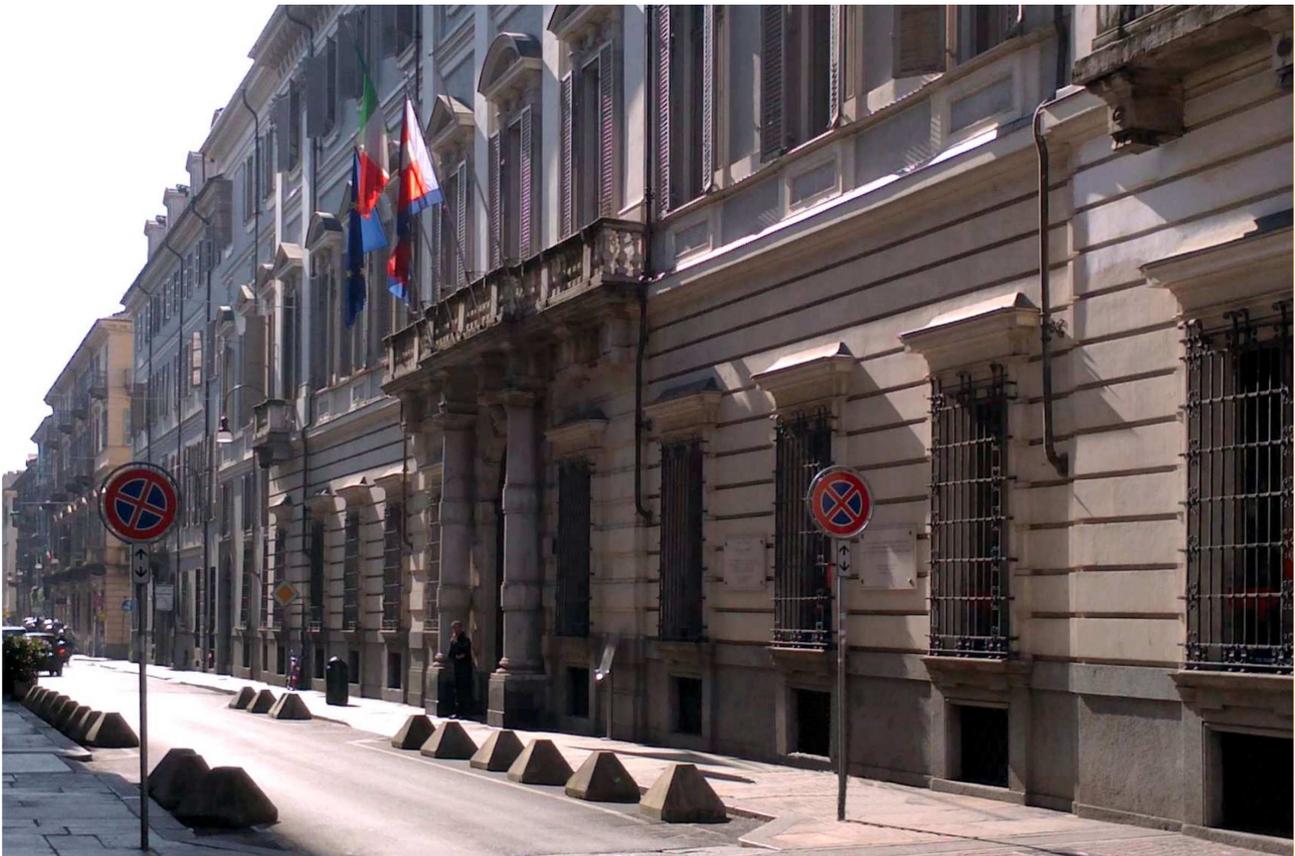


INVITO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA LOCAZIONE/CONCESSIONE DI *PALAZZO CISTERNA* IN TORINO

I. Informazioni generali: descrizione storica e ubicazione

La Città Metropolitana di Torino, in qualità di proprietaria, intende avviare una procedura volta all'individuazione di soggetti interessati alla locazione dell'immobile sito in Torino, Via Maria Vittoria civico 12, denominato *Palazzo Cisterna*.



Scorcio della facciata su Via Maria Vittoria: ingresso al Palazzo Cisterna

Il palazzo è parte dell'isolato dell'Assunta; è sorto a partire dal 1648, cioè con il secondo ampliamento barocco di Torino, propugnato da Carlo Emanuele II, che prevedeva uno sviluppo della città verso levante.

L'edificio originario di proprietà del conte Flaminio Antonio Ripa di Giaglione nasce nel 1673, in un momento di fervore urbanistico che caratterizza il secondo ampliamento di Torino, su progetto originario dell'Arch. Valperga, facente parte del gruppo dei collaboratori di Amedeo di Castellamonte.

Nel 1675, a seguito di permuta, la proprietà diviene della famiglia Dal Pozzo della Cisterna con cui inizia un lungo periodo di splendore con l'annessione del giardino su Via Carlo Alberto ed in particolare, nella seconda metà del Settecento, vengono intrapresi lavori di restauro che conferiscono al palazzo l'attuale impronta architettonica.

Nella seconda metà dell'Ottocento con il matrimonio di Maria Vittoria Cisterna con Amedeo di Savoia duca d'Aosta, il palazzo diviene una vera e propria casa di rappresentanza molto sfarzosa con l'aggiunta di nuove sale.

Dopo la morte della principessa Maria Vittoria si procede a completare il palazzo: viene costruita la cancellata che circonda il giardino a sostituzione del vecchio muro di cinta e si ristrutturano l'atrio d'ingresso e lo scalone.

Negli anni successivi al 1900 l'immobile non subisce interventi di rilievo sino al 1940, anno in cui i Savoia – Aosta vendono l'edificio all'Amministrazione Provinciale, che nel 1945 lo adibisce a propria sede ufficiale.

Successivamente vengono intrapresi lavori di sistemazione dei locali ad uso ufficio con l'inserimento di nuovi vani scala ed ascensori.

Negli anni seguenti l'immobile subisce ulteriori operazioni di restauro e di adeguamento funzionale necessari ad un utilizzo pubblico.

Parte dell'edificio (corpo di fabbrica adiacente Via Maria Vittoria) si sviluppa su quattro piani fuori terra, disposti attorno ad una corte interna caratterizzata da due imponenti androni porticati che la collegano al giardino ed alla città, con ingresso su Via Maria Vittoria 12.

Il giardino a cui si accede anche da Via Carlo Alberto, rappresenta l'unica area verde privata all'interno del centro storico di Torino.



Vista del portico di accesso al Palazzo da Via Maria Vittoria 12

Palazzo Cisterna 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 di Torino.

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 da Palazzo Cisterna; 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 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.

II. Dati urbanistici.

L'immobile è ricompreso nell'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 uffici ad uso pubblico.

III. Dati catastali.

Catasto terreni: distinto al C.F. al Foglio n. 1281 particella n. 46 parte.

Catasto fabbricati: Foglio n. 1281 particella 46, sub 6 parte, sub 11 parte.



Veduta del giardino privato

IV. Consistenze dell'immobile.

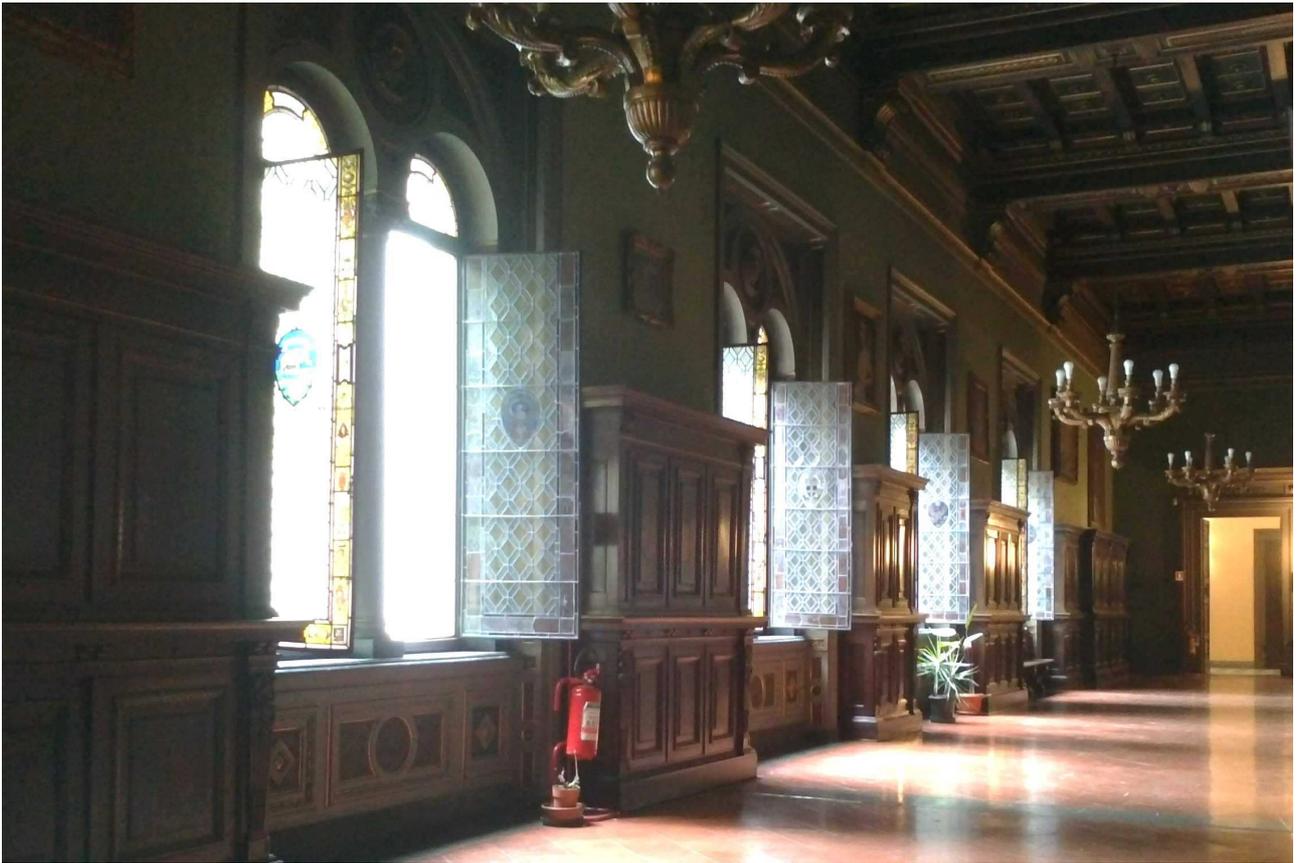
L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, con due porzioni ammezzate, (più due piani interrati che non sono oggetto del presente invito). Le cortine edilizie del palazzo si affacciano attorno ad un cortile interno caratterizzato da due imponenti androni porticati: uno di collegamento tra lo spazio interno e il giardino, l'altro punto di snodo tra il palazzo e la Città, con ingresso su Via Maria Vittoria 12. La distribuzione orizzontale è molto articolata ed è caratterizzata da un'alternanza di ambienti aulici, ricchi di decorazioni e particolari di pregio, con spazi ad uso ufficio.

In sintesi di seguito lo sviluppo ai vari piani:

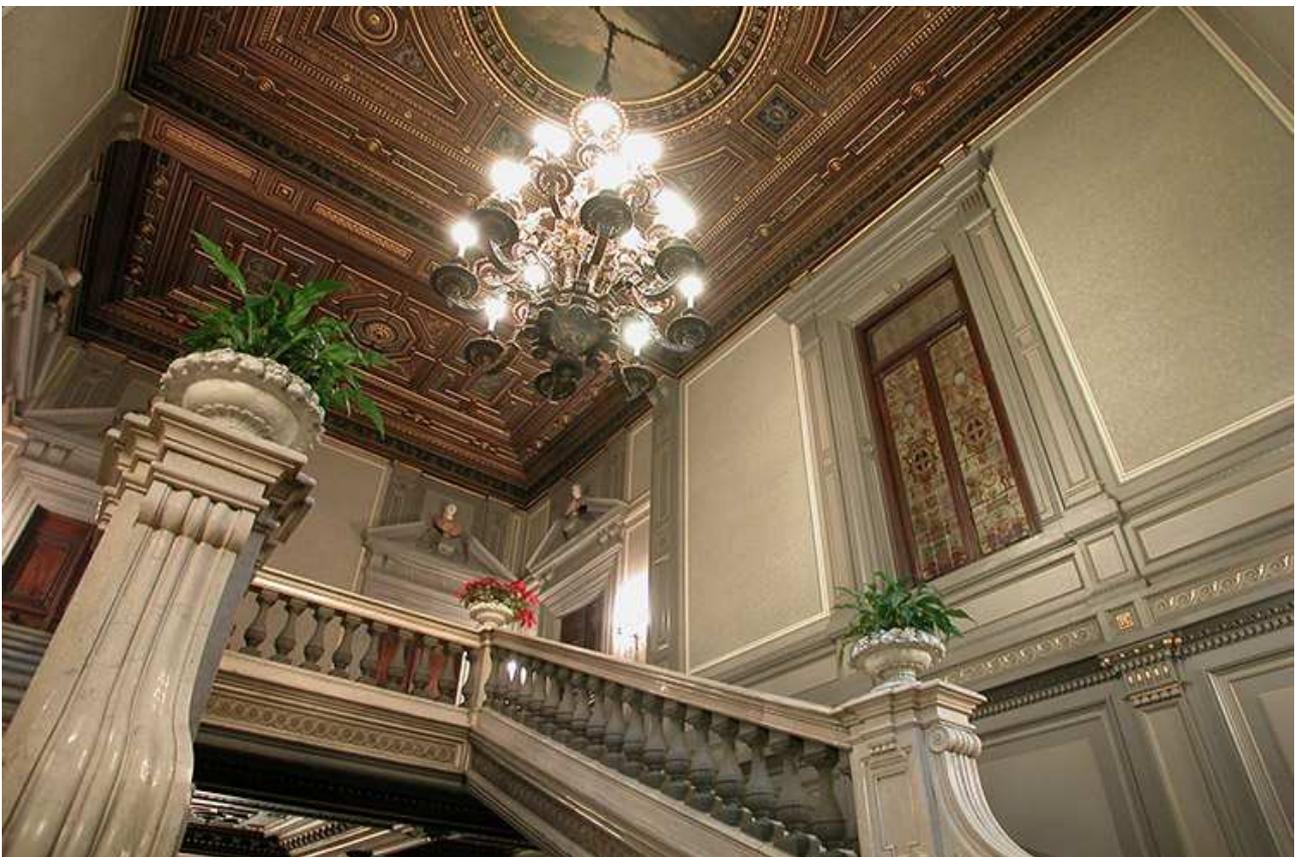
- il Piano Terra, articolato attorno alla corte aulica e ai due androni, si compone di tre distinte porzioni con caratteristiche diverse. La prima porzione, con accesso dall'androne principale e affaccio su Via Maria Vittoria, Via Carlo Alberto e alla corte aulica, è caratterizzata da ambienti di pregio con pavimenti in legno, soffitti decorati con stucchi e affreschi. La seconda porzione, con accesso dall'androne principale e affaccio su Via Maria Vittoria e sulla corte aulica, è attualmente occupata dalla biblioteca e ospita lo scalone d'onore, un'imponente scalinata in marmo che introduce al piano nobile e occupa uno sfarzoso salone con pavimenti in marmo e legno, soffitto a cassettoni con decori in oro, cornici e balaustre in marmo scolpito. L'ultima porzione, con accesso dall'androne che collega la corte aulica al giardino, si affaccia sulla corte e sul magnifico giardino ed è caratterizzata da ambienti con caratteristiche più sobrie;
- il Piano Terra Ammezzato ospita, come a piano terra, alcuni locali della biblioteca e locali ad uso deposito. L'accesso al piano avviene da diversi corpi scala secondari. Un'ultima parte, in corrispondenza della prima porzione in angolo tra Via Carlo Alberto ed il parco, è destinata ad archivio per gli uffici del piano terreno;
- il Piano Primo è il piano nobile del palazzo ed ospita, nella porzione con affaccio su Via Maria Vittoria e Via Carlo Alberto, importanti saloni ai quali si accede dallo scalone d'onore. La porzione di manica con affaccio sul parco, è invece caratterizzata da finiture più semplici con uffici e corridoi di distribuzione;
- il Piano Primo Ammezzato si sviluppa solo su due porzioni della manica sud, in corrispondenza dei due angoli: quello in aderenza al palazzo confinante (Palazzo della Marmora) e l'altro affacciato su Via Carlo Alberto e sul giardino. Entrambe ospitano locali di servizio;
- il Piano Secondo si sviluppa su tutta l'impronta dell'edificio, con locali ad uso ufficio disimpegnati da corridoi che seguono lo sviluppo delle maniche intorno la corte centrale;
- il Piano Terzo ospita il sottotetto e si sviluppa sulla manica nord, con affaccio su Via Maria Vittoria, e sulla manica est, interno cortile.

La superficie complessiva del complesso di Palazzo Cisterna è pari a circa mq. 7.900 (esclusi i due piani interrati e gli spazi occupati dalla Biblioteca storica che non rientrano nel presente avviso pubblico) di cui circa mq. 2.620 classificabili come zone auliche (galleria, saloni, uffici).

Completano la consistenza superficiale del Palazzo le aree esterne del complesso: la corte aulica (circa mq. 630), il giardino privato, le aree a parcheggio e gli spazi di accesso veicolare per circa mq. 3.525.



Particolare della Galleria Aulica (Piano Primo)



Particolare dello Scalone d'onore (Piano Terra)

V. Condizioni di utilizzo dell'immobile.

Il contratto implicherà l'impegno dell'utilizzatore a:

esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata del contratto in conformità alle rispettive destinazioni d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica del bene concesso in uso ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 57 bis e 106 comma 2 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ; provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e degli arredi; sarà facoltà della Città Metropolitana di Torino concordare con il concessionario/locatario l'esecuzione di interventi sull'immobile da scomputarsi dal corrispettivo;

utilizzare obbligatoriamente gli arredi di proprietà della Città Metropolitana di Torino presenti in Palazzo Cisterna negli ambienti in cui essi si trovano all'atto della consegna dei locali; detti arredi sono concessi al locatario/concessionario in comodato gratuito per la durata del contratto;

osservare tutto quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dai provvedimenti conseguenti.

La cessione del contratto è vietata; la violazione di tale divieto consente la pronuncia di risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1453 del Codice Civile.

La sublocazione è possibile previo parere favorevole vincolante della Città Metropolitana.

La Città Metropolitana di Torino si riserva di mantenere l'utilizzo di porzione minoritaria del Palazzo, anche a titolo temporaneo, con termini e modalità che potranno essere oggetto di apposito accordo.

VI. Soggetti ammessi.

Possono presentare la propria manifestazione di interesse gli enti pubblici ed in genere gli operatori la cui attività sia coerente con la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente avviso.

La Città Metropolitana di Torino intende prioritariamente prendere in considerazione le richieste di locazione/concessione, anche di più soggetti, dell'intero complesso; in subordine saranno prese in considerazione anche proposte riguardanti porzioni dell'intero complesso.

In ogni caso, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione/concessione, i partecipanti non dovranno trovarsi nelle condizioni ostative previste al successivo **punto VII**.

VII. 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 – Servizio Patrimonio - Corso Inghilterra, 7 - 10123 Torino, entro le ore 12 del 31/01/2018.

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 – locazione/concessione Palazzo Cisterna".

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, attestino 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 alla locazione/concessione 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 canone complessivo annuale proposto;
- indicazione della destinazione d'uso dell'immobile che si intende adottare compatibile con quelle ammesse;
- indicazione della durata del contratto proposto, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
- 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 anche storiche ed artistiche;
- 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.

VIII. 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. .

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.

IX. Responsabile del Procedimento, quesiti e sopralluogo.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore dell'Area Patrimonio e Servizi interni della Città Metropolitana di Torino Dott. Giovanni Monterosso.

Eventuali richieste di informazioni potranno essere sottoposte all'attenzione dell'Architetto Diego Rivella, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale 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.

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 24/01/2018.

X. Foro Competente.

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

XI. Informativa sulla privacy.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della procedura. Il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. Titolare del trattamento è la Città Metropolitana di Torino - Servizio Patrimonio.

XII. 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 nella sezione Patrimonio.

Torino, 11/12/2017

Il Direttore Area Patrimonio e
Servizi Interni
f.to dott. Giovanni Monterosso