

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE O L'ACQUISTO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI ARPA PIEMONTE

Si rende noto che l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte, di seguito Arpa Piemonte, intende procedere alla locazione o alla vendita di un immobile di proprietà sito nel Comune di Biella in Via Pella, all'interno del complesso edilizio denominato "Città Studi", attualmente inutilizzato, a Enti pubblici e/o imprese private.

Con il presente avviso si intende sollecitare manifestazione di interesse da parte di soggetti interessati.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazione d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati e non vincola, in alcun modo, Arpa Piemonte a contrarre.

Ubicazione

L'immobile è sito in via Pella a Biella all'interno del complesso denominato "Città Studi".

Consistenza e descrizione dell'immobile

Trattasi di porzione di capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Il corpo di fabbrica, costituente il capannone, ha pianta rettangolare, suddivisa in tre campate, con una superficie lorda di mq 2.115 oltre alla porzione di area, a cortile pertinenziale, della superficie complessiva di mq 1.791, come risulta dalla pianta allegata all'atto notarile del Dott. Paolo Antoniotti (allegato 1). In totale la proprietà Arpa è di 3.906 mq.

Il fabbricato, costruito nel 1977 con destinazione a "Polo di formazione per tessili professionali", è composto da 1 piano fuori terra di 8 m di altezza, per un volume di mc 16.920.

Il sistema costruttivo utilizzato è quello della prefabbricazione con struttura portante verticale in c.a., travi principali in c.a. precompresso, elementi di tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati in c.a. preintonacati, pareti divisorie interne in blocchi di calcestruzzo intonacati, copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa. La luce è assicurata da cupole in policarbonato. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. I serramenti esterni sono costituiti da ampie vetrate con struttura in ferro e doppi vetri, i serramenti interni hanno struttura in ferro con pannelli lavabili tamburati, le porte di ingresso sono in ferro.

Alla testata di estremità dell'edificio si trova n. 1 scala in cemento armato con piano di calpestio in gomma antisdrucchiolo di sicurezza.

All'interno, l'impianto distributivo è tipico di un capannone industriale.

Si trovano parti di parti impianti tecnologici, predisposti per l'uso al quale era destinato, che sono obsoleti, e la presenza di significative attrezzature e canalizzazioni metalliche per le lavorazioni dei tessuti, impattano sulle spese di demolizione e recupero del manufatto edilizio.

Il complesso è dotato di tutte le infrastrutture ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie: parcheggi, aree verdi, illuminazione, raccolta acque meteoriche, ecc..

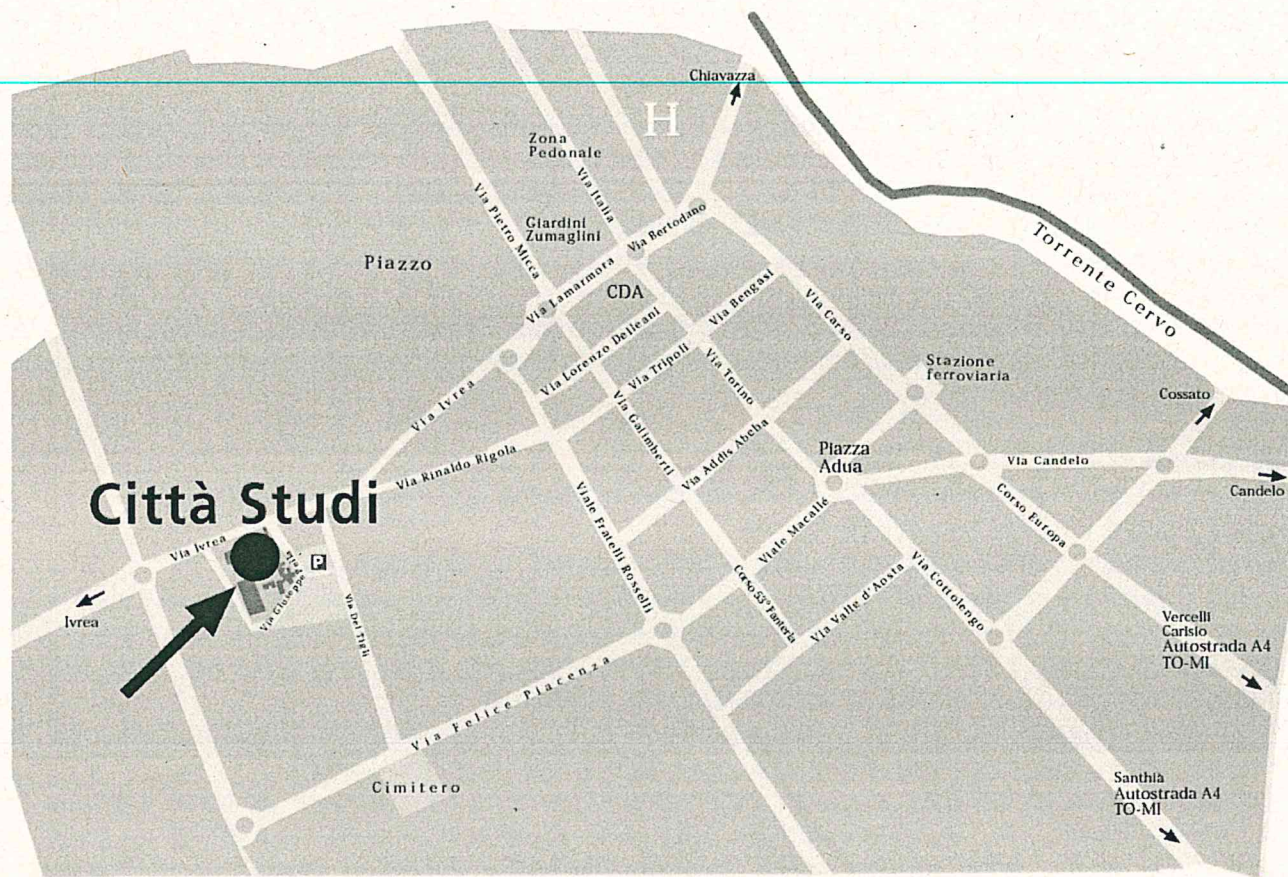
Nelle immediate vicinanze è presente anche la centrale termica, con possibilità di collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadina.

Accesso

L'accesso veicolare e pedonale è da Via Pella che, staccandosi dalla Via Ivrea, corre intorno al complesso edilizio e può essere ad uso esclusivo.

Confini

La porzione di immobile oggetto della presente stima, pur essendo all'interno del complesso edilizio "Città Studi", costituisce una unità indipendente, ben disimpegnata e nettamente scorporabile.



Inquadramento urbanistico

La zona viene individuata dal PRGC come area per servizi e impianti di interesse generale pubbliche e di uso pubblico e private F – F*, con i seguenti parametri urbanistici:

Rc: 50% (Rapporto copertura Sc/Sf*100)

SVp: 1/3 di Sf (Superficie per il verde privato)

H max non superiore ai 12 m (Altezza della costruzione)

Inquadramento catastale

L'immobile Arpa è ubicato su un terreno di 3.906 mq censito al Catasto Terreni al foglio 58, mappale n. 341 e al N.C.E.U. al foglio 551, mappale n. 101. L'immobile è costituito da un fabbricato di 2.115 mq e annesso cortile di 1.791 mq.

Titolarità

L'immobile è di proprietà di Arpa Piemonte con atto a rogito del 26.07.1999 del Notaio Dott. Paolo Antoniotti, con studio in Torino Corso Galileo Ferraris 20, registrato a Torino al n. 24796.

Vincoli giuridici

L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico in base all'art. 142, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Regolarità amministrativa

Per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

n. 1417 in data 20.09.1977;

n. 1058/76 in data 09.04.1990 – concessione edilizia in sanatoria;

Sez 2/A n. 3014/406 in data 05.11.1990;

Sez. A/2 n. 1713/122 in data 08.08.1991;

Sez. A/2 n. 1712/121 in data 08.08.1991;

Frazionamento: inizio attività in data 25.05.1990, prot. 176.

Soggetti abilitati a presentare la manifestazione di interesse e modalità di selezione

Possono manifestare interesse tutti gli Enti Pubblici, le imprese private o singoli.

Definizione della locazione o della vendita dei locali

I soggetti che hanno manifestato l'interesse, secondo le modalità di seguito evidenziate, saranno invitati a presentare offerta formale, secondo modalità ad evidenza pubblica.

Condizioni di locazione

- L'immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- La manutenzione straordinaria sarà a carico della proprietà mentre la manutenzione ordinaria spetterà all'affittuario.
- Rispetto all'importo del canone, come in concreto determinato, potranno essere portate in compensazione le spese di manutenzione straordinaria concordate prese in carico dal conduttore, prevedendo eventuali elementi compensativi qualora il valore di tali interventi dovesse eccedere il valore del canone per l'intera durata contrattuale
- Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei) rinnovabile per altri 6 (sei) anni.
- Le spese di registro sono al 50% del locatore ed al 50% del conduttore.
- le spese dell'imposta di bollo sono a carico del conduttore.
- Le utenze sono a carico del conduttore.

Il pagamento del canone d'affitto è in rate semestrali anticipate ed a garanzia dovrà essere presentata una fideiussione bancaria o polizza assicurativa, a scelta dell'offerente, dell'importo pari a tre mensilità del canone di locazione. La garanzia avrà validità per tutta la durata del contratto e servirà a coprire il mancato pagamento dei canoni di locazione.

Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'ARPA Piemonte. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte dell'Arpa Piemonte da rimettersi al locatore al momento della presa in consegna dei locali a seguito della completa ed esatta esecuzione delle previsioni contrattuali.

Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

La dichiarazione di interesse deve essere presentata in plico chiuso, recante sull'esterno il mittente e la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE O ACQUISTO DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DI ARPA PIEMONTE", dovrà essere indirizzata ad Arpa Piemonte, Via Pio VII,9 10135 Torino, pervenire all'Ufficio Protocollo **entro le ore 12.00 del giorno 04/09/2017** e dovrà contenere:

- indicazione del soggetto interessato, suoi recapiti telefonici ed e-mail;
- specificazione dell'intenzione ad acquistare o a locare;
- indicazione dell'attività che si intende effettuare;

La dichiarazione deve essere sottoscritta dal soggetto richiedente e/o legale rappresentante a pena di esclusione dalla procedura selettiva ed accompagnata da una fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

La dichiarazione di interesse può altresì essere presentata tramite in via telematica, posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo tecnico@pec.arpa.piemonte.it riportando in oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE O ACQUISTO DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DI ARPA PIEMONTE", e dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo **entro le ore 12.00 del giorno 04/09/2017** e dovrà contenere nota allegata riportante:

- indicazione del soggetto interessato, suoi recapiti telefonici ed e-mail;
- specificazione dell'intenzione ad acquistare o a locare;
- indicazione dell'attività che si intende effettuare;

La dichiarazione deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto richiedente e/o legale rappresentante a pena di esclusione dalla procedura selettiva. Nel caso non si disponga di firma digitale la manifestazione d'interesse dovrà risultare sottoscritta (firmata in calce) ed accompagnata da una fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Non sono stati apportati al fabbricato interventi o modifiche tali da richiedere ulteriori provvedimenti amministrativi.

Stato di conservazione

Il fabbricato, di proprietà Arpa, si trova in stato di abbandono e degrado, in particolare: la copertura del tetto è stata di recente in parte rifatta con guaina bituminosa; si riscontrano internamente alcune zone ove ci sono delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, in quanto probabilmente alcune guaine si sono fessurate, ma non sono infiltrazioni di entità rilevante. Il capannone non dispone di forniture (acqua- gas- luce).

Impianto idrico: è presente internamente una linea di distribuzione dell'acqua che arriva da Città Studi e conduce all'unico lavandino presente; l'impianto di distribuzione dell'acqua è funzionante.

Impianto di riscaldamento: al momento assente; sono presenti degli aerotermini Junker in quota con le linee di adduzione dell'acqua di riscaldamento alle batterie riscaldanti, ma non sono funzionanti in quanto l'acqua di riscaldamento non è collegata ad alcuna centrale termica. A detta di Città Studi, è presente una centrale di cogenerazione dedicata a Città Studi che produce acqua calda con arrivo fino ad un pozzetto ubicato nel prato antistante la porzione di capannone lato Itis Quintino Sella. Da tale pozzetto, derivando una linea, si può portare l'alimentazione dell'acqua di riscaldamento nella porzione di capannone d'interesse.

Impianti sanitari: non è presente nella porzione alcun tipo di servizio igienico; i servizi utilizzabili sono quelli del locale refettorio di Città Studi posti nelle immediate adiacenze del capannone di proprietà Arpa.

Impianto elettrico: la porzione di capannone è alimentata da una linea elettrica derivata da un quadro presente in un locale di proprietà di "Citta Studi".

La linea si attesta ad un quadro elettrico installato all'interno del capannone da cui si derivano due linee (forza motrice e luce) protette da interruttori magnetotermici-differenziali. La linea forza motrice viene distribuita attraverso un blindo sbarra da cui si derivano una serie di prese elettriche con tensioni 380 e 220 V. La linea luce è distribuita con cavo ed una serie di prese poste in alto alimentano i corpi illuminanti. Verificata l'accensione delle luci, quasi tutti i corpi illuminanti risultano funzionanti ad eccezione di alcuni che risultavano scollegati.

L'immobile non potrà che essere offerto (in tutto o in parte) in vendita o in locazione nelle condizioni in cui si trova senza alcuna garanzia rispetto all'utilizzabilità dello stesso.

Rispetto all'importo del canone, come in concreto determinato, potranno essere portate in compensazione le spese di manutenzione straordinaria concordate prese in carico dal conduttore, prevedendo eventuali elementi compensativi qualora il valore di tali interventi dovesse eccedere il valore del canone per l'intera durata contrattuale.

Valutazione

La valutazione dell'immobile in questione si presenta problematica in ragione dell'obsolescenza dello stesso e della sua effettiva commerciabilità, essendo il medesimo intercluso all'interno del complesso di proprietà di Città Studi S.p.A., per cui non può esserci altra destinazione se non quella terziaria ad uso pubblico in aderenza alla destinazione prevista dal PRGC, previo un importante intervento di riconversione.

Altre informazioni

- La presentazione della manifestazione di interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti.
- Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse valida, ci si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta per la locazione del singolo immobile, senza comunque essere in alcun modo vincolati nei confronti del dichiarante.
- Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ.
- Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti sarà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n. 196/2003.

È possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico di Arpa Piemonte tramite messaggio di posta elettronica certificata, specificando l'oggetto della richiesta, all'indirizzo tecnico@pec.arpa.piemonte.it, saranno fornite le risposte agli eventuali quesiti e/o definita una data per un appuntamento per visionare la documentazione, le planimetrie del bene in oggetto, o per fissare un sopralluogo presso l'immobile a Biella in Via Pella.

Responsabile del procedimento: Ing. Massimo Varalda

Il presente avviso è reperibile sul sito Internet www.arpa.piemonte.it

Torino il 16/7/2017

IL Dirigente della Struttura
"Ufficio Tecnico"
Ing. Massimo Varalda

