

ARTE Savona, Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona,
corrente in Savona, via Aglietto n. 90,

**AVVISO PUBBLICO PER LA
PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
ALL'ACQUISIZIONE DI BENE IMMOBILE IN LOANO
“EX OSPEDALE MARINO PIEMONTESE”**

Oggetto

ARTE Savona intende acquisire manifestazioni di interesse al fine di addivenire, in conformità alla normativa regionale di riferimento, ad una operazione di alienazione e/o di partenariato in funzione del realizzo del seguente bene immobile di proprietà, pervenuto ad ARTE a seguito Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Piero Biglia in virtù di atto di compravendita del 31.12.2015 n. di Rep. 43177 a rogito notaio Piero Biglia di Saronno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 il 25/01/2016 al n. 1122/15 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Finale Ligure - Presentazione n. 3 del 26/01/2016 al reg. n. 676 e reg. part. 514.

Lotto Unico: complesso in Comune di Loano in Via S. Damiano, ex ospizio Marino Piemontese, così descritto nella relazione di perizia del 21/11/2006 del Geom. Luigi Trevia, allegata alla convenzione 29/10/2008 tra ASL2 Savonese e ARTE Savona e successivo elaborato di ARTE Genova assunta al protocollo di ARTE Savona in data 21 gennaio 2015, prot. n. 672.

Ubicazione e individuazione catastale: complesso immobiliare posto a levante del territorio di Loano a 200 metri a nord della Statale Aurelia, in località Vignasse con accesso dalla Via San Damiano e risulta così individuato catastalmente:

“Corpo principale” - N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 240, Categoria B/1, Classe 3;

“Ex casa del Custode” - N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 869, Categoria A/3, Classe 1;

“Corpi accessori” - N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 237, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 3;
N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 237, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2;
N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 237, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2;
N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 237, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe 3;
N.C.E.U.: Foglio 14 – Mappale 239, Categoria C/2, Classe 1;

“Area esterna” - N.C.T.: Foglio 14 – Mappale 240;
N.C.T.: Foglio 14 – Mappale 869;
N.C.T.: Foglio 14 – Mappale 237;
N.C.T.: Foglio 14 – Mappale 239;
N.C.T.: Foglio 14 – Mappale 1772.

Descrizione e consistenza attuale: il complesso immobiliare, già adibito a Ospedale e prima ancora a ospizio e a Colonia Marina dismesso da oltre un ventennio è composto da un'area di circa 20.000 mq con entrostanti un fabbricato principale a padiglione e vari corpi accessori.

- a) il corpo principale (già Ospedale Marino Piemontese – particella 240) misura una lunghezza di metri 90.00 circa e una larghezza variabile da un minimo di metri 14.00 a un massimo di metri 23.00. Il caseggiato, strutturato in calcestruzzo armato, si articola su tre piani fuori terra con altezza da pavimento a soffitto di metri 4.35, oltre ad un piano parzialmente seminterrato con altezza da pavimento a soffitto di metri 3.80 e terrazzo di copertura.
- b) un corpo accessorio (ex casa del custode – particella 869) costituito da villetta strutturata in muratura portante disposta su due piani con annessa area pertinenziale.
- c) corpi sparsi edificati in epoche più recenti strutturati in materiali leggeri (per questi ultimi non è stata possibile una visita all'interno).

Il tutto per le seguenti sommarie consistenze:

- corpo principale: mc 23.000 circa;
- corpi accessori: mc 1.500 circa;
- area residua dalle costruzioni mq 20.000 circa.

Condizioni dei manufatti: tutti i fabbricati sono dismessi, in completo stato di abbandono, mentre le aree, con la sola eccezione del viale di accesso e del piazzale antistante il corpo principale sono ormai coperte dall'avanzare della vegetazione circostante.

Disponibilità e regime locatizio: il bene è disponibile

Aspetti e prospettive edilizio – urbanistiche:

A seguito della conclusione del procedimento di approvazione della Variante allo strumento urbanistico del Comune di Loano di cui alla Determinazione Dirigenziale n.50 Area 3 – servizio Urbanistica del 10/07/2014 la disciplina dell'intero complesso edilizio è determinata come segue:

Attuazione – mediante permesso di costruire convenzionato (PCC) – incremento volumetrico del 10% da collocarsi sul retro del fabbricato principale;

Destinazioni d'uso – residenze e servizi prevalentemente destinati ad anziani o giovani coppie, albergo, RTA, RSA o RP;

Funzioni ammesse nella volumetria esistente del fabbricato principale e dell'ex casa del custode –

- Social Housing (inteso nel senso più ampio dettato dalla legislazione nazionale vigente, come precisato nella DGR 687/2014) non inferiore al 60% con vincolo di permanenza non inferiore a 20 anni;
- Servizi non inferiori al 10% (centro fisioterapia, attrezzature sportive, ristorante-bar, zona relax, centro benessere, spazi comuni);
- Edilizia residenziale non superiore al 30%.

In alternativa – per la destinazione d'uso Albergo (min. 3 stelle), RSA o RP l'incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare edilizia residenziale libera nella misura massima del 30% della volumetria complessiva edilizia realizzabile.

Consistenze ammesse nella volumetria esistente degli altri fabbricati – Servizi (attrezzature sportive, esercizi della somministrazione, attività del tempo libero) con possibilità di fruizione aperta.

In alternativa – destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Prescrizioni Ristrutturazione edilizia edificio principale e per i fabbricati esistenti sostituzione edilizia mediante ricomposizione volumetrica, anche in più edifici e con diversa localizzazione; il nuovo edificio (o i nuovi edifici) dovrà essere posto a distanza non inferiore a 20 ml dal perimetro del fabbricato principale. Almeno il 70% della superficie del parco e delle aree esterne devono essere di fruizione pubblica regolata tramite convenzione con il Comune ed il 40% di tale superficie dovrà essere pertinenziale alle attività insediate nei fabbricati esistenti (principale e secondari). I servizi devono essere convenzionati con il Comune per le destinazioni non specificatamente e non strettamente necessari agli standard urbanistici.

Interventi ammessi – ristrutturazione edilizia, recupero e valorizzazione del complesso ex Ospedale Marino Piemontese, da conseguirsi con interventi di ristrutturazione della volumetria esistente. Ristrutturazione urbanistica tramite delocalizzazione e/o accorpamento dei volumi esistenti relativamente agli edifici minori. La possibilità di effettuare i suddetti interventi sugli edifici minori è subordinata alla realizzazione di opere di recupero e valorizzazione dell'edificio principale.

Quantità volumetriche e superficiali – Mantenimento della quantità volumetrica totale attuale. Gli incrementi volumetrici si intendono comunque esclusivamente del volume (geometrico calcolato secondo i disposti di cui all'art. 70 della LR 16/08) del solo edificio principale e potranno essere utilizzati esclusivamente per ampliare lo stesso edificio nella parte retrostante.

Il tutto per le seguenti consistenze:

Tipologia	Mc
Corpo principale (Ex Ospizio)	22.784
Corpi accessori	1.525
Cubatura geometrica fuori terra - corpo principale	21.644
Aumento di volume 10%	2.164
Totale cubatura potenziale	24.948
Area residua	20.398 mq

In alternativa per le sole destinazioni d'uso Albergo (min. 3 stelle), RSA o RP

Tipologia	Mc
Corpo principale (Ex Ospizio)	22.784
Corpi accessori	1.525
Cubatura geometrica fuori terra - corpo principale	21.644
Aumento alternativo di volume 30%	6.493
Totale cubatura potenziale alternativa	28.137
Area residua	20.398 mq

Con le seguenti precisazioni:

- a) che da successivi accertamenti effettuati da ARTE SV l'effettiva consistenza immobiliare del corpo principale risulta essere di mc 23.420, la cui cubatura geometrica fuori terra è pari a mc 21.755 sulla quale dovrà essere calcolato l'incremento volumetrico;
- b) che il bene in oggetto nella parte catastalmente identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 14, Mappale 240, 869 e 1772 è stato dichiarato di interesse Storico Artistico Particolarmente Importante ai sensi del D. lgs n. 42/2004 con decreto del Direttore Regionale – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria – Ministero per i Beni e le Attività Culturali - emesso in data 28.12.2009 e trascritto il 14.04.2011 presso la Conservatoria dei RR.II. e pertanto l'immobile, come sopra individuato, è soggetto a tutte le disposizioni di tutela di cui al citato D. Lgs 42/2004.

Il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per la Liguria, nella seduta della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Liguria in data 20.05.2015, ha rilasciato Autorizzazione all'Alienazione ex art. 56 D. lgs 42/2004, come da racc. A.R. n. 0003264 del 22.05.2015 (prot. Ingr. Arte Savona n. 6076 del 25.05.2015) con le seguenti vincolanti prescrizioni:

“Sono ammesse le destinazioni indicate nella nota dell'Ente richiedente prot. n. 40557 del 04.05.2015 e cioè residenza destinata ad anziani e giovani coppie, albergo, RTA, RSA, RP nonché residenza in social Housing, servizi e residenza; ogni altra destinazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzata da parte della competente Soprintendenza;

Sia prestata massima attenzione all'inserimento di nuovi impianti e servizi al fine di non compromettere il sistema distributivo originario nonché la leggibilità degli spazi maggiormente rappresentativi;

Eventuali ampliamenti volumetrici dovranno essere attentamente vagliati sulla base di approfonditi progetti da presentare alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione alle opere ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004;

Siano intrapresi, così come riportato nel piano delle misure necessarie alla conservazione del bene prodotto dall'Ente alienante, approfondite analisi sullo stato di degrado e sulla mappatura dei materiali preliminari alla stesura di un progetto di restauro: sia prestata particolare attenzione agli elementi costruttivi e di finitura maggiormente significativi quali l'originaria struttura portante realizzata con sistema Hennebique, gli elementi plastici e metallici presenti sui prospetti e gli infissi originari. Siano inoltre programmati interventi di manutenzione alle coperture ed ai prospetti;

Non sono infine ammessi scavi nel sottosuolo del parco che possano compromettere il verde esistente di maggior pregio.”

I progetti per l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sul bene dichiarato di interesse Storico Artistico Particolarmente Importante dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Belle Arti Paesaggio al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D. lgs n. 42/2004.

- c) la situazione di fatto e di diritto è quella rappresentata negli atti di cui sopra;
- d) Gli immobili oggetto del presente Avviso sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi ipoteca.

I soggetti interessati dovranno far pervenire ad ARTE Savona una manifestazione di interesse

allegando una proposta contenente le condizioni di acquisizione e/o di una operazione di partenariato per il realizzo del complesso immobiliare.

La proposta dovrà essere indirizzata, a mano o a mezzo posta, ad ARTE Savona, via Aglietto 90, 17100 Savona.

Ai fini della validità della presentazione a mezzo posta farà fede la data del timbro postale.

La stessa dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e/o procuratore del soggetto – con allegazione di documento di identità del sottoscrittore e documentazione (visura camerale, procura speciale) da cui risultino i poteri del soggetto.

Nella manifestazione di interesse il sottoscrittore dovrà dichiarare:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza (se trattasi di persona giuridica dovranno essere indicati i dati della stessa, nonché quelli del rappresentante/i legale/i e amministratori muniti di poteri di rappresentanza);
- il proprio interesse all'acquisto e/o la descrizione dell'operazione proposta sul bene immobile;
- l'importo economico (non vincolante o impegnativo per l'amministrazione) riferibile alla propria manifestazione di interesse, considerate le caratteristiche, le condizioni e lo stato di fatto dell'immobile.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a verificare la sussistenza di un interesse in relazione al bene immobile in oggetto, come sopra descritto e risultante dalla documentazione richiamata, al fine di assumere informazione ed elementi utili alle valutazioni e determinazioni conseguenti in ordine ai processi da avviare ed alle rispettive modalità e condizioni.

In particolare, le manifestazioni di interesse pervenute saranno esaminate ed eventualmente poste a base e/o valutate ai fini dell'esperimento di una eventuale successiva procedura che verrà all'uopo individuata da ARTE Savona nel rispetto della vigente normativa in tema di alienazione e utilizzo di immobili pubblici.

A detta procedura, che sarà recepita in apposito Avviso pubblicato nelle forme di legge, potranno partecipare i soggetti in possesso di tutti i requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Il presente avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse NON comportano alcun obbligo di ARTE Savona nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di ARTE Savona. Le manifestazioni di interesse non saranno comunque impegnative e non comportano obblighi in capo ai soggetti interessati.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

Il soggetto offerente dovrà specificare le eventuali parti dello schema giuridico-economico della proposta che, secondo motivata e comprovata dichiarazione, contengano aspetti riservati e/o segreti tecnici o commerciali da sottrarre al diritto di accesso ai documenti amministrativi in virtù della vigente normativa.

Documentazione disponibile - Responsabile del Procedimento

La documentazione relativa al bene immobile in oggetto è consultabile presso la sede previo appuntamento ai seguenti recapiti: Lorenzo Zaccarini tel. 019/8410295 oppure via e mail: lorenzo.zaccarini@artesyv.it, arch. Giovanni Rossello, tel. 019/8410267 oppure via e mail:

giovanni.rossello@artsv.it. La documentazione di cui è possibile estrarre copia, previo pagamento del costo di riproduzione, è costituita da: 1) Documentazione catastale: visure e planimetrie; 2) Documentazione Urbanistica: Determinazione Dirigenziale rep. n. 50, Area 3 del 10/07/2014 Comune di Loano; 3) Documentazione vincolo architettonico-paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004: a) DDR 28/12/2009 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria relativa alla dichiarazione di interesse storico ed artistico del bene; b) Autorizzazione all'alienazione emessa dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 20 maggio 2015.

Responsabile del procedimento è: Dott. avv. Francesca Cavaleri (telefono: 0198410254, orario: mattino da lunedì a venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00, pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle 14,30 alle 17,00) indirizzo: francesca.cavaleri@artsv.it;

Chiarimenti ed informazioni potranno essere richiesti, in forma scritta, anche mediante telefax al n. 019/8410210 oppure per posta elettronica all'indirizzo info@artsv.it

Si avverte che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito in cui la dichiarazione viene resa e nella misura strettamente necessaria all'espletamento della pratica.

Savona, 10 maggio 2016

L'Amministratore Unico di A.R.T.E. Savona (Maurizio Raineri)

Il Responsabile del Procedimento (dott. avv. Francesca Cavaleri)


