



Torino Nuova Economia S.p.A.

Corso Marche 79 - 10146 Torino

www.torinonuovaeconomia.it

info@torinonuovaeconomia.it - postatne@pec.torinonuovaeconomia.it

Capitale sociale € 54.270.423,59

P.IVA 09219460012 - REA CCIAA di Torino n.1034116

**AVVISO PUBBLICO DI VENDITA IMMOBILIARE
UMI A3-CENTRO DEL DESIGN**

“Dossier Informativo”

luglio 2024

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. Descrizione Immobile	5
2.1 Situazione Catastale	7
2.2 Situazione urbanistica	9
2.3 Condizioni di insediamento e stato occupazionale	10
2.3.1 Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile.....	10
2.3.2 Parcheggio privato assoggettato all'utilizzo pubblico "p9"	10
2.3.3 Cabina elettrica AEM Distribuzione Torino S.p.A.....	10
2.3.4 Aree private da assoggettare all'utilizzo pubblico	10
2.3.5 Aree in gestione comune.....	11
2.4 Vincoli, diritti reali e formalità pregiudizievoli	12
2.5 Servitù e Vincoli	13
2.6 Aspetti ambientali.....	14

1. PREMESSA

La Società Torino Nuova Economica S.p.A. (TNE S.p.A.) è proprietaria dell'immobile "UMI A3 - Centro del Design" e delle aree UMI A1 e UMI A2 ricompresi nella Zona A Mirafiori – Torino, ex area industriale di Stellantis n.v., interessata dalla trasformazione territoriale secondo quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica - riferita alla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A - sottoscritta in data 17 novembre 2021.

Il programma di riqualificazione delle ex aree industriali di Mirafiori è un tassello del più ampio disegno di riassetto urbano del quadrante sud-ovest della Città di Torino interessato anche da importanti progetti infrastrutturali. Tra questi il Progetto del nuovo asse viario di Corso Marche, la Linea 2 della Metropolitana e la futura Piazza Mirafiori che si connoterà come nuova porta sud di accesso alla Città.

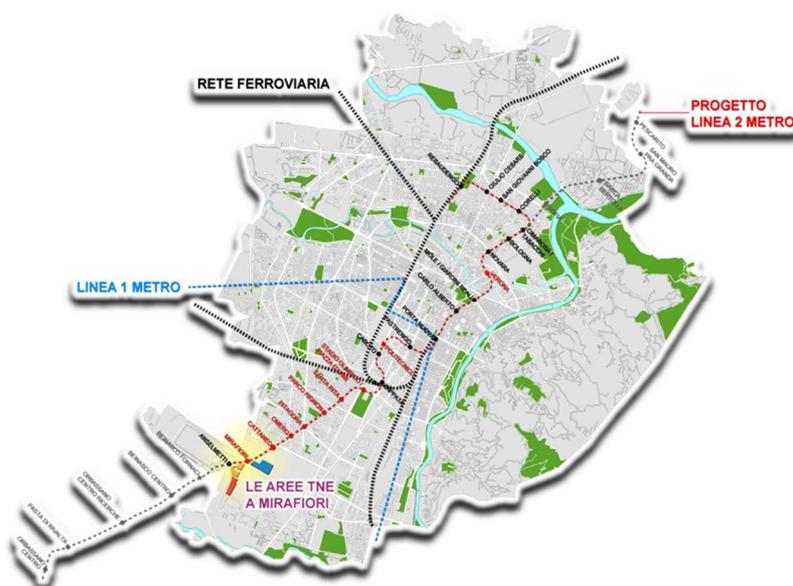


Figura 1 – Le Aree TNE nel territorio della Città di Torino

La Zona A, oggetto della Modifica parziale al P.E.C., è localizzata in corrispondenza dell'intersezione tra due importanti assi viari, corso Settembrini e corso Orbassano. Tale intersezione costituisce il nodo oggetto di una riorganizzazione funzionale nell'ambito del progetto per la realizzazione della suddetta futura Piazza Mirafiori.

Torino Nuova Economia sta attuando il progetto di valorizzazione e riqualificazione delle suddette aree finalizzato alla ricollocazione di attività con destinazione d'uso produttivo avanzato e servizi in un distretto di eccellenza dove far interagire positivamente imprese produttive, attività formative, laboratori di ricerca pubblici e privati, incubatori di imprese, centri di servizio.



Figura 2 – Aree TNE e arterie stradali

L'iniziativa ha già coinvolto Operatori Economici che hanno manifestato il loro interesse a insediarsi nell'area e in particolare

- 2008-2011: TNE ha realizzazione “Cittadella del Design e della Mobilità” in locazione al Politecnico di Torino che nel 2011 ha avviato l'anno accademico presso la struttura;
- 2016: la Società Nova Coop ha acquisito il lotto UMI4 per la realizzazione di un'area commerciale;
- 2022: il Politecnico di Torino ha acquistato l'immobile UMI3-Competence per la realizzazione del Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura;
- 2024: TNE ha pubblicato l'Avviso per l'acquisizione di Manifestazioni di Interesse all'acquisto dei Lotti Fondiari UMI A1a, UMI A1b, UMI A2.

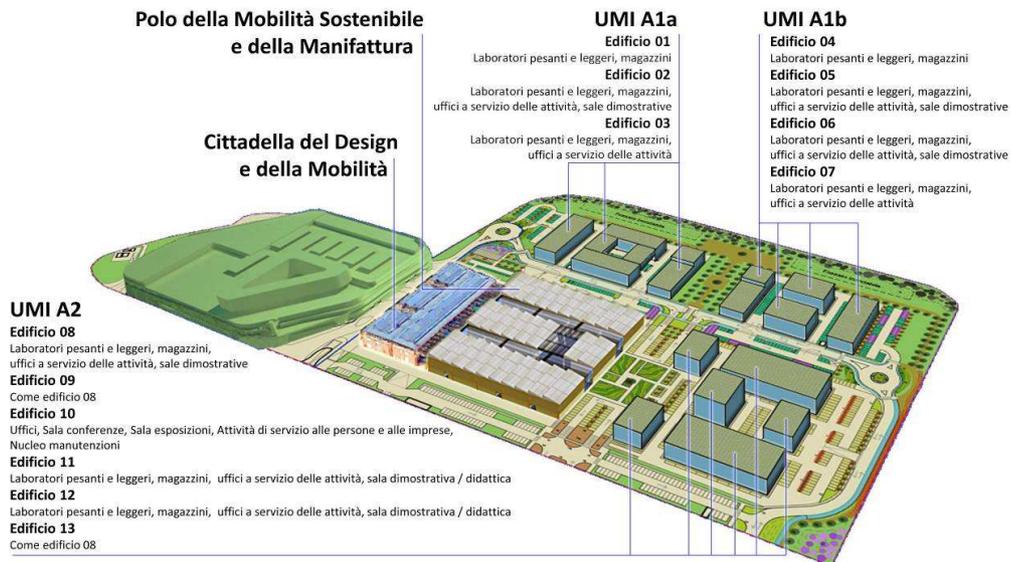


Figura 3 - Planivolumetrico progetto Modifica parziale del PEC

L'Immobile oggetto del presente Avviso di Vendita è denominato "UMI A3-Centro del Design", ed è composto da un corpo di fabbrica, la Cittadella del Design e della Mobilità sostenibile che è sede di formazione del Politecnico di Torino in servizio dal 2011, da un basso fabbricato (in parte adibito a Cabina elettrica concessa in servitù alla società AEM Distribuzione Torino S.p.A., in parte adibito a locali di servizio a servizio della Cittadella) e da aree esterne di pertinenza (parcheggi, aree a verde, piazze e camminamenti pedonali).

Alcune delle opere soprariportate sono state realizzate contestualmente al fabbricato e altre saranno realizzate in attuazione a quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con la Città di Torino in data 17 novembre 2021.

Le Opere di Urbanizzazione previste dalla "Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato UMIA1, UMIA2, UMIA3", comprendono anche gli interventi da realizzarsi nelle suddette porzioni di aree ricomprese nell'Immobile posto in vendita.

Tali opere saranno realizzate a cura e spese di TNE senza attribuzione di costi a carico dell'Acquirente.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile "UMI A3-Centro del Design" oggetto della Vendita è parte dell'area oggetto dello Strumento Urbanistico "Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato UMIA1, UMIA2, UMIA3" che interessa l'"Ambito 16.34 Mirafiori-A".

La "Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato UMIA1, UMIA2, UMIA3" è stata approvata dalla Città di Torino con Delibera della Giunta Comunale n. 1016 in data 08 ottobre 2021 e la sua attuazione è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con la Città di Torino in data 17 novembre 2021. L'immobile posto in vendita è inserito nella UMIA3 oltre alla porzione di area da riqualificare inserita nella UMIA1.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata dell'immobile.

Come già accennato nelle Premesse, l'immobile è composto da

- Fabbricati/aree già realizzati
 - a) Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile
 - b) Basso fabbricato parte in regime di servitù e utilizzato come cabina Elettrica da AEM Distribuzione Torino S.p.A. e parte nelle disponibilità della Cittadella del Design e della Mobilità sostenibile come locale tecnico/servizio
 - c) Parcheggio privato assoggettato all'utilizzo pubblico "p9**"
- Aree di pertinenza che saranno realizzate nell'ambito dell'attuazione della "Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato UMIA1, UMIA2, UMIA3 (i codici identificativi riportati nella Modifica al PEC per identificare le aree):
 - d) Piazza "c1**" privata da assoggettare all'utilizzo pubblico
 - e) Piazza "c2**" privata da assoggettare all'utilizzo pubblico
 - f) Parcheggio "p7**" da assoggettare all'utilizzo pubblico

Inoltre, è posta in vendita in comproprietà per 107,33 millesimi (come da Tabella 1 al Regolamento del costituendo Condominio Zona A di cui all'Allegato 4) la porzione di area verde privata fondiaria "f3**" aperta al pubblico.

(* codici identificativi riportati nella Modifica al PEC per identificare le aree)

La Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile

Periodo di costruzione: agosto 2008 - febbraio 2011.

Entrata in funzione: ottobre 2011.

La Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile è stata oggetto dell'Accordo di Programma sottoscritto da Città di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, Politecnico di Torino e TNE il 12 luglio 2007 (adottato con DPGR del 16 aprile 2008, n.47) con il quale è stato rilasciato il permesso edilizio alla realizzazione dell'immobile.

L'Accordo infatti aveva previsto, ai sensi del IV e V comma dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, che gli elaborati progettuali allegati al documento costituivano la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio necessaria alla condizione sostitutiva per il rilascio del Permesso di Costruire.

L'intervento, realizzato su una superficie territoriale di 20.224,00 mq, ha sviluppato una superficie Lorda di Pavimento di 7.356,00 mq ristrutturando il fabbricato industriale esistente ex Dai con conservazione delle strutture portanti e contestuale realizzazione, all'interno della sagoma, di tre fabbricati a due piani fuori terra oltre ad un piano destinato ad accogliere gli impianti tecnologici.

L'intervento è stato pensato in modo da garantire uno stretto legame con la memoria industriale del luogo. Proprio per questo motivo l'imponente struttura metallica del Capannone ex Dai e parte della copertura in lamiera, sono state riutilizzate come un grande contenitore entro cui collocare i tre moduli edilizi.

Sotto la copertura dell'ex Dai ogni singolo modulo ha una sua riconoscibilità derivante dall'uso di differenti materiali di rivestimento esterno.

Peculiarità dell'immobile è l'indipendenza dei moduli che consente un eventuale diverso futuro utilizzo: i moduli sono, infatti, dotati di grande flessibilità sulle partizioni interne e di indipendenza funzionale reciproca ottenuta mediante scale interne, accessi, servizi igienici e impiantistica dedicati.

Il principio di architettura sostenibile è alla base dell'intero intervento di recupero, concretizzatosi nella scelta dei materiali di costruzione, nel sistema di facciate ventilate chiuse e di ricircolo dell'aria e nella climatizzazione degli ambienti.

L'immobile è dotato di una autonoma Centrale Tecnologica destinata alla produzione di fluidi di condizionamento e climatizzazione, alla gestione della energia elettrica e alla distribuzione dell'acqua sanitaria, oltre ad una Centrale Antincendio dotata di una vasca di accumulo.

L'immobile è stato certificato in classe energetica "A".

I fabbricati ospitano aule, laboratori, uffici segreterie, aree di ristoro con bar mensa e, seppur indipendenti sono interconnessi tra di loro mediante spazi connettivi costituiti da camminamenti esterni e passerelle aeree.

2.1 Situazione Catastale

Le aree in vendita che compongono l'immobile "UMI A3-Centro del Design" sono state interessate, nel corso degli studi di trasformazione della Zona A, da frazionamenti che a oggi hanno portato a identificarli come segue e come rappresentato nell'Allegato 1 – Planimetria Catastale:

di seguito si riportano i dati catastali per singole aree:

a) **Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile**

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 51 Subalterno 10 graffato Foglio 1437 Particella 50 Subalterno 13, Foglio 1437 Particella 162 Subalterno 2, Foglio 1437 Particella 163 Subalterno 2, Foglio 1437 Particella 164 Subalterno 2, Corso Settembrini Luigi n. 178 Piano S1-T - 1-2, Rendita: Euro 49.406,47, Zona censuaria 2, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 39.860 mc, Dati di superficie: Totale: 7.310 mq.
- Foglio 1437 Particella 51 Subalterno 8, Corso Settembrini Luigi n. 178 Piano T, Rendita: Euro 2.639,61, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 190 mq, Dati di superficie: Totale: 210 mq

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 50, Particella 51, Particella 162, Particella 163, Particella 164.

b) **Porzione di basso fabbricato in regime di servitù e utilizzato come cabina Elettrica da AEM Distribuzione Torino S.p.A.**

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 50 subalterno 2 - Corso Settembrini Luigi n. 178-178A-186A Piano T - Rendita: Euro 100,00, Zona censuaria 3, Categoria D/1

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 50.

c) **Parcheggio "p9" privato assoggettato all'utilizzo pubblico sul fronte di Corso Settembrini**

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 49 - Corso Settembrini Luigi n. 178-178A-186A Piano T - Categoria F/1b)
- Consistenza 5426 mq

Catasto Terreni del Comune di Torino:

Foglio 1437 Particella 49

d) **Futura Piazza "c1" privata da assoggettare all'utilizzo pubblico ai sensi della Convenzione Urbanistica del 17 novembre 2021**

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 162 Subalterno 1 - Corso Settembrini Luigi n. 210 Piano T - Categoria F/1, Consistenza 1.163 mq

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 162.

e) **Futura Piazza "c2" privata da assoggettare all'utilizzo pubblico ai sensi della Convenzione Urbanistica del 17 novembre 2021**

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 163 Subalterno 1 - Corso Settembrini Luigi n. 210 Piano T - Categoria F/1, Consistenza 1.287 mq

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 163.

f) Futuro Parcheggio “p7” privato da assoggettare all’utilizzo pubblico ai sensi della Convenzione Urbanistica del 17 novembre 2021

Catasto Fabbricati del Comune di Torino

- Foglio 1437 Particella 164 Subalterno 1 - Corso Settembrini Luigi n. 210 Piano T - Categoria F/1, Consistenza 1.234 mq

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 164.

È posta altresì in vendita in **comproprietà** per 107,33 millesimi la porzione di futura area verde privata aperta al pubblico “f3” individuata al

Catasto Fabbricati Comune di Torino:

- Foglio 1437 Particella 161 - Corso Settembrini Luigi n. 210 Piano T, Categoria F/1, Consistenza 3.388 mq.

Catasto Terreni del Comune di Torino:

Foglio 1437 Particella 161.

2.2 Situazione urbanistica

L'intera Zona A è interessata da un progetto di riqualificazione urbanistica che prevede la realizzazione di n.4 Unità Minime di Intervento.

Il progetto ha previsto la redazione di un Piano Esecutivo Convenzionato approvato nel 2016 (Delibera di Giunta Comunale prot. mecc. 2016/05336/009 del 22/11/2016).

In data 05/12/2019 (protocollo edilizio n. 2019-14-25565) T.N.E. S.p.A. ha presentato istanza di modifica al Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 della L.U.R. 56/77, con la revisione del progetto sulle UMI A1 A2 e A3 e stralciando la UMIA4.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 1016 in data 08/10/2021 la Città di Torino ha approvato la suddetta Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito 16.34 Mirafiori - A e il correlato Schema di Convenzione Urbanistica.

In data 17/11/2021 è stata sottoscritta con la Città di Torino la Convenzione Urbanistica – Rogito Notaio Sandra BELIGNI di Torino Repertorio n. 51267 Raccolta n. 30324 Registrata a Torino al n. 58178 in data 19/11/2021, che disciplina l'attuazione del suddetto Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'immobile in vendita, oltre al fabbricato Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile e al basso fabbricato che alloggia la cabina elettrica di AEM Distribuzione Torino S.p.A., ricomprende aree private assoggettate/da assoggettare all'uso pubblico inserite nel progetto urbanistico di cui alla Convenzione sopracitata.

2.3 Condizioni di insediamento e stato occupazionale

2.3.1 Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile

La Cittadella del Design e della Mobilità Sostenibile è in locazione al Politecnico di Torino dal 3 ottobre 2011 in virtù di uno specifico Contratto di Locazione Registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino n.28352/IT in data 5 dicembre 2011 con durata decennale e rinnovo automatico.

In data 19 gennaio 2017 è stata sottoscritta specifica "Scrittura Privata di Modifica al Contratto di Locazione" registrata all'Ufficio delle Entrate di Torino in pari data al n.1148.

In data 03/10/2021 – non essendo stato esercitato il recesso – il suddetto Contratto si è tacitamente rinnovato per ulteriori 10 anni, pertanto la scadenza della locazione è prevista per il 3 ottobre 2031 nei termini stabiliti dai documenti soprariportati.

2.3.2 Parcheggio privato assoggettato all'utilizzo pubblico "p9"

Il parcheggio privato "p9" individuato Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1437 Particella 49 è assoggettato a uso pubblico in perpetuo in forza di Convenzione 30/07/2012 sottoscritto da Torino Nuova Economia, Politecnico di Torino e Città di Torino registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino in data 2 agosto 2012 n. 16306. La Convenzione stabiliva un regime di gestione e utilizzo dello stesso da parte del Politecnico di Torino con scadenza decennale.

Il parcheggio assoggettato all'utilizzo pubblico individuato Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1437 Particella 49, è altresì oggetto di una specifica Convenzione, sottoscritta in data 19/10/2023 da Torino Nuova Economia, Politecnico di Torino e Città di Torino, che regola l'utilizzo e la gestione dello stesso parcheggio da parte del Politecnico di Torino. La suddetta Convenzione ha scadenza 3 ottobre 2031.

2.3.3 Cabina elettrica AEM Distribuzione Torino S.p.A.

Una porzione del basso fabbricato con accesso diretto da Corso Settembrini prossima al n.178, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1437 -particella 50 - subalterno 2, è gravata da un atto di servitù sottoscritto in data 12/01/2011 a favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A. (ora IREN S.p.A.).

I termini temporali di utilizzo della cabina elettrica da parte di AEM Distribuzione Torino S.p.A. non prevedono una scadenza e sono stabiliti a necessità della Società di distribuzione dell'energia.

2.3.4 Aree private da assoggettare all'utilizzo pubblico

La "UMIA3 – Centro del Design", oltre all'area privata "p9" già assoggettata all'utilizzo pubblico come riportato nel paragrafo specifico, ricomprende aree private da riqualificare che saranno assoggettate all'utilizzo pubblico secondo quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica.

Si tratta nello specifico delle aree sotto riportate:

- **Piazza “c1”**
Catasto Terreni del Comune di Torino: Foglio 1437 Particella 162.
- **Piazza “c2”**
Catasto Terreni del Comune di Torino: Foglio 1437 Particella 163.
- **Parcheggio “p7”**
Catasto Terreni del Comune di Torino: Foglio 1437 Particella 164.

Come stabilito nello Schema di Regolamento Condominio Zona A (All. 4) “....Le spese di manutenzione e gestione delle suddette aree private assoggettate ad uso pubblico sono poste a carico esclusivo di Torino Nuova Economia o altro Soggetto subentrante nella proprietà della Cittadella del Design e della Mobilità.....”

2.3.5 Aree in gestione comune

La Convenzione Urbanistica prevede che le aree assoggettate e il verde pubblico siano gestite e mantenute dal Proponente o dai suoi aventi causa ovvero gli operatori privati che acquisiranno la proprietà dei lotti edificati o da edificare posti in vendita.

La gestione delle parti comuni dell’“Ambito 16.34 Mirafiori-A” sarà disciplinata dal Regolamento del costituendo Condominio.

Nello specifico l’Aggiudicatario concorrerà, in misura pari a 107,33 millesimi, alle spese di gestione e manutenzione afferenti alle seguenti parti comuni:

- aree attrezzate a verde e alle aiuole dei parcheggi e della viabilità, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come di seguito elencate:
 - o Foglio 1437 Particelle 151, 155, 160 – future aree a verde previste in cessione alla Città di Torino;
 - o Foglio 1437 Particelle 152, 153, 148, 149,157, 158 - future aree a parcheggio previste in cessione alla Città di Torino;
 - o Foglio 1437 Particelle 150, 147 - future aree per viabilità previste in cessione alla Città di Torino

Inoltre, l’Aggiudicatario sarà proprietario pro-quota, in misura pari a 107,33 millesimi, anche dell’area privata che sarà sistemata a verde e aperta la pubblico, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- o Foglio 1437 Particella 161, sup. 3.388 mq.

inoltre, anche con riferimento ai millesimi di cui sopra, dovrà concorrere alle spese di gestione e manutenzione di detta area.

2.4 Vincoli, diritti reali e formalità pregiudizievoli

Oltre a quanto espressamente indicato nel titolo di provenienza e nelle Convenzioni dalle ispezioni effettuate presso gli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Torino 1[^], non risultano iscritte/trascritte formalità pregiudizievoli a carico della società T.N.E. S.p.A. gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

2.5 Servitù e Vincoli

Servitù in favore di FCA Itay S.p.A.

La Zona A è interessata dalla presenza di servitù in favore di FCA Itay S.p.A.

TNE S.p.A., FCA Itay S.p.A. e il Politecnico di Torino (in qualità di proprietario del Lotto UMIA3-Competence) hanno formalizzato con Atto precisativo del 7 febbraio 2024 (Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Torino il 15/2/2024 al n. 6785 serie 1T) l'estinzione di alcune servitù sulla base dello stato di fatto verificato in contraddittorio tra le Parti e accertando che sulla Zona A (fondo servente) gravano ancora le seguenti servitù in favore di "FCA Itay S.p.A.":

- Rete acqua industriale;
- Rete acqua surriscaldata;
- Sottopassi;
- Cassetto ottico;
- Cabine elettriche;
- Rete fognaria;

Dall'Atto risulta nello specifico che sulla "UMIA3 – Centro del Design" gravano ancora le seguenti servitù in favore di "FCA Itay S.p.A.":

- Rete acqua industriale;
- Rete fognaria.

i cui tracciati indicativi sono riportati nell'Allegato 2.

Servitù in favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A.

Per quanto riguarda la porzione del basso fabbricato con accesso diretto da Corso Settembrini prossima al n.178 (individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1437 -particella 50 - subalterno 2) si richiama quanto già riportato nel paragrafo 2.3 - Condizioni di insediamento e stato occupazionale "Tale porzione è gravata da un atto di servitù sottoscritto in data 12/01/2011 a favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A."

2.6 Aspetti ambientali

In relazione alle previste trasformazioni descritte nei paragrafi precedenti, nonché degli accordi sottoscritti con l'allora società FIAT S.p.A. in fase di acquisizione dell'area, a partire dal 2005 sono state svolte presso l'area delle indagini ambientali che hanno permesso di identificare una serie di criticità afferenti agli immobili e al sottosuolo e che sono state utilizzate per avviare e definire i procedimenti di bonifica sulle aree oggetto di intervento nonché gestire le criticità ambientali.

La Zona A è iscritta all'anagrafe dei siti contaminati "LOTTO A - Area ex DAI-TNE, presso il Comune di Torino - Codice Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati: 1627".

Di seguito si riportano i procedimenti di bonifica e la situazione ambientale che caratterizzano le singole aree ricomprese nell'Immobile in oggetto.

Si precisa che il Proprietario dell'Immobile "UMI A3-Centro del Design" non concorrerà a sostenere gli eventuali extra costi ambientali associati alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste dalla "Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato UMIA1, UMIA2, UMIA3", tali costi saranno attribuiti pro-quota agli Acquirenti dei lotti fondiari della UMI A1, UMI A2 e UMI A3-Comptence.

Al Proprietario dell'Immobile "UMI A3-Centro del Design" competeranno gli eventuali futuri costi di gestione associati alle passività ambientali risolte – nell'ambito della realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione - mediante interventi di messa in sicurezza permanente.

Cittadella del Design e della mobilità

Nel periodo 2008-2011 in una porzione del capannone ex DAI e in una parte delle aree esterne è stata realizzata la Cittadella del Design e della Mobilità sostenibile, che ha comportato l'attuazione di una serie di interventi di riqualificazione ambientale per la messa in sicurezza permanente delle aree in ottemperanza delle prescrizioni derivanti:

a) dal provvedimento di approvazione dell'Analisi del Rischio e del Progetto di messa in Sicurezza permanente ai sensi del D.Lgs 152/06 di cui alle Determinazioni Dirigenziali del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino n. 107 del 20/02/2009 e n. 332 del 02/11/2010;

b) dal provvedimento di approvazione del Progetto di messa in sicurezza permanente dei binari dismessi – area esterna al Capannone ex Dai, compresa nel cantiere del Centro del Design, di cui alla Determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino n. 337 del 05/11/2010.



Fig.4 - Certificazione Ambientale D.D. della Città Metropolitana di Torino n. 2807 del 09/06/2022.

L'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 1437, particelle n. 49, 51, 52, 58, 59, 61, 63, 69, 162, 164, 172, 173 – la particella 163 non è stata inserita nel provvedimento per un refuso e sarà cura di TNE provvedere a che venga correttamente introdotta nel provvedimento - è stata sottoposta a Certificazione ambientale emessa con Determinazione Dirigenziale della Città Metropolitana di Torino n. 2807 del 09/06/2022. Il documento definisce le modalità di gestione del sito e richiede:

- la verifica periodica annuale dello stato di conservazione del capping in corrispondenza delle aree interne ed esterne del Centro del Design da documentare in una specifica Relazione Tecnica che sarà cura trasmettere agli enti preposti;
- il rispetto delle prescrizioni operative nel caso manomissione e scavi che interessano l'area sottostante le opere di messa in sicurezza permanente secondo le varie tipologie puntualmente descritte nel provvedimento.

Area verde privata aperta al pubblico in progetto "f3"

L'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Torino: Foglio 1437 Particella 161 è caratterizzata dalla presenza di binari ferroviari dismessi con massicciata in pietrisco contenente amianto, qualificabili come rifiuto. In data 30/03/2017 è stata depositata la Variante al suddetto Progetto Operativo di Bonifica ambientale (Allegato 4 al Piano Generale degli Interventi della Zona A) riguardante la messa in sicurezza permanente del pietrisco serpentinitico contenente amianto che prevede la ricollocazione del pietrisco derivante dalla UMI A4 e dalla UMI A3, al di sopra dei binari ubicati nella porzione dell'Area ex

gommaturo (ritornando alla soluzione tecnica già proposta nell'ambito del progetto presentato nel maggio 2016 - Relazione R16-04-15 ed esaminata con pareri favorevoli da parte degli Enti).

Con Determinazione Dirigenziale n. 267 del 22/12/2017 della Divisione Ambiente della Città di Torino, è stata approvata la sopracitata Variante al Progetto di messa in sicurezza permanente ballast da UMI A4 e ballast da fabbricato ex Gommaturo ed Area UMIA2 (comprendente anche la UMI A3 perimetrata a seguito della Modifica parziale del PEC).

In attesa di dare seguito alle vendite dei Lotti fondiari disponibili nella Zona A e poter concretamente procedere alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, TNE ha richiesto in data 06/12/2023 alla Divisione Ambiente della Città di Torino, una proroga di avvio delle attività di bonifica, riguardanti le aree di sua competenza, al 31/12/2024. L'istanza è stata accolta con D.D. 8140 emessa in data 21/12/2023. Il procedimento ambientale è in capo a TNE e Nova Coop s.c. che realizzeranno l'intervento di messa in sicurezza con risorse proprie e rimarranno responsabili del sito fino all'ottenimento della Certificazione Ambientale.

Sarà cura del costituendo Condominio Zona A occuparsi del futuro monitoraggio dell'area e della trasmissione agli Enti di un report periodico che rappresenterà lo stato dei luoghi e rispettare i correlati adempimenti e prescrizioni operative impartiti in sede di rilascio della Certificazione Ambientale.

“p7” e “c1” - Pavimentazioni aree da riqualificare “UMIA3 – Centro del Design”

Si evidenzia inoltre che le pavimentazioni bituminose delle aree esterne ai fabbricati – interessate dal progetto per la realizzazione del “p7” e della “c1” – saranno oggetto a cura e spese di TNE di una campagna di indagini per la loro caratterizzazione al fine di definire le modalità di gestione ambientale durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i cui eventuali extra costi rimarranno a carico di TNE.

La Società a tal fine ha provveduto alla redazione di uno specifico Piano di Indagine trasmesso agli Enti competenti in materia ambientale in data 11/04/2023, esaminato nella Riunione dei Servizi tenutasi in data 08/05/2023 e approvato con Determina Dirigenziale n. 2402 del 15/05/2023 della Città di Torino (Dipartimento Ambiente e Transizione Ecologica – Divisione Qualità Ambiente).

*** **

La Zona A è inoltre interessata dalla problematica ambientale riguardante la contaminazione della falda sotterranea derivante dalla presenza di idrocarburi alifatici clorurati cancerogeni e di cromo esavalente. Tale contaminazione ha origine esterna al sito, ma limita comunque le opzioni di utilizzo delle acque di falda.

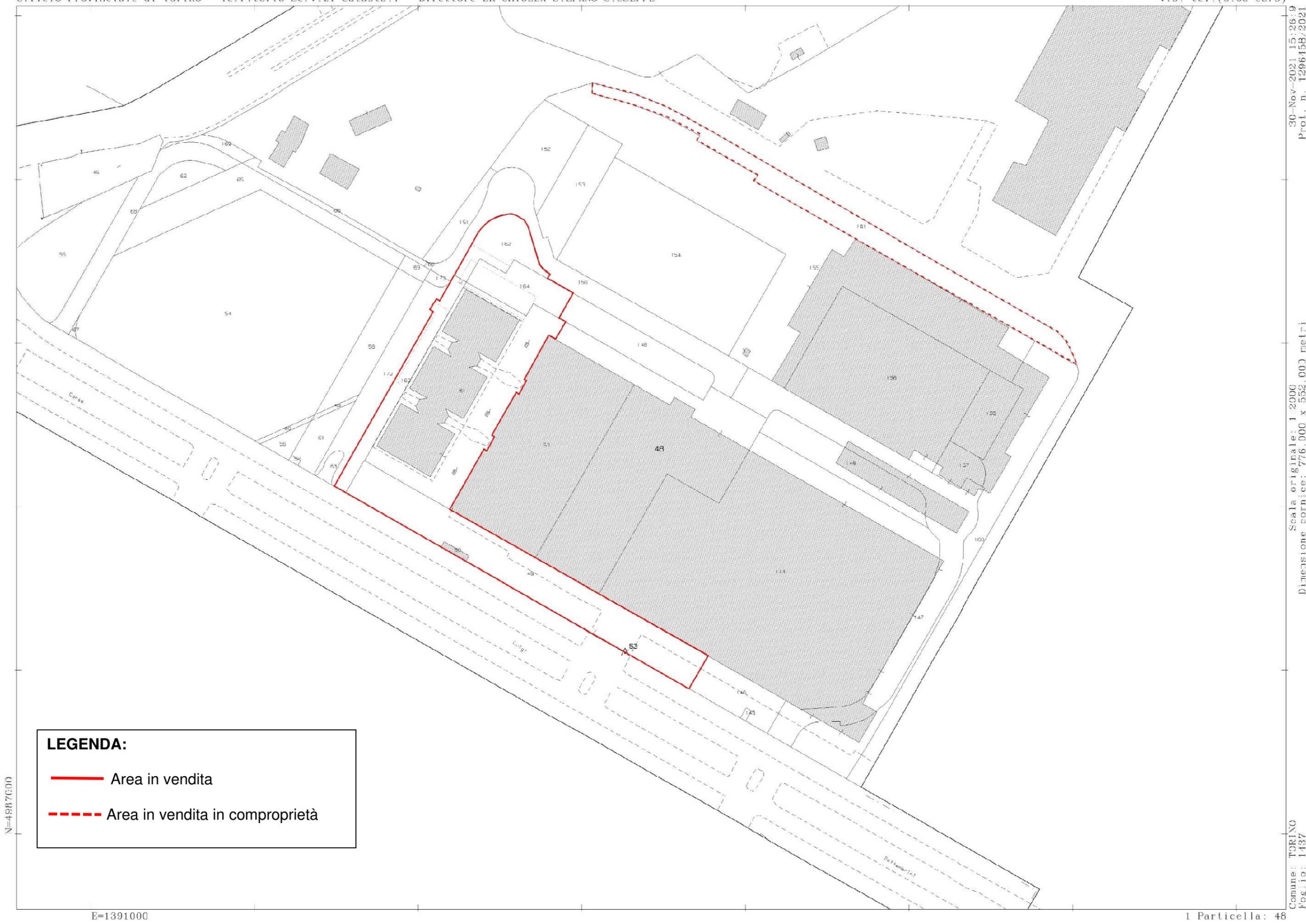
Il Responsabile Tecnico
Ing. Francesco Terranova

Per completezza, al presente Dossier Informativo si allegano i sottoelencati documenti:

Allegato 1 – Planimetria Catastale_ Individuazione aree in vendita

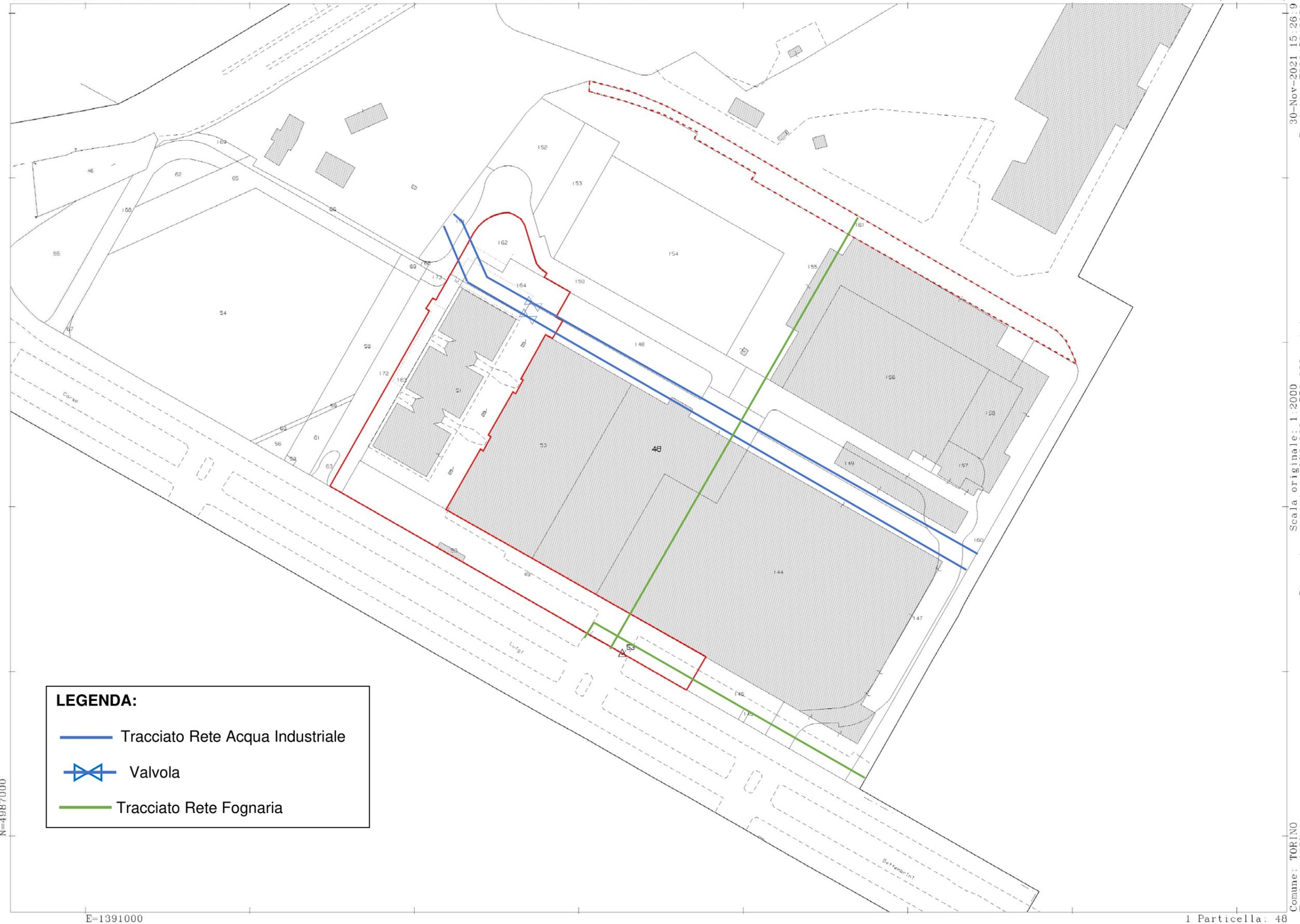
Allegato 2 – Servitù gravanti sulla Zona A

Allegato 3 – Documentazione fotografica



LEGENDA:
— Area in vendita
- - - Area in vendita in comproprietà

30-Nov-2021 15:26:19
Prof. n. 1296158/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: TORINO
Foglio: 1437



30-Nov-2021 15:26:9
Prot. n. T296458/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: TORINO
Foglio: 1437

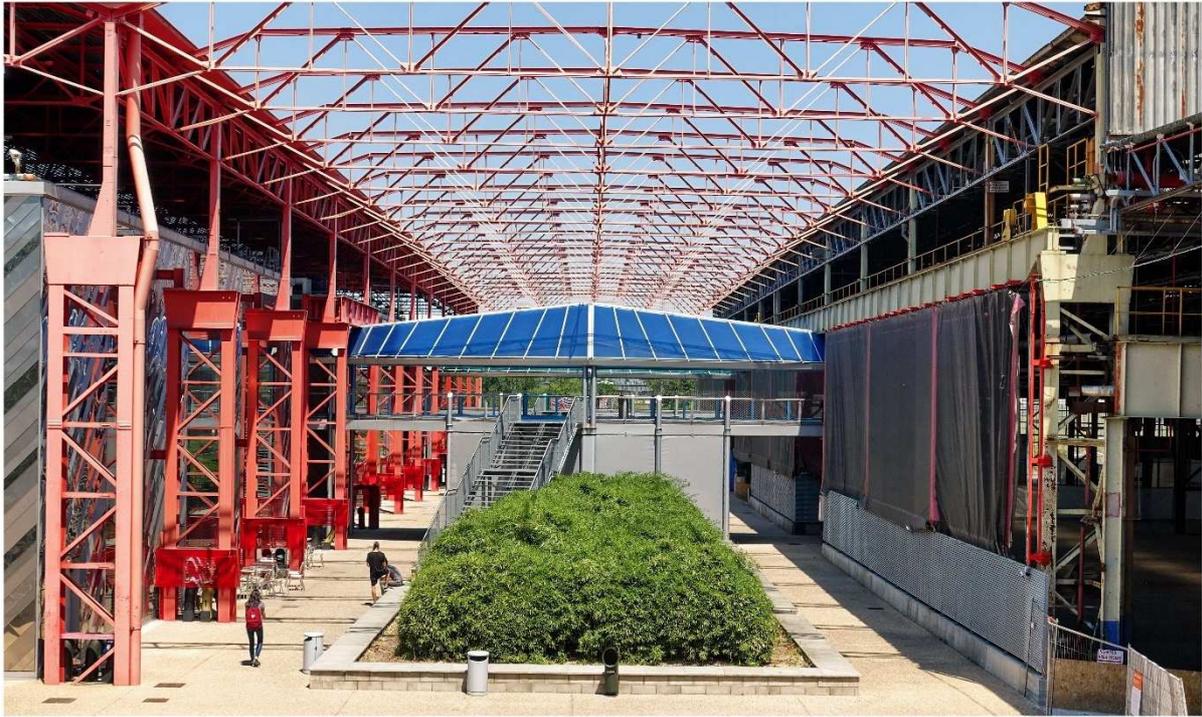
Cittadella del Design e della Mobilità - Aree esterne



© Michele D'Ottavio



© Michele D'Ottavio



© Michele D'Ottavio



© Michele D'Ottavio



© Michele D'Ottavio



© Michele D'Ottavio

Cittadella del Design e della Mobilità – Interno edificio



