



Torino Nuova Economia S.p.A.
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE “AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A”
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO A1 E A2

AVVISO PUBBLICO
PROCEDURA COMPETITIVA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI LOTTI FONDIARI
DELLA UMIA1 E UMIA2

“Dossier Informativo”

Gennaio 2024

Sommario

1. PREMESSA	2
2. Descrizione Immobili.....	5
2.1 Situazione Catastale.....	14
2.2 Situazione urbanistica	15
2.3 Condizioni di insediamento.....	16
2.3.1 Destinazioni d'uso consentite	17
2.3.2 Aree in gestione comune.....	18
2.3.3 Realizzazione cabine elettriche	19
2.3.4 Situazione Amministrativa	20
2.4 Vincoli, diritti reali, servitù passive ed attive e formalità pregiudizievoli	22
2.5 Servitù, Vincoli e piezometri	23
2.6 Sottoservizi funzionali ai nuovi insediamenti	24
3. Aspetti ambientali.....	25

1. PREMESSA

La Società Torino Nuova Economica S.p.A. (TNE S.p.A.) è proprietaria dei lotti fondiari della UMI A1 e UMI A2 dell'area denominata convenzionalmente 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.

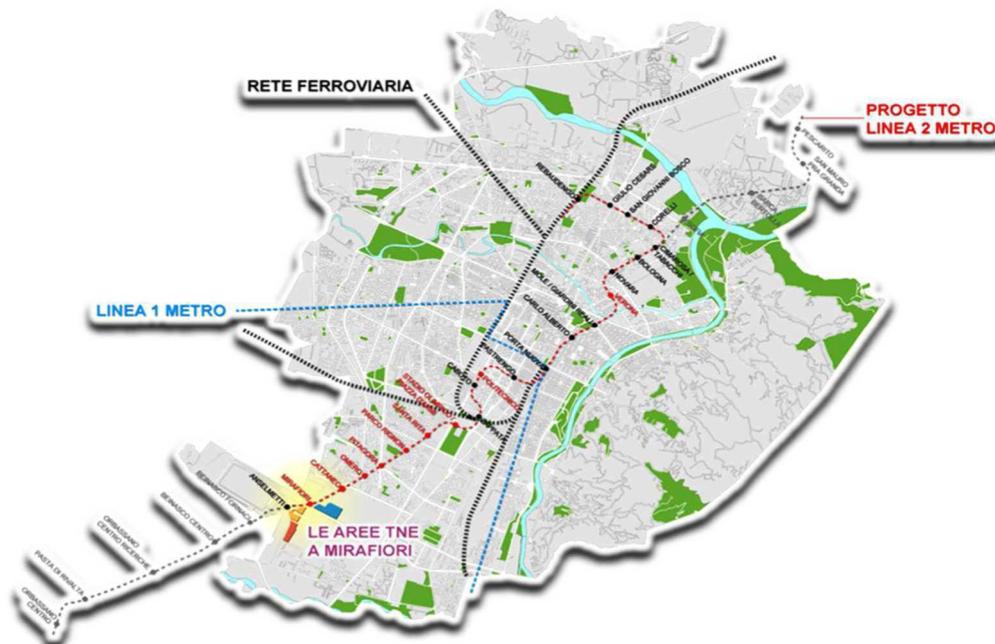


Figura 1 – Le Aree TNE nel territorio della Città di Torino

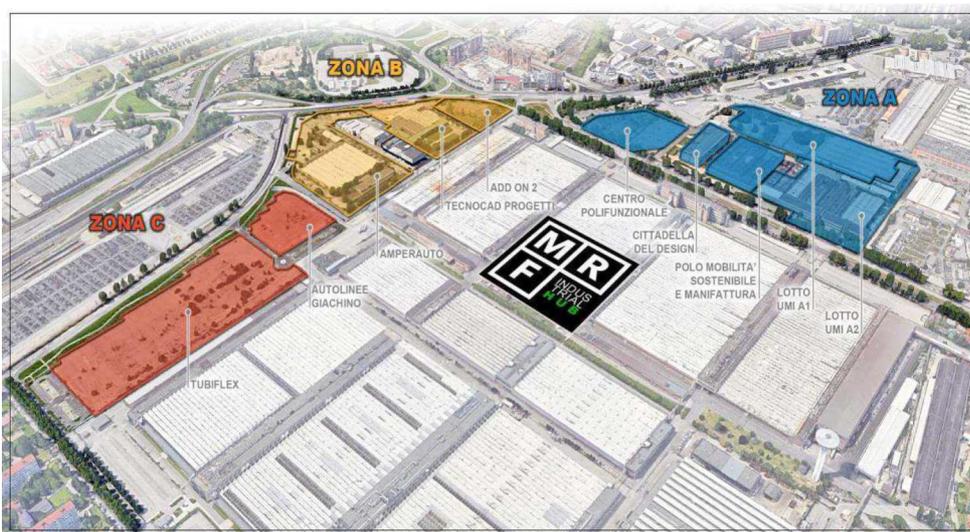


Figura 2 – MRF Industrial Hub _ Mirafiori

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, che costituisce il nodo oggetto di una riorganizzazione funzionale nell'ambito del progetto per la realizzazione della suddetta futura Piazza Mirafiori: in termini urbanistico-edilizi, individuando le funzioni che essa dovrà accogliere, tra cui la prevista stazione della Metropolitana, ed anche viabilistici, definendo un sistema capace di raccogliere e distribuire i flussi provenienti oltre che dai due assi viari citati anche dal raccordo con la Tangenziale autostradale e da strada del Portone.

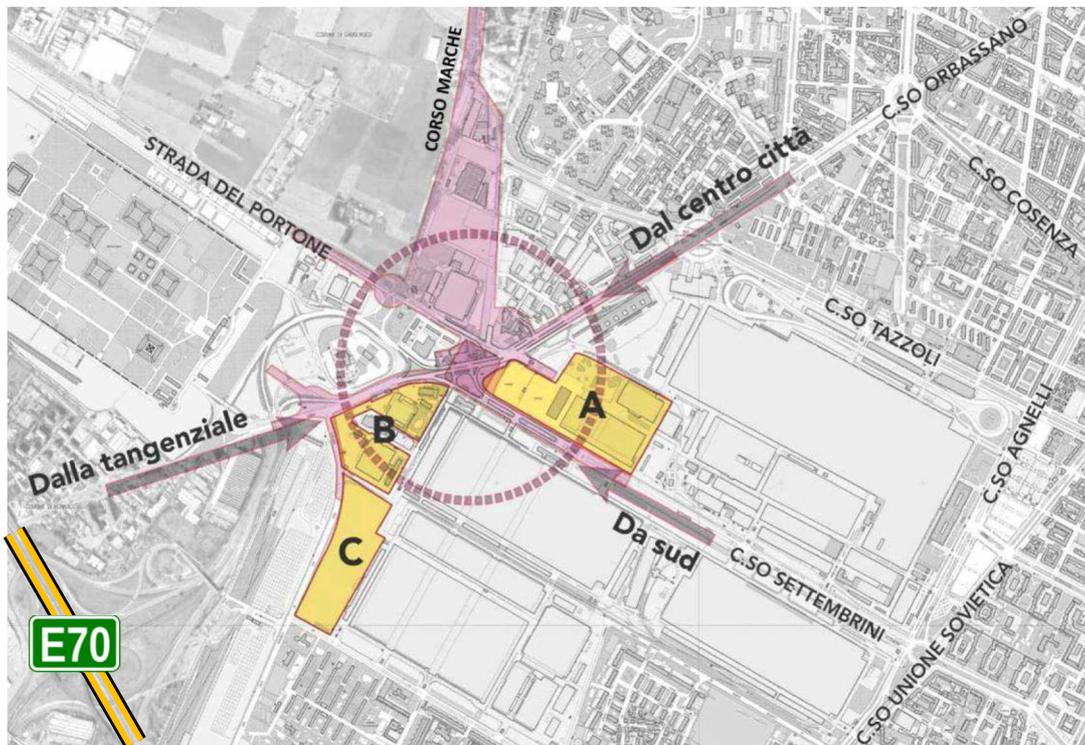


Figura 1 – Aree TNE e arterie stradali

Le suddette aree a oggi sono composte principalmente da piazzali asfaltati e capannoni dismessi. 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.

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

- nel 2016 la Società Nova Coop ha acquisito il lotto UMIA4;
- nel 2022 è stata formalizzata la vendita del lotto UMIA3 al Politecnico di Torino che realizzerà il Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura.

La riqualificazione prevede la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione da parte di TNE e lo sviluppo edilizio da parte degli operatori proprietari dei lotti Fondiari oggetto della presente procedura di vendita

secondo quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica e dalla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato meglio descritti di seguito.

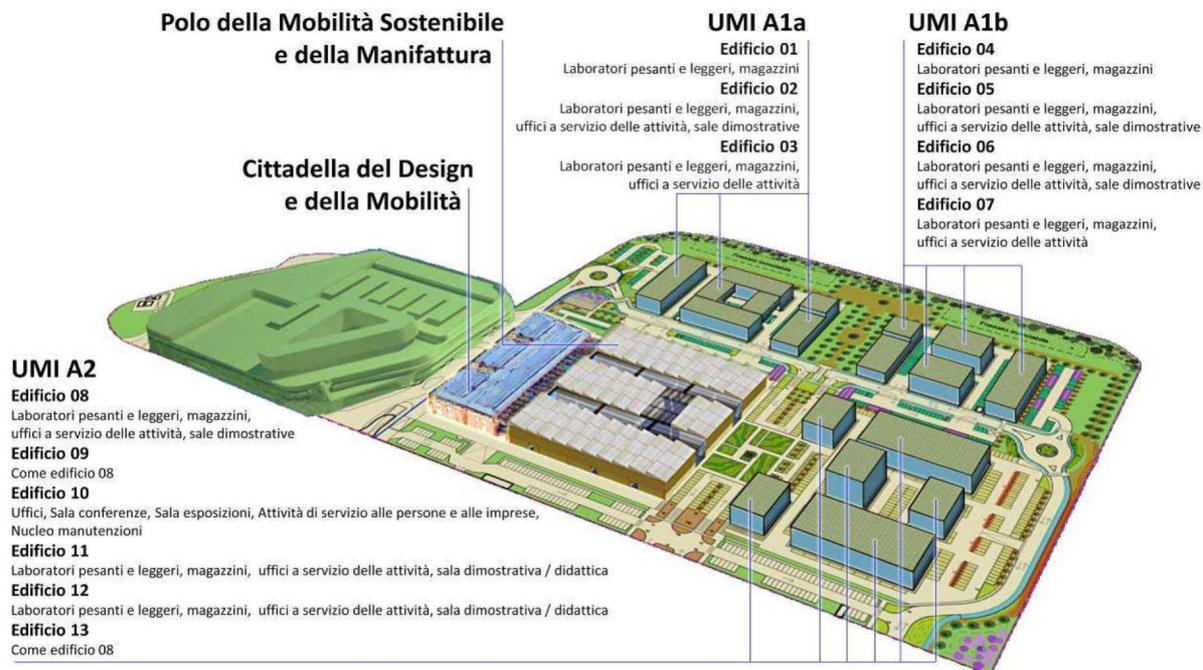


Figura 2 – Planivolumetrico progetto Modifica parziale del PEC

2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Di seguito si riporta la descrizione dello stato di fatto dei lotti fondiari UMIA1 e UMIA2.

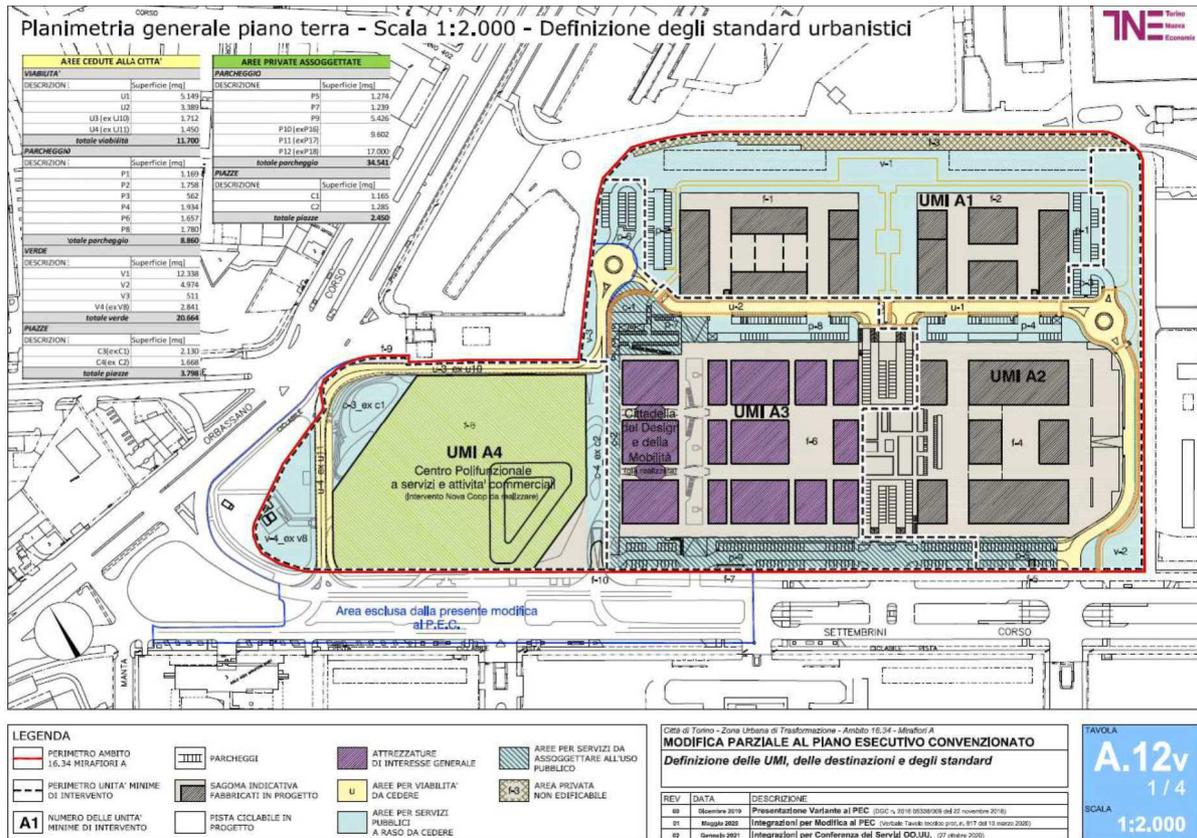


Figura 3 - Tavola Modifica parziale PEC_Definizione UMI, destinazioni d'uso e standard

UMIA1

Il lotto si trova nell'area nord interessata dalla Modifica parziale al PEC ed è composto da due aree fondiari separate da un'area pubblica.

Tali aree sono denominate UMIA1a e UMIA1b e individuate nella Modifica parziale al PEC come area fondiaria "f1" e area fondiaria "f2".

- **UMI A1a - f1**

Il lotto UMI A1a è identificato al Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 154, cat. F01, consistenza 8.656 mq
- Catasto Terreno: Foglio1437, particella 154, superficie 8.656 mq

Il suddetto Lotto UMI A1a, come evidenziato nella Figura 6, si trova all'interno di un'area cortilizia nel quadrante nord della Zona A-

Nella Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, di cui alla Convenzione Urbanistica sopracitata, il lotto confinerà a nord e a est con un'area verde pubblica, a ovest con un parcheggio pubblico e a sud con la nuova viabilità.

Il lotto è attualmente composto da porzioni di piazzale asfaltato e isole verdi con vegetazione spontanea.



Figura 4 - Individuazione lotto UMIA1a su foto aerea

- **UMI A1b – f2**

Il lotto UMI A1b è identificato al catasto come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 156, cat.F02, consistenza 7.472 mq
- Catasto Terreno: Foglio1437, particella 156, superficie 7.472 mq



Figura 5 - Individuazione lotto UMIA1b su foto aerea

Nella Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, di cui alla Convenzione Urbanistica sopracitata, il lotto confinerà a nord e a est con un'area verde pubblica, a ovest con un parcheggio pubblico e a sud con la nuova viabilità.

Il lotto è attualmente composto da una porzione del capannone dismesso denominato ex Gommatura.

La vendita prevede, a cura e spese dell'operatore acquirente - con un contributo di TNE che sarà definito nel contratto di compravendita sulla base di quota di proprietà di parte del capannone- la demolizione totale dell'immobile esistente e la realizzazione di un nuovo impianto edilizio nel rispetto delle indicazioni date dalla Convenzione.

Capannone ex “Gommatura” (Scheda illustrativa A - Capannone ex Gommatura)

Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica principale con proiezione a pianta rettangolare a tutta altezza cui è annesso un avancorpo a pianta rettangolare costituito da un basso fabbricato ad uso infermeria e locali di servizio. La struttura portante è realizzata in ferro, le tamponature esterne sono in muratura ed i pannelli prefabbricati in lamiera grecata e la copertura principale è a falde sorrette da travi reticolari in ferro con manto in lamiera. Il fabbricato infermeria, di altezza inferiore, ha copertura piana. Gli inserti finestrati sono disposti regolarmente lungo tutte le facciate.

A fianco vi è un edificio a pianta rettangolare e costituente una tettoia la cui destinazione è a deposito. E' realizzata in struttura reticolare a tubi e giunti in ferro, la copertura a falde è sorretta dalla medesima struttura. Le pareti perimetrali sono realizzate in “onduline” di vetroresina e la copertura in “onduline” di cemento amianto.

- **UMI A2 – f4**

Il lotto UMI A2 è identificato al catasto come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 144, cat.F02, consistenza 21.418 mq
- Catasto Terreno: Foglio1437, particella 144, superficie 21.418 mq



Figura 6 - Individuazione lotto UMIA2 su foto aerea

Il lotto è composto da parte del capannone dismesso denominato ex DAI e da una porzione di area cortilizia asfaltata.

L'area confinerà a ovest con il lotto fondiario della UMI A3 acquistato dal Politecnico di Torino, e nella Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, di cui alla Convenzione Urbanistica sopraccitata, a

nord con il futuro parcheggio pubblico, a est con la viabilità in progetto e a sud con il futuro parcheggio assoggettato all'uso pubblico.

Ha una superficie fondiaria pari a 21.456 metri quadrati.

La vendita prevede, a cura e spese dell'operatore acquirente, la demolizione della struttura sopraelevata esistente e la realizzazione di un nuovo impianto edilizio nel rispetto delle indicazioni date dalla Convenzione.

Con l'acquisto del lotto fondiario della UMI A2, l'Aggiudicatario acquisirà anche l'area individuata al Catasto Terreni al foglio 1437, particella 145, superficie catastale mq 29, destinata alla realizzazione – come previsto dalla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato - di una cabina elettrica da porre in regime di servitù a favore di IRETI S.p.A. Il manufatto edilizio, sarà costruito nell'ambito della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e rimarrà in proprietà dell'Aggiudicatario.

Inoltre l'Aggiudicatario acquisirà l'area individuata la Catasto Terreni al foglio 1437, particella 146, superficie catastale 1.274 mq, che secondo la Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato sarà un parcheggio privato assoggettato all'uso pubblico ed è individuato con il codice P5.

Capannone ex “DAI” (Scheda illustrativa B - Capannone ex DAI)

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica con proiezione in pianta rettangolare a tutta altezza. Nella parte centrale del fabbricato è localizzata una porzione soppalcata adibita ad uso mensa e servizi pertinenziali, in corrispondenza dei vani scala di accesso al soppalco è possibile accedere a dei locali interrati comunicanti.

Si rileva la presenza di uffici localizzati lungo il lato sud-est del fabbricato.

L'ingresso principale avviene dal cortile pertinenziale accessibile da corso Settembrini.

La struttura portante è realizzata in ferro, le tamponature esterne sono in muratura di mattoni; la copertura varia dalla tipologia a falde a quella a shed, nei locali adibiti a magazzino e officina, a quella piana sui locali mensa.

Le facciate si presentano con finitura superficiale in parte in paramano ed in parte rivestita da lamiera grecata. Gli inserti finestrati sono disposti regolarmente lungo le facciate.

Le intonacature sono presenti su tutti i locali.

Le pavimentazioni variano dalle piastrelle antidrucciole dei locali mensa e servizi igienici/spogliatoi, alle piastrelle in graniglia degli uffici al cemento liscio dei locali destinati a magazzino e a officina.

**** **** ****

Gli operatori privati, con l'acquisto di un lotto o dei lotti, acquisiranno nella proprietà un'area privata sistemata a verde, secondo quanto stabilito dalla Modifica parziale al PEC, e individuata al Catasto del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati: Foglio 1437, particella 161, consistenza 3.388 mq.
- Catasto Terreni: Foglio 1437, particella 161, sup. 3.388 mq.

L'acquisizione sarà pro-quota secondo i millesimi di cui alla tabella che segue:

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2
Millesimi	171,71	141,42	307,51

Tabella 1 – Attribuzione millesimi

L'area è oggetto è caratterizzata dalla presenza di binari ferroviari dismessi ed è oggetto di un procedimento di bonifica che ha individuato la soluzione nella Messa in Sicurezza Permanente tramite la realizzazione di un capping e di un'area verde con piantumazione di arbusti e alberi.

La Messa in Sicurezza Permanete sarà realizzata nell'ambito della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

La gestione della suddetta area verde, anche con riferimento alla realizzazione dell'intervento ambientale di Messa in Sicurezza Permanente, sarà a cura e spese del costituendo Condominio secondo quanto stabilito dallo Schema di Regolamento di Condominio che sarà allegato al contratto di acquisto dei lotti.

Scheda illustrativa A
Capannone ex Gommatura
(planimetrie indicative che potrebbero non corrispondere fedelmente alla situazione attuale)



Figura 7 - UMIA1b – porzione Capannone ex Gommatura - vista esterna



Figura 8 - UMIA1b – porzione Capannone ex Gommatura - vista interna

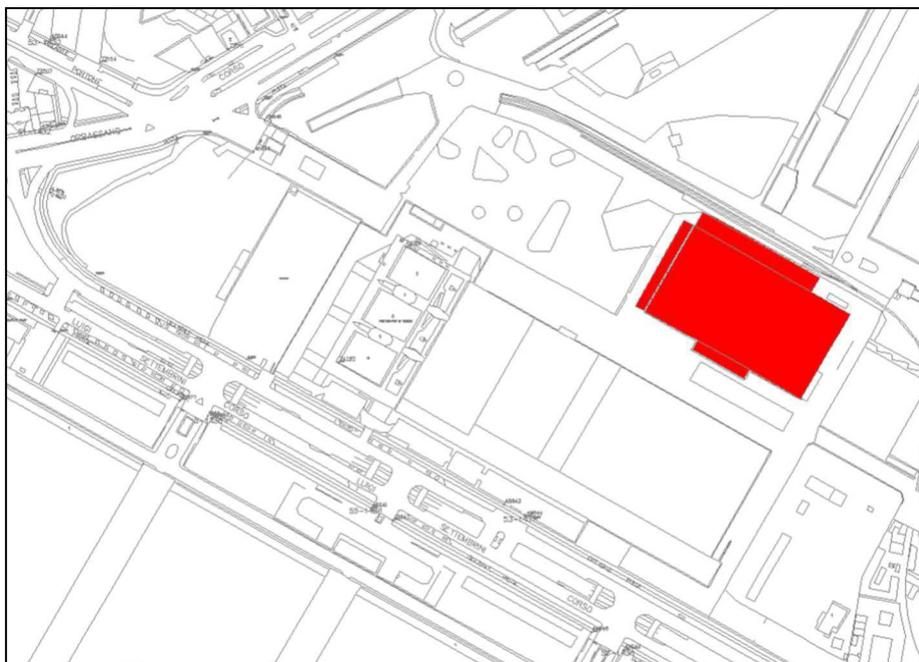


Figura 9 - UMIA1b – Capannone ex Gommatura - Inquadratura territoriale

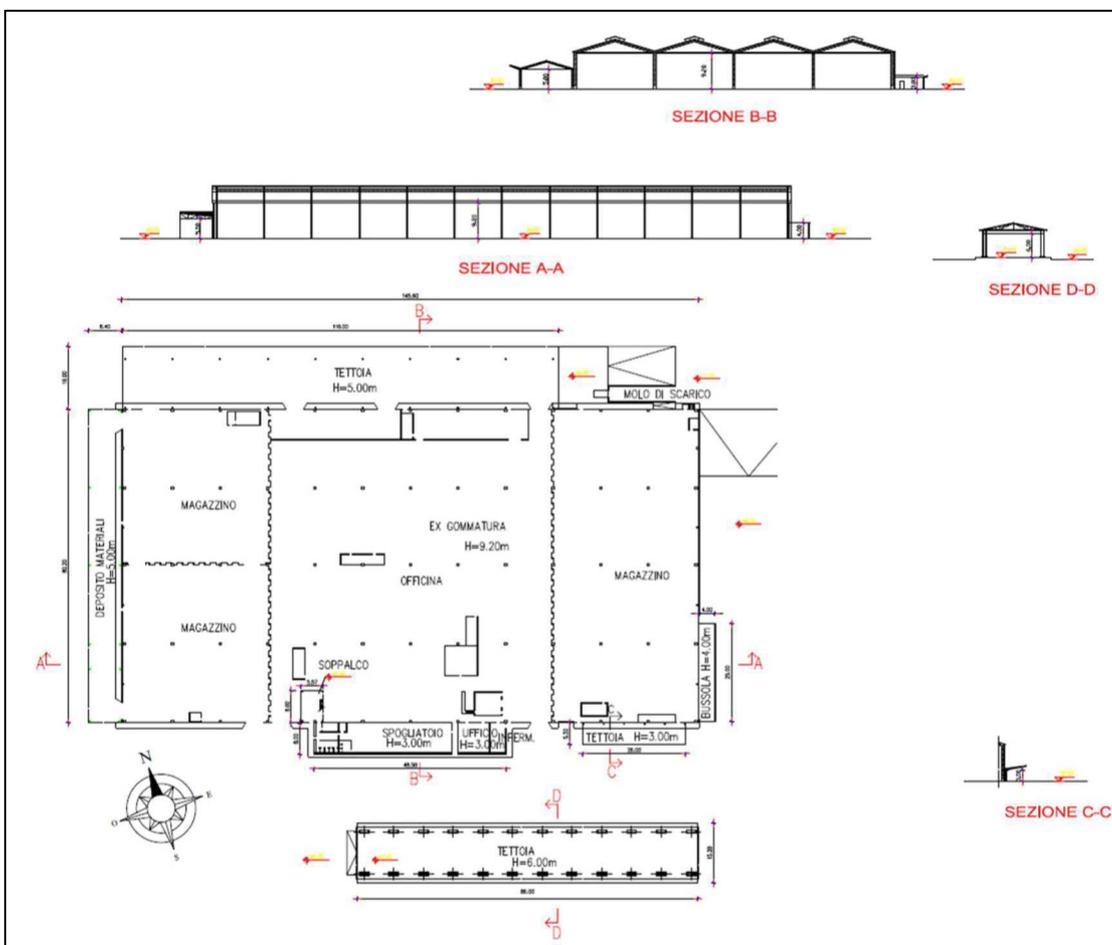


Figura 10 - UMIA1b – Capannone ex Gommatura - Planimetrie e sezioni

Capannone ex DAI
(planimetrie indicative che potrebbero non corrispondere fedelmente alla situazione attuale)



Figura 11 - UMIA2 – porzione Capannone ex DAI - vista esterna

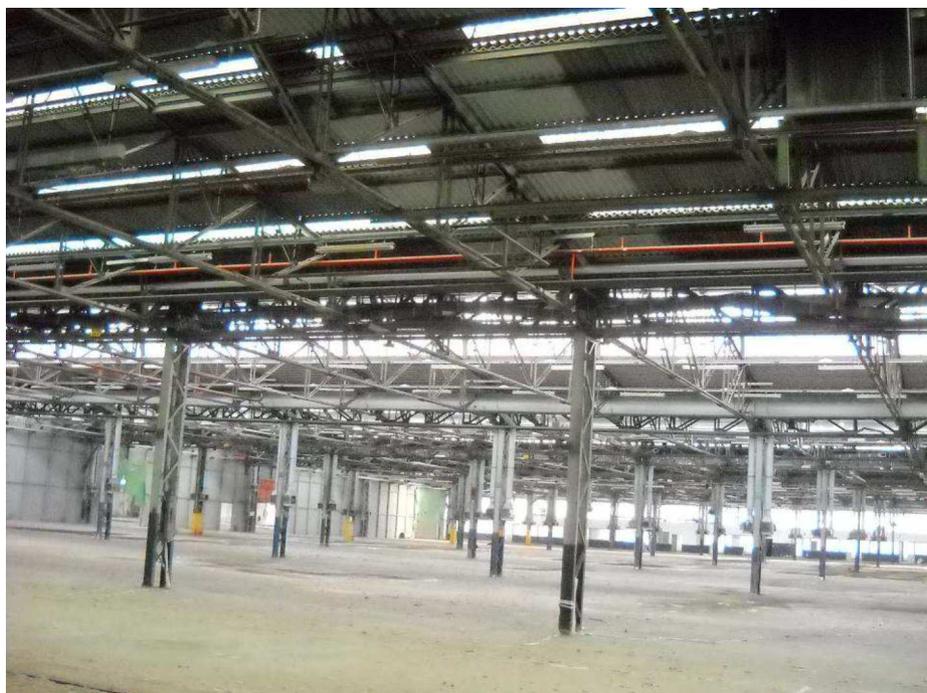


Figura 12 - UMIA2 – porzione Capannone ex DAI - vista interna

2.1 Situazione Catastale

Le entità immobiliari oggetto della Vendita sono di proprietà della società Torino Nuova Economia S.p.A. come risulta dall'atto di compravendita sottoscritto con Fiat Auto S.p.A. a rogito Notaio Andrea Ganelli di Torino del 23.12.2005, rep. 5462/3497, registrato in Torino il 23.12.2005 al n. 24058 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 27.12.2005 ai numeri 57631/34669.

In relazione alla cronistoria catastale delle aree oggetto della presente vendita, si segnala che l'Atto di compravendita sopracitato definiva l'acquisto dell'area della cosiddetta ZONA A, di superficie pari a circa 142 mila metri quadrati, individuata catastalmente come segue:

- Catasto Terreno: Foglio1437, particella 48, superficie 8.656 mq

I lotti in vendita sono una parte della particella originaria sulla quale, nel corso degli studi di trasformazione della Zona A, sono intervenuti dei frazionamenti che a oggi hanno portato a identificarli come segue e come rappresentato nell'Allegato 1 – Planimetria Catastale:

- UMIA1a – f1
 - Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 154, cat. F01, consistenza 8.656 mq
 - Catasto Terreno: Foglio1437, particella 154, superficie 8.656 mq

- UMIA1b – f2
 - Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 156, cat.F02, consistenza 7.472 mq
 - Catasto Terreno: Foglio1437, particella 156, superficie 7.472 mq

- UMIA2 – f4
 - Catasto Fabbricati: Foglio1437, particella 144, cat.F02, consistenza 21.418 mq
 - Catasto Terreno: Foglio1437, particella 144, superficie 21.418 mq

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.

Per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche consentite, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla Città di Torino in data 17 luglio 2018 risulta che le entità immobiliari della Zona "A" UMIA1 e UMIA2 oggetto di vendita sono entrambe in "Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori-A (artt. 7 – 15 N.U.E.A. scheda n. 16.34)" e sono interessate dall'Accordo di Programma e dalla successiva variante indicati al successivo capitolo "Situazione Amministrativa"; sono interessate da "Fascia di rispetto elettrodotto" e comprese nel "Progetto definitivo della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" e ricadono nell'elenco della documentazione relativa ai siti contaminati nel territorio del Comune di Torino, con onere di bonifica.

2.3 Condizioni di insediamento

Ai sensi della Convenzione Urbanistica sottoscritta da Torino Nuova Economia S.p.A. e dalla Città di Torino in data 17/11/2021 e del correlato Piano Esecutivo Convenzionato dell'“Ambito 16.34 Mirafiori – A”, si precisa quanto segue:

- al Lotto **UMI A1** è attribuita una capacità edificatoria massima pari a complessivi 25.840 metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento con destinazione “**Eurotorino**” – Attività produttive e innovative distribuita come segue

UMI A1a – 14.295 metri quadrati di SLP

UMI A1b – 11.545 metri quadrati di SLP

- al Lotto **UMI A2** è attribuita una capacità edificatoria massima pari a complessivi 21.638 metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento di cui:
 - o 19.798 metri quadrati di SLP con destinazione “**Eurotorino**” – Attività produttive e innovative
 - o 1.840 metri quadrati di SLP con destinazione d'uso “**ASPI**” - Attività di Servizio a Persone e Imprese”

Negli elaborati della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato è stato riportato uno studio di massima in merito alla distribuzione della SLP sulle aree fondiarie ipotizzando, sulla base della destinazione d'uso specifica, l'insediamento di attività che necessitano di spazi destinati a Laboratori Pesanti, Laboratori Leggeri/Uffici e Attività Commerciali (vedi Tav.A.9av-Schema tipologie edilizie della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato_rev.02-gennaio2021).

Lo studio di massima prevede nello specifico la seguente distribuzione:

UMI A1 (slp 25.840 mq)

- **UMI A1a** (slp 14.295 mq)

Suddivisa in:

- Laboratori Pesanti 3.220 mq
- Laboratori Leggeri/Uffici 11.075 mq

- **UMI A1b** (slp 11.545 mq)

Suddivisa in:

- Laboratori Pesanti 2.960 mq
- Laboratori Leggeri/Uffici 8.585 mq

UMI A2 (slp 21.638 mq)

Suddivisa in:

- Laboratori Pesanti 3.390 mq
- Laboratori Leggeri/Uffici 16.408 mq
- Attività Commerciali 1.840 mq

Le Norme di Attuazione per la realizzazione del PEC prevedono che la distribuzione della SLP in progetto sopra descritta è indicativa e che l'Operatore Economico potrà realizzare l'intervento edilizio modificando la distribuzione degli spazi nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica.

2.3.1 Destinazioni d'uso consentite

Si riportano le definizioni del Piano Regolatore Generale di Torino riguardanti le possibili destinazioni urbanistiche insediabili nell' "Ambito 16.34 Mirafiori-A".

Si precisa al riguardo che eventuali diverse configurazioni dell'assetto di ciascuna singola Unità Minima di Intervento - in termini di capacità edificatoria e di specifica destinazione d'uso - rispetto a quelle definite con la Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, sono consentite entro i limiti previsti dalle Norme di Attuazione e in esito alle verifiche circa il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi di legge.

Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Centri di ricerca;
- Attività produttive e innovative;
- Attività ricettive;
- Attività terziarie;
- Attività espositive e congressuali;
- Università.

A.S.P.I. - Attività di servizio alle persone e alle imprese

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi;
- attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;
- attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio;
- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva, attività associative e culturali;
- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto.

2.3.2 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 fondiari posti in vendita.

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

Gli Aggiudicatari concorreranno, in misura proporzionale ai millesimi riportati nella Tabella 2, 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

Lotto immobiliare	UMI A1a	UMI A1b	UMI A2
Millesimi	171,71	141,42	307,51

Tabella 2 – Attribuzione millesimi

Inoltre, gli Aggiudicatari, con l'acquisto dei lotti saranno proprietari pro-quota (vedi Tabella 2) anche di:

- area privata sistemata a verde, aperta al pubblico, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:
 - o Foglio 1437 Particella 161, 3.388 mq.

e dovranno concorrere in misura proporzionale ai millesimi riportati nella Tabella 2, alle spese di gestione e manutenzione di detta area.

2.3.3 Realizzazione cabine elettriche

Secondo quanto previsto dalla Modifica parziale del PEC nell'ambito della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione dovranno essere realizzate 3 cabine elettriche di proprietà privata ma sottoposte al regime di servitù a favore della Società IRETI S.p.A.

Le cabine elettriche a servizio delle UMIA1a e UMIA1b sono previste all'interno dei medesimi lotti fondiari – in posizione non ancora catastalmente individuata.

La cabina elettrica a servizio del lotto UMIA2 è ubicata all'interno del futuro parcheggio individuato con il codice P5. Come previsto dalla Modifica parziale del PEC l'area su cui sarà realizzata la suddetta cabina è individuata catastalmente come segue:

- Catasto Terreni al foglio 1437, particella 145, superficie 29 mq

A seguito della realizzazione delle suddette cabine, queste andranno accatastate al Catasto Fabbricati al fine di poter provvedere alla formalizzazione degli atti di servitù a favore della società IRETI S.p.A.

2.3.4 Situazione Amministrativa

Per quanto concerne la situazione amministrativa dei Lotti UMI A1 e UMI A2, sulla base della documentazione che è stato possibile acquisire presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino in merito alla titolarità e sulla conformità catastale ed edilizia/urbanistica delle entità immobiliari di proprietà di Torino Nuova Economia, si espone quanto segue:

ZONA "A"

- > *Licenza edilizia n. 427 del 28.01.1969 (Prot. n. 1968-1-11663 dell'11.11.1968), rilasciata per la "costruzione di un fabbricato ad uso industriale, Ampliamento Standard" (pratica di costruzione del nucleo originario e agibilità non rinvenute);*
- > *Concessione edilizia n. 1183 del 26.11.1981 (Prot. n. 1981-1-10788 del 18.06.1981), rilasciata per la "sopraelevazione del fabbricato spedizioni e standard per la formazione di uffici dogana" (agibilità non rinvenuta);*
- > *Concessione precaria n. 419/P del 18.10.1982 (Prot. n. 1981-1-1489), rilasciata per "installare tubazione acqua antincendio sottopassante il C.so Luigi Settembrini";*
- > *Pratica Prot. n. 2007-1-9766 del 04.07.2007 (Titolo autorizzativo del 30.04.2008) per la realizzazione del "Torino Design Center Mirafiori", con lavori ultimati in data 27.02.2011 (comunicazione di ultimazione lavori ricevuta dalla Città di Torino il 26.07.2011) e agibilità rilasciata con Certificato di Agibilità n. 294/2011 del 29.09.2011. L'originario titolo autorizzativo del 2007 venne concesso a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale di Torino n. 74/2007 avvenuta in data 23.07.2007, con cui fu ratificata l'adesione del Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs n. 267/2000, in data 12.07.2007 e modificato in data 16.03.2011 (approvato con D.P.G.R. n. 43 del 10.05.2011 - B.U.R. n. 20 del 19.05.2011);*
- > *D.I.A. Prot. n. 2011-9-424 del 14.01.2011 e successiva comunicazione asseverata per interventi in variante Prot. n. 2011-20-20254 del 26.08.2011 (quest'ultima erroneamente catalogata a nome del legale rappresentante della T.N.E. S.p.A.), presentate per "manutenzione straordinaria della recinzione esterna", con lavori ultimati in data 14.10.2011 (comunicazione di ultimazione lavori ricevuta dalla Città di Torino il 02.11.2011);*
- > *CILA Prot. n. 2015-20-8804 del 14.05.2015, presentata per la "messa in sicurezza di porzione di fabbricato relativo al Lotto 1 ex DAI - Zona A, in Torino C.so Settembrini n. 178, per allestimenti spazi; gli interventi possono essere sintetizzati come segue: realizzazione di una rampa di accesso per disabili; sistemazione dell'area esterna antistante all'accesso, adeguamento delle uscite di sicurezza, spostamento di recinzione interna a delimitazione aree di allestimenti, realizzazione impianto elettrico (nuova linea di alimentazione ed illuminazione di emergenza) e nuova linea di alimentazione idrica a servizio dei monoblocchi wc prefabbricati noleggiati per la sola durata dell'evento";*
- > *CILA Prot. n. 2016-20-7069 del 15.04.2016, presentata per "sostituzione del manto di copertura, in una porzione di capannone industriale, previa rimozione del rivestimento in guaina bituminosa esistente ammalorata contenente amianto e successiva posa di nuovo manto in lamiera grecata posata su orditura lignea fissata alla copertura esistente anch'essa in lamiera grecata";*
- > *Richiesta Prot. n. 2018-22-10820 datata 28.05.2018, inoltrata alla Commissione Comunale di*

Vigilanza locali pubblico spettacolo (C.C.V.I.p.s.) per l'esame di progetto relativo a manifestazione fieristica.

2.4 Vincoli, diritti reali, servitù passive ed attive 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 sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Si evidenzia inoltre che in corrispondenza della fascia inedificata in progetto compresa fra i futuri fabbricati previsti nel Lotto UMI A3 Competence e nel Lotto UMI A 2, in sede di Atto notarile di vendita del Lotto UMI A3-Competence è stata costituita una servitù di passaggio sulla Particella n. 144 Foglio 1437 - a favore del Lotto UMI A3-Competence - per ragioni afferenti alla gestione della sicurezza e delle emergenze, con conseguente vincolo a carico della UMI A2 a non edificare alcuna opera di natura fisica. Analogamente il Lotto UMI A3-Competence in sede di Atto notarile di vendita è stato gravato da servitù di passaggio sulla Particella n. 48 Foglio 1437 a favore del Lotto UMI A2, per ragioni afferenti alla gestione della sicurezza e della emergenza. Tali servitù saranno riportate nell'Atto notarile di vendita del Lotto UMI A2.

2.5 Servitù, Vincoli e piezometri

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

TNE S.p.A., FCA Italy S.p.A. e il Politecnico di Torino (in qualità di proprietario del Lotto UMIA3) si sono impegnate a formalizzare l'estinzione di alcune servitù prendendo atto dello stato di fatto verificato in contraddittorio tra le Parti e accertando in particolare quanto di seguito riassunto:

- Rete acqua potabile: servitù dismessa;
- Rete acqua industriale: rete modificata, servitù parzialmente attiva;
- Rete aria compressa – surpressa: servitù dismessa;
- Rete gas metano: servitù dismessa;
- Ubicazione pozzi: servitù dismessa;
- Rete antincendio: servitù dismessa;
- Rete acqua surriscaldata: rete modificata, servitù parzialmente attiva;
- Sottopassi: servitù attiva;
- Cassetto ottico: rete modificata, servitù parzialmente attiva;
- Cabine elettriche: rete modificata, servitù parzialmente attiva;
- Percorso bealera Grugliasca: non pertinente alla Zona A;
- Percorso elettrodotto F.S.: non pertinente alla Zona A;
- Rete fognaria: rete modificata, servitù parzialmente attiva;

L'impegno prevede di estinguere definitivamente - ad ogni effetto di legge - le seguenti servitù gravanti originariamente sulla Zona A:

- Rete acqua potabile;
- Rete aria compressa – surpressa;
- Rete gas metano;
- Ubicazione pozzi;
- Rete antincendio.

Sulla Zona A (fondo servente) gravano ancora le seguenti servitù in favore di "FCA Italy S.p.A.", così come rappresentate sulle planimetrie di cui all'Allegato n. 2:

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

2.6 Sottoservizi funzionali ai nuovi insediamenti

Prima dell'immissione in possesso nelle disponibilità di T.N.E. S.p.A. l'area era inserita nel Comprensorio Industriale di Mirafiori di proprietà della Fiat Group Automobiles S.p.A.

In seguito all'entrata in vigore del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n. 115, si è reso necessario rendere indipendente l'intero Compendio di proprietà di TNE S.p.A. dal Comprensorio Industriale di Mirafiori.

Il PEC approvato il 22 novembre 2016 e la successiva Modifica parziale al PEC approvato in data 8 ottobre 2021 rappresentano il Piano di sviluppo e infrastrutturazione della Zona A.

Il progetto di trasformazione urbanistico-edilizia nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti prevede la costruzione delle reti di sottoservizi, principalmente collocati al di sotto della nuova viabilità pubblica, di seguito elencati:

- Rete idropotabile
- Rete di smaltimento acque reflue
- Rete di smaltimento acque meteoriche
- Rete di raccolta acqua piovana
- Rete Illuminazione pubblica
- Reti tecnologiche
- Rete MT/BT e cabine di trasformazione

Tali sottoservizi si configurano come ampliamenti delle reti pubbliche già in esercizio. Sarà cura dell'operatore privato provvedere alla richiesta di allacciamento secondo le specifiche esigenze.

3. ASPETTI AMBIENTALI

Come descritto precedentemente all'interno della Zona A si individuano:

- il Capannone ex DAI ubicato a sud del sito, al cui interno è stato realizzato il Centro del Design, che occupa la porzione occidentale costituita da tre campate del fabbricato;
- un piazzale asfaltato di fronte al Capannone ex DAI verso ovest;
- il Capannone ex Gommatura ubicato a nord est del sito;
- una tettoia in ferro con copertura in pannelli ondulati di plastica ubicata tra il Capannone ex gommatura e il Capannone ex DAI;
- un piazzale asfaltato con aree verdi ubicato a nord del Capannone ex DAI, denominato Piazzale Vuoti.

A partire dai primi anni '70 il sito è stato interessato dalle seguenti attività industriali:

- Lavorazioni metalliche di lastratura e centro di sdoganamento. Tali attività erano dislocate all'interno del fabbricato denominato ex DAI, il quale era occupato in parte da un'officina di lastratura dove, a partire da elementi di lamiera stampata, con opportuni assemblaggi e saldature, si realizzavano particolari di carrozzeria dell'autoveicolo e in parte da un centro Dogana dove le vetture provenienti dall'estero venivano parcheggiate in attesa di sdoganamento. Con la cessazione di tale attività, il fabbricato è stato adibito a magazzino di materiali di produzione da trasferire all'impianto di montaggio (es. vetri, particolari di selleria);
- Sosta automezzi adibiti al trasporto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti. Area asfaltata ad ovest del fabbricato ex DAI adibita a sosta temporanea di automezzi;
- Raccolta di materiali adibiti a imballaggio quali legno cartone, carta. Area asfaltata adibita allo stoccaggio provvisorio di imballi leggeri presenti all'interno dei contenitori utilizzati per il trasporto di prodotti finiti nuovi;
- Fabbricato ex-Gommatura. All'interno del fabbricato veniva effettuato l'assemblaggio delle ruote da montare sulle autovetture. Con la cessazione di tale attività, il fabbricato è stato adibito a magazzino di particolari di produzione.

Dal 2007 le attività produttive sono state completamente dismesse.

Nel periodo 2008-2011 in una porzione del capannone ex DAI e in una parte delle aree esterne è stato realizzato il Centro del Design, che ha comportato l'attuazione di una serie di interventi di riqualificazione ambientale.

In relazione alle previste trasformazioni descritte nei paragrafi precedenti, nonché degli accordi sottoscritti con FIAT 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 che di seguito vengono dettagliate.

Sopra-suolo

Le indagini ambientali svolte a partire dal 2007 e finalizzate alla mappatura dei manufatti contenenti amianto hanno permesso di identificare i seguenti manufatti come rappresentato nella planimetria di Figura 7.

- Coperture in lastre di fibrocemento contenente amianto
- Coperture in guaina bituminosa contenente amianto
- Guarnizioni di flange di aerotermi e cordino contenente amianto
- Eventuali pavimentazioni in vinil-amianto nella porzione orientale del fabbricato ex DAI.

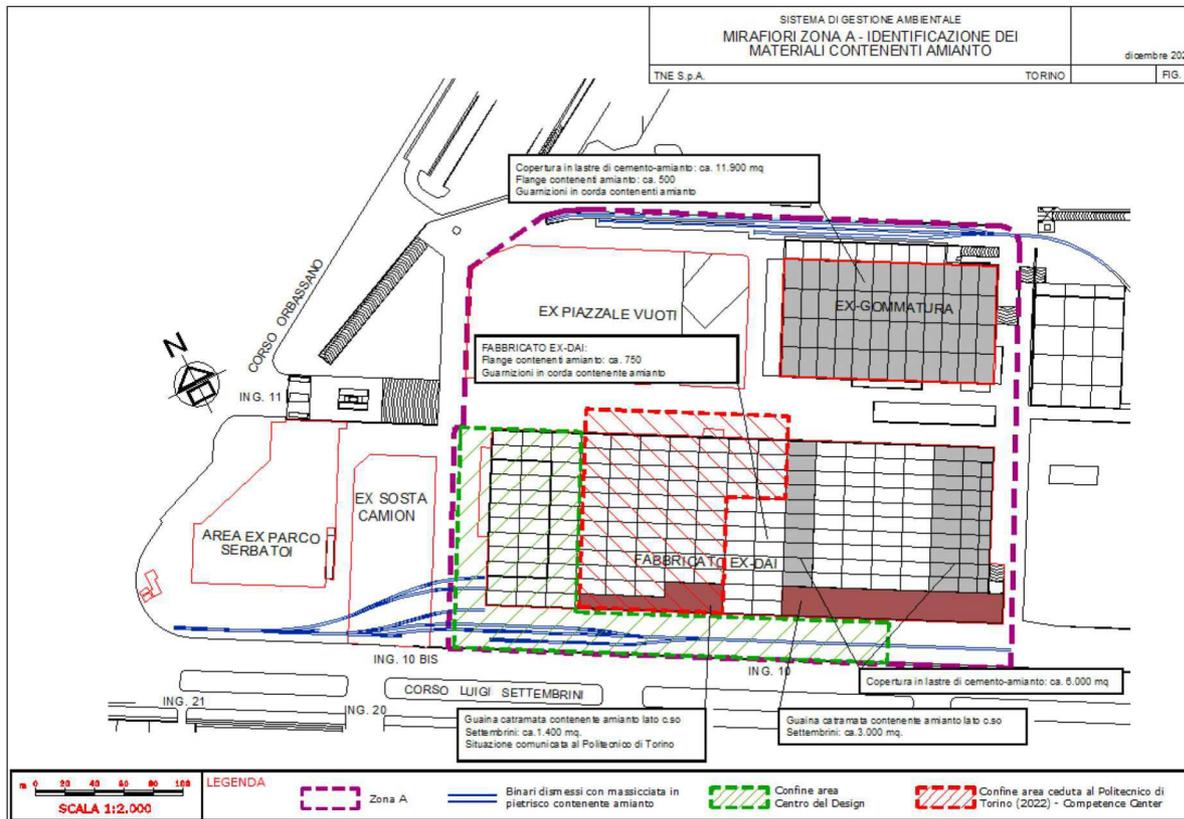


Figura 15 - Identificazione dei manufatti contenenti amianto della Zona A_SGA 2022

Sottosuolo

La Zona A è iscritta all'anagrafe dei siti contaminati ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. A seguito delle indagini ambientali condotte da FIAT nel 2007 e successivamente da TNE, sono state identificate le seguenti problematiche di bonifica del sottosuolo:

- Porzione del Capannone ex DAI, in corrispondenza dell'intervento del Centro del Design, ricadente nel Comparto U.M.I. A3, presenza di terreno contaminato da idrocarburi pesanti con $C > 12$ (terreno superficiale e terreno profondo);
- Aree esterne al fabbricato ex DAI prospicienti Corso Settembrini:
 - presenza in corrispondenza di un punto di indagine di terreno contaminato da idrocarburi pesanti con $C > 12$;
 - presenza di binari ferroviari dismessi con massicciata in pietrisco contenente amianto, qualificabili come rifiuto. I binari sono presenti al di sotto di una copertura in asfalto;
 - presenza di cunicoli tecnici interrati dismessi, qualificabili come rifiuto;

c) Binari ferroviari presenti a nord del capannone ex Gommatura:

- presenza di binari ferroviari dismessi con massicciata in pietrisco contenente amianto, qualificabili come rifiuto.

Si evidenzia inoltre che le pavimentazioni bituminose delle aree esterne ai fabbricati potrebbero contenere elementi serpentinitici (contenenti amianto) e a tal proposito TNE avvierà una campagna di indagini per caratterizzare tali pavimentazioni e accertare la presenza o meno di amianto.

Nelle aree a futura destinazione verde pubblico (verde attrezzato) non si segnalano superamenti delle CSC di riferimento, ad eccezione di quelli ascrivibili al fondo naturale dell'area (in riferimento ai parametri Ni, Cr e Co).

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

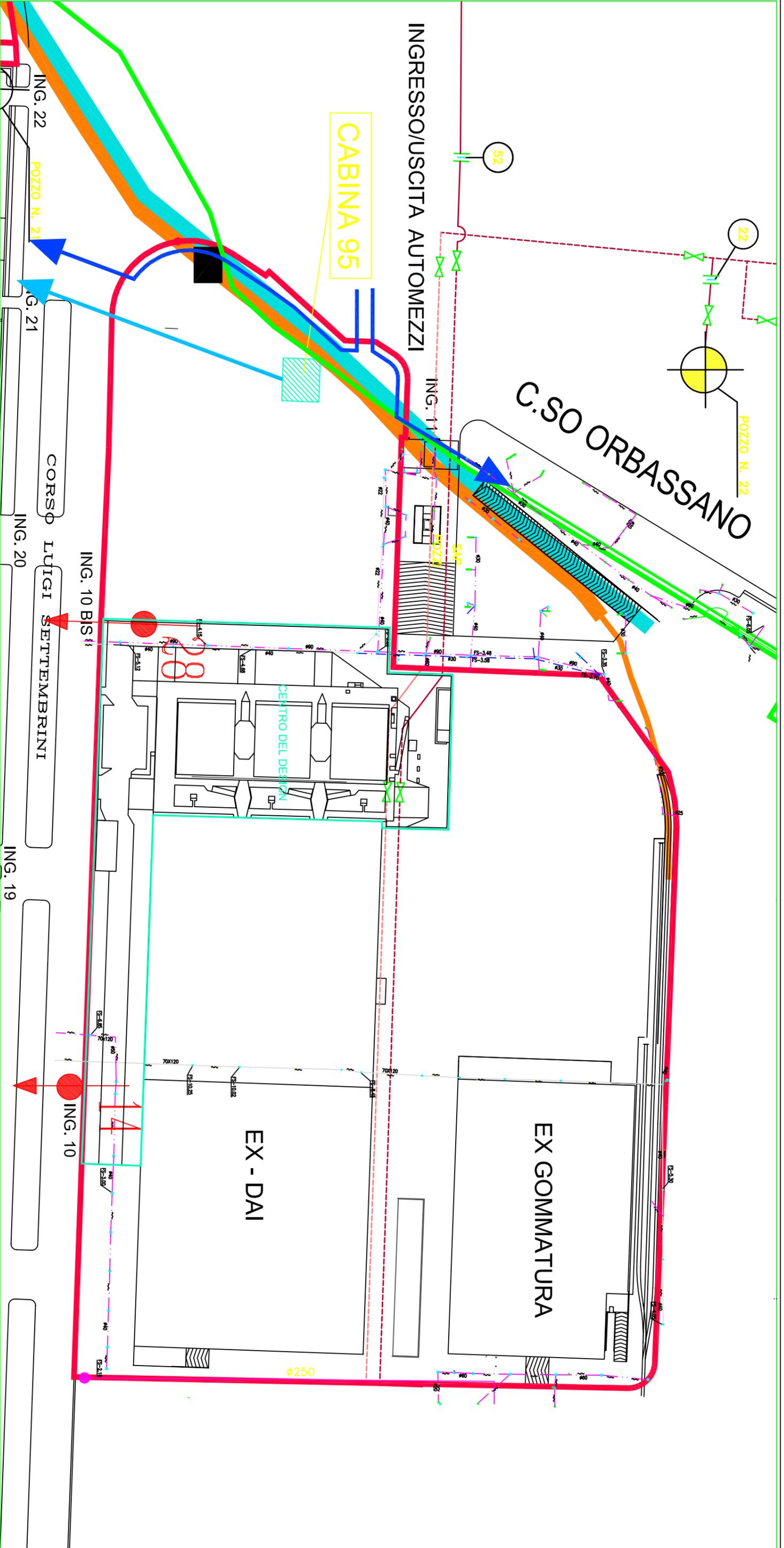
Per completezza, al presente Dossier Informativo si allegano i sottoelencati documenti:

Allegato 1 – Planimetria Catastale

Allegato 2 – Servitù gravanti sulla Zona A

Allegato 1 – Planimetria catastale





LEGENDA

- | | | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| RETE ACQUA INDUSTRIALE
DISTRIBUZIONE CON PUNTI DI CONSEGNA | | RETE ACQUA SURRISCALDATA | | CABINE ELETTRICHE | | RETE FOGNARIA | |
| — | Collettore Pozzi | — | Rete Acqua Surriscaldata | ▨ | Cabine Elettriche | — | FOGNATURA NERA |
| — | Tubazione in cunicolo | — | SOTTOPASSI | — | Cavo 3kV | — | FOGNATURA BIANCA |
| — | Tubazione interrata | — | Sottopasso ferroviario | — | Cavo 22kV | — | FOGNATURA TECNOLOGICA |
| — | Tubazione aerea | — | Sottopasso gommatato | — | | — | FOGNATURA DISUSO |
| — | Valvola | — | CASSETTO OTTICO | | | | |
| — | Valvola di non ritorno | | Back-bone di Comprensorio | | | | |
| — | Wolframm | | Fibra ottica 24 monomodali di nuova posa | | | | |
| — | Venturi | | | | | | |
-
- | | |
|---|--|
| □ | POZZO PERDENTE |
| □ | ELETTRICO |
| □ | QUOTA SUL CHIUSINO RIFERITA S.L.M. |
| □ | QUOTA SUL FONDO SCORREVOLE RIFERITA S.L.M. |
| □ | DIAMETRO/SEZIONE FOGNATURE |