

LOTTO N. 9**MANICA OVEST DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DENOMINATO EX INCET.****CONSISTENZA**

Il lotto, ubicato nella Circoscrizione Amministrativa n.6, è costituito dalla manica ovest del complesso di capannoni industriali posto al centro dell'ambito ex Incet sito nell'isolato compreso tra via Banfo, corso Vigevano, via Cigna e via Cervino. Tutto il complesso, edificato nel periodo compreso tra il 1928 e il 1931, occupa una superficie di circa 5000 mq.; l'attività industriale è completamente cessata nel 1968. L'area, dopo aver subito un processo di progressivo abbandono e degrado, è stata oggetto nel corso degli ultimi anni di progetti – attualmente in fase di attuazione - volti ad una complessiva rifunzionalizzazione del comprensorio ex industriale: il recupero prevede di destinare la maggior parte degli edifici ad attività polifunzionali di carattere pubblico in un quadro di coerenze formali, tra le quali anche la realizzazione di una piazza pubblica coperta a connessione tra la manica est e la manica ovest oggetto di alienazione che dovrà essere destinata ad ASPI e residenza. Tale manica è elevata a due piani fuori terra oltre ad una parziale sopraelevazione, ed ha un'estensione lorda pari a circa mq. 2950, con un sedime di insistenza di circa 1200 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 1.080.000,00= (unmilioneottantamila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Terreni:
Fg. 1150 particella 64 parte.
Catasto Fabbricati :
Foglio 1150 part. 64 sub. 11 e part. 65 sub. 251 graffate parte, via Cigna Francesco piano T-1; cat. in corso di definizione. Il Lotto è in corso di aggiornamento catastale, a seguito del quale la superficie potrebbe subire lievi modificazioni.

COERENZE

Nord: area di proprietà della Città censita al C.T. al Foglio 1150 particella 64 parte
Est: restanti maniche del capannone ex Incet di proprietà della Città
Sud: area censita al C.T. al Foglio 1150 particella 65
Ovest: area censita al C.T. Foglio 1150 particella 64 parte

CLASSE ENERGETICA / IPE

Classe energetica: "NC"
Indice Prestazione Energetica (IPE): 1450,237 Kwh/mc

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°20 10 05584/009 del 22 novembre 2010 è stata adottata la variante al P.R.G. n°229 ex art. 17 comma 7 della L.U.R. che destina l'immobile ad Aspi e in parte residenziale come da scheda normativa del relativo ambito (5.12 "Incet") allegata alle N.U.E.A. Tale variante è stata approvata definitivamente dal Consiglio Comunale in

data 28 febbraio 2011 mecc. n. 2011 00327/009 “....dandosi atto che gli elaborati che la costituiscono sono gli stessi della deliberazione di adozione”

PROVENIENZA

L'area è pervenuta in proprietà della Città in forza di atto di permuta con la Provincia di Torino a rogito notaio Restivo in data 19 giugno 2002, rep. 218302/26278, registrato a Torino il 3 luglio 2002 al n°6847 e trascritto a Torino I in data 4 luglio 2002 ai numeri 29238/19427.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero

PROVVEDIMENTI EDILIZI

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi di costruire o D.I.A., neppure in sanatoria, eccezion fatta per la demolizione del corpo scala di cui *infra*, autorizzato con determinazione dirigenziale del 4.8.2008 mecc. n°2008 05115/044, cron. n°275.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Immobile vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 in forza di decreto del Ministero per i Beni Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n°141/11 del 9 maggio 2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21.7.2011 ai numeri 28924/19473. E' stata rilasciata la relativa autorizzazione all'alienazione con provvedimento del 28 dicembre 2011 prot. n°14200. Ai sensi di quanto disposto in tale provvedimento, si riportano di seguito le vincolanti prescrizioni stabilite nell'autorizzazione medesima:

- “dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;
- l'immobile in questione potrà essere destinato ad uso residenziale, commerciale, terziario, ad attività socio culturali; esse non dovranno ledere le caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.
- Le prescrizioni e le condizioni dell'autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari”.

NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato è stato bonificato dall'amianto a cura e spese della Città. Verrà a breve dato corso anche allo svuotamento e rimozione di alcuni serbatoi presenti nell'interrato del Lotto. L'atto di vendita verrà pertanto stipulato a bonifica ultimata dei medesimi.

Il corpo scala esistente sul fronte del Lotto confinante con i locali comunali destinati a spazi associativi circoscrizionali facenti parte del compendio verrà demolito dalla Città e, non essendone prevista la ricostruzione, quest'ultima sarà a carico dell'aggiudicatario. Il fronte presenterà pertanto il solo muro maestro con un incavo a confine con la residua proprietà comunale.

Ogni ulteriore intervento di bonifica ambientale che si rendesse necessario sull'area dovrà essere realizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni contenute nel Piano di Messa in Sicurezza ambientale, di cui *infra*, il cui procedimento di approvazione è stato già avviato dalla Città.

La precedente vocazione industriale del sito lo pone, infatti, tra quelli rientranti nei disposti della Legge 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 28 del P.R.G. della Città: è stato pertanto avviato il procedimento previsto dalla citata normativa, relativamente alla riconversione di siti industriali, il quale prevede la valutazione dei livelli di contaminazione (piano di caratterizzazione), del rischio conseguente di effetti nocivi per la salute umana (analisi di rischio sanitario ambientale sito-specifica) e degli eventuali interventi necessari per la neutralizzazione di tali rischi (progetto di bonifica o di messa in sicurezza permanente). Attualmente è in corso di approvazione l'analisi di rischio e il progetto di messa in sicurezza permanente. Le prescrizioni potranno essere dettagliate solo a seguito dell'approvazione dei relativi documenti progettuali, disponibili in visione presso il Settore Ambiente e Territorio. Si può tuttavia anticipare che secondo le previsioni progettuali riguarderanno in linea generale la gestione degli scavi e lo smaltimento del terreno rimosso (da considerarsi come rifiuto) e le caratteristiche delle pavimentazioni, con posa al disotto del pacchetto di una georete arancione di allerta al contatto con il terreno in sito.

La scheda normativa della variante prevede che la facciata della manica est rivolta verso il Lotto 3, come definito nella scheda stessa, debba essere trattata come affaccio su spazio pubblico.

Nella scheda si specifica, inoltre, che debba venire garantito l'uso pubblico della porzione nord dell'area di pertinenza a confine con i Lotti 3 e 4.

In merito agli aspetti commerciali relativi al Piano del Commercio di cui all'Allegato C approvato con Variante 160 al PRG, risulta che l'immobile è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e smi e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente il fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è calcolato secondo i parametri della seguente tabella:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
	PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI: - NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 - NELLE ZONE INTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DEGLI ABITATI DI CUI ALL'ART. 81 LEGGE REGIONALE 56/1977 e smi NON COMPRESI IN ADDENSAMENTI O LOCALIZZAZIONI - NELL'AREA BORGO DORA
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Ai fini della definizione della "superficie di somministrazione" dell'esercizio si precisa che la stessa è determinata dall'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili. Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata a magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

La monetizzazione dei parcheggi è ammessa nelle zone sopra riportate ed, in riferimento all'area in oggetto, la stessa risulta ubicata in zona interna alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 della legge regionale 56/77 e s.m.e i e pertanto è ammessa la monetizzazione dei parcheggi nella seguente misura: € 90,00 a mq; ogni parcheggio corrisponde a mq. 26 conseguentemente la monetizzazione è dovuta nella misura di € 2.340,00 a parcheggio.

È possibile, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751/016, la realizzazione di parcheggi su area privata, in luoghi liberamente accessibili al pubblico. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 50 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

In caso di insediamento di attività di vendita al dettaglio, la realizzazione di medie strutture di vendita (superficie di vendita superiore a mq. 251) è subordinata al riconoscimento di una localizzazione L1, come previsto dall'art. 12 della deliberazione del Consiglio Comunale del 12 marzo 2007 mecc. n° 2006 102837/122; le tipologie di esercizi commerciali insediabili sono stabilite dall'art. 14 della suddetta deliberazione ed il fabbisogno dello standard a parcheggi dall'art. 17, in base al quale, ferma restando l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77, per gli insediamenti con superficie superiore a 400 mq. è necessario soddisfare anche il fabbisogno dei parcheggi commerciali nella misura indicata dal richiamato articolo cui si rinvia.