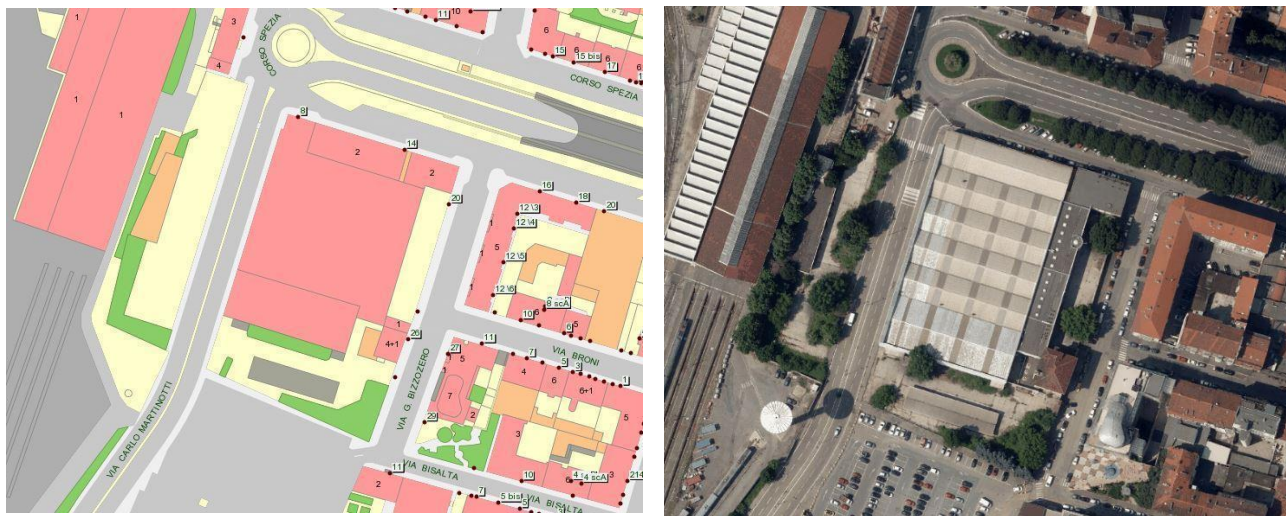


**LOTTO N. 2****COMPENDIO EX BORELLO E MAFFIOTTO, VIA BIZZOZERO 20-28 – CORSO SPEZIA 14 -  
VIA MARTINOTTI****PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Il complesso immobiliare, ubicato nella Circostrizione VIII<sup>A</sup>, è situato all'intersezione tra il corso Spezia, la via Bizzozero, le aree pertinenti al complesso polifunzionale del Lingotto e lo scalo ferroviario del Lingotto. E' facilmente raggiungibile grazie alla Linea 1 della metropolitana. E' ubicato a ridosso del futuro insediamento del Parco della Salute e degli uffici della Regione Piemonte in corso di realizzazione.

Il medesimo, a seguito della realizzazione del sottopasso di c.so Spezia e della via Martinotti, si presenta oggi suddiviso in due distinte porzioni. Sulla prima, di mq. 9.135 catastali, ubicata ad est della predetta via Martinotti, insistono un corpo di fabbrica a 2 piani f.t. prospettante il corso Spezia, una palazzina a due piani fuori terra, un ulteriore corpo di fabbrica a 2 piani f.t. parallelo alla via Bizzozero, un capannone ad uso magazzino ed una palazzina dei primi del '900, a 4 piani fuori terra, oltre interrato. Su tale porzione è inoltre presente una tettoia aperta ad uso parcheggio con cortile ed aree di manovra. Sulla seconda porzione, ubicata a ovest della suddetta via Martinotti ed avente estensione di mq. 3.111 catastali, insiste, viceversa, un capannone ad uso rimessa, oltre a cortile ed aree di manovra. Il complesso principale attualmente è accessibile dal corso Spezia e dalla via Bizzozero.

Nel compendio sono presenti scaffalature costituenti il c.d. "Magazzino Traslatori", la cui proprietà si trasferisce unitamente al compendio; tali attrezzature, in riferimento alle quali si intende espressamente esclusa ogni garanzia di buon funzionamento, sono costituite, tra l'altro da n. 7 scaffali elettrosaldati della lunghezza di mt. 38,50, dell'altezza di mt. 7,00, della profondità di mt. 1,00 e del peso di oltre 80 tonnellate.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Euro 8.610.000,00 (ottomilioniseicentodiecimila/00).

---

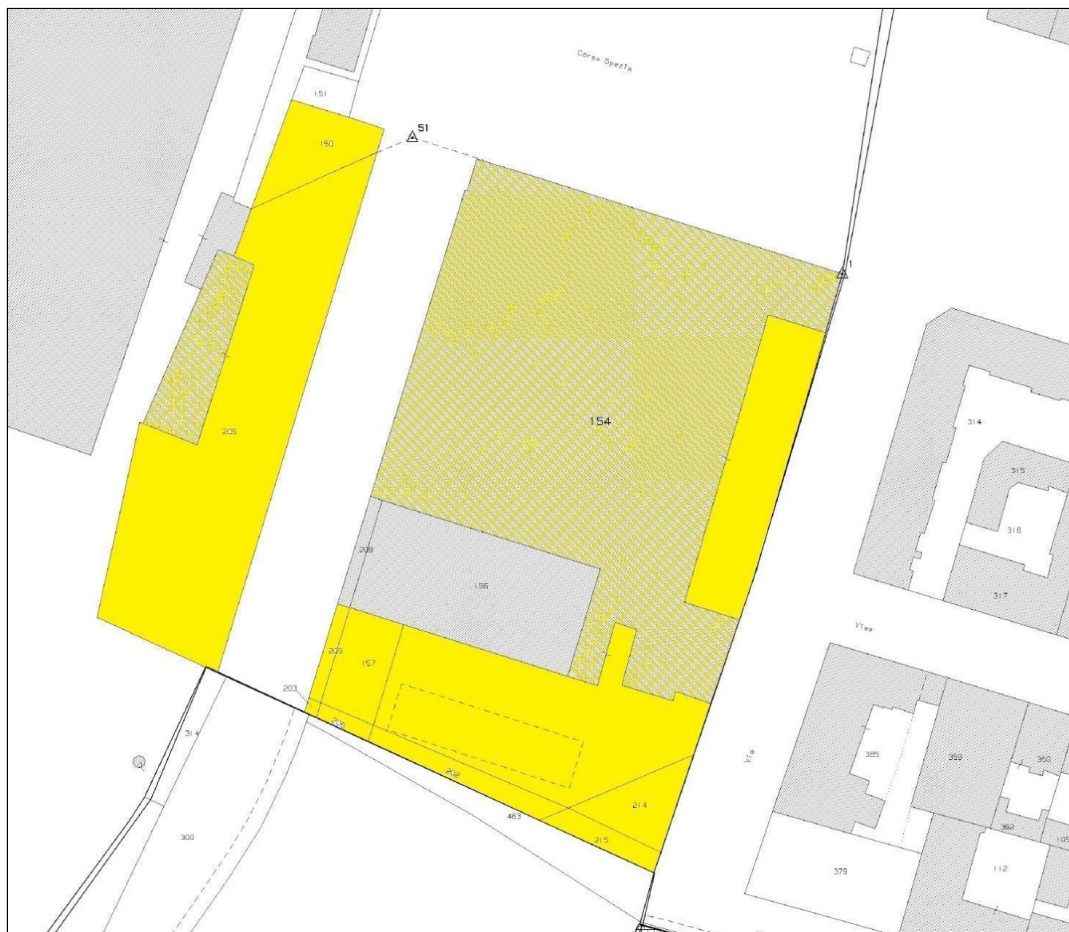
**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

Il compendio è attualmente censito al C.F. al foglio 1378, n. 157 sub. 2, n. 154 sub. 3 (graffati) (Cat: in corso di definizione, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: S1T123,4), n. 154 sub. 2 (Zona Cens.: 2, Cat.: D/8, Rendita €. 18.270,00, Indirizzo: via Bizzozero n. 26/A, 28 – piano: T), n. 154 sub. 4 (Zona Cens.: 2, Cat.: D/1, Rendita €. 200,00, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: S1), n. 148 (Cat.: Area urbana, Indirizzo: via Bizzozero snc – piano: T, cons. 350 mq.), n. 150 (Cat.: Area urbana, Indirizzo: corso Spezia sn piano: T, cons. 304 mq.), n. 202 (Cat.: Area urbana, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: T, cons. 178 mq.), n. 203 (Cat.: Area urbana, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: T, cons. 9 mq.), n. 205 (Cat.: In corso di definizione, Indirizzo: corso Spezia sn piano: T), n. 206 (Cat.: Area urbana, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: T, cons. 46 mq.), n. 209 (Cat.: In corso di definizione, Indirizzo: via Bizzozero n. 26, 26/A, 28 – piano: T), ed al Fg 1378 n. 154 sub. 8 (Zona Cens.: 2, Cat.: A/3, Classe 3, Cons. 4 vani, Sup. 83 mq, Rendita €. 630,08, Indirizzo: via Bizzozero n. 20 – piano: T).

Esso insiste su area descritta al C.T. al Fg. 1378, particelle 154 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 8.227), 150 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 304), 157 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 269), 202 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 178), 203 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 9) 205 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 2.807), 206 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 46), 209 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 56); 214 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 242) e 215 (Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 108).

## ESTRATTO DI MAPPA

**COERENZE**

Il complesso immobiliare, per quanto attiene alla porzione ubicata ad est, è posto alle seguenti coerenze: corso Spezia e particelle 208 e 156 del foglio 1378, via Bizzozero, particelle 156 e 208 del foglio 1378 e particella 300 e 463 del foglio 1401, particella 156 del foglio 1378 e strada senza nome. La porzione localizzata ad ovest è viceversa posta alle seguenti coerenze: particella 151 del foglio 1378 e corso Spezia, strada senza nome, particella 314 del foglio 1401 e particella 171 del foglio 1378 a due lati.

**PROVENIENZA**

Il complesso immobiliare è pervenuto in proprietà di C.C.T. s.r.l. in forza di atto di vendita dalla Città di Torino a rogito notaio Andrea Ganelli del 30 dicembre 2009 rep. n. 16915/11088, registrato a Torino il 12 gennaio 2010 al n. 641 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 14 gennaio 2010 ai n.ri 1712/1259. In precedenza era pervenuto in proprietà alla Città in forza dei seguenti atti:

- atto a rogito Segretario Generale Repice del 9 aprile 2004, rep. A.P.A. 847, registrato a Torino il successivo 27 aprile al n. 435 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 9 aprile stesso, ai nn. 17496/11037 (oggetto di rettifica con nota di trascrizione 53378/35011 del 22 dicembre 2008). Con successivo atto del Segretario Generale Repice rep. A.P.A. 940 del 1° giugno 2004, registrato a Torino il successivo 15 giugno al n. 4171 e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 21 giugno 2004 ai nn. 30189/18915, si è provveduto all'identificazione catastale del medesimo.

- atto di permuta a rogito Segretario Generale Repice del 10 dicembre 2009, rep. A.P.A. n. 3738, registrato a Torino il 17 dicembre 2009 al n.92 serie 1v e trascritto il 23 dicembre 2009 ai n.ri 46061/29650 con il quale è stata acquisita dalla Città la porzione di area descritta al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati al Fg. 1378 particella 148.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

L'intero complesso era originariamente di proprietà della società Borello e Maffiotto ed è stato per la maggior parte acquistato dalla Città di Torino nel 2004, con esclusione della porzione di un capannone della superficie di circa 1.125 mq (id. catastale Fg 1378 mappale 156), che la proprietà ha ritenuto di mantenere in capo a sé, come meglio *infra* precisato, nonché di una piccola porzione immobiliare censita al C.T ed al C.F. al foglio 1378 part. 208, rimasta di proprietà della Città di Torino (mq. 56).

Il complesso immobiliare ricade in area normativa Misto M1 "isolati misti prevalentemente residenziali" con prescrizioni particolari; sono previste le funzioni di cui all'art. 8 punto 34 – 37 quinquies.

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Nel volume I, Titolo I, articolo 8 "Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso" delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente è disciplinato l'ambito M1 denominato "Borello e Maffiotto" e nel medesimo Volume l'area in oggetto viene individuata all'art. 37 quinquies Area M1-isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari qui di seguito richiamate (deliberazione del Consiglio Comunale del 7 marzo 2011 mecc. n° 2011 00325/009 di approvazione della variante parziale n°225 al PRG).

*AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO Superficie territoriale 13.500 mq., S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq. Destinazioni d'uso: oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa, sono ammesse le Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o e le attività commerciali al dettaglio di cui all'art.3 punto 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C. Le destinazioni d'uso sono ammesse a tutti i piani e non è fatto obbligo di attività prevalenti. Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata. L'ambito è ricompreso nel P.P. Lingotto. Fatte salve le prescrizioni di cui sopra, l'ambito è assoggettato alle disposizioni del P.P. Lingotto le cui norme di maggior dettaglio sono prevalenti.*

Con la variante di P.R.G. n°301 adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione del 15 giugno 2015 (mecc. 2015 00584/009), è stato consentito il trasferimento di SLP da aree oggetto di Piani Particolareggiati (quale il P.P. Lingotto a cui è assoggettato il Lotto) ad aree con le medesime caratteristiche, mediante semplice deliberazione della Giunta Comunale.

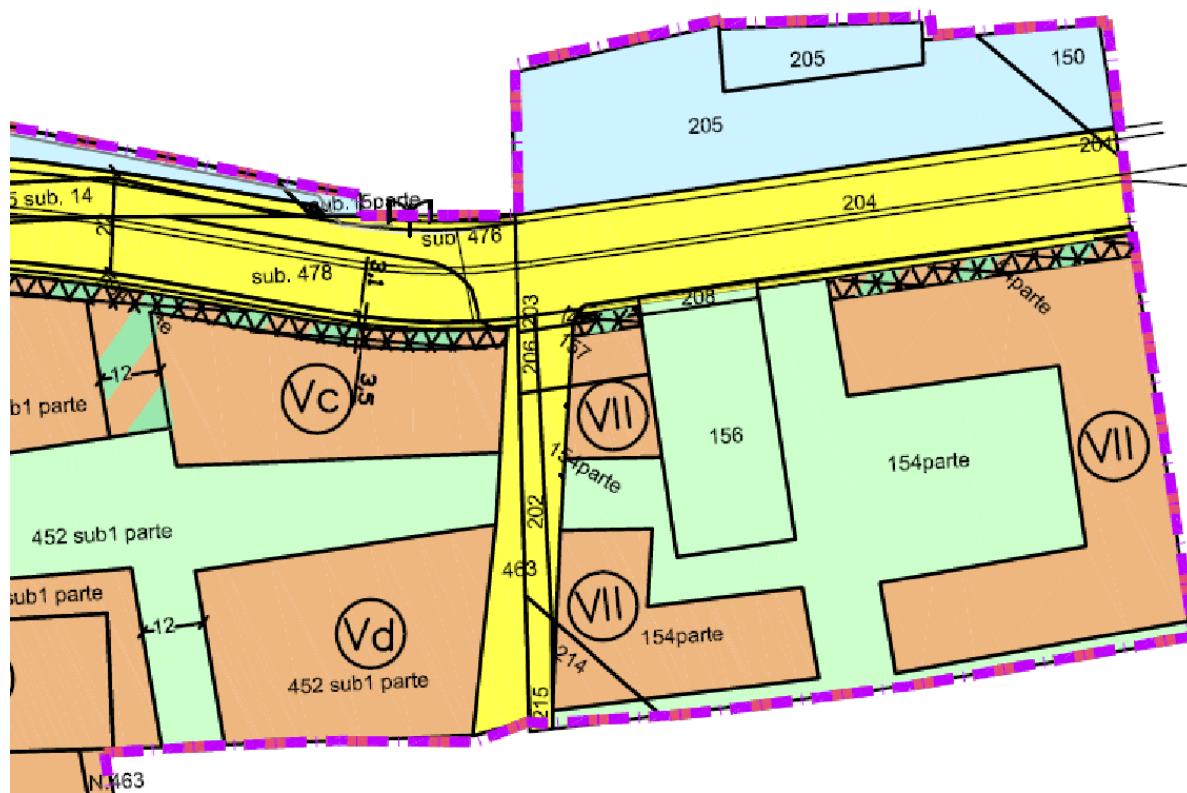
L'attuazione dell'Ambito Borello e Maffiotto dovrà seguire quanto indicato nel Piano Particolareggiato Lingotto vigente specificatamente nel Lotto VII, con particolare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, alle tavole 7 e 8b ed allo schema di convenzione relativo.

Si precisa che al Lotto è attribuita una SLP di mq. 20.075, in quanto la restante SLP di mq. 1925 è generata da porzione di proprietà di terzi (vd. Paragrafo "Servitù e diritti di terzi").

L'area in questione è posta all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i. Essa è classificata nella tavola n. 15 del P.R.G. vigente - "Aree di interesse archeologico e paleontologico" – tra "le zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico" e quindi soggetta ai disposti di cui all'art. 5, comma 18 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2017 03145/009 del 1° agosto 2017 è stato approvato il Progetto di Insieme ai sensi dell'Art. 20 e Variazione al P.P. ai sensi dell'Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Lingotto, con il quale è stato aggiornato il Piano Particolareggiato Lingotto rispetto alla previsione circa la destinazione a viabilità di una porzione di area posta al confine con le Ferrovie. Stante la mancata sottoscrizione della Convenzione, sono state apportate alcune modifiche alla destinazione d'uso delle aree pubbliche e private di proprietà della Società Lingotto Parking, riguardanti le aree a parcheggio pubblico in adiacenza al Lotto VI, le aree collocate sul retro della testata nord del Complesso Storico Lingotto e le aree collocate sul retro della Palazzina adibita ad uffici ex Fiat. Con tale provvedimento è stato aggiornato lo schema di Convenzione (all. n. 25 ter) articolato in tre distinti schemi relativi a ciascun Lotto al fine di semplificarne la sottoscrizione per i singoli Soggetti Attuatori. Il Titolo IV art. 9 è relativo all'area coincidente con il compendio immobiliare in oggetto.

PROGETTO DI INSIEME PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO – STRALCIO



LEGENDA			
	Perimetro piano particolareggiato		Aree non a standard assoggettate ad uso pubblico
	Edifici da conservare		Palazzina uffici e relativa area di pertinenza
	Confine Fogli di mappa		Aree di pertinenza Lotto I Fiere non edificabili
	Edifici realizzati con P.P. originario ed s.m.i.		Aree private per impianti tecnologici
	Aree a standard assoggettate o cedute ad uso pubblico (verde, spazi di relazione, viabilità di accesso, ecc...)		Aree private destinate a parcheggi pertinenziali
	Aree a standard assoggettate o cedute ad uso pubblico ( parcheggi e relativa viabilità di accesso, ecc... )		Aree destinate a viabilità' pubblica
	Aree di completamento : limite di massimo ingombro		Area di completamento non edificabile art. 13.3 NTA
	Parcheggio privato e/o area di completamento		Area di completamento non edificabile al Piano Terreno

N.T.A. PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO ART. 20

*“Al fine di garantire l'unitarietà formale e funzionale degli interventi oggetto di Piano Particolareggiato, contestualmente alla richiesta del primo e dei successivi permessi di costruire relativi ai lotti I, II, III, V, VI e VII, deve essere presentato un Progetto d'Insieme urbanistico-architettonico, relativo all'intero lotto di riferimento. Tale progetto, che deve essere sottoposto ai competenti uffici della Città, deve individuare i caratteri architettonici e compositivi che sottendono all'unitarietà formale degli interventi e alla relativa integrazione compositiva con gli elementi architettonici del contesto urbano di riferimento, oltre a dimostrare il rispetto delle superfici di cui ai precedente articolo 5). Tale progetto deve essere costituito da tabelle sintetiche*

*dei dati quantitativi, da planimetrie e da approfondimenti in scala adeguata estesi ai volumi, con l'indicazione dei fili edilizi, dell'altezza e del numero dei piani. Il Progetto d'Insieme per i lotti V, VI e VII, pur riferendosi alle indicazioni planovolumetriche della Tav. 9 può pervenire, anche in ragione degli approfondimenti connessi con le funzioni da insediare, a soluzioni planovolumetriche differenti che salvaguardino comunque la dotazione degli standard urbanistici e le finalità e i principi illustrati nei documenti del P.P. (cfr. precedente art. 13 e 13 bis). Il Progetto di Insieme individua puntualmente le aree da cedere e/o da assoggettare all'uso pubblico nonché la dotazione di parcheggi privati e pubblici. Nel caso in cui lo standard pubblico, la dotazione di parcheggi o eventuali trasferimenti di capacità edificatoria interessino più lotti, il Progetto di Insieme urbanistico-architettonico dovrà essere esteso a tutti i lotti interessati. Il Progetto d'Insieme può essere aggiornato, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali, nel corso dell'attuazione del Piano Particolareggiato contestualmente alla richiesta dei successivi titoli abilitativi o comunque nel caso in cui occorra approvare i contenuti di cui sopra, purchè non comporti modifiche delle aree destinate a pubblici servizi o alle prescrizioni contenute nella Tav. 9, allegata al P.P. In caso contrario, lo stesso dovrà essere approvato con apposito atto deliberativo e non costituisce variante al Piano Particolareggiato.”*

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, si rileva che, in base alla Variante n. 100 al P.R.G., approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 21-9903 in data 27 ottobre 2008, l'area risulta compresa nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.

#### PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

---

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe V – Aree prevalentemente industriali, con limite assoluto di immissione diurno 70 dBA e limite assoluto di immissione notturno 60 dBA.

L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti ferroviari e dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Spezia e di via Bizzozero.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

#### PIANO DEL COMMERCIO

---

L'immobile è ricompreso nell'addensamento tipo A2.

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

---

Il Ministero dei Beni e le Attività Culturali– Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 998 del 28 gennaio 2009 e successiva integrazione prot. n. 3903 del

29 marzo 2010 ha dichiarato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

---

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

---

La porzione del complesso ubicata ad ovest della via Martinotti è utilizzata quale deposito materiali per fini istituzionali della Città di Torino e verrà liberata al rogito. Il compendio principale ubicato ad est della medesima via verrà sgomberato da occupazioni *sine titulo* in tempo utile per l'atto di vendita all'aggiudicatario della presente gara.

---

#### **ULTERIORI NOTE**

---

L'acquirente dovrà obbligarsi a rispettare le obbligazioni assunte dalla Città di Torino agli art. 5, 10 e 11 del citato atto di compravendita, a rogito Segretario Generale Repice, del 9 aprile 2004, rep. A.P.A. 847, che qui si riportano:

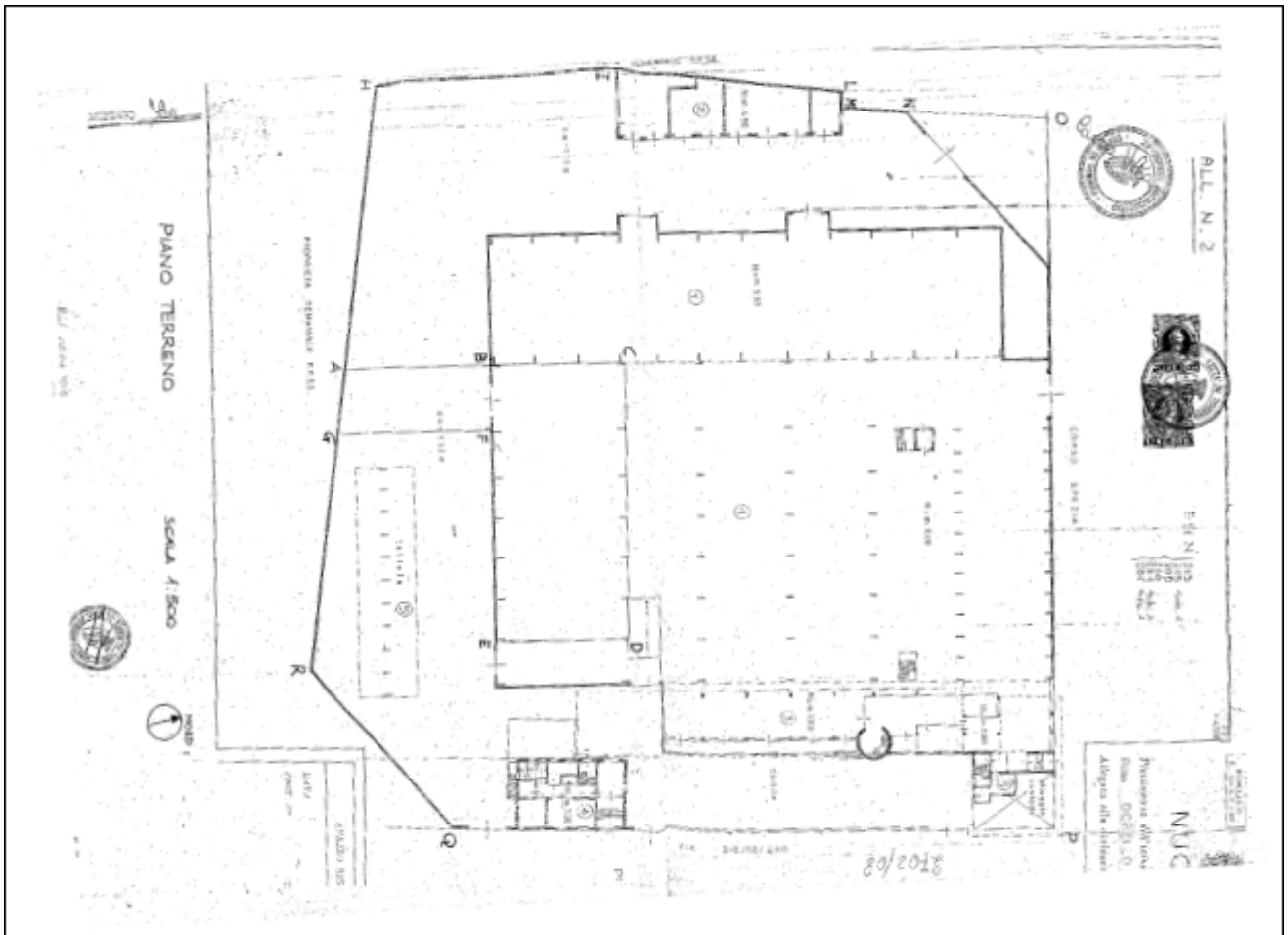
*Art. 5 – Passaggio Carraio*

*Fino alla disponibilità di diverso accesso diretto o indiretto dalla via pubblica, viene costituito a favore della proprietà "Borello e Maffiotto S.p.A." il diritto di passaggio pedonale e carraio –con divieto di sosta e parcheggio – di natura meramente obbligatoria e senza che sia dovuto corrispettivo alcuno, dal civico 28 (ventotto) della via Bizzozero, il cui cancello d'ingresso dovrà rimanere aperto, a cura della Società, dalle ore 7 alle 19, domenica esclusa.*

*Art. 11 – Comodato su porzione di area scoperta*

*La parte acquirente, in persona di chi sopra, consente alla società "Borello e Maffiotto – S.p.A." l'uso a titolo di comodato precario ex art. 1810 cod. civ. e gratuito della porzione di area scoperta, dell'estensione di mq. 315 (trecentoquindici) circa, individuata (ora individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Fg. 1378 mappali 157 e 206) con le lettere ABFGA nella planimetria costituente allegato 2 alla deliberazione della Giunta Comunale dell'8 aprile 2004, come sopra allegata. La società "Borello e Maffiotto – S.p.A." dovrà utilizzare tale area descritta al C.T. al Fg. 1378 mappale 155 parte, per le necessità di carico e scarico della merce e per parcheggio e sosta veicoli e mezzi. Per la disciplina di tale comodato si richiamano le condizioni previste alle lettere b), c), d), e) del precedente articolo 10 [... b) al termine del comodato, gli immobili saranno restituiti al comodante nello stato di fatto in cui si troveranno; c) la parte comodataria effettuerà tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche in deroga al disposto dell'art 1808 secondo comma cod. civ., siano essi riferiti ad immobili o ad impianti tecnologici o a conduttore, eseguendoli a regola d'arte ed in osservanza di tutti gli adempimenti in materia sanitaria, edilizia e di sicurezza; d) alla scadenza, le migliorie, riparazioni, addizioni o modifiche eseguite dalla parte comodataria resteranno acquisite al comodante senza obbligo di compenso o indennizzo alcuno; e) il comodatario garantisce il comodante contro i danni che a questo possono derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dagli immobili in comodato...]. Alla riconsegna del bene, da effettuarsi dietro richiesta scritta della Città con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, le parti concorderanno tutte quelle misure atte a garantire la piena fruibilità della porzione di capannone che resta di proprietà della "Borello e Maffiotto – S.p.A." in ordine sia agli accessi che ai parcheggi, impegnandosi la Città alla costituzione di eventuali servitù e / o comodati su aree limitrofe o*

*viciniori per garantire gli accessi, nonché per sosta e carico / scarico merci e parcheggi. Resta inteso che l'eventuale futuro comodato non potrà riguardare aree aventi un'estensione complessiva superiore a 315 (trecentoquindici) mq.*



Peraltro, stante il parziale e potenziale disallineamento tra la superficie attualmente gravata dal comodato di cui all'art. 11 dell'atto rep. A.P.A. 847 del 9 aprile 2004 e le opere eventualmente proposte dall'acquirente, quest'ultimo dovrà impegnarsi, in sede d'atto, per sé e aventi causa, a riconoscere in favore della proprietà dell'immobile individuato al C.F. al Fg. 1378 n. 156 diritto di passaggio pedonale e carraio dal presente lotto ovvero autonomo accesso alla proprietà.

Si dà atto che nel sottosuolo di limitate porzioni dell'area cortilizia del compendio immobiliare, quali individuate al C.T. al Fg. 1378 mappali 157 e 154, 148, 202 e 206 insistono alcune condutture a servizio di porzione di fabbricato descritto a C.F. al Fg. 1378, particella 156 di proprietà di terzi. Il passaggio di tali condutture, sebbene non costituita formalmente ed espressamente la relativa servitù nell'atto di provenienza in capo alla Città di Torino, deve intendersi oggetto di diritto reale in applicazione dell'art. 1062 c.c. fino a che non venga effettuata la separazione delle condutture medesime.

Parimenti oggetto di costituzione reciproca, attiva e passiva, tra le due porzioni immobiliari, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 c.c., sono gli scoli, le vedute, l'eventuale passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

In uno dei tunnel di servizio ricavati nel sottosuolo del complesso immobiliare individuato al C.F. al Fg. 1378 n. 154 sub 3 e 157 sub. 2 (graffati), è inoltre presente una conduttura di scarico delle acque piovane nella quale vengono convogliate verso la fognatura bianca municipale parte delle acque meteoriche provenienti da porzione di fabbricato individuato al C.F. al Fg. 1378, mappale 156 (oltre a quelle provenienti dal presente Lotto). Tale scarico costituisce, diversamente dal passaggio condutture di cui al capoverso precedente, oggetto di una vera e propria servitù per essere stata la stessa costituita con l'art. 3 del citato atto di provenienza in capo alla Città di Torino a rogito Repice del 9 aprile 2004. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali condutture che restano di uso comune è ripartita in parti uguali tra le due proprietà in deroga al disposto dell'art 1123 c.c. fino a diverso accordo tra le parti o fino alla separazione degli impianti.

Si puntualizza che deve intendersi esclusa dalla vendita la porzione di sottosuolo, con relativo cavedio sottostante la particella 208 del Fg. 1378, rappresentata nel relativo elaborato planimetrico, in quanto di proprietà della Città di Torino.

Fatte salve tutte le precisazioni riportate nella presente scheda, il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte, nonché con tutti i sottoservizi esistenti, senza obbligo per C.C.T. s.r.l. o per la Città di Torino di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti. Lo stesso è di piena ed esclusiva proprietà di C.C.T. s.r.l., libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali (salvo quanto diversamente riportato nella presente Scheda), diritti di prelazione spettanti a terzi, da oneri e cause in genere che ne diminuiscano il libero godimento, da liti pendenti (salvo quanto infra precisato) ed arretrati di imposte e tasse.

E' pendente ricorso al Consiglio di Stato avverso la sentenza del TAR Piemonte sez. II n°483/2020 pubblicata il 27 luglio 2020 promosso dalla società proprietaria della porzione immobiliare distinta al C.F. al fg. 1378 part. 156 avverso la Città di Torino.

---

#### **OBBLIGAZIONI SPECIFICHE POSTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

---

L'acquirente dovrà assumere per sé e gli eventuali aventi causa le seguenti obbligazioni:

1. Sottoscrivere, contestualmente all'atto di acquisto del lotto, atto di adesione alla convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 033145/009 del 1° agosto, dichiarando di conoscerne contenuti ed obblighi;
2. Poiché nell'interrato della palazzina ubicata al civico 26 della via Bizzozero è presente un locale tecnico (identificato al C.F. al Fg. 1378 n. 154 sub. 4), adibito a cabina elettrica (inventario AEM n. 25112), avente accesso unicamente dal marciapiede della suddetta via, l'acquirente dovrà impegnarsi a concedere detto locale in uso gratuito fino al 30 dicembre 2039 a favore di Ireti S.p.A.

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione di parte del compendio immobiliare risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è quindi iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia in precario n. 968/p del 10 novembre 1971 (prot. edilizio n. 1971-1-632) per *“conservare ampliamento di fabbricato industriale [...]”*, con comunicazione del 18 dicembre 1982 a seguito di esposto del 9 dicembre 1982 la precarietà è stata annullata.
- Licenza edilizia n. 774 del 24 luglio 1972 (prot. edilizio n. 1972-1-20569) per *“la formazione di muro di recinzione in mattoni faccia-vista [...]”*;
- Licenza edilizia n. 784 del 25 luglio 1973 (prot. edilizio n. 1973-1-20564) per *“esecuzione di opere consistenti nel riattamento di muro di cinta, ampliamento dell’accesso carraio e sostituzione di cancello risanamento e modifica muro di cinta [...]”*;
- Licenza edilizia n. 1649 del 13 novembre 1973 (prot. edilizio n. 1973-1-10892) per *“esecuzione di modifiche alle aperture varco via [...]”*;
- Licenza edilizia n. 1266 del 10 settembre 1974 (prot. edilizio n. 1974-1-20547) per *“la chiusura di cancello su via con muratura”*;
- Licenza edilizia in precario n. 27/p del 16 maggio 1975 (prot. n. 1975-1-274) per *“modifiche a tettoie aperte esistenti in struttura metallica con inserimento di altra struttura uso carroponete per movimento materiali ferrosi, con riduzione della superficie coperta di mq. 50 [...], con comunicazione del 18 dicembre 1982 a seguito di esposto del 9 dicembre 1982 la precarietà è stata annullata;*
- Licenza edilizia in precario n. 130/p del 11 giugno 1975 (prot. edilizio n. 1975-1-415) per *“eseguire ristrutturazione capannone con maggior altezza e riduzione della superficie coperta [...]”*, con comunicazione del 18 dicembre 1982 a seguito di esposto del 9 dicembre 1982 la precarietà è stata annullata;
- Licenza edilizia n. 394 del 12 luglio 1976 (prot. edilizio n. 1975-1-10750) per *“eseguire centrale impianti raccolta acqua piovana, energia elettrica, telefoni, porta pneumatica e condizionamento aria, cunicoli di collegamento alla centrale stessa dai capannoni esistenti [...]”*;
- Concessione edilizia n. 812 del 11 febbraio 1982 (prot. edilizio n. 1977-1-10955) per *“ristrutturazione di capannone industriale [...]”*;
- Concessione edilizia n. 813 del 11 febbraio 1982 (prot. edilizio n. 1978-1-11165) per *“eseguire ristrutturazione di capannone industriale [...]”*;
- Concessione edilizia n. 814 del 11 febbraio 1982 (prot. edilizio n. 1979-1-90033) per *“eseguire ristrutturazione di capannone industriale [...]”*;
- Autorizzazione edilizia n. 2582 del 18 ottobre 1982 (prot. edilizio n. 1982-1-11326) per *“eseguire demolizione di due fabbricati e tettoia aperta sistemazione area parcheggio e recinzione sul fili della via Bizzozero [...]”*;
- Concessione edilizia n. 807 del 13 gennaio 1983 (prot. n. 1982-1-11657) per *“eseguire opere consistenti nella demolizione e ricostruzione di tratto di capannone industriale”*;

- Concessione in precario n. 112/p del 1985 per posa griglie in corso spezia richiesta nel 1985;
- Concessione edilizia n. 29 del 20 marzo 1986 (prot. edilizio n. 1985-1-6633) per *“eseguire opere di variante a progetto di cui alla concessione edilizia n. 814 dell’11/2/1982”*;
- Concessione edilizia n. 411 del 17 febbraio 1988 (prot. edilizio n. 1987-1-5566) per *“eseguire opere in variante a progetto di cui alle concessioni edilizie n. 812 dell’11.2.1982 concessione edilizie 814 dell’11.2.1982 e successiva variante concessione edilizia n. 807 del 13.1.1983, consistenti in piccole modifiche interne, riduzione a tetto piano del fabbricato a lato dell’ingresso carraio sulla via Bizzozero [...]”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 12 dicembre 1988 (prot. edilizio n. 1988-9-3553) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 12 dicembre 1988 (prot. edilizio n. 1988-9-3554) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 12 dicembre 1988 (prot. edilizio n. 1988-9-4200) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 23 maggio 1989 (prot. edilizio n. 1989-9-1686) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 03 aprile 1990 (prot. n. 1990-9-892) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Pratica ex art. 26 L. 47/85 del 05 luglio 1991 (prot. n. 1991-9-992) per *“lavori interni alla [...] unità immobiliare”*;
- Dichiarazione di Inizio Attività del 20 novembre 1995 (prot. edilizio n. 1995-9-2836) per *“progetto di modifiche interne”*;
- Denuncia Inizio Attività del 18 febbraio 1999 (prot. edilizio n. 1999-9-2000);
- Denuncia Inizio Attività del 07 marzo 2000 (prot. n. 2000-9-3195) per rifacimento muro di confine;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1254 del 30 novembre 2000 (prot. n. 1987-11-2238) per *“la conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente [...] consistenti in tettoia commerciale.”*

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009 si è preso atto dello stato di fatto, delle esistenze e delle consistenze dell’immobile derivanti da interventi di manutenzione e restauro conservativo espletati dalla Civica Amministrazione a far tempo dall’acquisto, oltre che dalla demolizione di porzione del capannone per la realizzazione della nuova viabilità; tali situazioni di fatto sono state ritenute legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

---

#### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

La struttura dal carattere industriale dall’alto potenziale di valorizzazione, necessita di interventi di ristrutturazione. La maggiore criticità alla valorizzazione del complesso immobiliare è rappresentata dalla presenza, all’interno del Lotto VII Ambito Borello & Maffiotto, dell’immobile identificato al catasto fabbricati della Città di Torino al Foglio 1378 n. 156, di altra proprietà (che genera mq/SLP 1925). Attesa la presenza nel sottosuolo dell’area cortilizia (lato sud ovest e lato sud

est) di serbatoi carburante, un ulteriore fattore di criticità è rappresentato dalla necessità di procedere ad operazioni di bonifica.

---

### **CLASSE ENERGETICA/APE**

---

La porzione immobiliare identificata al C.F. al Foglio 1378, n. 157 sub. 2, n. 154 sub. 3 (graffati) è collocata – in virtù di ACE n. 2009 101865 0021 del 23/12/2009 – in classe energetica “F”.

Indice Prestazione Energetica globale: 87,76 Kwh/m<sup>3</sup>.

Peraltro, poiché detto certificato è scaduto sarà obbligo dell’aggiudicatario provvedere alla predisposizione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione del compendio, così come per le ulteriori porzioni che eventualmente non risultassero prive di impianti.

---

### **CERTIFICATO AGIBILITÀ**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’intero compendio immobiliare; si dichiara in tal senso che parte del compendio immobiliare è stata costruita prima dell’anno 1934.

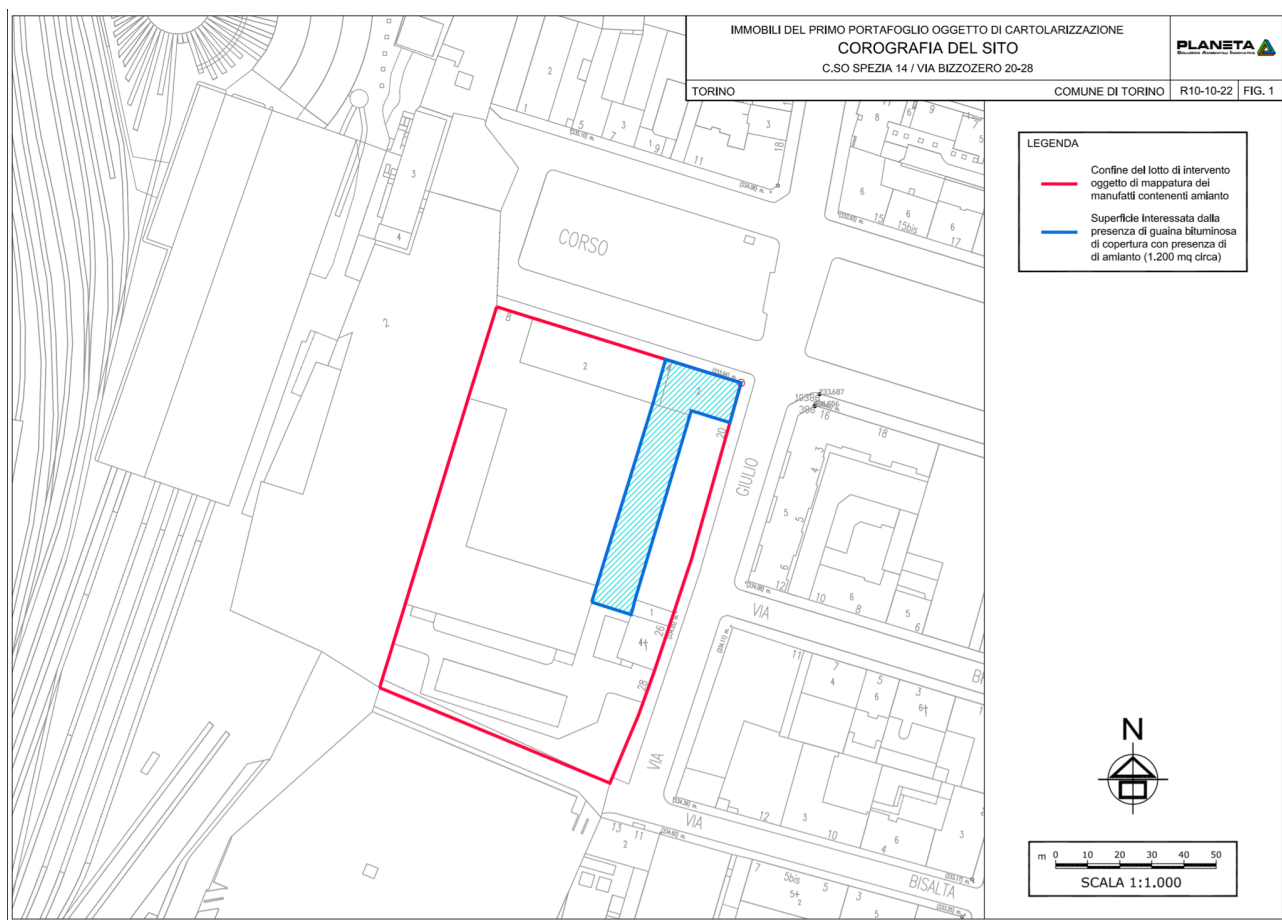
Sono state reperite autorizzazione n. 276 del 24 febbraio 1972 (prot. edilizio n. 1968-2-10328) per *“l’occupazione in Torino, via Bizzozero 20 angolo corso Spezia, di fabbricato industriale ad uno o due piani fuori terra più piano interrato. Consistenza: - piano interrato: tre magazzini, uno spogliatoio ed una latrina, - primo piano fuori terra: un’entrata, un magazzino, tre uffici e tre latrine, - secondo piano fuori terra: cinque uffici e tre latrine.”* e autorizzazione n. 115 del 23 novembre 1989 (prot. edilizio n. 1987-2-225) per *“l’occupazione in Torino, C.so Spezia 14 relativo a parte di capannone a un piano f.t. prospettante V. Bizzozero il cui piano terra è in parte continuazione del capannone e in parte uffici e il primo piano (secondo piano fuori terra) è adibito in parte a uffici e in parte a esposizione. CONSISTENZA: Piano terreno: tre uffici, un capannone Secondo piano f.t.: quattro uffici, un locale esposizione.”*

---

### **AMIANTO**

---

Nell’ottobre 2010 l’immobile è stato oggetto di specifica indagine per la verifica della presenza di manufatti contenenti amianto. I risultati delle analisi hanno evidenziato che la guaina bituminosa presente nella porzione di copertura, per 2 o più strati della superficie di circa 1.200 mq (evidenziata in azzurro nella planimetria in allegato), contiene amianto crisotilo.



Per una migliore e più completa informativa è disponibile presso gli uffici dell'Area Patrimonio della Città di Torino la "mappatura dei materiali contenenti amianto" redatta nell'ottobre 2010 ad opera della Società Planeta – Studio Associato.

Non può comunque escludersi la presenza di amianto anche in ulteriori porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

### BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE

In considerazione del fatto che l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di bombardamenti da parte dell'aviazione inglese (RAF) e da parte dell'aviazione americana (USAAF) durante il periodo della seconda guerra mondiale, non si può del tutto escludere la presenza di ordigni bellici inesplosi tali da necessitare l'effettuazione della specifica valutazione dei rischi e degli interventi di bonifica eventualmente necessari, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della legge 177/2012. Non si può escludere inoltre, in considerazione delle pregresse attività industriali, la presenza sul suolo o nel sottosuolo di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Nella prima decade di ottobre 2010 sono state condotte, in tal senso, delle indagini di caratterizzazione ambientale, realizzate in corrispondenza delle strutture interrato del lotto, con lo

scopo di valutare la qualità ambientale del sottosuolo e di identificare eventuali situazioni di contaminazione con particolare attenzione all'orizzonte superficiale costituito da materiale di riporto.

L'indagine ha permesso di individuare sette cisterne interrate, tre nell'area con accesso da Via Bizzozero e quattro nell'area con accesso da Corso Spezia. Sul piazzale antistante il Centro Commerciale del Lingotto è presente una tettoia aperta ad uso parcheggio con cortile ed aree di manovra. Fra la tettoia e i corpi di fabbricato sono presenti due serbatoi interrati per gasolio da riscaldamento in disuso. In corrispondenza dell'ingresso carraio all'area da Via Bizzozero 28 è presente, inoltre, un serbatoio interrato di capacità 15,000 litri a servizio della centrale termica ubicata nel sotterraneo del fabbricato dei primi del '900. Sulla porzione del Lotto posta a ovest della nuova strada è presente una colonnina di distribuzione di carburanti in disuso, con annesso parco serbatoi interrato costituito da due serbatoi per benzina di capacità 7,000 litri ciascuno e due serbatoi per gasolio di capacità 7,000 litri ciascuno.

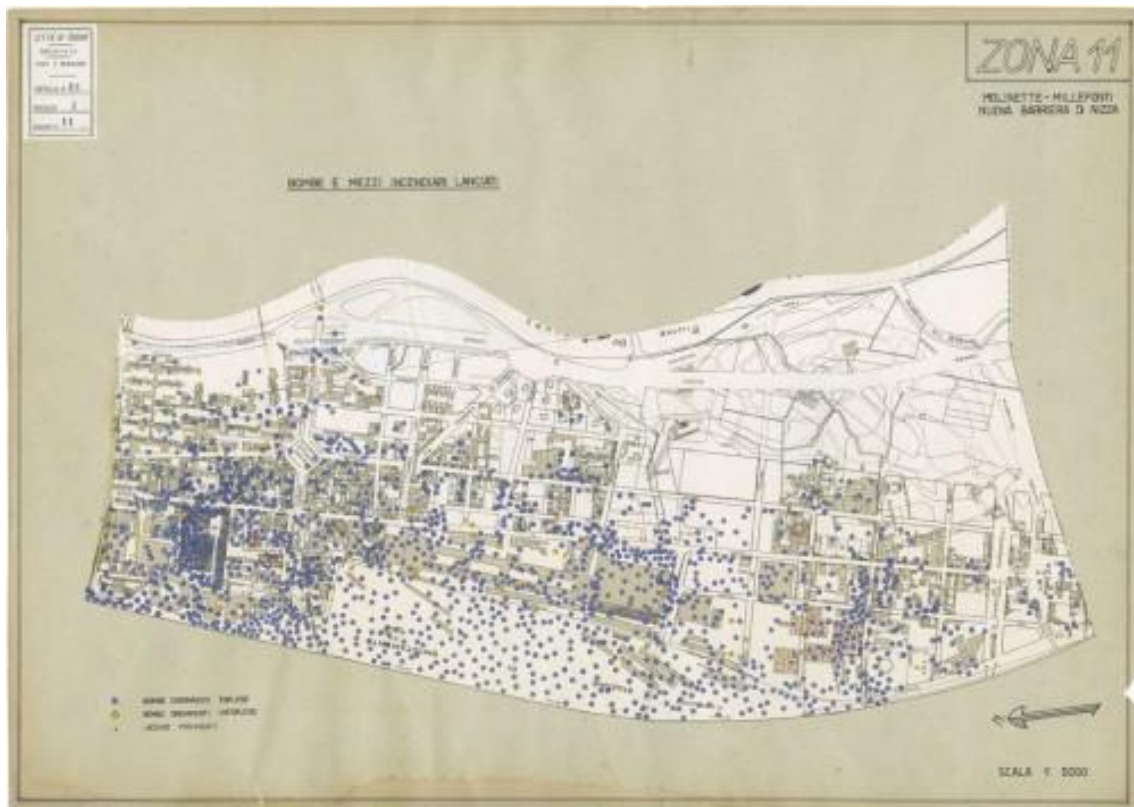
Sono stati quindi realizzati 7 sondaggi a carotaggio continuo con lo scopo di indagare il terreno posto al di sotto di alcuni dei serbatoi interrati. Dai sondaggi sono stati prelevati alcuni campioni di terreno rappresentativi dei terreni di riporto intercettati e del terreno naturale sottostante, provvedendo inoltre al prelievo di quei livelli con evidenze di potenziale contaminazione.

I campioni prelevati, sono stati sottoposti ad analisi, e le concentrazioni sono state confrontate con le CSC per siti a destinazione d'uso commerciale. Da tale confronto sono emerse alcune non conformità alle CSC di riferimento tali da necessitare l'avvio di un procedimento di bonifica.

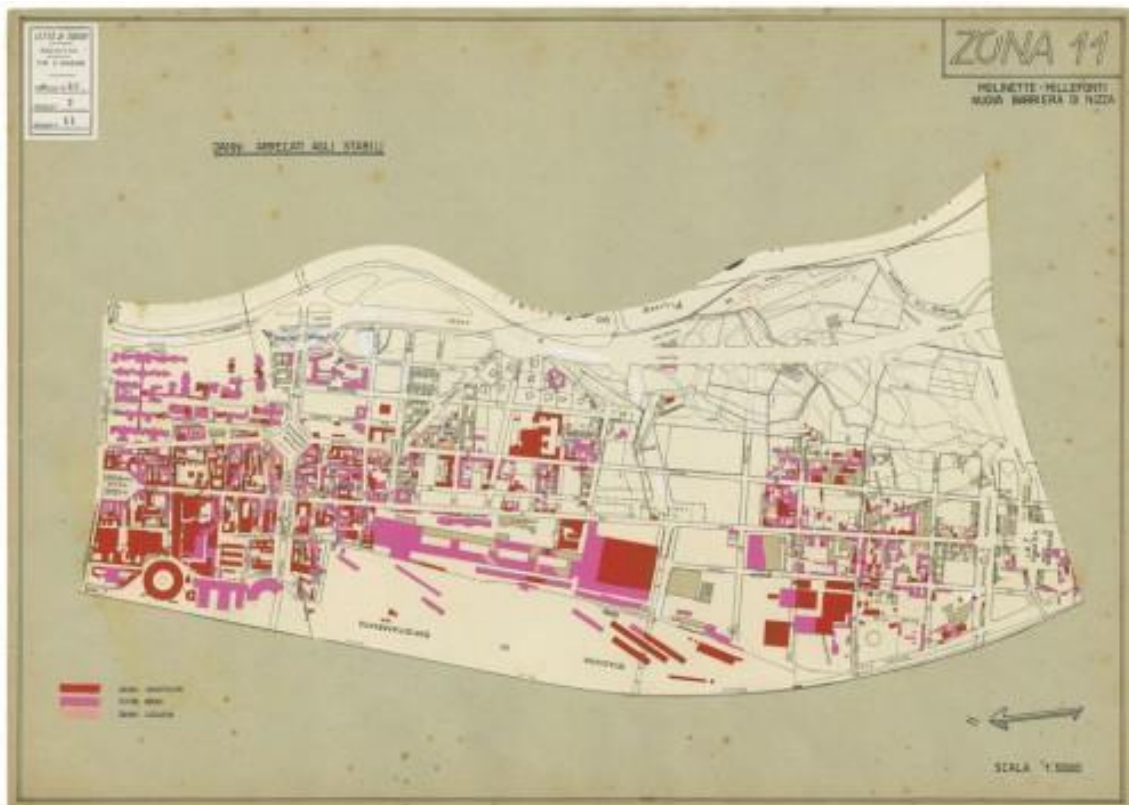
Per una migliore e più completa informativa dei dati emersi dalla caratterizzazione è disponibile, presso gli uffici dell'Area Patrimonio della Città di Torino, la relazione ambientale redatta nell'ottobre 2010 ad opera della Società Planeta – Studio Associato. Occorre rendere evidente che tale relazione non poteva recepire, allora, le indicazioni poi introdotte dalle modifiche al P.P. Lingotto. In considerazione della destinazione urbanistica approvata l'acquirente dovrà, pertanto, fare riferimento alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione di riferimento per il sito indicate nella colonna A o nella colonna B della Tabella 1, Allegato V, titolo V, parte quarta, D.Lgs 152/06, a seconda della tipologia di opera che intenderà realizzare.

L'acquirente si assume l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la C.C.T. s.r.l. come pure la Città di Torino da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, di rimozione e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendessero necessarie in ordine al compendio rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

## PLANIMETRIE BOMBARDAMENTI AEREI



Bombe e mezzi incendiari lanciati 1:5000, 1942-1945. Zona 11: Molinette - Millefonti Nuova Barriera di Nizza. ASCT, Tipi e disegni, cart. 68, fasc. 1 disegno 11. © Archivio Storico della Città di Torino



Danni arrecati agli stabili 1:5000, 1942-1945. Zona 11: Molinette, Millefonti, Nuova Barriera di Nizza. ASCT, Tipi e disegni, cart. 68, fasc. 2 disegno 11. © Archivio Storico della Città di Torino.

---

### **OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo dell'intero compendio architettonico; si rappresenta che parte della porzione immobiliare è stata realizzata prima del 1939.

In merito alla pratica di cui alla concessione edilizia n. 537 del 13 luglio 1966, prot. n. 1966-1-153 esiste *“Relazione di collaudo statico delle strutture in cemento armato ordinario del fabbricato industriale sito in Torino, corso Spezia n° 14”* del 20 maggio 1968 (Prefettura di Torino n. 12311/25520 del 29 luglio 1968)

Per il rilascio del permesso di occupazione di cui alle concessioni edilizie n. 812 dell'11 febbraio 1982, n. 814 dell'11 febbraio 1982, n. 807 del 13 gennaio 1983 e n. 29 del 20 marzo 1986 è stato prodotto certificato di collaudo del 23 marzo 1984 (deposito Genio Civile di Torino n. 408 del 30 marzo 1984) per *“[...] strutture di fondazione in c.a. per capannone ad un piano fuori terra; superficie coperta mq. 1988, altezza in gronda mt. 7,20, volumetria mc. 14.314 [...]. Descrizione delle strutture oggetto [...] muri perimetrali delle cantine cunicoli c.a.”*

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Si ritiene opportuno che l'acquirente, nel caso di ipotesi di riuso del fabbricato esistente, proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo, eventualmente, interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

---

### **IMPIANTI**

---

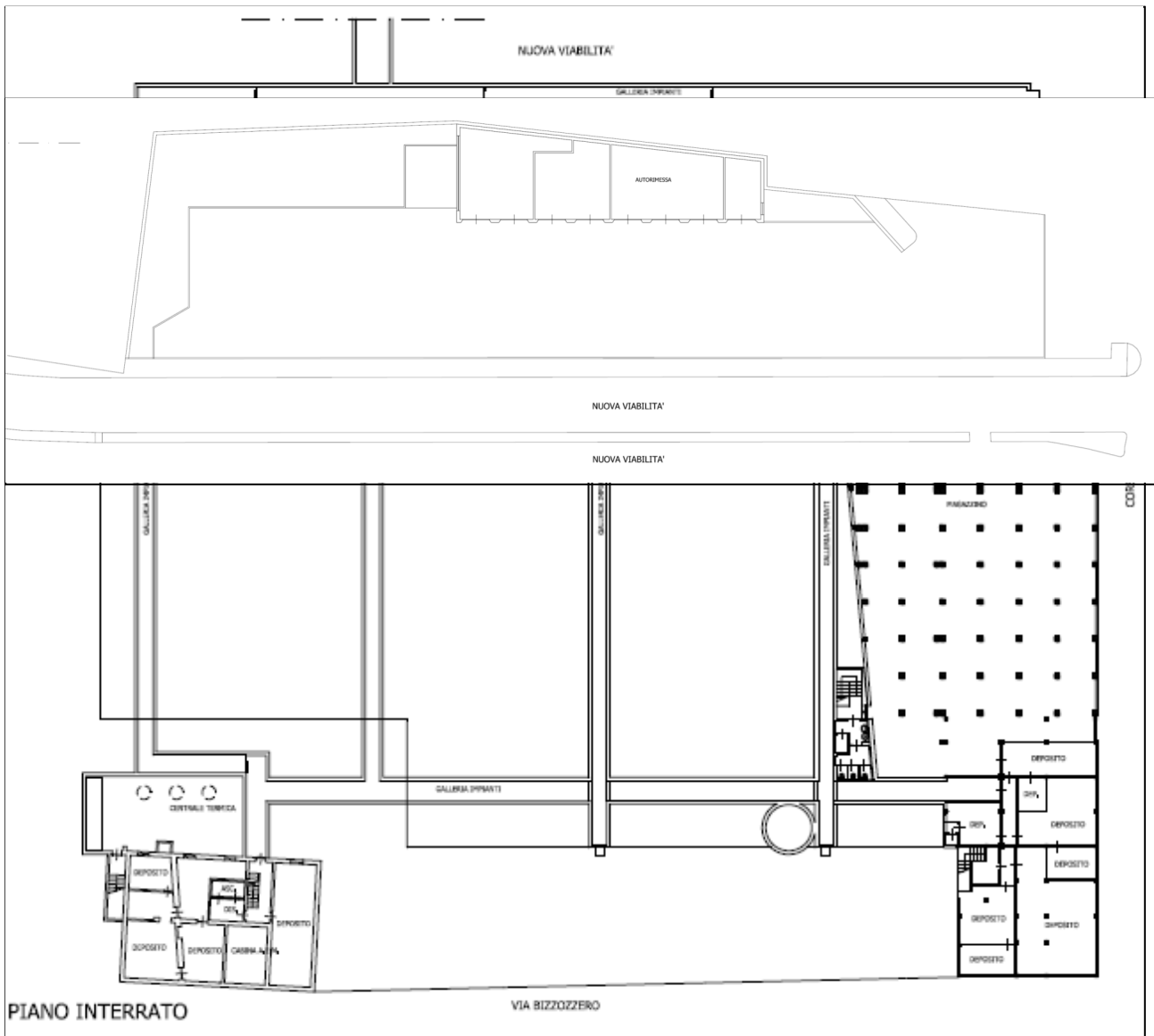
Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, stante la mancanza di corrispondenza degli impianti alle disposizioni vigenti in materia di normativa antincendio e di sicurezza, C.C.T. s.r.l. non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'acquirente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Sarà obbligo dell'acquirente, prima dell'eventuale riutilizzo del lotto, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Il compendio non è dotato di C.P.I.

**PLANIMETRIE STATO DI FATTO**

Le planimetrie sotto riportate sono uno stralcio, schematico e fuori scala, di quelle allegato alla deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009.



Stralcio locali verso ferrovia – piano terra

