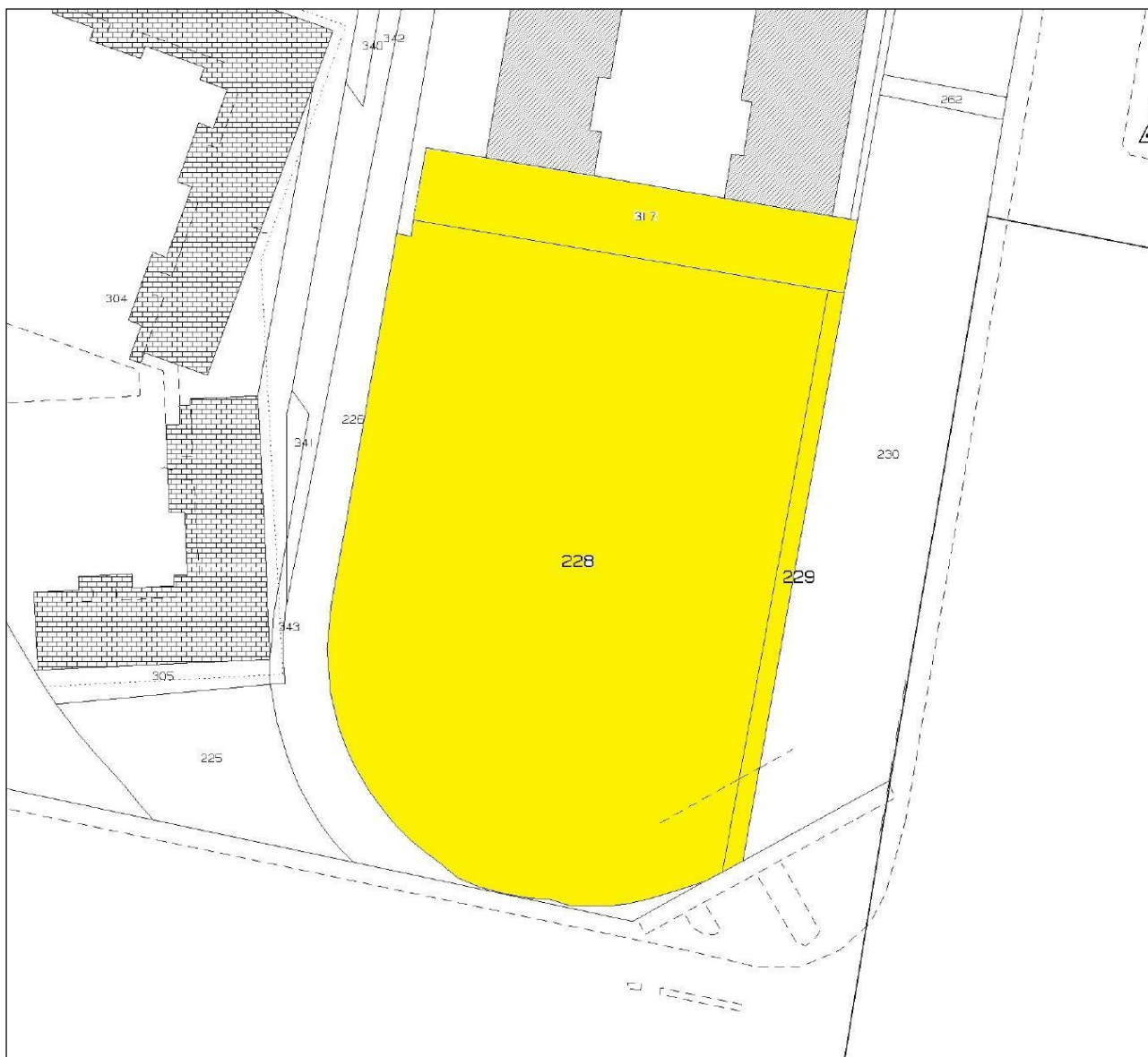


ESTRATTO DI MAPPA

**COERENZE**

Nord: area con sovrastanti fabbricati censita al C.T. al foglio 1124 particella 242;

Est: via Orvieto (area descritta al C.T. al foglio 1124 particella 230);

Sud: corso Mortara;

Ovest: area descritta al C.T. al foglio 1124 particelle 226 e 242

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 2010 rep. n. 20442/13324, registrato a Torino il 20 gennaio 2011 al n. 1797 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 28 gennaio 2011 ai n.ri 3290/2384.

In precedenza era pervenuto in proprietà alla Città in forza di cessione a titolo gratuito nell'ambito del P. RI. U. "Spina 3" dalla "CIMIMONTUBI S.p.A." con atto a rogito notaio Paolo Reviglionio in data

23 aprile 2001 rep. n. 7083/5114, registrato a Torino il 7 maggio 2001 al n. 3277 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 10 maggio 2001 Reg. Gen. n. 17377, Reg. Part. n. 10970.

DATI URBANISTICI

Zona Urbana di Trasformazione Ambito 4.13/1 Spina 3 - P.Ri.U. (UMCP 5a - lotto 2 del Sub – Comprensorio 5) - Eurotorino Parco Tecnologico.

SLP generata (UMCP 5a - lotto 2 del Sub – Comprensorio 5) pari a 13.258 mq., con mix funzionale Residenza max 70% ed Eurotorino – Terziario min. 30%.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 mecc. n° 2008 09496/009 è stato approvato il relativo PEC. Una seconda deliberazione del Consiglio Comunale del 15 novembre 2010 mecc. n.2009 09695/009 ha approvato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 e 2 delle NTA del P.Ri.U. e dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il nuovo Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito 4.13/1 Spina 3 - P.Ri.U. Comprensorio Vitali subcomprensori 1, 2 e 5, nel quale il terreno in oggetto è denominato Sub Comprensorio 5, U.M.C.P. 5°, Lotto 2. Successivamente, la deliberazione della Giunta Comunale del 9 febbraio 2016 mecc. n°2016 00456/009 ha previsto la possibilità di realizzare sull'area residenza fino ad un massimo del 70% e Eurotorino - Terziario per un minimo del 30%, invariato il fabbisogno di servizi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni ambientali indicate nelle NTA del sub-comprensorio 5 – UMCP 5a Lotto 2: dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n. 300 del 26/11/2015 (mecc. 2015 44934/126) della Direzione Territorio e Ambiente - Area Ambiente della Città.

Ambito 4.13/1 SPINA 3 – PRIU

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 2, COMMA 2, L. 179/'92; D.M. 21 DICEMBRE 1994 E S.M.I.) APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990.

All'interno del perimetro individuato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nei seguenti elaborati del PRIU: tavv. n. 3 e n. 7 dell'elaborato A.2; tab. n. 5 e tab. n. 6 dell'elaborato A.1; tavv. n. C/6a, n. c/7a tavv. n. C/6b, n. c/7b; tavv. n. D1/3, n. D3.5, n. D3.8, n. D4/1; tavv. n. E5, n. E7, tavv. n. F5, F7; tavv. n. G-b3, n. G-b5; tavv. H5, H6; tavv. n. L5.1, n. L8; Norme Tecniche di Attuazione. Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola 2 dell'elaborato A.2 del PRIU, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati). Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nei precedenti elaborati del PRIU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A. Gli elementi individuati all'art. 4, punto 2 delle N.T.A. e nella tavola n° 3 dell'elaborato A.2 del Programma di Riqualificazione Urbana (elementi del disegno urbano, SLP massima, dotazione di aree per servizi, mix funzionale) sono prescrittivi per la redazione dei piani attuativi. Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno

aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale. L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti. All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi della L.285/00 e s.m.i.

NOTE

Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma di Riqualificazione, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 3 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIU

Superficie Territoriale (ST): 1.002.956 mq

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): 585.542 mq

Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 585.542 mq

Fabbisogno di aree per servizi: 627.216 mq

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Orvieto e corso Mortara.

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 all'interno dell'addensamento A3.

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

Nessuno

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è libero.

Si presenta in parte recintato, libero da costruzioni in elevazione.

SERVITU' E DIRITTI DI TERZI

A confine della particella 317 sono ubicati due fabbricati insistenti sull'area individuata al C.T. al foglio 1124 part. 242, a favore dei quali si intendono costituite per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 c.c., tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono costituite tutte le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio e luce.

E' fatto obbligo all'acquirente di costituire la servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della particella 317 ed a favore dei fabbricati insistenti sull'area predetta senza corrispettivo alcuno.

Al di fuori della parte recintata, sul lato di Via Orvieto, è posizionato un cartellone pubblicitario della Sinatec S.p.A. Gruppo Finpiemonte, che verrà rimosso entro 6 mesi dalla data del rogito.

ULTERIORI NOTE

Il lotto 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, diritti di prelazione spettanti a terzi, da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà.

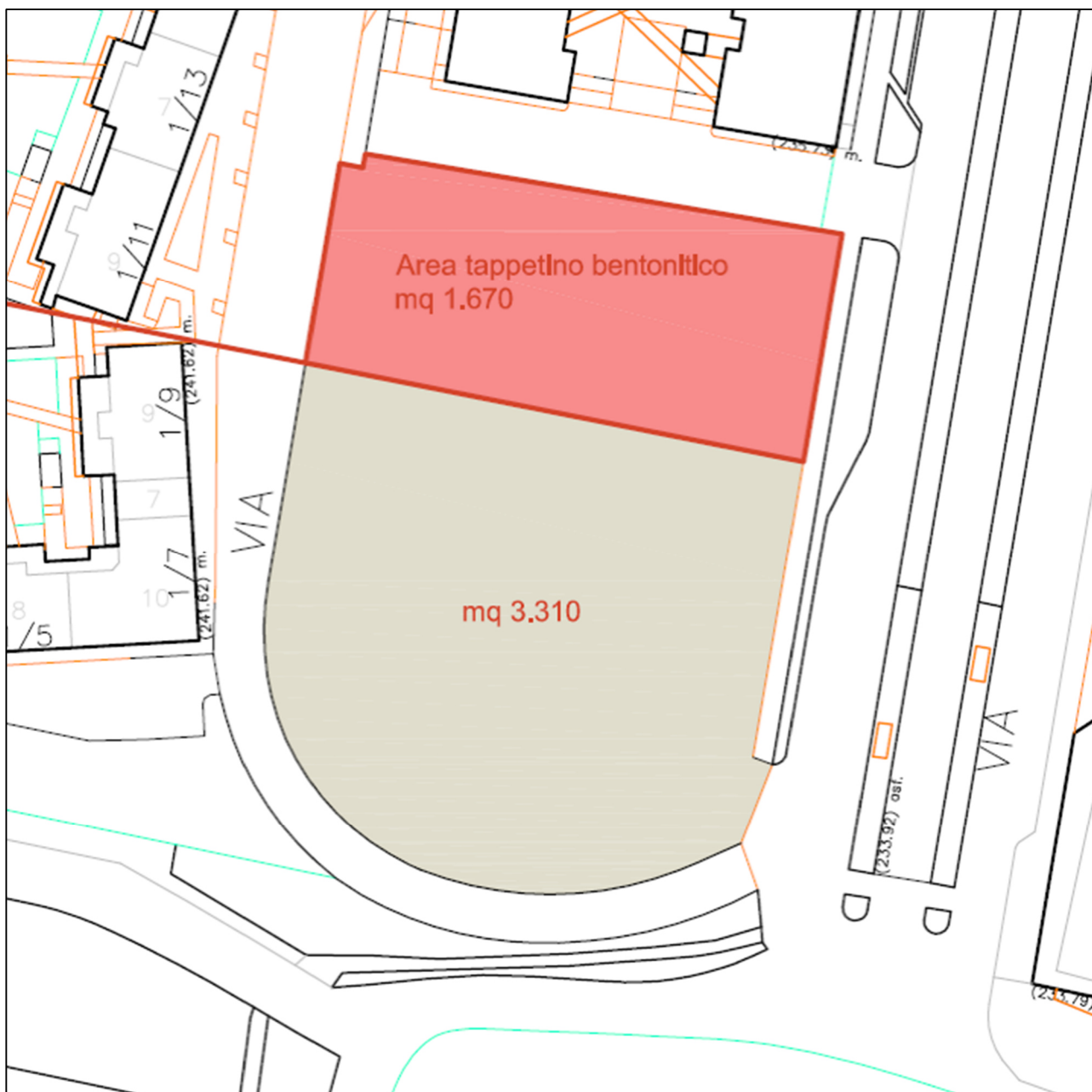
Non si può escludere che all'interno del lotto vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

In considerazione del fatto che il lotto in oggetto era parte di un più ampio complesso immobiliare di tipo industriale, è possibile che sia stato oggetto di bombardamenti durante il periodo della seconda guerra mondiale; non si può del tutto escludere, pertanto, 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.

In considerazione delle pregresse attività industriali non si può escludere, inoltre, 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.. A tal proposito si rileva che con determinazione dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio in data 8 agosto 2008 n. 473 è stata approvata la variante al progetto definitivo di bonifica con misure di sicurezza e messa in sicurezza permanente, in esito alla quale è emersa la necessità, al fine di una destinazione commerciale dell'area, di un intervento di bonifica mediante posa, sulla porzione evidenziata in colore rosato nella planimetria *infra* riportata, di materassino bentonitico; tale intervento dovrà essere obbligatoriamente realizzato prima dell'avvio dei lavori di edificazione. Nel caso, inoltre, di variazione di destinazione d'uso consentita dalla deliberazione della Giunta Comunale del 9 febbraio 2016 mecc. n°2016 00456/009 citata alla voce "destinazione urbanistica", sarà necessaria la

riapertura del procedimento di bonifica; in particolare, in base al progetto edificatorio sull'area, e, nello specifico, nel caso di realizzazione di quote di edilizia residenziale, dovrà essere presentata una nuova analisi di rischio in base alle cui risultanze - sulle quali si esprimerà apposita Conferenza dei Servizi - verranno definiti eventuali interventi aggiuntivi o alternativi di bonifica rispetto alla posa del materassino bentonitico predetto.

Planimetria materassino bentonitico:



Nel 2011 sono state inoltre eseguite ulteriori indagini su parte del lotto escluso dal precedente procedimento di bonifica. Tali indagini non hanno evidenziato ulteriori superamenti delle CSC di colonna A, ma hanno invece rilevato la presenza, su quasi tutto il lotto, di materiale di riporto di origine antropica che dovrà essere gestito in regime di rifiuto qualora rimosso e smaltito/recuperato

fuori sito oppure essere oggetto di ulteriori valutazioni per una sua eventuale messa in sicurezza permanente qualora lasciato in sito.

L'acquirente si assume l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza 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 Lotto rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.