

**LOTTO N. 7****COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE CINQUANTENNALE SU AREA SITA IN VIA TRAVES FRONTE CIVICO 15 CON CONTESTUALE TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEI FABBRICATI SULLA STESSA INSISTENTI.****CONSISTENZA**

L'area, situata in prossimità del "PalaTorino" (ex PalaStampa) e del nuovo Stadio delle Alpi è ubicata nella Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento, Vallette), nella zona Nord-Ovest della Città, al confine con il Comune di Venaria, nei pressi dell'intersezione tra il corso Ferrara e la via Traves. Il terreno, avente accesso dalla via Traves e dal corso Ferrara, è posto di fronte al numero civico 15 della via Traves, corrispondente ad uno degli ingressi al mercato ittico ed al civico macello. Il lotto, che è localizzato all'esterno del perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77), ha una superficie di mq. 14.350 circa.

L'area in questione sarà oggetto di diritto di superficie per la durata di anni 50, con contestuale trasferimento della proprietà superficiaria (di pari estensione temporale) dei fabbricati sulla stessa insistenti, tra i quali è da annoverare la cabina elettrica in uso all'A.E.M. Distribuzione S.p.A. identificata con il numero 56-119, come meglio *infra* descritto.

L'accesso per il tramite di corso Ferrara verrà praticato per mezzo della costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carraio – della medesima durata del diritto di superficie - sulla corrispondente porzione del soprassuolo della Bealera Putea (Braccio sinistro), corso d'acqua interrato che scorre parallelamente al corso Ferrara a breve distanza dal marciapiede del medesimo.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

€. 2.700.000,00 (duemilionisettecentomila/00).

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Catasto Terreni: Foglio 1064 particelle 46 parte, 41 parte e 23 parte.

Catasto Fabbricati: in corso di aggiornamento.

Poiché gli identificativi catastali sono in corso di aggiornamento, la superficie del lotto potrebbe subire una lieve modificazione.

**COERENZE**

Immobile posto alle seguenti coerenze:

**Porzione a nord della Bealera Putea:**

Nord: terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 mappali 41 parte e 46 parte.

Est: terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 part. 46 parte;

Sud: area identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 particelle 9, 25 e soprassuolo bealera Putea;

Ovest: via Traves ed area identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 mappali 25 e 9.

**Porzione a sud della Bealera Putea:**

Nord: soprassuolo bealera Putea;

Est: terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 part. 23 parte;

Sud: corso Ferrara;

Ovest: terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1064 part. 23 parte.

**DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

Servizi Pubblici "S" lettere "v" - Spazi pubblici a Parco, per il Gioco e lo Sport, "t" – Attrezzature e

impianti tecnologici, "as" – Aree per spettacoli viaggianti, "ac" - Campeggi.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA**

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 06132/009 del 29 novembre 2010 è stata adottata la variante parziale n. 236 al P.R.G., che ha previsto di destinare l'area in questione a Servizi Privati "SP" lettera "v" - Impianti e attrezzature sportive. Nel provvedimento di adozione della variante, oltre alle prescrizioni alle quali dovrà essere soggetto l'ambito della Continassa a seguito della modifica del comma 15 dell'art. 19 delle N.U.E.A., si prevede che il presente lotto sia assoggettato alle seguenti specifiche prescrizioni (anch'esse previste nel sopracitato nuovo comma): è ammessa la realizzazione di nuova edificazione fino ad un massimo di 6.000 mq/SLP; dovranno essere previste aree a parcheggio pubblico o assoggettate all'uso pubblico con superficie maggiore o uguale al 40% della SLP in progetto e comunque non inferiore a 2.000 mq.; dovranno inoltre essere garantiti parcheggi preferibilmente interrati, corrispondenti al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 e s.m.i., fatte salve eventuali ulteriori dotazioni prescritte dalle norme di settore.

L'area in oggetto ricade nel Piano Paesaggistico Regionale adottato il 4 agosto 2009 con D.G.R. n. 53-11975 attualmente in salvaguardia, nel quale si rileva che l'ambito nel quale è ricompreso il lotto è individuato nella tavola P4.0 "Componenti Paesaggistiche" tra i "Tessuti discontinui suburbani".

### **PROVENIENZA**

L'area è pervenuta in proprietà della Città in forza di atto di vendita a rogito notaio Oreste Costa in data 26 gennaio 1913 ed in data 7 marzo 1913 (registrato a Torino il 17 marzo 1913 al n. 5462), nonché in forza di Decreto di Esproprio del Prefetto della Provincia di Torino in data 19 luglio 1967 n. 8896 bis, depositato con atto a rogito dott. Schiavina, Segretario Generale della Città, in data 4 dicembre 1967 rep. 399 registrato il 12 dicembre 1967 e trascritto il 5 gennaio 1968 ai nn. 737/556.

### **STATO OCCUPAZIONALE**

Porzioni di area risultano abusivamente occupate.

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

Sono attualmente in corso le ricerche finalizzate ad acquisire gli estremi degli eventuali provvedimenti edilizi relativi ai manufatti insistenti sull'area.

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

L'Amministrazione ha attivato il procedimento volto alla verifica dell'eventuale interesse culturale ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

### **NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO**

Il lotto si presenta in stato di abbandono, di difficile accessibilità; su parte di esso sono presenti alcuni bassi fabbricati e muri di cinta; qualsiasi intervento volto alla liberazione dell'area da persone e cose (quali a titolo meramente esemplificativo demolizione di manufatti, rimozione di rifiuti e macerie, pulizia dell'area da rovi e sterpaglie) dovrà essere realizzato interamente dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

Il diritto di superficie verrà costituito sulla predetta area 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. L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi nonché con eventuali macerie, masserizie o materiali ivi depositati, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse e con l'obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

Alla scadenza del termine, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficiario o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli art. 952 e ss. del codice civile.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2009 04947/009 del 26 luglio 2010 è stata adottata la variante parziale n. 209 al P.R.G., che ha disposto la soppressione della fascia di rispetto stradale relativa al tratto interessato da via Traves ed il recepimento dei nuovi tracciati degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto nell'area della Continassa. Quest'ultima variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 06536/009 del 20 dicembre 2010.

Si rappresenta che, in relazione alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 152/2006, la società S.M.A.Torino S.p.A. ha svolto lo "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia dei 4 pozzi di captazione dell'acquedotto presenti in località "Le Vallette", necessario per delineare la "zona di rispetto ristretta" e la "zona di rispetto allargata" ai sensi della normativa vigente. In esito a detto studio l'area oggetto di costituzione del diritto di superficie risulta completamente inclusa nell'ambito della c.d. "zona di rispetto allargata".

Il lotto è interessato dalla fascia di rispetto relativa alla discarica Barricalla di seconda categoria tipo C (approvata con DGR n. 24-28286 in data 4 ottobre 1999) sita nel Comune di Collegno, così come precisato nella variante 209 sopra citata.

Risulta inoltre la presenza di sottoservizi della S.M.A. Torino S.p.A. e, in particolare, di una condotta posizionata nel sottosuolo del lotto, perpendicolarmente all'accesso dalla via Traves.

All'interno dell'area è presente una cabina elettrica in uso a AEMD (identificata con il numero 56-119 – "Via Traves fronte 15") in forza di convenzione quadro sottoscritta tra AEM s.p.a. – dante causa della predetta società – e la Città di Torino in data 28 novembre 1996 a rogito notaio Marocco rep. 130850, registrata a Torino il 29 novembre 1996 al numero 30299. Il superficiario dovrà pertanto impegnarsi a concedere detto locale in uso gratuito, per tutta la durata del diritto di superficie, ad AEM Torino Distribuzione S.p.A. e a costituire, senza corrispettivo in denaro, le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione.

In prossimità del corso Ferrara è presente un corso d'acqua di proprietà di terzi (braccio sinistro della Bealera Putea - identificata catastalmente quale "Acque Pubbliche parte" – non oggetto del diritto di superficie) con fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 5 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale, ai sensi dell'allegato B delle N.U.E.A. capitolo 1.1 "corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti combinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia", comma 5.