

LOTTO N. 19**MANICA OVEST DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DENOMINATO EX INCET.****CONSISTENZA**

Il lotto, ubicato nella Circostrizione 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 parzialmente 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 insidenza di circa 1200 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 960.000,00= (euro novecentosessantamila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto Terreni al Fg. 1150 particella 334, ente urbano di are 11 e centiare 92 e, per quanto attiene alla passerella, sovrasta l'area censita al C.T. al foglio 1150 particella 64. Lo stesso è censito al Catasto Fabbricati come segue :
Foglio 1150 part. 64 sub. 11 e part. 65 sub. 251 graffate parte, via Cigna Francesco piano T-1; cat. in corso di definizione. L'identificativo catastale del fabbricato è in corso di aggiornamento.

COERENZE

Nord: area di proprietà della Città censita al C.T. al Foglio 1150 particella 64;
Est: restanti maniche del capannone ex Incet di proprietà della Città, insistenti su area censita al C.T. al foglio 1150 particella 64;
Sud: area censita al C.T. al Foglio 1150 particella 340;
Ovest: area censita al C.T. Foglio 1150 particella 64.

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'immobile è pervenuto 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

Immobilie vincolate 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 SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato è stato bonificato dall'amianto a cura e spese della Città. E' stato, altresì, dato corso allo svuotamento e rimozione di serbatoi presenti nell'interrato del Lotto.

Ogni ulteriore intervento di bonifica ambientale che si rendesse necessario sul lotto dovrà essere realizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni contenute nel Piano bonifica e Messa in Sicurezza ambientale di cui *infra*.

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). Il progetto di bonifica e di messa in sicurezza permanente è stato approvato con determinazione n° 23 del 21 maggio 2012 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali. I relativi documenti progettuali sono disponibili in visione presso il medesimo Servizio.

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.

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.

Il fabbricato confina, ad ovest, con un'area di proprietà comunale sulla quale affaccia anche il capannone, sempre di titolarità comunale, condotto in locazione da terzi e sulla quale sono ubicate, tra l'altro, le scale di sicurezza di quest'ultimo; sono presenti finestre ed ingressi verso tale area anche nella porzione di immobile oggetto d'asta. Pertanto, nell'atto di vendita dovranno intendersi 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 dei due immobili (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio, luce e veduta); sull'area di cui sopra sarà consentito il passaggio di mezzi e veicoli diretti ad entrambi gli immobili stessi per carico/scarico merci, con divieto, comunque, di sosta e parcheggio. Competono all'aggiudicatario le opere occorrenti per la

separazione fisica della manica oggetto di alienazione rispetto alle rimanenti porzioni di capannone confinanti, tra le quali rientra il passaggio sopraelevato che conduce alla manica attualmente locata.

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 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 BORGIO 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.