

**LOTTO N. 2**  
**TERRENO SITO IN TORINO**  
**VIA ORVIETO ANGOLO CORSO MORTARA**



Localizzazione dell'immobile - Non in scala



Vista aerea dell'immobile - Non in scala

**CARATTERISTICHE TECNICO - PATRIMONIALI**

**UBICAZIONE - CONSISTENZA - CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Il terreno libero, di forma quadrangolare, è ubicato nella Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Vallette), nella zona nord di Torino, all’intersezione tra via Orviato e corso Mortara, a ridosso del Complesso Immobiliare denominato “Vitalipark”. L’immobile è inserito in una vasta area oggetto di un imponente programma di rigenerazione urbana che, dai primi anni 2000, è stata interessata da interventi finalizzati al recupero di siti degradati e dismessi da destinare all’insediamento di attività economiche e produttive (artigiane, turistiche e di servizio). Posto nelle immediate vicinanze del vasto “Parco Dora”, gode di un’ottima posizione sia per la prossimità a diversi servizi quali centri commerciali, edifici scolastici, luoghi di intrattenimento (come l’area concerti sede del “Kappa Futur Festival”), sia per la presenza di una fitta rete infrastrutturale di collegamento al centro della Città.

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

---

€ 1.249.500,00 (euro unmilioneduecentoquarantanovemilacinquecento/00).

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

L'immobile - **da aggiornare catastalmente** - è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 52, particella 6:

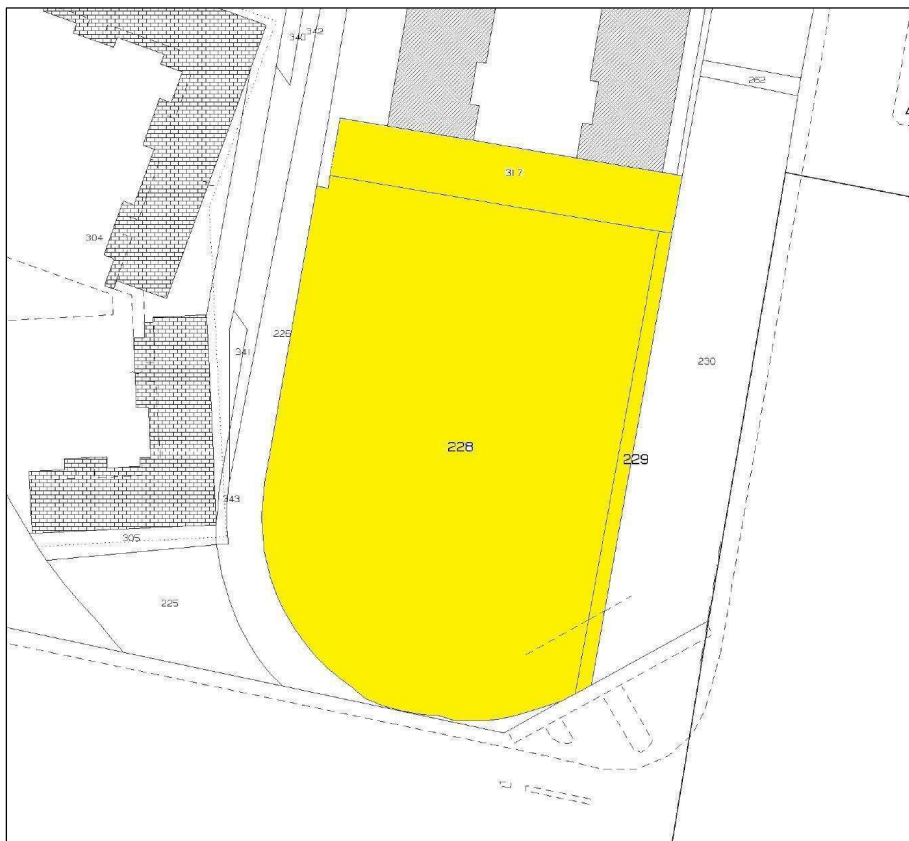
- **sub. 1119** (Indirizzo: via Orvieto n. SNC Piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 4914 m<sup>2</sup>);
- **sub. 1120** (Indirizzo: via Orvieto n. SNC Piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 205 m<sup>2</sup>);
- **sub. 1121** (Indirizzo: via Orvieto n. SNC Piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 597 m<sup>2</sup>);

ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1124:

- **particella 228** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 4914 m<sup>2</sup>);
- **particella 229** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 205 m<sup>2</sup>);
- **particella 317** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 597 m<sup>2</sup>).

**ESTRATTO DI MAPPA**

---



Foglio 52, particelle 228, 229 e 317 - Stralcio estratto di mappa catastale C.T. - Non in scala

---

**COERENZE**

---

Area con sovrastanti fabbricati censita al C.T. al foglio 1124 particella 242, corso Mortara, aree descritte al C.T. al foglio 1124 particelle 226, 230, particella senza numerazione.

---

**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 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 28 gennaio 2011 ai nn. 3290/2384.

In precedenza, era pervenuto in proprietà alla Città in forza di cessione a titolo gratuito nell'ambito del P.R.I.U. "Spina 3" dalla "CIMIMONTUBI S.p.A." con atto a rogito notaio Paolo Reviglione 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 1 il 10 maggio 2001 ai nn. 17377/10970.

---

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

---

Nessuno.

---

**STATO OCCUPATIVO**

---

Libero.

Si presenta in parte recintato con elementi temporanei, libero da costruzioni in elevazione.

---

**DISCIPLINA URBANISTICA**

---

Con Delibera del 16 marzo 2026 n. 123, il Consiglio Comunale ha adottato "[...] *il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995) [...]*" dando atto che "[...] *ai sensi dell'art. 58 c. 2 della LUR, a decorrere dalla data di approvazione della presente deliberazione, e fino alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione di approvazione del Progetto definitivo della Variante generale al PRG vigente, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con il Progetto Preliminare di cui al precedente punto 1) [...]*"

Con l'adozione del Progetto Preliminare della Revisione del PRG, vige il regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 8 della L.R.56/1977.

Ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. del preliminare di P.R.G. (64.01) "*Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.*" e (64.02) "*Le tavole di azzonamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore informativo.*". Pertanto, come riportato all'art. 2.1.2.8. della "*Relazione illustrativa*", "[...] *restano ferme le situazioni giuridiche connotate da affidamento qualificato, riconoscendo la necessità di garantire continuità e certezza agli effetti degli atti legittimamente adottati e perfezionati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro formazione. Al contempo, la norma ribadisce in modo esplicito che tale salvaguardia non assume carattere assoluto o automatico, facendo salva la facoltà dell'Amministrazione di effettuare scelte diverse, qualora ciò risulti necessario in funzione del perseguimento del prevalente interesse pubblico. [...].*"

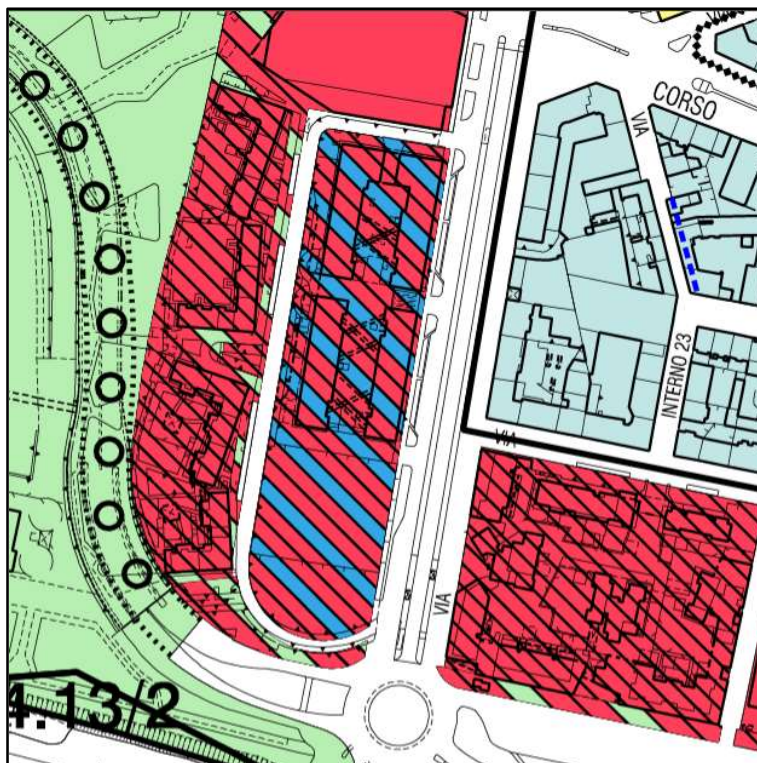
---

#### P.R.G. VIGENTE - AZZONAMENTO

---

L'immobile è collocato in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 4.13/1 Spina 3 - P.Ri.U. (Comprensorio "E - VITALI" UMCP 5a - lotto 2 del Sub - Comprensorio 5).

La SLP generata (UMCP 5a - lotto 2 del Sub - Comprensorio 5) è pari a 13258 m<sup>2</sup>, con mix funzionale Residenza max 70% ed Eurotorino - Terziario min. 30%.



Estratto Tavola n. 1 "Azzonamento" - Foglio 5a parte del P.R.G. - Non in scala

<b>1.1</b>	<b>Zone urbane di trasformazione:</b> (denominazione ambito)
	Viabilità'
	Servizi
	Eurotorino - Parco tecnologico

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 sub comprensori 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. Ad oggi il PRIU Spina 3 è stato prorogato dal Collegio di Vigilanza fino al 31.12.2027

Il PRIU può essere attuato mediante intervento edilizio diretto oppure mediante piano esecutivo esteso all'intero comprensorio o al sub-comprensorio. All'interno del perimetro

individuato nelle tavole allegate al PEC approvato vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi. L'attuazione per l'intervento edilizio diretto è ammessa nel rispetto delle indicazioni del PEC e del PR.iU. ai sensi del punto 4.1.1 dell'art. 4 – Capo I delle NTA del P.Ri.U. Qualsiasi modifica ai parametri suddetti costituisce modifica dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Si richiamano le prescrizioni ambientali indicate nelle NTA del sub-comprensorio 5 – UMCP 5a: *“E7.5 bis –Ulteriori prescrizioni sub-comprensorio 5 – UMCP 5a. La sagoma e il numero di piani indicati nella tavola E7 “Regole urbanistiche ed edilizie” hanno valore puramente illustrativo, in quanto per la realizzazione delle capacità edificatorie previste sull’area, dovranno essere proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali, che verranno selezionate d’intesa con la Città. Tali soluzioni dovranno tener conto della particolare ubicazione del lotto e dovranno confrontarsi con le differenti architetture al contorno, fortemente caratterizzate. Gli edifici in progetto dovranno costituire inoltre il completamento urbanistico e architettonico dell’area. Sono sempre ammessi parcheggi privati ai piani interrati e nella sagoma dei fabbricati al primo e al secondo piano fuori terra, ad esclusione del fronte su via Orvieto.”*

Si richiamano le prescrizioni ambientali indicate nelle NTA del sub-comprensorio 5 – UMCP 5a Lotto 2: *“E7.5 ter: 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”.*

*Scheda Normativa Volume II delle NUA del PRG vigente*

*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*

Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 e 3/DORA – scala 1 : 5.000), l’area risulta classificata nella Classe III, Sottoclasse IIIb2a (P), che comprende aree collocate all’interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell’art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B e C.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008. Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell’allegato B delle N.U.E.A..

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

---

Il PRG prevede che l’ambito possa essere attuato sia mediante titolo abilitativo diretto che mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

In caso di attuazione mediante titolo abilitativo diretto, è richiesta la preventiva dimostrazione del recepimento del Provvedimento Conclusivo di verifica di VAS richiamato al precedente punto Destinazione urbanistica.

In caso di attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, in base alle Norme in materia ambientale (D.Lgs. n. 152/2006 artt. 5 e 6), lo stesso rientra nella definizione di piano sottoposto a procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica o a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

---

#### P.R.G. PROGETTO PRELIMINARE (DCC n. 123/2026) - AZZONAMENTO

---

In merito alle previsioni urbanistiche del progetto preliminare si riportano, in maniera schematica, le prescrizioni allo stato attuale del procedimento di approvazione:

L’immobile in oggetto ricade in:

- Zona B1 – Città consolidata densa;
- Area a edilizia aperta;
- Classe di idoneità all’utilizzo urbanistico IIIB2P fascia C (Norme di attuazione – Allegato B – Norme sull’assetto idrogeologico);
- Vincolo paesaggistico: Fiumi, torrenti e corsi d’acqua con fascia di 150 m.



Estratto tavola "Aree normative" T-03-05-01 parte del Preliminare P.R.G. - Non in scala

## PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione 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 fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Orvieto e corso Mortara.

I possibili riusi dell'area e la previsione di destinazioni d'uso diverse dalla destinazione d'uso di PRGC sono subordinati alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque alla verifica della compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla D.G.R. n. 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..*

Ai sensi dell'Art. 11, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica della Città la Verifica di Compatibilità rispetto al Piano di Classificazione Acustica relativa alla trasformazione per sub-ambiti degli Ambiti da Trasformare, deve essere predisposta contestualmente allo studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria. La verifica di compatibilità viene sottoposta a revisione nei casi in cui si verificano attuazioni di sub-ambiti in tempi differenti.

---

#### PIANO DEL COMMERCIO

---

L'immobile è ricompreso all'interno dell'addensamento Tipo A3 - Stradella

---

#### SERVITÙ 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, attive o passive, 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.

È 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.

---

#### ULTERIORI NOTE

---

Il lotto sarà trasferito a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche se non dichiarate, ancorché non trascritte, nonché con tutti i sottoservizi esistenti, senza obbligo da parte della Città di Torino e di C.C.T. S.r.l. di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione,

bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

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.

---

## **AMIANTO**

---

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno dell'area in oggetto.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (manufatti contenente amianto). Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto*" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

---

## **BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE**

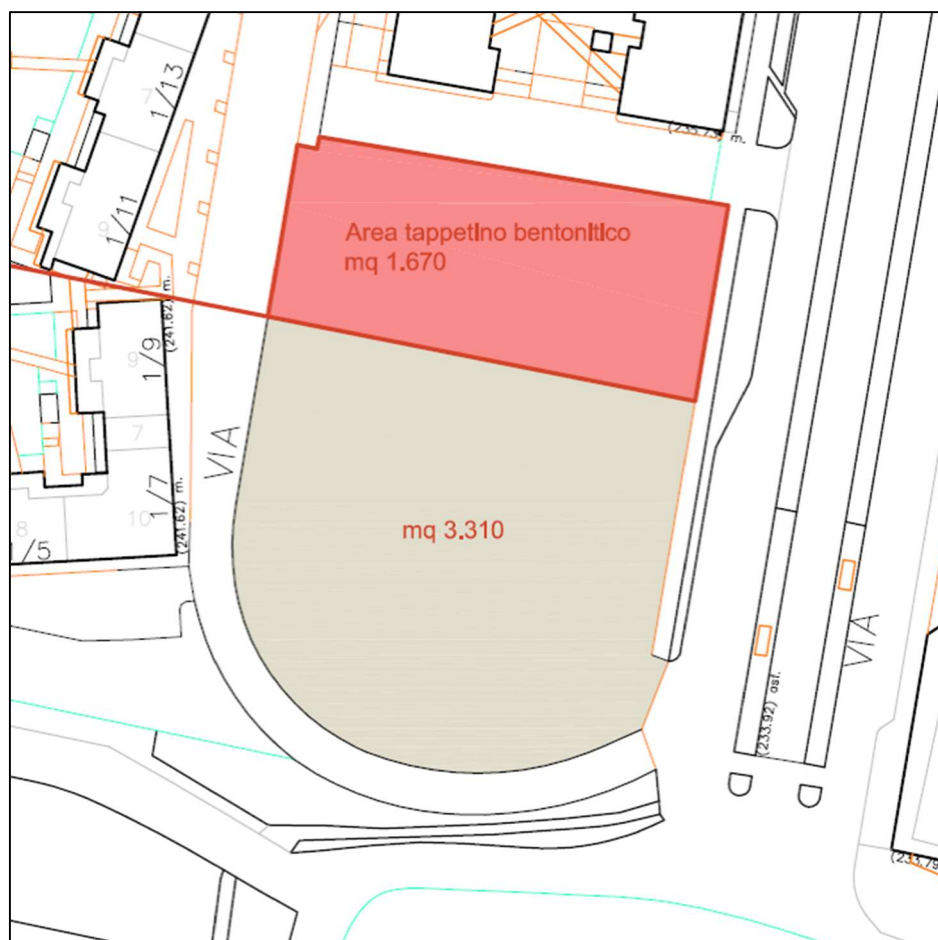
---

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. Eventuali proposte alternative di messa in sicurezza permanente saranno valutate in sede di conferenza di servizi con gli Enti competenti. 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 necessario l'aggiornamento 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 di servizi - verranno definiti eventuali interventi aggiuntivi o alternativi di bonifica rispetto alla posa del materassino bentonitico predetto.

Planimetria materassino bentonitico non in scala:



Nel 2011 sono state inoltre eseguite ulteriori indagini anche 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 con superamento dei limiti dei test di cessione 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, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2/2012, convertito in legge 28/2012 e s.m.i..

L'acquirente dovrà assumere in sede d'atto 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 alla 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.