

CITTA' DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77

Ambito di PRG 8.22
Frejus



Proprietà: FONDO CITTA' DI TORINO- FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO



Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
-in nome e per conto del "Fondo Città di Torino"-
Viale Piero e Alberto Pirelli, 25 - 20126 Milano
CF e P.IVA 13465930157



Coordinamento
generale:

RECCHIENGINEERING S.R.L.
Via Montevecchio, 28 - 10128 Torino
P. IVA/C.F. 10151570016



UR Progetto urbanistico:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Cao Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Rev.	Data	01/04/2011	Consegna Progetto Preliminare (prot. n. 1423)
Rev.	Data	12/2011	Progetto Preliminare - Integrazioni a seguito di istruttoria comunale
Rev.	Data	04/2012	Progetto Preliminare - ulteriori Integrazioni a seguito di istruttoria comunale
Rev.	Data	06/2012	Progetto Preliminare - Versione finale

Tavola:

Titolo: **PROGETTO**

1.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Scala:

INDICE

INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI.....	3
1.1 Caratteristiche generali dell'intervento e inquadramento urbanistico dell'area.....	3
1.2 Riferimenti normativi e contenuti del PRGC	3
2 PROCEDURE AMBIENTALI.....	6
2.1 Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica	6
2.2 Assoggettamento alla procedura di Valutazione d'Incidenza.....	7
2.3 Aree con presenza naturale di amianto e problematiche di bonifica del territorio.....	7
3 LO STATO DI FATTO	7
3.1 NOTE SINTETICHE SULLO SVILUPPO INSEDIATIVO	7
3.1.1 <i>Lo sviluppo industriale di Borgo San Paolo</i>	<i>7</i>
3.1.2 <i>L'insediamento e lo sviluppo dello stabilimento industriale di Via Frejus</i>	<i>9</i>
3.1.3 <i>Documenti consultati.....</i>	<i>11</i>
3.1.4 <i>Lo sviluppo dell'insediamento: lettura delle cartografie della Città di Torino.....</i>	<i>13</i>
3.1.5 <i>Lo sviluppo dell'insediamento: lettura delle pratiche edilizie</i>	<i>17</i>
3.1.6 <i>Conclusioni.....</i>	<i>29</i>
3.2 LO STATO DEI VINCOLI.....	29
3.3 IL RILIEVO TOPOGRAFICO	32
3.4 TITOLI DI PROPRIETA'	32
3.5 IL QUADRO AMBIENTALE: ASSOGETTABILITA' A PROCEDURA DI VAS.....	32
3.6 IL QUADRO AMBIENTALE: PROCEDURE ED INTERVENTI IN ATTO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA' AMBIENTALE DELL'AREA.....	33
3.7 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI ACUSTICI	35
3.8 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI	36
4 IL PROGETTO.....	37
4.1 Normativa vigente e principali dati dimensionali.....	37
4.1.1 <i>Dimensionamento generale del Piano Esecutivo Convenzionato</i>	<i>38</i>
4.1.2 <i>Aree per servizi pubblici e per parcheggi privati</i>	<i>39</i>
4.1.3 <i>Aree fondiarie, unità minime di intervento e modalità attuative</i>	<i>41</i>
4.2 Il progetto urbano.....	42
4.2.1 <i>La conservazione degli immobili esistenti.....</i>	<i>42</i>
4.2.2 <i>I principi generali del progetto.....</i>	<i>44</i>
5 LE REGOLE DEL PEC.....	49
5.1 I documenti prescrittivi del PEC.....	49
6 DURATA del PEC	49
7 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	49

8	RELAZIONE FINANZIARIA	51
8.1	Stima dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche.....	51
9	ALLEGATO 1: Analisi dello stato dei vincoli	52
10	ALLEGATO 2: Estratto catastale e visure	53
11	ALLEGATO 3: Atti di proprietà	54
	TITOLI DI PROPRIETA'.....	55

INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI

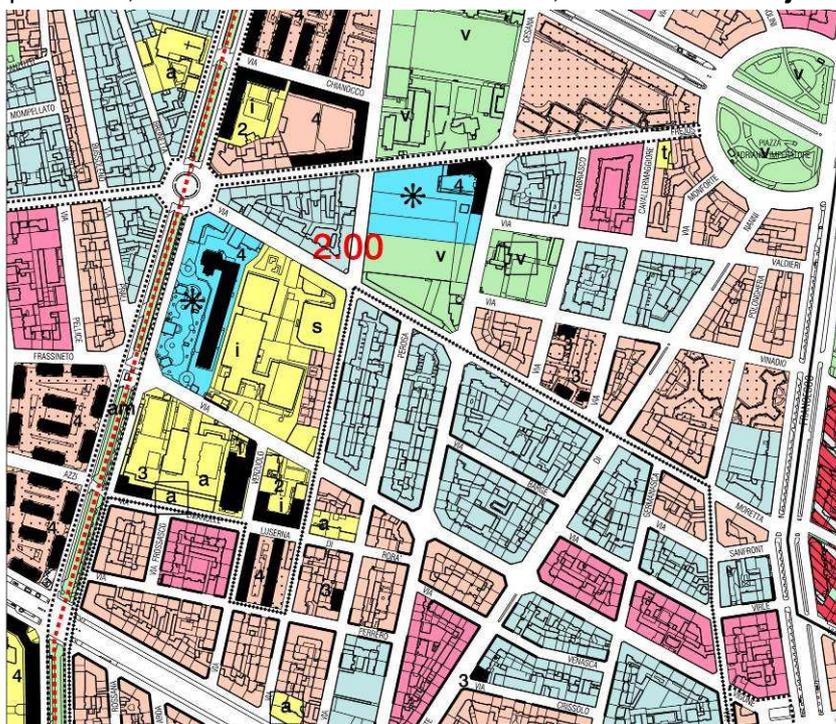
1.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) interessa un'area situata nel territorio comunale di Torino, classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 8. 22 – Frejus", collocata tra le vie Frejus, Moretta, Revello e Cesana. Ad oggi l'area si presenta come unico isolato caratterizzato dalla presenza di un ex complesso industriale, utilizzato negli ultimi anni dal Comune come uffici e magazzini di deposito materiali.

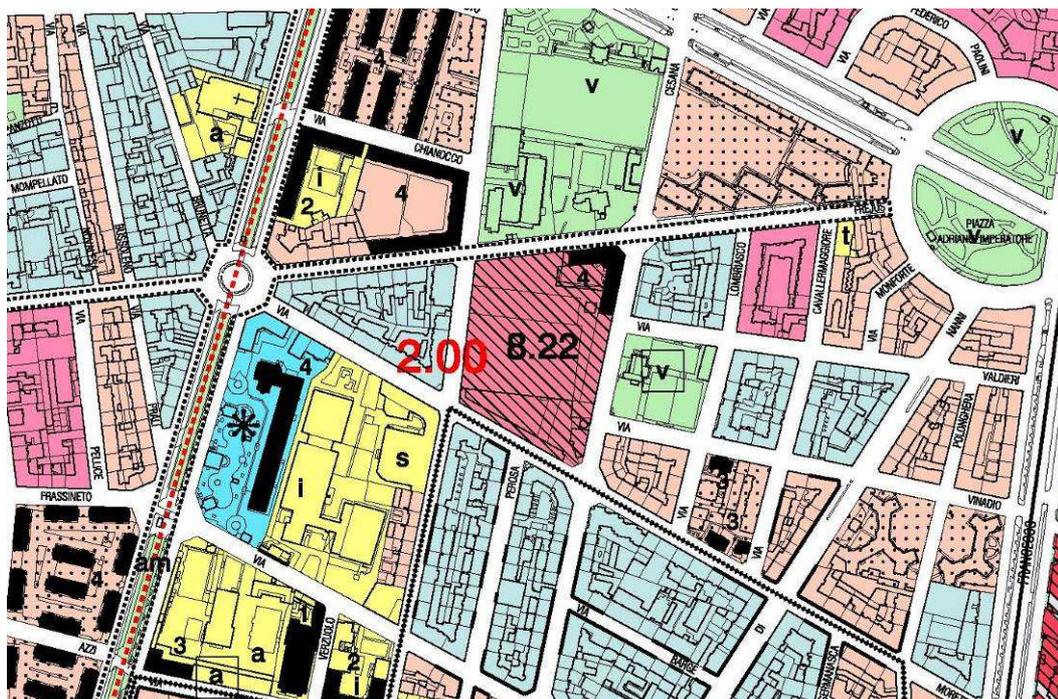
1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI DEL PRGC

Nell'ultimo triennio la Città di Torino si è posta l'obiettivo di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare tramite la razionalizzazione della logistica degli uffici comunali e la vendita di immobili e di diritti edificatori con i relativi sedimi di insidenza, attraverso procedure ad evidenza pubblica. In quest'ottica La Città di Torino ha individuato gli immobili non più necessari per le finalità esclusivamente logistiche ed istituzionali: tra questi, si pongono l'area e gli immobili di via Frejus.

A seguito di una verifica delle destinazioni vigenti, con la variante parziale n. 154 al P.R.G. (ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R) approvata nel dicembre 2007, è stata prevista la modifica della destinazione urbanistica dell'isolato in oggetto da "Servizi Pubblici S", lettera "v-Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport", servizi zonali art.21 L.U.R. e "MP"-Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva, a "Zona Urbana di Trasformazione, **Ambito 8.22 - Frejus**".



Estratto PRG situazione non modificata, antecedente la variante n.154/2007



Stralcio PRG vigente: situazione modificata dalla variante n.154/2007

Il PRG vigente prevede la riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici o parte di essi ritenuti di particolare pregio architettonico (vedere allegato dello stato dei vincoli) e interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale e ASPI (attività di servizio alle persone e alle imprese).

I parametri di trasformazione e le prescrizioni di intervento sono individuati dal PRGC all'interno della specifica scheda normativa dell'ambito 8.22-FREJUS". Le prescrizioni e le regole di attuazione del PEC sono invece contenute negli elaborati grafici prescrittivi e nelle Norme Specifiche di Attuazione (rif. Elaborato "5.1 – Norme Tecniche di Attuazione").

La scheda normativa del PRGC prevede la cessione alla Città di Torino, come quota parte delle aree a servizi pubblici, dell'edificio e relativa pertinenza ubicato all'angolo tra via Frejus e via Cesana, già utilizzato per uffici comunali.

Per il dettaglio delle previsioni del PRGC vigente e per la scheda normativa dell'ambito si fa riferimento all'elaborato n. "1.3.2- Estratto delle previsioni del PRGC vigente".

Viene, quindi, inserita la nuova scheda normativa, ambito 8.22 - FREJUS, che di seguito si riporta:

Ambito 8.22 - FREJUS

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e vincolati con Decreto Ministeriale del 30 maggio 2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto legislativo n. 42/2004. La progettazione dovrà prestare grande attenzione al mantenimento dell'immagine industriale dell'epoca (inizio '900) caratterizzata dalle tipiche coperture a sheds denunciate anche nei prospetti sulle vie Revello e Frejus.

Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo la valutazione specifica degli interventi previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Indice territoriale massimo (mqSLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	min 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

L'attuazione dell'ambito avviene con Strumento Urbanistico Esecutivo.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Nell'ambito degli interventi di recupero, è ammessa la realizzazione di solette interne, nel rispetto del Regolamento Edilizio e fermo restando il parere favorevole della Soprintendenza.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

PRESCRIZIONE: L'edificio e relativa pertinenza, ubicato all'angolo tra via Frejus e via Cesana, già utilizzato ad uffici comunali, dovrà essere ceduto come quota parte delle aree a servizi pubblici afferenti alla trasformazione dell'ambito.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 18.312
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 18.312

Il Piano Regolatore segnala sull'area la presenza di edifici vincolati, in quanto ritenuti di particolare rilevanza storica. Come desunto dalla legenda del Piano Regolatore, gli immobili compresi tra le vie Frejus, Cesana e Revello sono stati classificati di interesse storico ed in particolare con valore documentario.

Nel marzo 2007, nell'ambito delle procedure per l'alienazione dell'area, il Sindaco ha richiesto alla Soprintendenza la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ex Dlgs 42/2004. A seguito di tale richiesta la Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici ha dichiarato di interesse il bene denominato "Stabilimento ex Diatto" in quanto vi è stata riconosciuta la paternità liberty

dell'ing. Pietro Fenoglio (Decreto Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 30 maggio 2007).

A seguito dei sopralluoghi effettuati e agli approfondimenti di indagine storica e documentaria effettuati nelle fasi preliminari alla redazione del PEC, dall'esame degli atti documentali a disposizione nell'archivio storico della Città di Torino, è emerso che il capannone centrale è stato oggetto di successivi rimaneggiamenti essendo completamente ricostruito a seguito di un incendio che ha interessato il fabbricato negli anni quaranta. In tempi recenti (anni sessanta) il capannone è stato sostituito da un fabbricato in ferro, mantenendo della costruzione originaria solo gli assi dei pilastri. Sulla base di queste analisi, nel corso dell'elaborazione del PEC, è stata richiesta la ridefinizione del vincolo, con l'obiettivo di limitarlo ai soli edifici riconducibili all'impianto originario. All'istanza rivolta alla Soprintendenza è stata allegata una proposta di frazionamento catastale in modo da differenziare i sedimi dei fabbricati originari da quelli privi di interesse. La Soprintendenza ha ritenuto accettabile lo svincolo parziale dell'area approvando la proposta di frazionamento dell'area in oggetto e limitando il vincolo al solo edificio insistente tra le vie Frejus, Cesana e Revello (grande corpo principale affacciato su via Frejus e palazzina uffici) e ad una porzione del prospetto su via Revello (contrassegnato dal caratteristico profilo a shed (13 luglio 2009, prot. DB/7582).

La Soprintendenza approva definitivamente la rettifica del vincolo con decreto del Direttore Regionale del 09 aprile 2010

Per completezza si allega alla presente relazione la documentazione sullo stato dei vincoli (rif. Allegato 1 – *Analisi dello stato dei vincoli*).

2 PROCEDURE AMBIENTALI

2.1 APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai fini dell'applicazione della normativa regionale sulla VAS, l'intervento in questione si configura come Piano Attuativo del PRG del Comune di Torino e precisamente come Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77.

Per tali strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del Piano Regolatore vigente, la Deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n. 12-8931, "D.lgs 152/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" richiede in sede di formazione del Piano di valutare la necessità di verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.

Per l'approfondimento delle tematiche di carattere ambientale si richiama il successivo paragrafo 3.5.

2.2 ASSOGGETTAMENTO ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA

La Valutazione d'Incidenza è prevista qualora le previsioni progettuali interessino, direttamente o indirettamente, siti della rete Natura 2000.

Il PEC non interferisce con Siti d'Interesse Comunitario (SIC) e nemmeno con Zone di Protezione Speciale (ZPS).

2.3 AREE CON PRESENZA NATURALE DI AMIANTO E PROBLEMATICHE DI BONIFICA DEL TERRITORIO

Sulla base delle conoscenze fino ad oggi acquisite, sia alla distribuzione dell'amianto naturale sul territorio piemontese, sia alla caratterizzazione geologica del suolo dell'area in oggetto, è possibile escludere la presenza di tale minerale nella zona del PEC.

Per le motivazioni sopra elencate si ritiene di poter escludere ex lege il PEC via Frejus, 21-ambito 8.22 del PRG di Torino dal procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, e quindi anche dal successivo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto riguarda le possibili azioni impattanti generate dagli interventi proposti sia in fase di cantiere che di esecuzione, verranno analizzate ed individuate nel progetto esecutivo e durante l'esecuzione dei lavori.

Le problematiche legate all'utilizzo dell'area (bonifica e trattamento dei rifiuti generati dalle demolizioni, ecc), sono stati già trattati nello specifico procedimento di caratterizzazione ambientale, approvato in Conferenza di Servizi del 29/12/2009. Inoltre gli interventi proposti sono stati prefigurati nel documento di analisi del rischio presentato all'ARPA su un tavolo tecnico in data 2 dicembre 2010 e consegnato agli enti in data 16 gennaio 2011.

Il Piano Operativo di Bonifica (POB) è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 9, mecc. 2012 40058/126 del 11.01.2012.

3 LO STATO DI FATTO

3.1 NOTE SINTETICHE SULLO SVILUPPO INSEDIATIVO

3.1.1 *Lo sviluppo industriale di Borgo San Paolo*

Lo sviluppo industriale di Borgo San Paolo appartiene alla seconda o terza generazione dell'industrializzazione di Torino, successiva ai lavori di abbattimento delle mura e alla creazione della prima Cinta Daziaria.

Nello stesso periodo la disponibilità di forme di energia alternativa (termica ed elettrica) consente di sciogliere i vincoli territoriali che hanno legato il settore industriale ai corsi d'acqua. Gli imprenditori si orientano a installare i propri stabilimenti in aree della città libere da precedenti edificazioni, ingenerando la nascita di nuove borgate.

Nei primi anni del Novecento, proprio in relazione all'evoluzione tecnologica, oltre che al favorevole mercato immobiliare presente nei territori appena fuori dalla cinta daziaria, prende avvio la fase di industrializzazione anche di Borgo San Paolo.

La minore incidenza della rendita fondiaria ed edilizia ed il minor costo della vita al di fuori della Cinta favoriscono l'insediamento di numerosi stabilimenti industriali in prossimità della "Barriera di San Paolo"; l'aumento demografico che ne deriva è tale da dar vita ad un vero e proprio quartiere.

Conseguentemente la periferia agricola vede mutare improvvisamente e consistentemente la sua morfologia. Il forte sviluppo, che nel giro di pochi anni investe i territori fuori Cinta, rende quindi necessaria l'elaborazione di numerosi provvedimenti per gestire i vari ampliamenti della città; tale situazione contribuisce infatti ad un tendenziale sviluppo caratterizzato da forme e modalità prive di coordinazione e razionalità, alle quali si cerca di ovviare attraverso primi provvedimenti urbanistici per la disciplina delle aree.

Nel 1862 il Comune approva il "*Regolamento per l'Ornato e la Polizia Edilizia della Città di Torino*": il documento, entrato in vigore l'anno successivo, si propone di aggiornare e integrare un precedente testo normativo ormai inadeguato (Regolamento approvato da S.M., con R.D. 31 ottobre 1843). Successivamente, nel 1887, viene approvato il "*Piano Regolatore per il prolungamento dei corsi e vie principali fuori la Cinta Daziaria della Città di Torino*". Poiché ci si deve confrontare con una realtà peri-urbana ormai consolidata di fatto, tale documento rappresenta un tentativo adeguato per razionalizzare, dal punto di vista pubblico, l'edificazione esterna alle mura, i cui insediamenti venivano via via guidati maggiormente da scelte economiche ed industriali piuttosto che da ragioni di pianificazione urbana.

Anche Borgo San Paolo rientra in questa logica: il piano di ampliamento prevede una serie di riforme strutturali a partire dalla formazione di un nuovo percorso viario posto sul prolungamento di uno degli assi della Piazza d'Armi, a sud-ovest della città; questa nuova direttrice rappresenta la prima traccia del futuro corso Peschiera, così disegnato fino all'incrocio tra la strada vicinale vecchia di Grugliasco (oggi via Pollenzo), e la strada per la Francia (oggi via Monginevro). All'incrocio di queste strade di collegamento si forma qualche anno più tardi piazza Peschiera, oggi piazza Sabotino.

L'intensa attività edilizia di carattere civile ed industriale, unita al repentino inurbamento di Borgo San Paolo, desta interesse e allo stesso tempo preoccupazione da parte delle autorità comunali: nonostante i nuovi territori si trovino fuori della cinta, il Comune sente infatti la necessità di regolamentare l'area mediante un nuovo piano operativo, cioè il "*Piano Regolatore ed edilizio per la regione San Paolo*" del 1901.

Lo strumento prende sostanzialmente atto delle edificazioni ormai esistenti al di fuori di un preciso disegno urbanistico, cercando comunque di andare incontro alle esigenze dei privati e delle numerose attività industriali già presenti da diversi anni.

Tra la fine dell'Ottocento e i primi anni del Novecento, il Borgo consolida dunque un carattere già fortemente industriale, come si evince chiaramente dall'elenco delle attività presenti fino al 1920.

ANNO	STABILIMENTO INDUSTRIALE	SEDE
-	Società Anonima Costruzioni Aeronautiche Ottorino Pomilio (poi Ansaldo)	corso Francia 366 (una delle prime industrie a collocarsi fuori della seconda cinta daziaria del 1912)
1904	Diatto	via Fréjus 21 e 23 (trasferita dal borgo del Rubatto)
1905	Società ligure - piemontese Automobili (SPA)	corso Ferrucci 122
1905	Fides	via Caraglio
1906	Westinghouse (freni per locomotive)	Via Boggio (stabilimento ex Nebiolo)
-	Dubosc	via Pier Carlo Boggio
1906	Nazzaro	corso Ferrucci
1906	Carrozzeria Rossi	via Moretta 55
-	Ruotificio italiano	-
1906	Lancia SPA	via Monginevro
1908	Roy, Scaiola & C.	Via Cumiana (Locali ex S.A. Grafica Editrice Politecnica)
1911	Chiribiri	Via Don Bosco 68, via Montenegro (oggi via Lancia)
1912	Pininfarina	-
1912	Società Italiana Transaerea (SIT) poi automobili Ansaldo	corso Peschiera 251
dopo 1912	Lux – Fabbrica di Automobili e cicli	via Monginevro
-	F.I.P.	corso Racconigi
-	Snia Viscosa	via Frejus
-	Itala	via Ormea 89 e 91 (l'azienda si trasferisce in corso Orbassano nel giugno 1906)
	Officine Fréjus	-
1917-1924	Ansaldo	corso Trapani
1917	Fabbrica Italiana Pianoforti (E.Bonicelli)	-
1933	Bertone	via Monginevro 119 (poi in corso Peschiera 225 nello stabilimento ex LUX)
-	SILM	-
-	Capamianto	-

Elenco delle principali attività industriali situate a Borgo San Paolo tra l'inizio del Novecento e il 1920. In verde sono evidenziati le voci inerenti l'insediamento industriale di via Frejus.

3.1.2 L'insediamento e lo sviluppo dello stabilimento industriale di Via Frejus

Nell'ambito del quadro generale di trasformazione del Borgo San Paolo, nei primi del Novecento nasce lo stabilimento "Diatto". L'insediamento si sviluppa su un'area libera delimitata dagli assi individuati dal Piano Regolatore ed edilizio per il Borgo San Paolo, occupando una porzione compresa tra le vie Frejus, Cesana, e Moretta e successivamente via Revello.

L'edificio originale fu progettato nel 1905 dall'ing. Pietro Fenoglio sotto commissione della rinomata Società Automobilistica Diatto-Clément, che su un'area di circa 20.000 mq fece realizzare una palazzina ad uso uffici, inserita all'angolo tra le vie Frejus e Cesana, ed un fabbricato interno ad uso officina.

L'impianto dello stabilimento originario subisce numerose trasformazioni, ampliamenti e completamenti per soddisfare le nuove esigenze della produzione, legate all'avvicinarsi delle diverse società titolari dello stabilimento (Società Fonderie-Officine Frejus, Utita, Snia Meccanica..).

Nel 1915 sotto commissione della Società Officine Fonderie Frejus, l'ing. Enrico Faletti progetta il prolungamento, verso via Cesana, del capannone esistente (Progetto edilizio nn. 306 e 313 depositi all'archivio storico di Torino).

Durante il primo conflitto mondiale lo stabilimento subisce importanti trasformazioni fino ad occupare gran parte dell'area a disposizione, rimasta pressoché inalterata fino ad oggi.

In particolare nel 1918 l'ing. Maria Bongioannini realizza un importante ampliamento del fabbricato industriale verso via Cesana e via Moretta, con sistemazione delle facciate mantenendo il muro esterno sul tipo di quello esistente e con sopraelevazione della palazzina uffici (Progetti edilizi nn 76 e 102 depositi all'archivio storico di Torino).

Nei successivi decenni si effettuano ulteriori modifiche e ampliamenti come la costruzione di bassi fabbricati ed impianti tecnologici su via Moretta.

Nel corso della seconda Guerra Mondiale lo stabilimento, utilizzato per la produzione di materiale bellico, viene interessato da una serie di incendi che danneggiano gravemente la gran parte delle strutture esistenti; in particolar modo vengono distrutti due locali dell'abitazione del custode e ventotto locali adibiti ad uso industriale all'interno del capannone centrale (Censimento n. 1433 della sezione Bombardamenti-archivio storico di Torino).

A seguito di tali danneggiamenti il capannone centrale viene demolito in luogo di un ampio cortile (1946) mentre nel 1947 sono ricostruiti e riadattati i fabbricati accessori su via Moretta.

Nel 1947 per esigenze dello Stabilimento Meccanico della SNIA Viscosa viene costruito all'interno del cortile, un nuovo capannone a luce libera con struttura in c.a. ad uso carroponete-officina (Progetto edilizio 429 sito all'archivio storico di Torino). Successivamente, in epoca recente, questo capannone viene modificato: probabilmente per sopraggiunte criticità strutturali viene eliminato il carroponete e vengono inserite alcune colonne in acciaio a rinforzo della capriata in c.a. a luce libera.

Risale invece al 1961, su progetto dell'ing. Giorgio Rolfo, la costruzione di un nuovo capannone in ferro prefabbricato smontabile a parziale copertura del cortile principale interno e conseguente risistemazione dell'intera facciata su via Revello (Pratica n. 765 all'archivio edilizio di Torino). Dieci anni dopo (1970 circa) viene realizzato un basso fabbricato all'interno del cortile verso via Moretta, ad uso mensa (Progetto edilizio 1324 sito all'archivio edilizio a Torino).

L'intero immobile viene quindi trasferito in proprietà alla Città di Torino con funzioni di Magazzino del settore opere pubbliche ed uffici. Nel 2000, ad opera dei settori competenti della città di Torino, vengono realizzate importanti interventi sulle strutture del capannone centrale, tra i quali la totale

sostituzione del pacchetto di copertura, la compartimentazione, il consolidamento strutturale e l'adeguamento alle normative antincendio dei fabbricati oltre a minori opere interne.

L'esame delle pratiche edilizie e della documentazione a disposizione, conferma quindi le prime impressioni che nascono dalla lettura dello stato di fatto delle strutture esistenti: nel corso della sua storia, come consuetudine per tutti gli insediamenti a carattere produttivo, lo stabilimento subisce continue trasformazioni, adattamenti e sovrapposizioni legate alle esigenze di lavorazione.

Non è neppure certa l'esistenza di parti ancora riconducibili all'impianto originario, tuttavia alcuni elementi costitutivi dello stabilimento, pur avendo subito numerose modifiche o rifacimenti, mantengono ancora nei decori, in alcuni elementi costitutivi o semplicemente nella maglia compositiva, la memoria delle tipologie tradizionali dei fabbricati industriali dei primi del Novecento.

3.1.3 Documenti consultati

L'analisi dello sviluppo insediativo è stata redatta in base alla lettura dei seguenti documenti:

- CARTOGRAFIA DELLA CITTA' DI TORINO E DOCUMENTI DI INTERESSE GENERALE

Piano regolatore edilizio per la Regione di San Paolo ad ovest della citta' (1901)

Pianta di Torino con indicazione del Piano Regolatore del 1906 (1908)

Pianta di Torino con indicazione del Piano Regolatore del 1920 (1935)

Beni culturali ambientali nel comune di Torino – Politecnico di Torino, Dipartimento Casa-Città, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino - 1984

Sez. Censimento num. 1433, zona 33

Fonte: archivio storico – sezione bombardamenti

- PRATICHE EDILIZIE

Progetto Edilizio n. 113 del 22 marzo 1915

Fonte: archivio storico

Progetto Edilizio n. 306 di ottobre 1915

Fonte: archivio storico

Progetto Edilizio n. 57 del 29 marzo 1918

Fonte: archivio storico

Progetto Edilizio n. 76 del 8 maggio 1918

Fonte: archivio storico

Progetto Edilizio n. 102 del 28 giugno 1918

Fonte: archivio storico

Progetto Edilizio n. 279 del 9 luglio 1946

Fonte: archivio edilizio

Progetto Edilizio n.180 16 settembre 1946

Fonte: archivio edilizio

Progetto Edilizio n. 429 del 10 settembre 1947

Fonte: archivio edilizio

Progetto Edilizio n. 843 del 5 ottobre 1950

Fonte: archivio edilizio

Progetto Edilizio n. 784 del 8 maggio 1961

Fonte: archivio edilizio

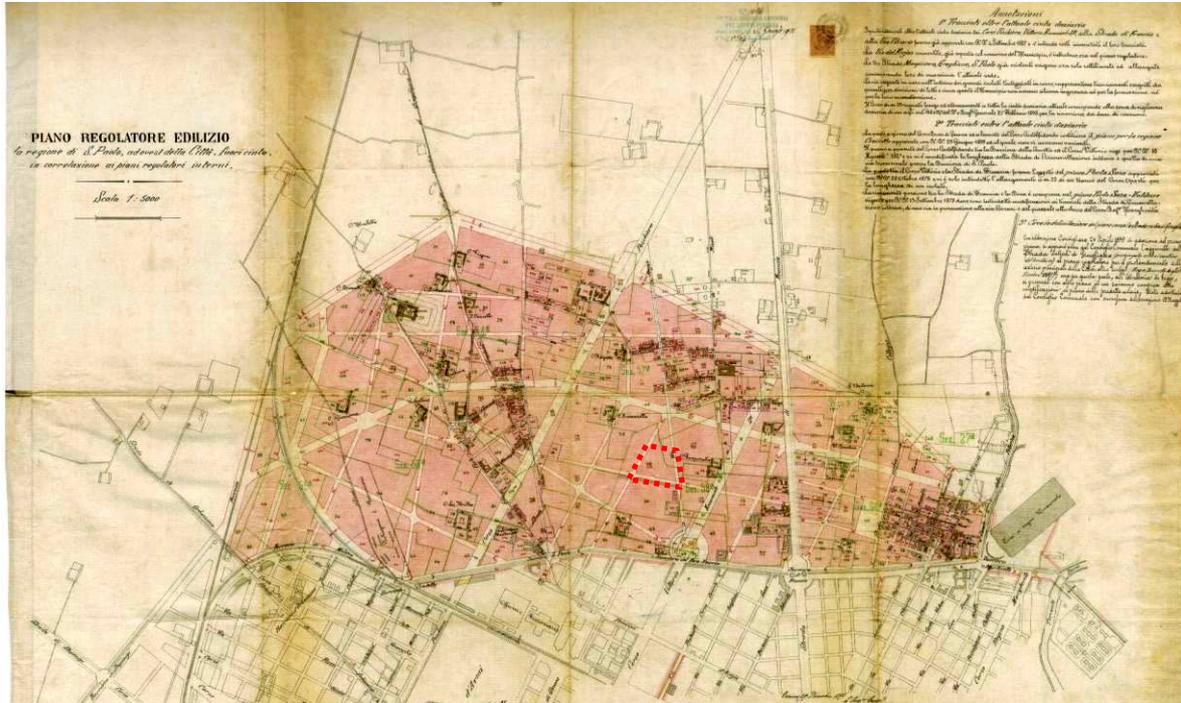
Progetto Edilizio n. 1324 del 22 ottobre 1970

Fonte: archivio edilizio

Progetto Edilizio n. DB/14552 del 18 maggio 2000

Fonte: comune di Torino

3.1.4 Lo sviluppo dell'insediamento: lettura delle cartografie della Città di Torino



Piano Regolatore della Città di Torino – 1901 – Area Borgo San Paolo – L'area di via Frejus è evidenziata in rosso



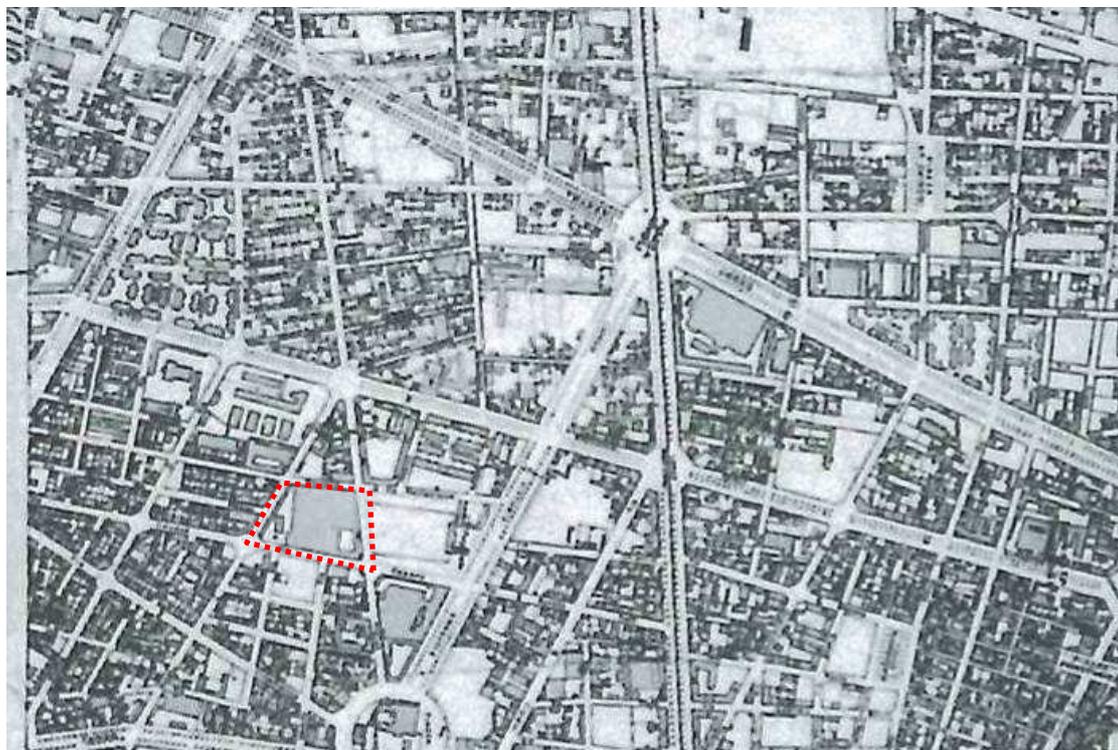
Piano Regolatore Edilizio della Città di Torino – 1901

Dalla lettura delle tavole di Piano Regolatore del 1901 si evince come l'intero ambito di via Frejus risulti ancora completamente ineditato. Si può inoltre notare l'inesistenza della via Revello.



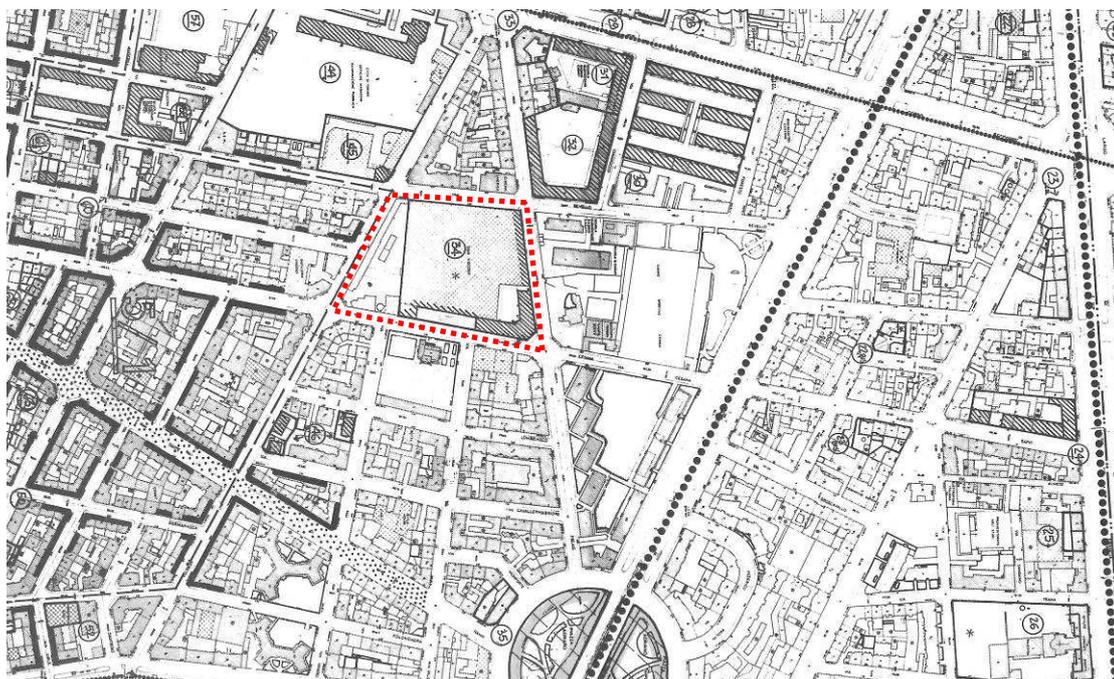
Pianta di Torino con indicazione del Piano Regolatore di Torino del 1906 – 1908

Il Piano Regolatore del 1906, come testimonia la pianta della città di Torino risalente al 1908, riporta chiaramente i due fabbricati progettati dall'ing. Fenoglio: la palazzina uffici ad L tra le vie Cesana e Frejus ed il capannone industriale centrale (molto più piccolo di quello attuale).



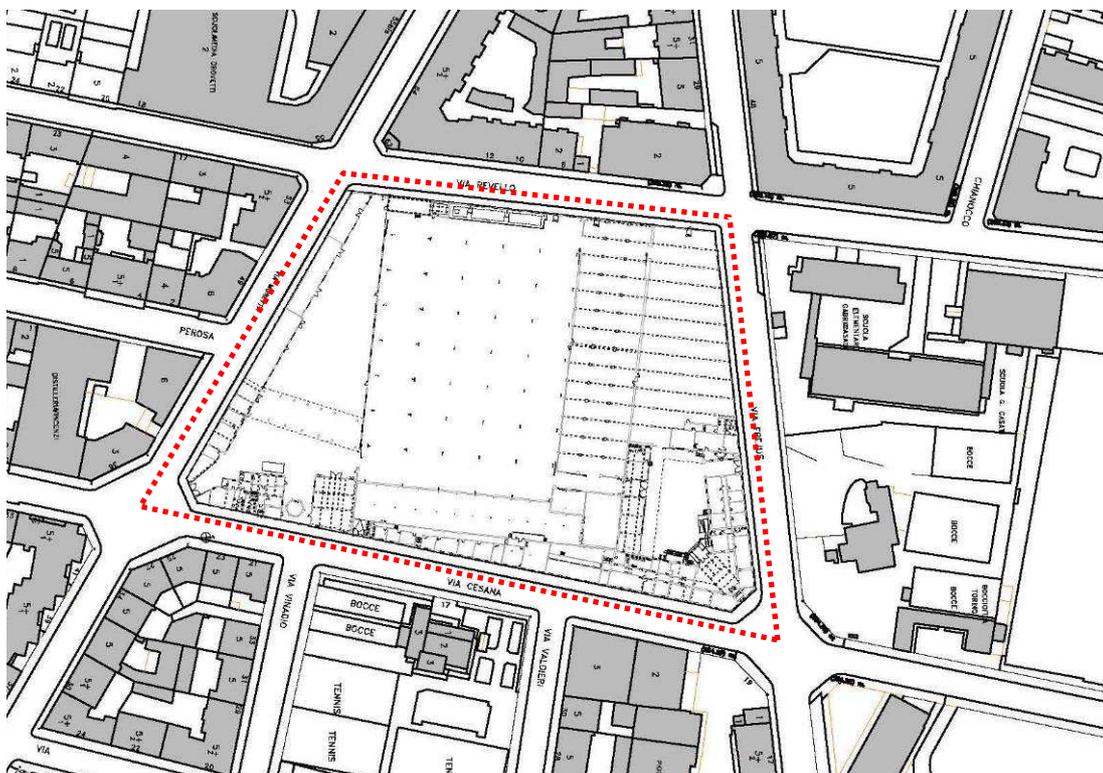
Pianta di Torino con indicazione del Piano Regolatore di Torino del 1920 – 1935

Nel 1920 il lotto risulta quasi completamente occupato a seguito di successivi interventi di completamento sulle strutture preesistenti. Alcune di queste verranno successivamente abbattute e sostituite.

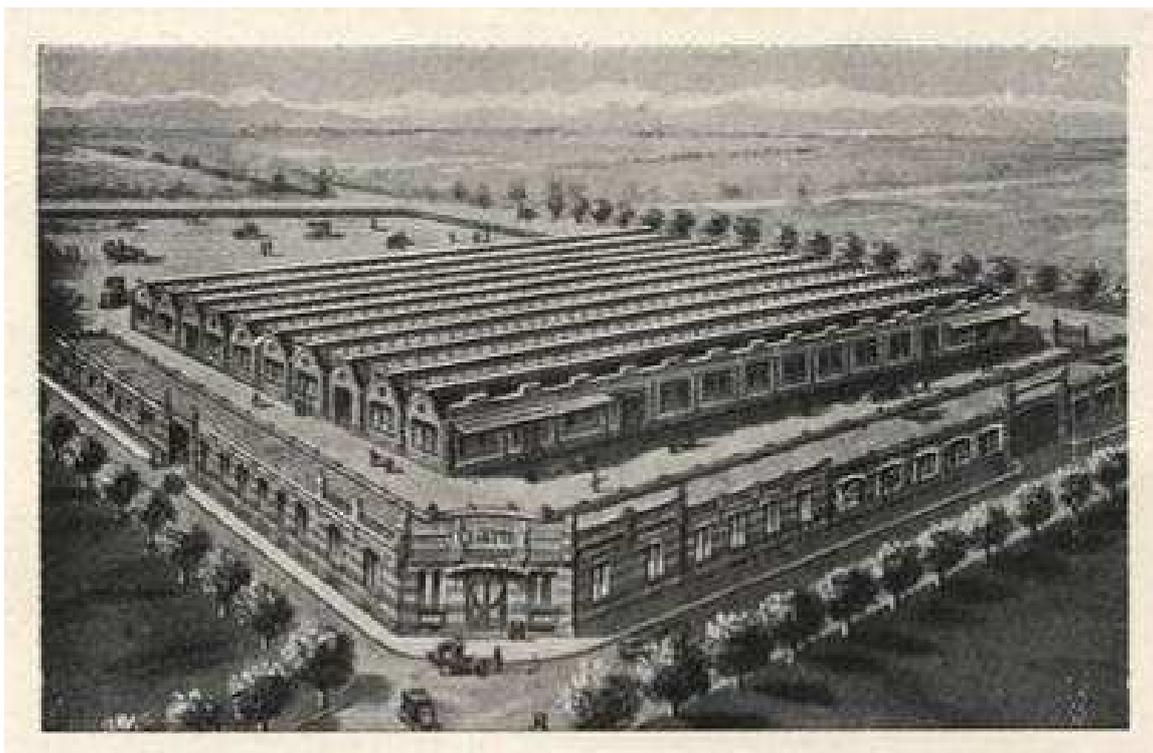


Beni culturali ambientali nel comune di Torino – Politecnico di Torino, Dipartimento Casa-Città, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino - 1984

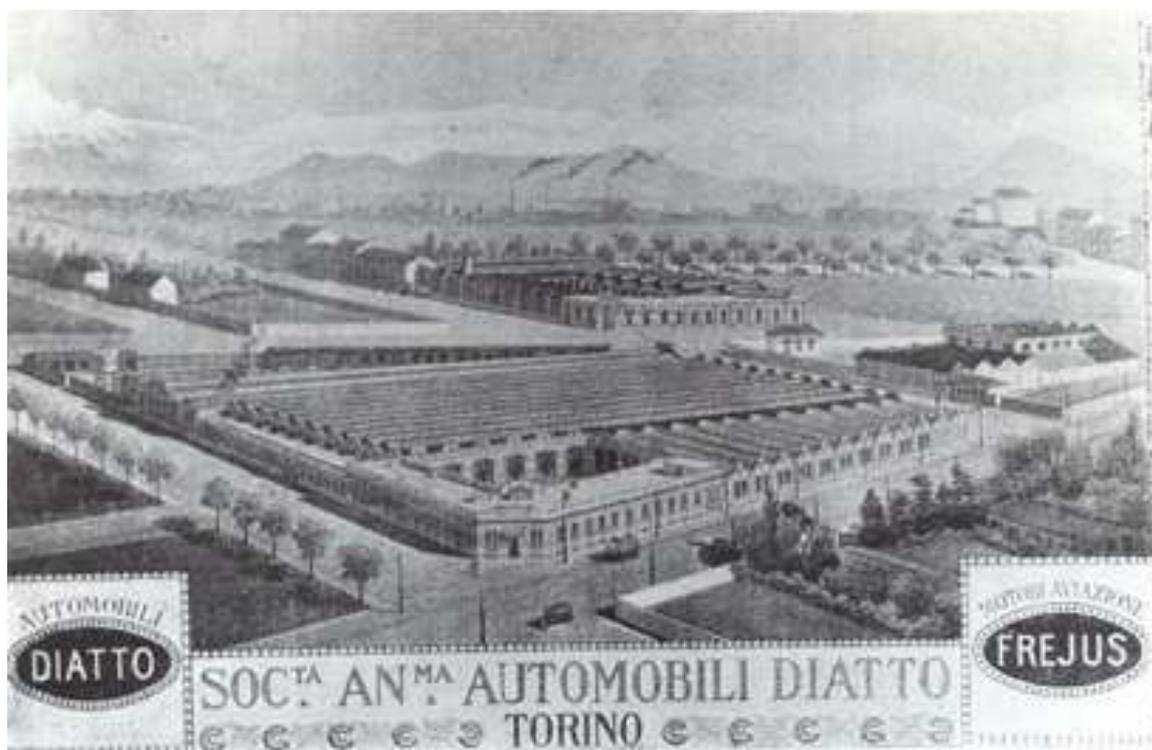
Nello studio del Politecnico di Torino, 1984, vengono segnalati come di significato documentario sia la palazzina ad angolo tra le vie Cesana e Frejus, che i prospetti sulla stessa via Frejus.



Rilievo della situazione attuale- 2008



Rappresentazione dello stabilimento Officine-Fonderie Frejus, Automobili Diatto – 1912



Rappresentazione dello stabilimento Officine-Fonderie Frejus, Automobili Diatto – 1919

3.1.5 Lo sviluppo dell'insediamento: lettura delle pratiche edilizie

Schede di Sintesi delle fasi di sviluppo del complesso ex “Stabilimento Diatto”.

In ciascuna scheda viene riportato il confronto tra lo stato attuale e lo storico desunto dalla documentazione consultata

Legenda delle schede

	Demolizioni
	Nuova costruzione e completamenti
	Fabbricati già esistenti sull'area
	Pianta allo stato attuale
	Facciata vincolata

1905

Impianto originario

Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto

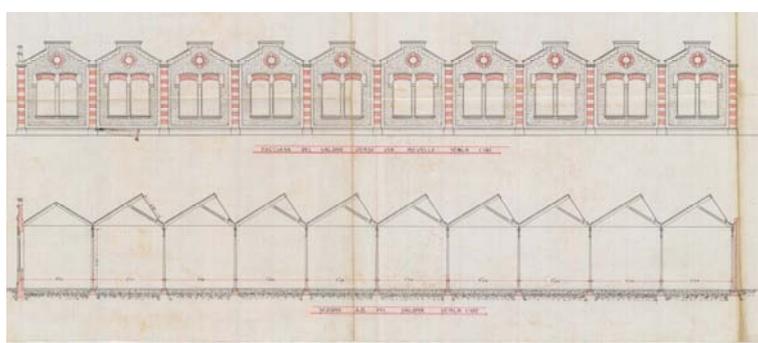
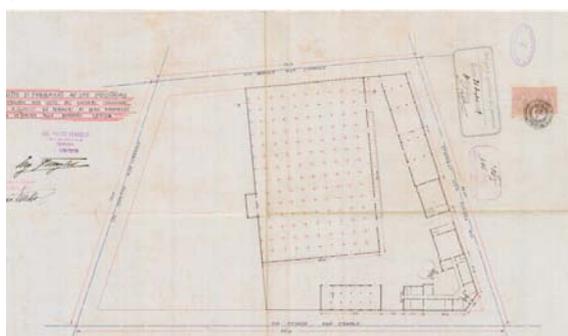
Progettista: Ing. Pietro Fenoglio

Progetto dell' Ing. Pietro Fenoglio, su commissione della Società Automobili Diatto-Clement.

Il progetto prevedeva :

- una palazzina ad uso uffici, caratterizzata dalla forma a L, tra Via Frejus e Via Cesana
- fabbricato interno adibito ad uso officine

Non essendo disponibile la documentazione originale del 1905, lo stato storico è stato dedotto dal Piano Regolatore del 1906 e dalla pratica edilizia del 1915 su cui è riportata la planimetria del complesso preesistente.



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1905 (in rosso)

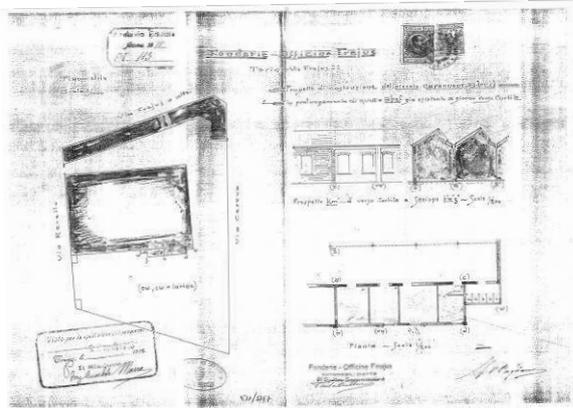
1915

Progetto: Progetto Edilizio n. 113 del 22 marzo 1915
Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto
Progettista: Ing. Enrico Faletti
Fonte: archivio storico

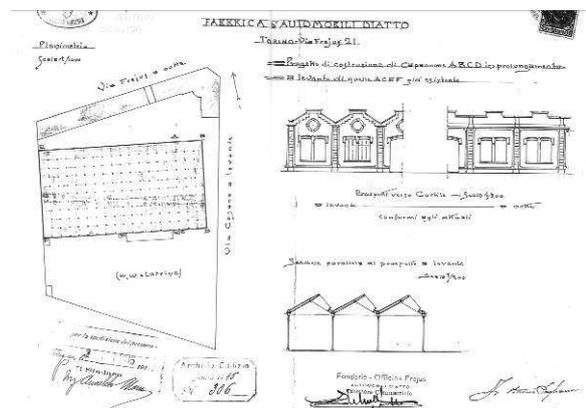
“Progetto di costruzione del piccolo capannone in prolungamento di quello già esistente verso cortile”.

Progetto: Progetto Edilizio n. 306 di ottobre 1915
Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto
Progettista: Ing. Enrico Faletti
Fonte: archivio storico

“Progetto di costruzione del capannone in prolungamento a levante” verso via Cesana “di quello già esistente”.



Progetto 113 del 22 marzo 1915



Progetto 306 dell'ottobre 1915



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1915 (in rosso)

1918

Progetto: Progetto Edilizio n. 57 del 29 marzo 1918

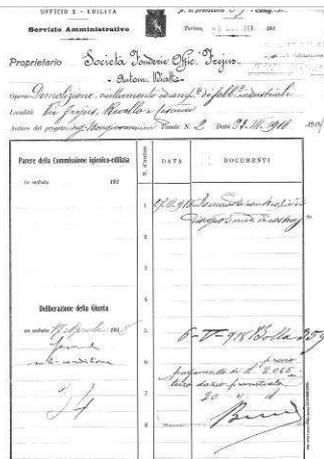
Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto

Progettista: Ing. Maria Bongioannini

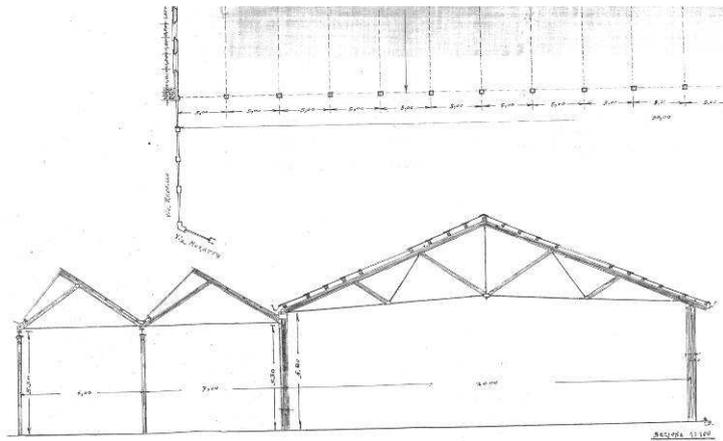
Fonte: archivio storico

“Demolizione del fabbricato prospettante via Frejus fino all’attuale portineria inclusa, mantenendo opportunamente modificato il muro esterno sul tipo della facciata esistente verso via Revello; copertura del cortile risultante con capriate in legno ed eternit e lucernari continui rette da pilastri in calcestruzzo armato.

Demolizione dei fabbricati minori addossati all’officina e verso la via Moretta, con costruzione di una corsia a sheds di luce 7 m e di una nuova tettoia di m 20 con copertura a capriate e lucernari retta da pilastri in calcestruzzo armato”.



Progetto 57 del 2 marzo 1918



Progetto 57 del 2 marzo 1918 - sezione



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell’edificazione al 1918 (in rosso)

1918

Progetto: Progetto Edilizio n. 76 del 8 maggio 1918

Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto

Progettista: Ing. Maria Bongioannini

Fonte: archivio storico

“Ampliamento della Palazzina lungo via Cesana. Sistemazione delle facciate della palazzina uffici”.

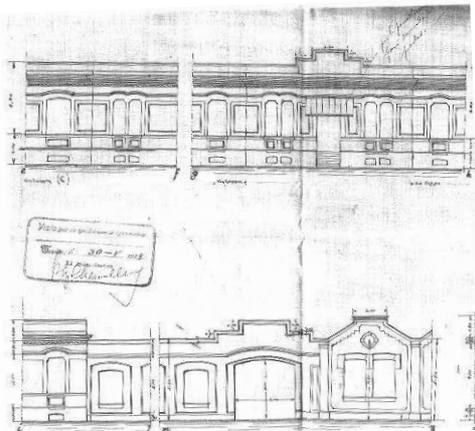
Progetto: Progetto Edilizio n. 102 del 28 giugno 1918

Proponente: Fonderie – Officine Frejus, Automobili Diatto

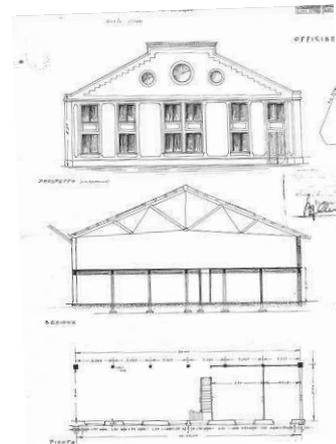
Progettista: Ing. Maria Bongioannini

Fonte: archivio storico

“Maggior ampliamento di quello richiesto su via Cesana; costruzione di ambienti interni nella corsia di 20 m verso via Revello”.



Progetto 76 del 8 maggio 1918



Progetto 102 del 28 giugno 1918

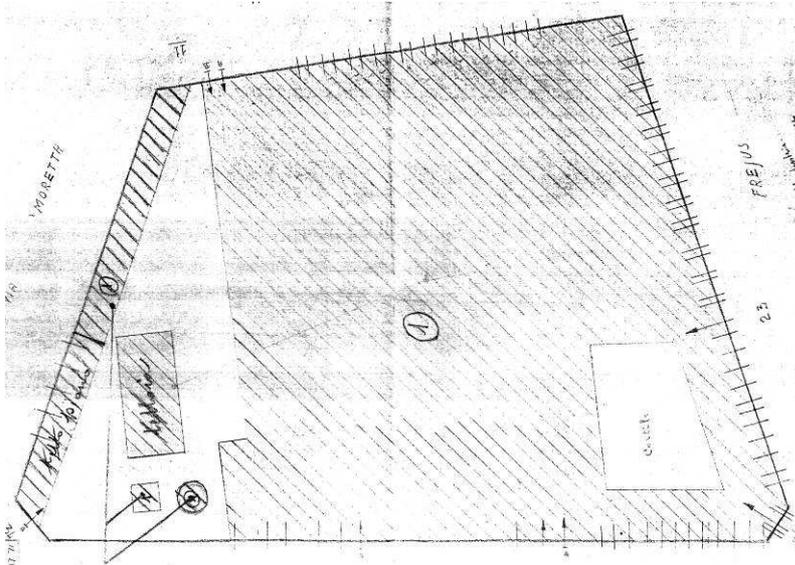


Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1918 (in rosso)

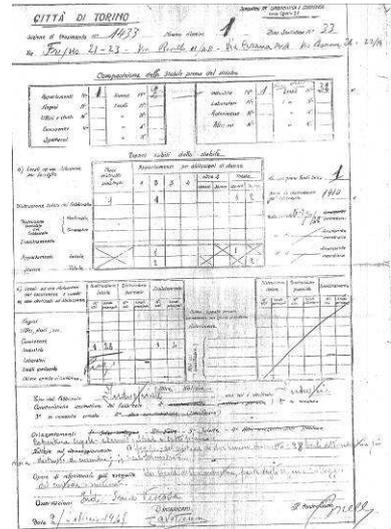
1942-1946

Progetto: Sez. Censimento num. 1433, zona 33
Fonte: archivio storico – sezione bombardamenti
vengono distrutti:

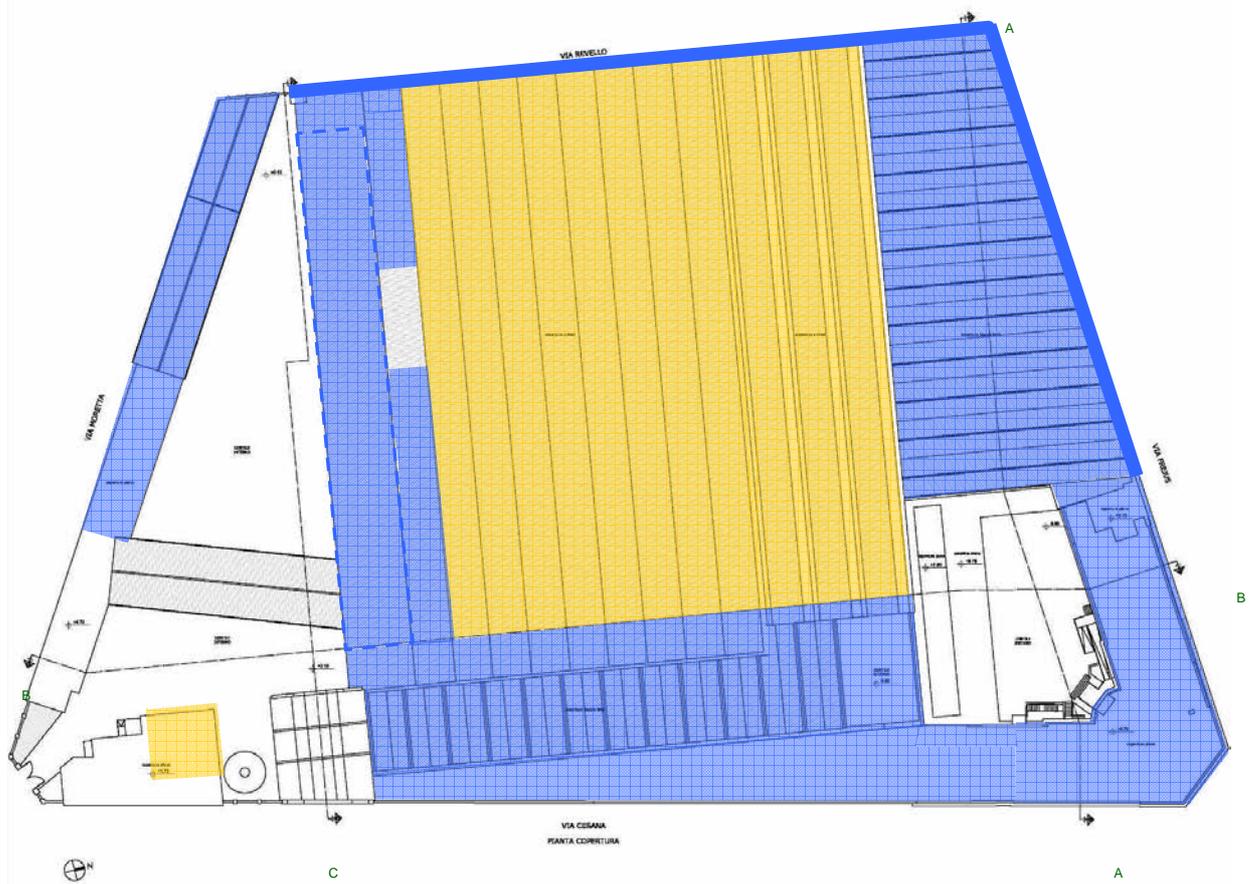
- Un appartamento (custode) composto da due locali;
- ventotto locali adibiti ad uso industriale, collocati indistintamente nei capannoni principali



Sez- Censimento – n.1433, zona 33 - Planimetria



Sez- Censimento – n.1433, zona 33

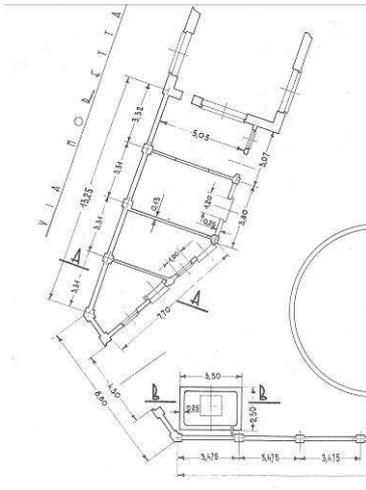


Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato delle demolizioni al 1942 (in giallo)

1946

Progetto: Progetto Edilizio n. 279 del 9 luglio 1946
Proponente: Snia Viscosa
Fonte: archivio edilizio
Costruzione nuova tettoia su via Moretta.

Progetto: Progetto Edilizio n.180 16 settembre 1946
Proponente: Snia Viscosa
Progettista:
Fonte: archivio edilizio
Progetto di sistemazione locali per magazzini su via Moretta.



Progetto 279 del 9 luglio 1946



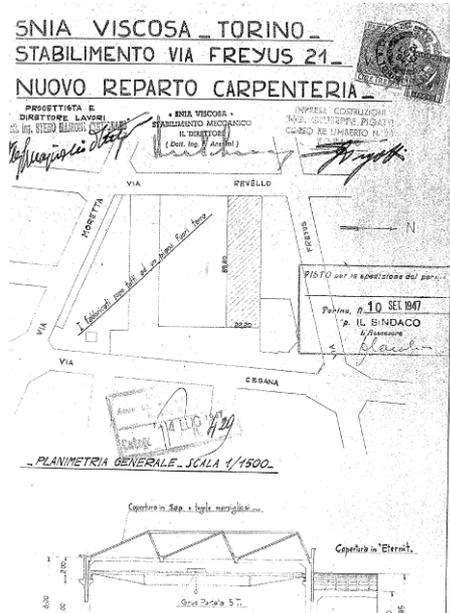
Progetto 180 del 16 settembre 1946



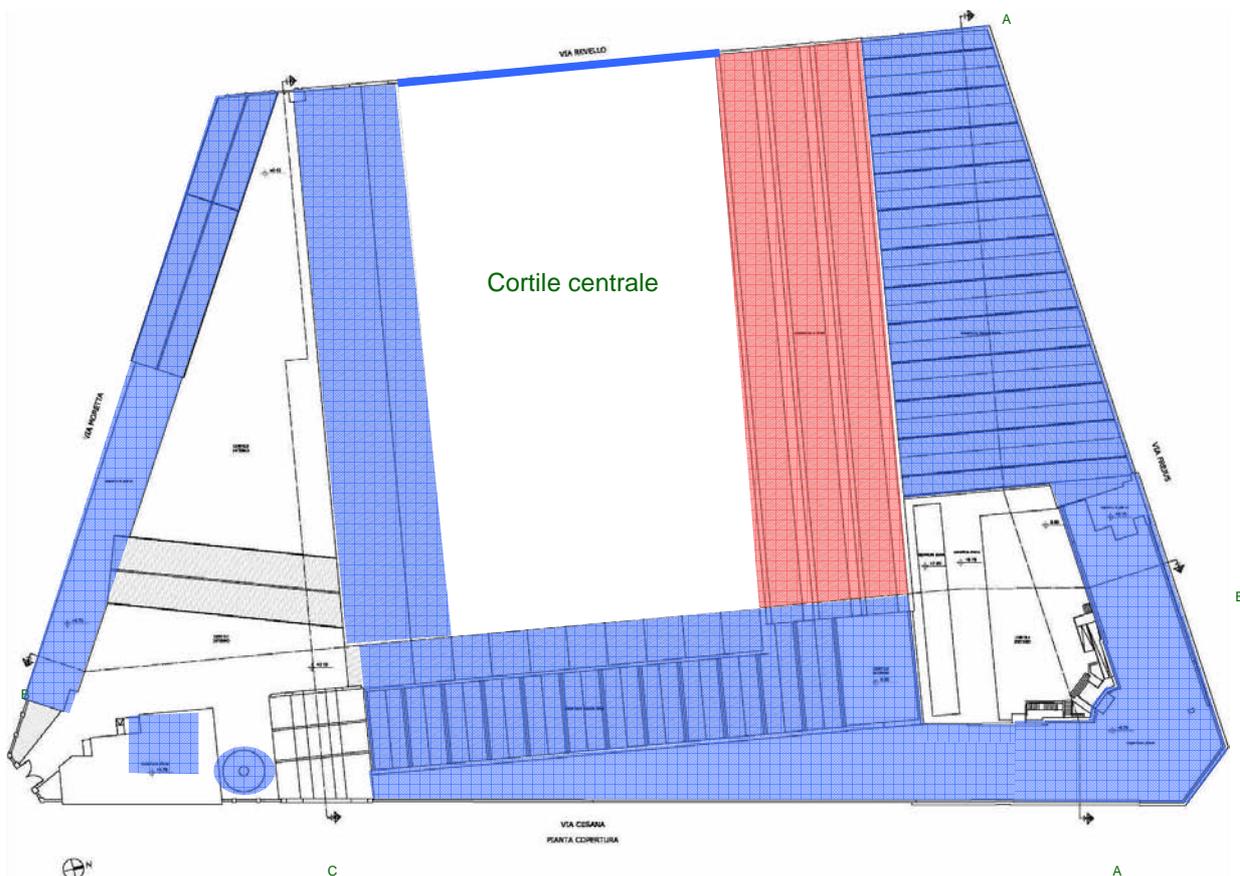
Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1946 (in rosso)

1947

Progetto: Progetto Edilizio n. 429 del 10 settembre 1947
Proponente: Snia Viscosa
Fonte: archivio edilizio
Costruzione: nuovo reparto carpenteria.



Progetto 429 del 10 settembre 1947



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1947 (in rosso)

1950-1961

Progetto: Progetto Edilizio n. 843 del 5 ottobre 1950

Proponente: Snia Viscosa

Fonte: archivio edilizio

Realizzazione nuovo impianto per deposito benzina e nafta, verso la via Cesana.

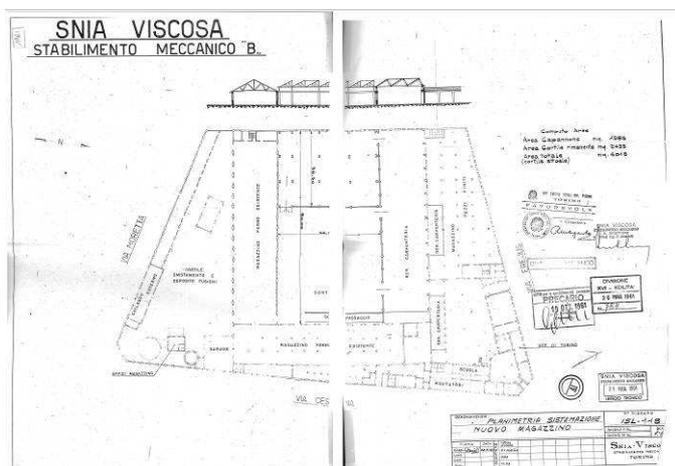
Progetto: Progetto Edilizio n. 784 del 8 maggio 1961

Proponente: Snia Viscosa

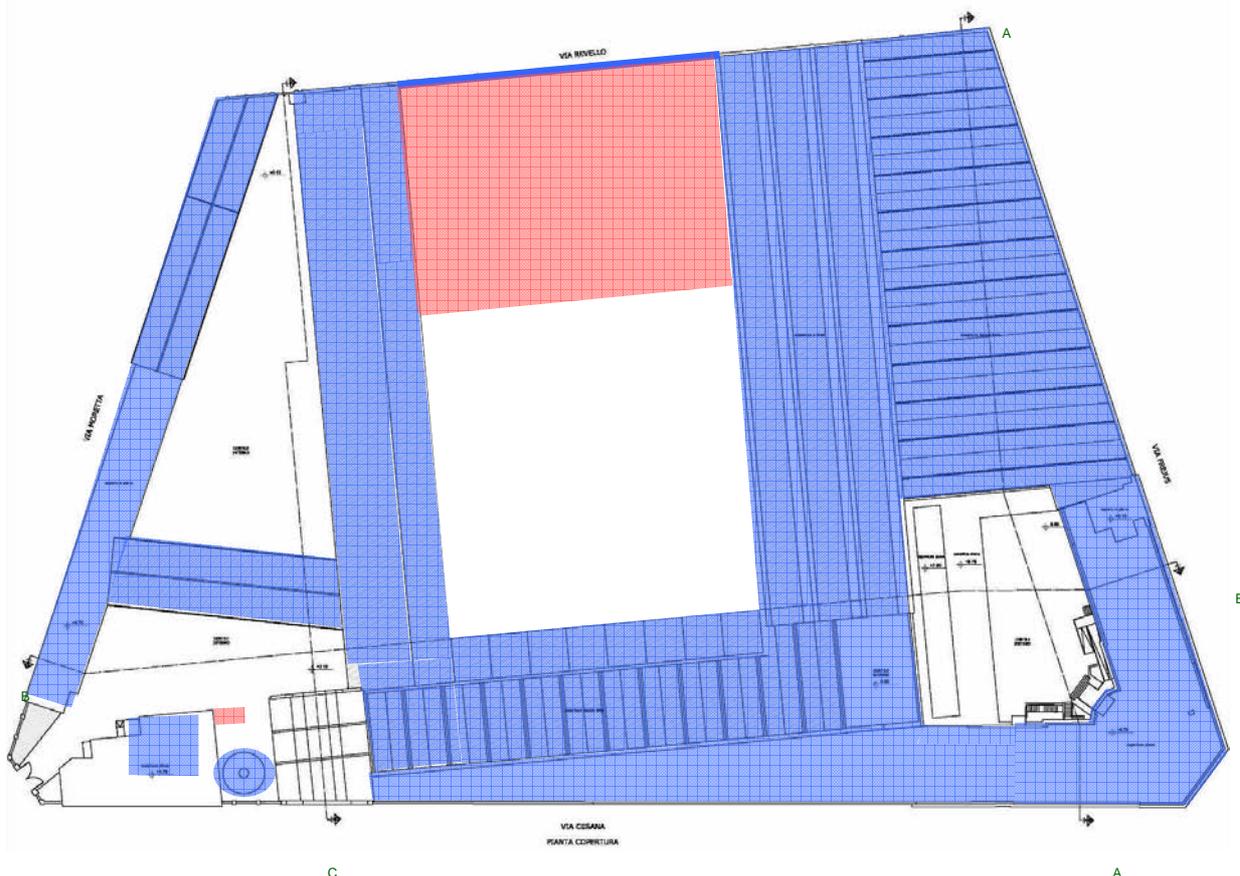
Progettista: ing. G. Rolfo

Fonte: archivio edilizio

Realizzazione di un "fabbricato in ferro prefabbricato smontabile" all'interno del cortile, verso via Revello.



Progetto 784 del 8 maggio 1961



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1961 (in rosso)

1970

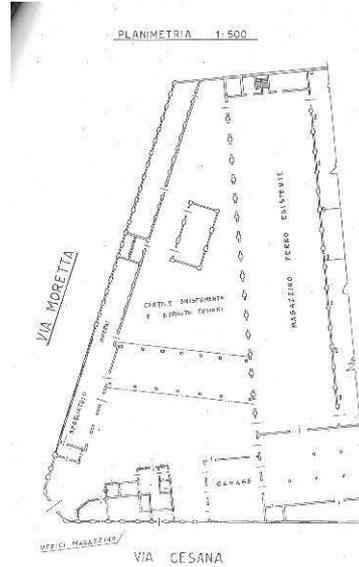
Progetto: Progetto Edilizio n. 1324 del 22 ottobre 1970

Proponente: Snia Viscosa

Progettista: geom. A. Feliciotto

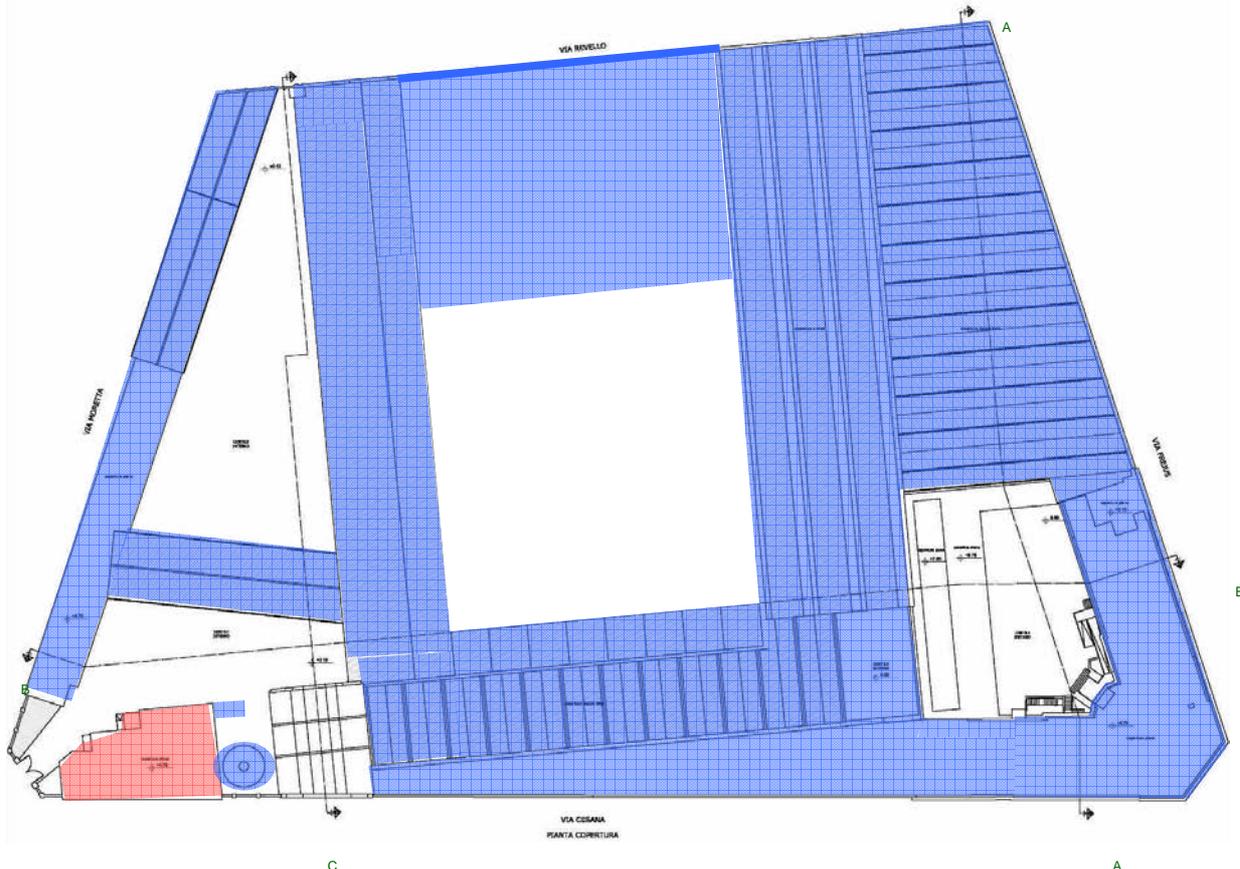
Fonte: archivio edilizio

“Ampliamento ad uso mensa” all’interno del cortile verso via Cesana.



Progetto 1324 del 22 ottobre 1970

Progetto 1324 del 22 ottobre 1970 - planimetria



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell’edificazione al 1970 (in rosso)

1997-1999

Progetto: Progetto Edilizio n. DB/14552 del 18 maggio 2000

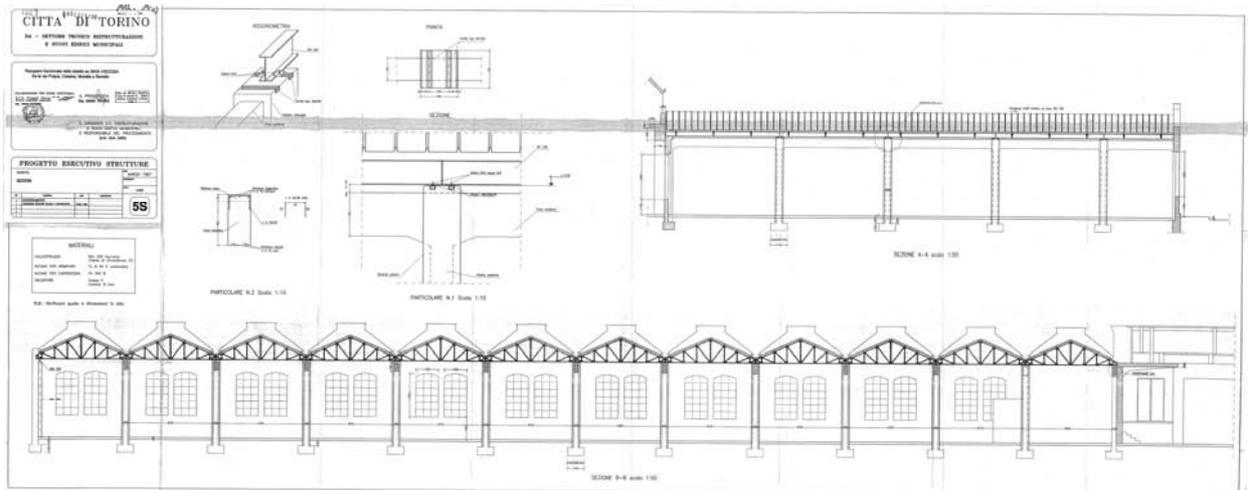
Proponente: Città di Torino

Progettista: arch. E. Fontana

Fonte: comune di Torino (arch. Sardi)

Recupero funzionale dello stabile ex Snia Viscosa fra le vie Frejus, Revello, Moretta e Cesana.

Consolidamento delle strutture e rifacimento della copertura del capannone tra via Frejus e via Revello



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 1999 (in rosso)

2000-2001

Progetto: Progetto Edilizio n. DB/14552 del 18 maggio 2000

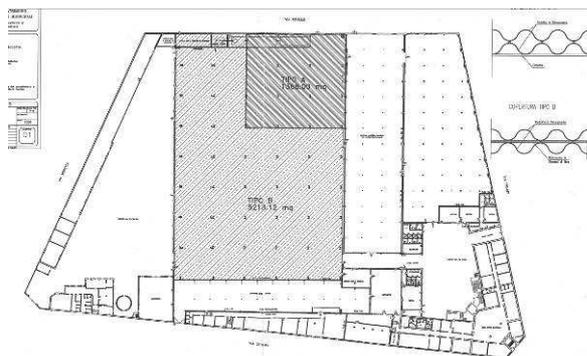
Proponente: Città di Torino

Progettista: arch. E. Fantone

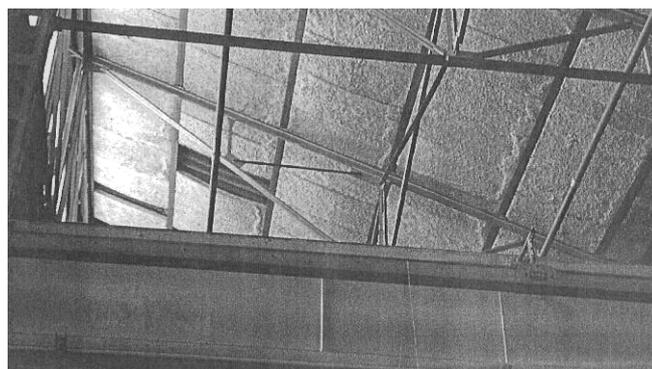
Fonte: comune di Torino (arch. Sardi)

Realizzazione di opere di adeguamento del fabbricato alle vigenti normative in materia di prevenzione incendi e sicurezza del lavoro.

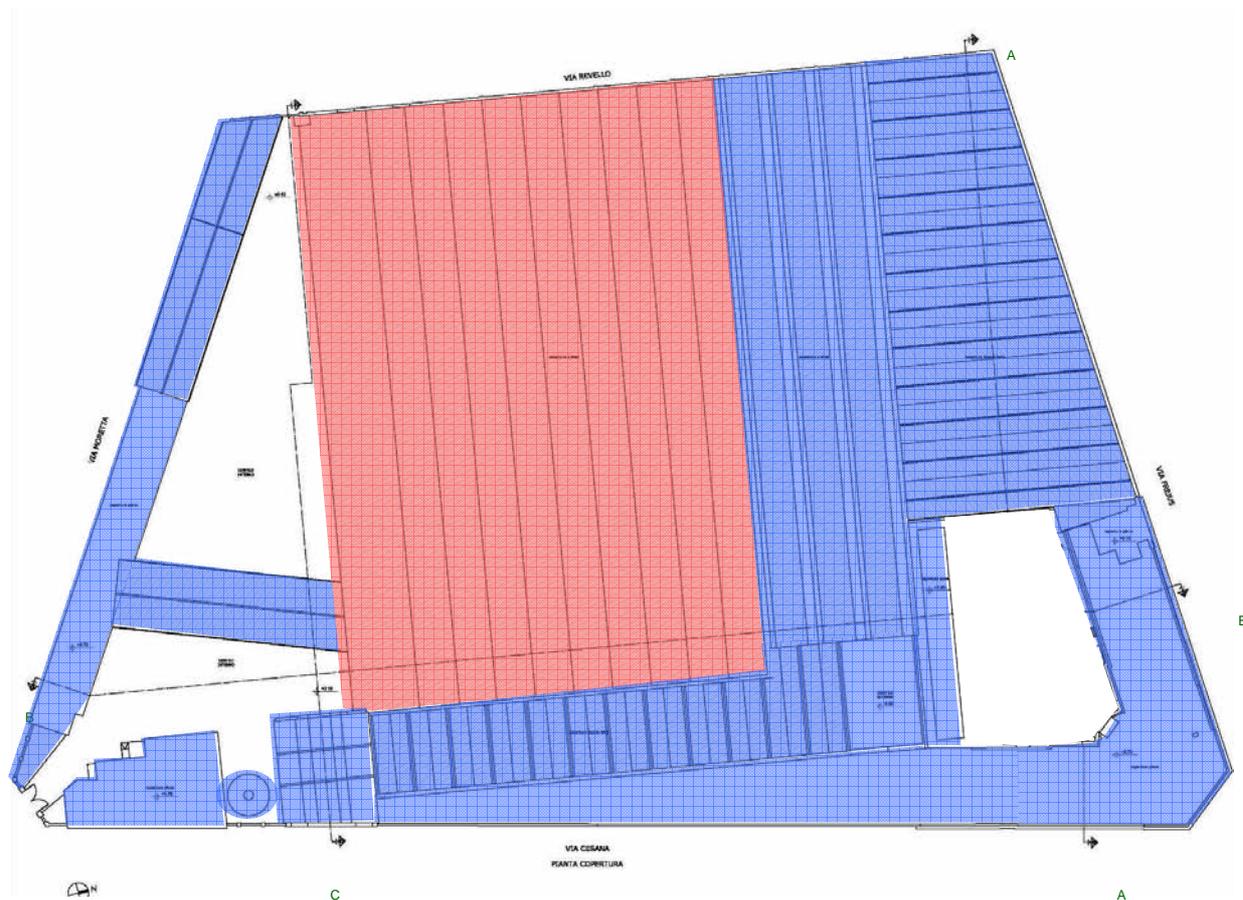
Rifacimento della copertura del corpo centrale.



Progetto del 18 maggio 2000



Progetto del 18 maggio 2000 – fotografia della copertura



Scheda di sintesi – confronto tra la planimetria attuale dello stabilimento (in grigio) e lo stato dell'edificazione al 2000 (in rosso)

3.1.6 Conclusioni

Dal confronto della documentazione storica disponibile e dall'analisi delle strutture esistenti allo stato attuale, preso atto dei successivi interventi di trasformazione dei fabbricati, si possono individuare alcune parti dello stabilimento che, pur non essendo riconducibili con certezza all'impianto originario, possiedono ancora i caratteri compositivi ed architettonici tipici dell'epoca.

In particolare, come evidenziato nello schema planimetrico, le parti che potrebbero essere conservate come elementi documentari del vecchio stabilimento sono:

1. l'edificio adibito ad uso uffici tra Via Frejus e Via Cesana.
2. Il prospetto seriale su via Frejus (tra il portone di ingresso e l'angolo con via Revello)
3. Una parte di facciata su via Revello

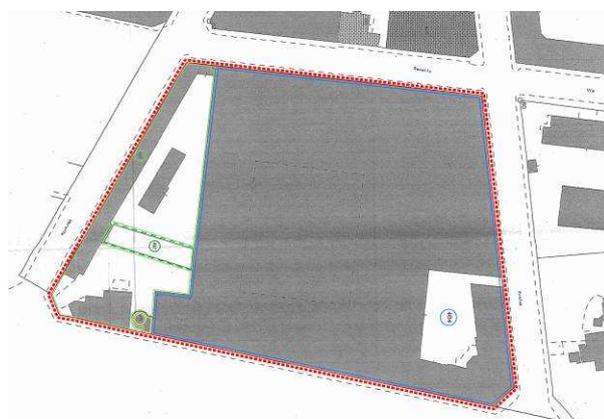
Dall'analisi della documentazione storica è inoltre emerso che l'area non risulta iscritta negli elenchi degli immobili bombardati alla sezione Bombardamenti dell'archivio storico di Torino e che i danneggiamenti alle strutture risalenti alla seconda Guerra Mondiale, sono stati dovuti ad una serie di incendi, non dovuti ad atti bellici, ma molto probabilmente a problemi interni, che hanno interessato gran parte delle strutture ed in particolar modo l'interno del capannone centrale (rif. Censimento n. 1433 della sezione Bombardamenti - archivio storico di Torino).

Poiché dagli archivi non risulta traccia di effettivi bombardamenti sull'ambito, non vi sono presupposti per il ritrovamento di ordigni inesplosi, per cui non vengono prescritte delle specifiche bonifiche, rimandando all'utilizzo di particolari cautele durante l'esecuzione degli scavi e le operazioni di bonifica ordinaria.

3.2 LO STATO DEI VINCOLI

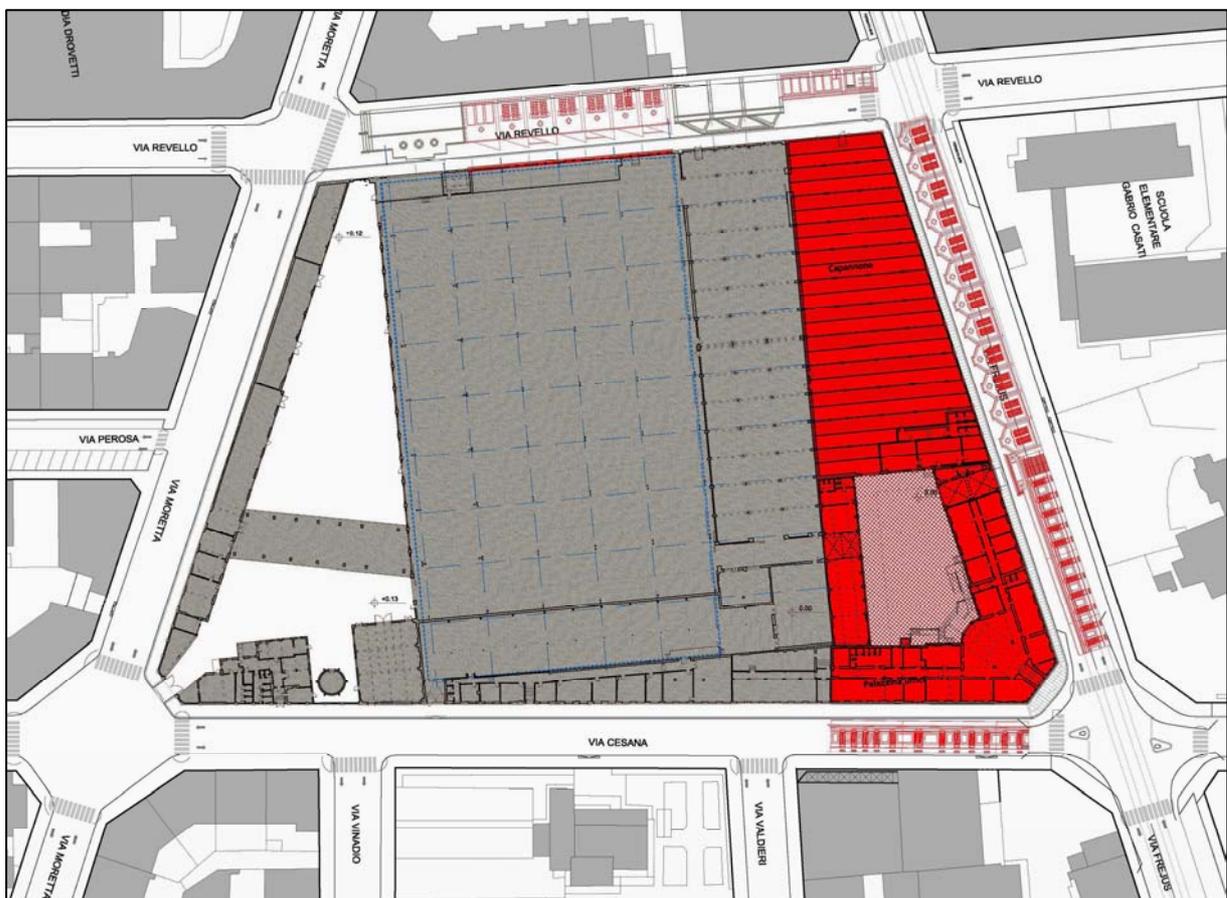
Come indicato nel precedente paragrafo, l'analisi dello sviluppo dell'insediamento e della successione degli interventi rileva che solo poche parti delle strutture esistenti potrebbero essere probabilmente ricondotte all'impianto originario dell'ing. Fenoglio.

Prima di tali indagini il vincolo di interesse culturale ex D.Lgs 42/2004, espresso da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici (D.D.R. del 30 maggio 2007), era stato esteso precauzionalmente a tutto l'isolato, o meglio all'intera particella catastale, pur con la precisazione che l'oggetto di tutela era rappresentato dai fabbricati riconducibili all'impianto originario attribuibili al progetto dell'ing. Fenoglio.



Con l'avvio delle indagini conoscitive preliminari alla redazione del PEC, sulla base dei rilievi dello stato di fatto, dei sopralluoghi sul posto e dell'analisi dei dati documentari, si è constatato che, anche a causa di un grave incendio avvenuto nella seconda guerra mondiale e alle diverse modifiche apportate negli anni, è rimasto ben poco delle strutture originali: l'intero corpo centrale è stato sostituito con un capannone a struttura metallica di epoca recente; i corpi accessori risultano di costruzione più recente e di poco valore architettonico, le strutture originarie hanno subito notevoli modificazioni con successivi interventi di rinforzo, tutte le coperture sono state sostituite con pacchetti isolanti in lamiera. E' stato quindi possibile, di concerto con la Soprintendenza, procedere ad una ridefinizione del vincolo.

In data 9 aprile 2010, sulla base di una proposta di frazionamento catastale, è stata decretata una rettifica, ai sensi degli artt. 13-14-18 del D.Lgs 42/2004, al D.D.R del 30 maggio 2007, in cui viene ridotto il vincolo al singolo edificio ad angolo insistente tra via Frejus e via Cesana ed ai prospetti seriali su via Frejus e via Revello. (rif. Allegato 1 – *Analisi dello stato dei vincoli*)



Planimetria sintetica dello stabilimento: in rosso sono evidenziate le parti dichiarate di interesse a seguito della ridefinizione del vincolo





Fronte su via Frejus



Particolare della facciata "seriale" su via Revello



Fronte della palazzina uffici su via Cesana



Interno della palazzina uffici (via Frejus, 21)



Locali accessori ritenuti di non interesse: pensilina metallica



Interno del capannone centrale

3.3 IL RILIEVO TOPOGRAFICO

Preliminarmente alla formazione del progetto urbanistico, i proponenti hanno commissionato il rilievo strumentale plano-altimetrico di dettaglio sull'intera area interessata dagli interventi (rif. Elaborati "2.3 - Lo stato di fatto: planimetria di rilievo" e "2.4 - Lo stato di fatto: profili e sezioni di rilievo"). Per quanto riguarda le aree esterne al PEC sono stati effettuati dei rilievi puntuali in sede di sopralluoghi, che hanno permesso di integrare la carta tecnica della Città di Torino.

La disponibilità del rilievo topografico ha consentito un maggiore dettaglio delle misure di superficie rispetto a quelle ricavate dalla cartografia di base del PRG e quindi ad una migliore definizione dei valori stimati nella scheda normativa.

In conformità alle previsioni di PRG le misure di superficie per la determinazione delle effettive consistenze delle superfici territoriali e delle quantità in progetto sono ridefinite in base alle effettive risultanze del rilievo. Tuttavia, constatata la modesta differenza tra i valori di superficie misurabili sul rilievo e di quelli dichiarati catastalmente, per la determinazione dei diritti edificatori il PEC prevede il riferimento ai valori catastali.

3.4 TITOLI DI PROPRIETA'

Dal punto di vista proprietario tutte le aree che concorrono a definire la Superficie Territoriale compresa nella delimitazione del presente PEC, sono riconducibili ad un'unica proprietà: "PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO" con sede in MILANO.

Copia dell'Atto di Proprietà viene riportata nel successivo "Allegato 3".

L'elenco delle proprietà ed i riferimenti catastali delle particelle interessate dal PEC, sono individuati nello specifico elaborato "1.3.1-Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC" e sono riportati nell'allegato 2 alla presente relazione che contiene in copia l'estratto catastale e le visure delle aree interessate dal PEC. Nel successivo "Allegato 2" vengono riportate le visure catastali aggiornate delle particelle interessate.

3.5 IL QUADRO AMBIENTALE: ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA DI VAS

Ai fini dell'applicazione della recente normativa regionale sulla VAS, l'intervento in questione si configura come Piano Attuativo del PRG del Comune di Torino e precisamente come Piano Esecutivo Convenzionato.

Per tali strumenti urbanistici, la normativa vigente prevedeva la verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.

Tuttavia, tale verifica va effettuata solo nei casi in cui:

- sono previsti progetti sottoposti a procedura di VIA o di Valutazione d'Incidenza;
- sono interessate aree che interferiscono con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.);
- sono coinvolte aree con presenza naturale di amianto.

Il PEC proposto, al momento, prevede interventi che:

- non ricadono negli allegati A1, A2, B1, B2, B3 della L.R. 40/98, "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", quindi, non sono soggetti a VIA o a Verifica di Assoggettabilità a VIA;
- non interessano aree SIC o ZPS, pertanto, non vi è la necessità di effettuare una Valutazione d'Incidenza (il sito dell'intervento è localizzato interamente all'interno dell'ambito urbano);
- non interferiscono con aree soggette ad attività produttive con presenza di sostanze pericolose.
- non sono interessate aree con presenza naturale di amianto.

Si rileva, quindi, che il PEC in oggetto non è da sottoporre alla preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS e, di conseguenza, nemmeno alla successiva fase di Valutazione. Secondo le disposizioni regionali, con l'esclusione dalla VAS dello strumento urbanistico si ritiene anche ottemperato al disposto dell'art. 20 della Legge Regionale 40/98.

Si fa rilevare, comunque, che gli interventi previsti dal PEC, per il fatto di interessare un contesto urbanizzato ad elevata densità abitativa possono interferire con le componenti ambientali, sia durante la fase di costruzione delle opere (fase di cantiere) che durante l'utilizzo di queste (fase di esercizio). Pertanto, è stato utile analizzare e valutare preliminarmente tali problematiche per "guidare" la successiva progettazione delle opere e dilizie, al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale e paesaggistico possibile. Nell'elaborazione del progetto del PEC quindi, le scelte e le prescrizioni urbanistiche sono state indirizzate previo confronto con i seguenti aspetti:

- 1) le caratteristiche dell'ambiente interessato dagli interventi proposti dal PEC i ricettori potenzialmente sensibili (positivamente e negativamente) alle trasformazioni proposte;
- 2) le possibili azioni impattanti generate dagli interventi proposti (sia in fase di cantiere che di esercizio), comprese le problematiche legate all'utilizzo dell'area (bonifica e trattamento dei rifiuti generati dalle demolizioni, ecc.);
- 3) le possibili azioni-guida necessarie per minimizzare tali impatti;
- 4) la valutazione delle migliori tecnologie da utilizzare per contribuire ad un miglioramento della qualità ambientale, della Città (riduzione dell'emissione di inquinanti, della produzione dei rifiuti, dell'uso delle risorse naturali), e del contesto urbano di appartenenza (organizzazione delle aree di sosta e del verde, contenimento delle emissioni acustiche, ecc.).

3.6 IL QUADRO AMBIENTALE: PROCEDURE ED INTERVENTI IN ATTO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ AMBIENTALE DELL'AREA

Considerata la storia industriale del Sito ed in previsione del futuro cambio di destinazione d'uso dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché a quanto dettato dall'art. 28 delle NUEA del PRG di Torino, la "Pirelli Ambiente Site Remediation"

ha redatto nell'Ottobre 2009 il "Piano della Caratterizzazione" ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

Tale Piano della Caratterizzazione ha prefigurato un pericolo concreto e attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previste dal D. Lgs 152/06 e s.m.i. per i siti ad uso verde/residenziale, destinazione d'uso prevalente – e maggiormente conservativa dal punto di vista ambientale - nella trasformazione in progetto, proponendo una campagna di indagine mirata alla verifica dello stato qualitativo dei terreni e delle acque sottostanti il sito. Il Piano di Caratterizzazione è stato approvato in Conferenza di Servizi con prescrizioni, come da Determinazione Dirigenziale della Città di Torino n°424 del 29/12/2009.

Successivamente la Proprietà ha conferito allo studio "Genovese & Associati" di Torino l'incarico per l'esecuzione delle indagini previste dal Piano della Caratterizzazione e per la redazione dell'Analisi di Rischio Sito-Specifica. Le indagini sono state eseguite, previa comunicazione agli Enti interessati dal procedimento - nel periodo compreso tra la fine di Luglio e la metà di Settembre 2010.

A supporto della redazione dell'Analisi di Rischio è stato convocato dal Comune di Torino in data 26 Ottobre 2010, su richiesta della Proprietà e dello studio Genovese & Associati, un Tavolo Tecnico (rif. verbale della Città di Torino - Settore Ambiente e Territorio, prot. n°15055 del 2 dicembre 2010), seguito da ulteriori incontri orientativi con il dott. geol. Giacomo De Petrini dell'Arpa Piemonte e con il dott. geol. Gian Luigi Soldi e il dott. Dell'Acqua del Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Provincia di Torino.

L'Analisi di Rischio sito specifica è stata consegnata agli Enti interessati in data 16/01/2011.

Nello specifico, lo scenario ipotizzato nell'Analisi di Rischio è di tipo residenziale con tutti i percorsi di esposizione attivi ed in particolare considerando i contatti diretti, ovvero l'assenza di pavimentazione, e l'inalazione indoor, impostando i parametri relativi al locale più gravoso dal punto di vista del rischio, e il rischio per il recettore uomo dovuto all'inalazione dei vapori provenienti dalla falda. Non sono state conservativamente considerate, pertanto, le interruzioni dei percorsi e la riduzione delle sorgenti secondarie che conseguiranno alla realizzazione degli interventi in progetto, eventualmente oggetto di future considerazioni nell'ambito del Progetto Operativo di Bonifica.

Le contaminazioni rilevate nell'area in esame possono essere ricondotte a diverse sorgenti primarie ben individuate e localizzate:

- ex deposito nafta in corrispondenza dell'ingresso di via Cesana angolo via Moretta: contaminazione legata alla presenza di IPA nel suolo superficiale e Idrocarburi Pesanti, Stagno e Cobalto nel suolo profondo;
- cisterne interrate in corrispondenza del cortile nel settore sud-est: contaminazione legata alla presenza di Idrocarburi Pesanti, Stagno e IPA nel suolo superficiale e Idrocarburi Pesanti e Idrocarburi Leggeri nel suolo profondo;

- batteria di n°4 cisterne in corrispondenza del cor tile nel settore sud-ovest: contaminazione esclusivamente nel suolo profondo legata alla presenza di Idrocarburi Pesanti, Cadmio, Stagno e Zinco;
- terreno di riporto superficiale (riconducibile a materiale naturale) in corrispondenza del capannone centrale: contaminazione legata alla presenza di Idrocarburi Pesanti, Stagno, IPA e Diossine ove si era verificato l'incendio.

L'analisi di rischio effettuata con il software GIUDITTA v. 3.2 basato sull'approccio RBCA in modalità backward ha consentito di individuare le concentrazioni soglia di rischio per ciascun contaminante indice (CSR), ovvero gli obiettivi di bonifica da raggiungere per assicurare una qualità ambientale delle matrici interessate adeguata alla destinazione d'uso finale prevista sull'area.

Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale o di messa in sicurezza sull'area in esame saranno scelti secondo i criteri per l'individuazione delle migliori tecniche di intervento a costi sostenibili "B.A.T.N.E.E.C. - Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs" ai sensi delle normative comunitarie e così come riportato nell'Allegato 3 alla parte quarta del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

Premesso che

- la contaminazione in sito del suolo superficiale è legata esclusivamente alla presenza di terreno di riporto;
- la contaminazione del suolo profondo consegue a perdite ed eventi accidentali in corrispondenza delle presenza di cisterne interrate e della ex zona di deposito nafta;
- per quanto concerne la falda non è risultato necessario prevedere interventi di bonifica o messa in sicurezza della stessa;
- gli interventi edilizie previsti sul sito comportano la realizzazione su gran parte dell'area di fabbricati residenziali e in parte commerciali/servizi con uno o più piani interrati, fatto salvo il mantenimento di quanto affacciato sulla via Frejus e in parte sulla Via Cesana soggetto a vincolo della Sovrintendenza.

In prima analisi si può prevedere come linea di intervento la rimozione e l'adeguato smaltimento del terreno contaminato, eventualmente integrato da trattamenti on site ex situ (vagliatura, soil washing, ecc) per la riduzione volumetrica del prodotto da smaltire, per il raggiungimento degli obiettivi di bonifica.

La definizione degli interventi di bonifica è dettagliata nel Piano Operativo di Bonifica approvato con determinazione dirigenziale n. 9, mecc. 2012 40058/126 del 11.01.2012.

3.7 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI ACUSTICI

Per la verifica di compatibilità con il Piano di zonizzazione acustica e per le valutazioni di carattere acustico, si rimanda integralmente allo specifico elaborato "6.1.1 - Valutazione previsionale di

clima acustico – valutazione di compatibilità acustica”, redatto a cura di ACUSMA. Consulting srl a firma della dott.ssa Fosca Mazzucco e dell’ing. Giulio Pignatta.

3.8 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI

Per quanto riguarda la relazione geologico-tecnica si rimanda all’elaborato specifico: “6.2.1 - Relazione geologica-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione” redatto a cura dello studio “Genovese & Associati” di Torino.

4 IL PROGETTO

4.1 **NORMATIVA VIGENTE E PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI**

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato riguarda un isolato, attualmente chiuso ed interamente recintato, compreso tra le vie Revello, Moretta, Cesana e Frejus.



L'area di trasformazione individuata su foto aerea

Attualmente l'isolato risulta per la quasi totalità occupato dai capannoni e dai fabbricati dell'ex complesso industriale, recentemente utilizzato dal Comune di Torino come magazzini e uffici. Dal punto di vista urbanistico il PRGC della Città di Torino prevede una radicale trasformazione a carattere principalmente residenziale e ASPI, fermo restando la necessità di conservare la memoria dei caratteri documentari e di salvaguardare gli elementi dichiarati di interesse e sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

4.1.1 Dimensionamento generale del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente PEC è caratterizzato dai seguenti principali dati urbanistici:

- **Superficie Territoriale di riferimento** (superficie catastale dimostrata nella tavola “1.3.1- Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC”) **18.342 mq**
- Superficie Territoriale misurata (da rilievo topografico) **18.345,5 mq**

La superficie territoriale del Pec corrisponde alla delimitazione dell'are di proprietà dei proponenti, la quale individua anche il perimetro dell'isolato rispetto alle parti pubbliche (viabilità e marciapiedi) che coincide con il piede esterno dei muri di recinzione dell'area. Prendendo atto della modesta differenza tra le misure di superficie indicate negli estratti catastali (superfici catastali) e quelle rilevate sul terreno mediante apposito rilievo topografico, vengono assunte come prescrittive ai fini della determinazione della superficie territoriale e quindi dell'applicazione dei successivi indici e parametri e pertanto prevalgono su qualsiasi altra misura.

Sono inoltre state considerate aree esterne al PEC interessate da opere di miglioramento viabilistico e di sistemazione dell'incrocio tra le vie Cesana e Moretta in proprietà della Città di Torino, per una superficie stimata pari a 6.232 mq.

- Capacità edificatorie in progetto

Indice Territoriale massimo (mqSLP/mqST)	1 mq/mq	
SLP massima in progetto	(S.T. x I.T)	18.342 mq
SLP per Residenza	(max.) 80%	14.674 mq
SLP per ASPI	(min.) 20%	3.668 mq

I limiti ammessi dal mix funzionale di cui sopra rappresentano valori massimi e minimi. All'interno di tali valori sono ammesse le variazioni alle destinazioni d'uso e alle attività in esse previste.

La soluzione planivolumetrica presentata nel PEC prevede in linea esemplificativa e dimostrativa una possibile attuazione proponendo una prevalenza delle attività residenziali negli edifici di nuova costruzione, e riservando la quota di ASPI al piede degli edifici e nel fabbricato esistente posto tra via Frejus e via Revello.

Per quanto riguarda il rispetto dell'art. 7, paragrafo 16, delle NUEA del PRG, nel Piano Esecutivo si prevede di destinare ad edilizia convenzionata il 10% della SLP residenziale relativa agli interventi di nuova costruzione con le modalità attuative previste nella convenzione del PEC.

4.1.2 Aree per servizi pubblici e per parcheggi privati

Il dimensionamento delle aree per servizi pubblici, così come indicato nella scheda normativa, è stato definito ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 (25mq/ab per la residenza e 80% della SLP per ASPI), fatti salvi ulteriori fabbisogni richiesti in caso di insediamento di attività di vendita al dettaglio, da dimensionarsi secondo i criteri ed i parametri commerciali in vigore.

Fabbisogno minimo di standard (servizi ex art. 21 LR 56/77)

Residenza	25 mq/abitante	10.790 mq
ASPI	80% SLP	2.934 mq
Totale fabbisogno minimo:		13.724 mq

Rispetto a tale fabbisogno minimo (commisurato ad un possibile mix funzionale ammesso dal Piano - RES 80%, ASPI 20%) il PEC individua una superficie di aree per servizi superiore ai minimi richiesti. Le superfici per servizi individuate dal progetto urbanistico si possono riassumere schematicamente nelle seguenti quantità stimate graficamente sulla planimetria di progetto:

a) aree da cedere per servizi pubblici in superficie	(SP 2)	=	3.040 mq
b) aree da cedere per servizi pubblici costruiti:			
b1) area di pertinenza del fabbricato esistente v. Frejus 21 già utilizzato ad uffici comunali	(SP 1)	=	2.134 mq
b2) area di sedime della facciata su via Revello	(SP3)	=	23 mq
b3) parcheggio pubblico in interrato in progetto	(Pc1)	=	4.435 mq
Totale aree per servizi pubblici da cedere		=	9.632 mq

c) aree private da assoggettare all'uso pubblico per spazi pubblici attrezzati in superficie			
	(SPa1) =		2.071 mq
	(SPa2) =		502 mq
	(SPa3) =		1.361 mq
	(SPa4) =		1.349 mq
Totale aree per servizi pubblici da assoggettare in superficie		=	5.283 mq

d) aree private da assoggettare all'uso pubblico per servizi pubblici costruiti (parcheggio interrato)			
	(Pa1) =		1088.7 mq
	(Pa2) =		68.5 mq
Totale aree per servizi pubblici da assoggettare in interrato		=	1.157 mq

Totale offerta di aree per servizi pubblici previsti dal PEC		=	16.072 mq
---	--	----------	------------------



Estratto della tavola 3.6 con l'individuazione delle aree per servizi pubblici

Tali quantità sono schematicamente riportate nella tavola 3.6 – “individuazione delle aree per servizi pubblici e parcheggi” e soddisfano ampiamente i fabbisogni richiesti, permettendo le flessibilità previste dalle Norme Specifiche in fase attuativa.

Nelle fasi attuative del progetto, senza che tutto ciò costituisca variante al PEC approvato, laddove il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, e gli approfondimenti progettuali consentiranno di definire con precisione il limite tra le aree pubbliche e le aree private, potrà essere prevista anche una differente ripartizione tra le aree assoggettate all'uso pubblico e quelle cedute; allo stesso modo potranno essere previste variazioni alla superficie totale delle aree per servizi individuate dal PEC, nel rispetto della totale offerta prevista dal medesimo.

Infine il PEC, in conformità alle prescrizioni della scheda normativa, prevede la cessione, come quota parte delle aree a servizi pubblici, dell'edificio ubicato all'angolo tra via Frejus e via Cesana, già utilizzato per uffici comunali, e della facciata vincolata dichiarata di interesse su via Revello.

Per quanto riguarda i parcheggi privati, essi verranno localizzati interamente in interrato, sotto le aree fondiarie e le aree da assoggettare all'uso pubblico, in modo da garantire il quantitativo minimo dovuto ai sensi della Legge 122/89 per gli edifici di nuova costruzione.

4.1.3 Aree fondiarie, unità minime di intervento e modalità attuative

Il PEC individua planimetricamente le Superfici Fondiarie (aree di concentrazione dell'edificato), su cui insistono gli interventi privati (di recupero e di nuova edificazione), per una superficie complessiva pari a 6.670mq, suddivise in 4 Unità Minime di Intervento (UMI). La numerazione e suddivisione delle Unità Minime di Intervento è riferita all'autonomia funzionale delle stesse e quindi non è legata ad un cronoprogramma di successioni temporali. Ciascuna UMI si attua con uno o più permessi di costruire estesi all'intera unità di intervento. Per un miglior coordinamento architettonico e funzionale in caso di attuazione mediante più permessi di costruire è richiesto, oltre che al riepilogo dello stato attuativo del PEC, un progetto unitario che permetta di garantire la funzionalità e la completa autonomia delle diverse fasi costruttive.

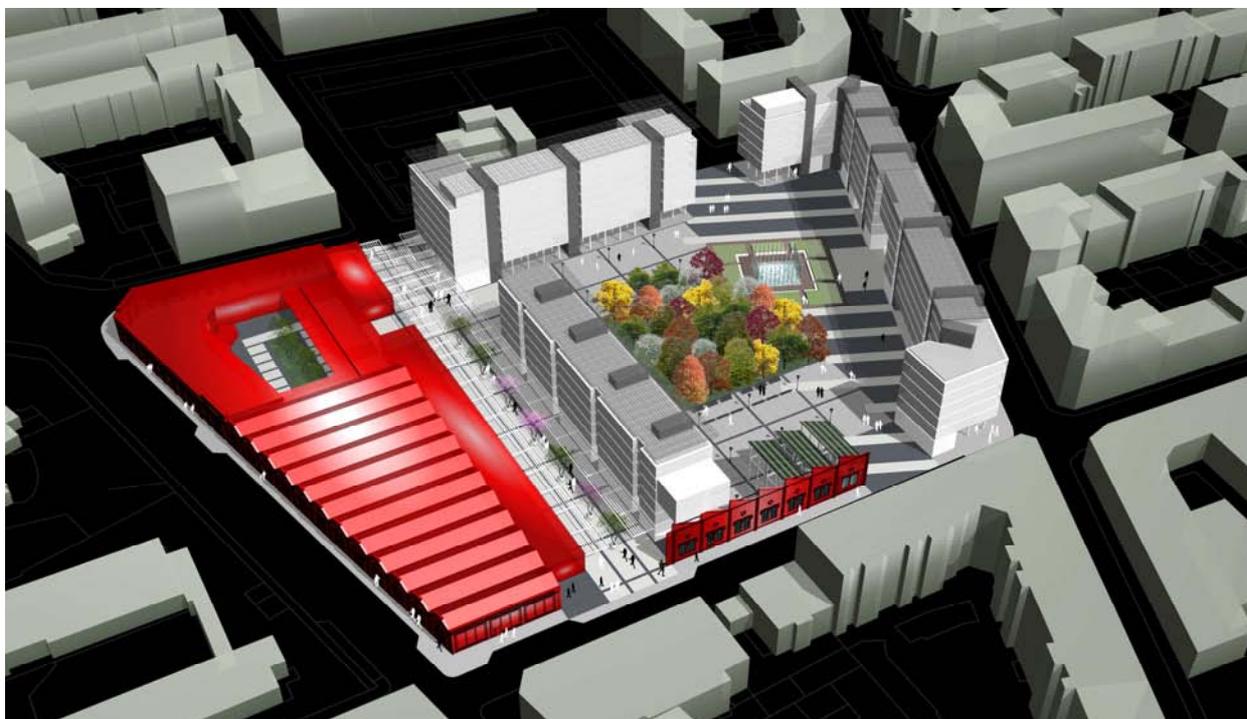
All'interno delle Unità Minime di Intervento sono previste le seguenti SLP e destinazioni d'uso:

- UMI I	SLP: Destinazioni d'uso: ASPI	2.839 mq
- UMI II	SLP: Destinazioni d'uso: Residenza e ASPI;	3.427 mq
- UMI III	SLP: Destinazioni d'uso: Residenza e ASPI;	4.754 mq
- UMI IV	SLP: Destinazioni d'uso: Residenza e ASPI;	7.322 mq

Secondo un meccanismo già ampiamente applicato con buoni risultati in quasi tutte le aree di trasformazione della Città, nelle successive fasi di progetto edilizio sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra rispetto alle quantità indicate precedentemente; nel caso specifico tali trasferimenti sono consentiti nella misura in cui in nessuna delle U.M.I. sia modificata, per più del 20% (in aggiunta o in detrazione), la quantità di SLP ad essa attribuita. Tale percentuale si riferisce al valore complessivo della SLP ed è indipendente dal valore singolo di ciascuna destinazione d'uso.

4.2 IL PROGETTO URBANO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è il risultato di un confronto positivo fra i soggetti proponenti e la Pubblica Amministrazione (Comune di Torino, Soprintendenza), con la quale, fin dalle prime fasi propedeutiche alla progettazione, si è cercato di individuare quale fosse il più opportuno rapporto tra le parti edilizie da mantenere e quelle da costruire ex novo. Sulla base di alcune possibili alternative progettuali si è concordato un disegno urbano che, sottolineando questa dualità (esistente/nuovo) presente all'interno dell'isolato, valorizzasse gli elementi di pregio da conservare, e, anche per le parti di nuova costruzione, mantenesse la memoria della traccia geometrica generatrice dell'isolato e delle preesistenze industriali.



Modello virtuale tridimensionale del progetto urbanistico

Gli obiettivi di conservazione e di rinnovamento che il progetto persegue si fondano su scelte tecnico-compositive che qui di seguito brevemente si appuntano.

4.2.1 La conservazione degli immobili esistenti

Il primo approccio al dimensionamento dei volumi è stato ispirato dall'analisi delle caratteristiche dei fabbricati esistenti ed in particolare differenziando le aree occupate da manufatti oggetto di valorizzazione e recupero da quelle caratterizzate invece da preesistenze da demolire integralmente. Le prime, che racchiudono il fabbricato ad "L" ad uso uffici sito tra le vie Frejus e Cesana, il cortile ed i magazzini retrostanti, il capannone esistente tra le vie Frejus e Revello, vengono fisicamente ed idealmente "isolate" dagli interventi di nuova costruzione da una nuova area pubblica: il nuovo viale

pedonale da realizzarsi sul prolungamento di via Valdieri. La realizzazione di questo spazio, oltre a garantire la permeabilità e l'apertura dell'isolato tra le vie Cesana e Revello, svolge il ruolo di cerniera e di collegamento tra fabbricati da riqualificare e mantenere e gli interventi di nuova costruzione. L'individuazione e la documentazione completa dei fabbricati da mantenere e riqualificare è contenuta negli elaborati 3.1.1 " Individuazione degli edifici da mantenere", 3.1.2 " Schedatura tecnica e fotografica degli edifici esistenti da mantenere" e 3.1.3 " Indicazioni ed analisi dei fronti dell'isolato". Tali elaborati riportano i risultati delle indagini svolte e riportano una sintesi della documentazione storica presente raccolta negli archivi della città di Torino, utile anche come confronto per suggerire scelte interessanti per l'utilizzo degli edifici.



Schema illustrativo dell'idea progettuale: in rosso le parti da mantenere e valorizzare, in blu le parti da demolire e ricostruire, in verde i principali collegamenti pubblici

In base alle previsioni di PRGC (scheda normativa 8.22 della variante n.154 al PRG) si prevede la cessione alla città di Torino dell'intero fabbricato posizionato all'angolo tra la via Frejus e via Cesana, già attualmente adibito ad uffici pubblici, comprensivo di piano interrato in cui sono collocati magazzini e locali tecnici. Per l'adiacente capannone ad un piano fuori terra, collocato tra le vie Frejus e Revello, è previsto invece il recupero e la rifunzionalizzazione verso la destinazione ASPI.

Viene invece demolito integralmente tutto il sistema di fabbricati e tettoie presenti all'interno e facenti parte del corpo centrale del complesso, oggetto di radicali e successive trasformazioni e privo dei caratteri di impianto originario. La demolizione della parte centrale, oltre che a rendere possibili gli interventi di messa in sicurezza ambientale permette di realizzare un ampio luogo di aggregazione, la

piazza attrezzata pedonale, in un contesto urbano caratterizzato da un addensamento principalmente residenziale.

Anche per le parti di nuovo impianto tuttavia il progetto riconosce l'importanza di conservare il ricordo delle preesistenze industriali, impostando gli allineamenti e gli assi della composizione urbanistica sulle tracce della maglia strutturale dell'impianto originario. Queste tracce (con maglia quadrata di 12 x 12 m.) sono assunte come reticolo geometrico di riferimento su cui "disegnare" il nuovo impianto urbano. Questa scelta consente inoltre una perfetta integrazione compositiva della parte di facciata su via Revello dichiarata di interesse e da conservare.



La palazzina uffici in cessione al Comune, posta su impronta dell'impianto originario all'angolo tra le vie Frejus e Cesana, ma anch'essa oggetto di successivi interventi di sopraelevazione e di modifica delle decorazioni.

4.2.2 I principi generali del progetto

In base all'esistenza dei vincoli su parte di edifici esistenti all'interno dell'isolato, il progetto prevede di concentrare la SLP residenziale ed i servizi nella restante parte libera del lotto, realizzando una divisione in due dell'area tramite la creazione di due aree pedonali differenti: una più dinamica (il percorso lungo il prolungamento di via Valdieri) ed una più statica con funzioni di relax e aggregazione (la piazza attrezzata centrale). La delimitazione di queste due aree pubbliche è sottolineata dalla collocazione degli edifici, posizionati in modo da ricordare la posizione dei magazzini dell'ex stabilimento industriale, in quanto appoggiati o insistenti sulla maglia delle strutture esistenti e da riproporre i parallelismi con le strade determinate dall'isolato preesistente.

Il percorso pedonale, prolungamento della via Valdieri

A ricordo delle tre campate dell'ex reparto "Carpenteria" (ex carroponete), che coincide circa con il prolungamento di via Valdieri, si è ipotizzato un percorso pedonale che è delimitato da una parte dal corpo di fabbrica vincolato e dall'altra dal posizionamento di uno dei nuovi corpi residenziali. Per rendere vivo e dinamico tale cammino si è proposta la collocazione ai lati delle destinazioni ASPI al piano terra dell'edificio e all'interno del capannone da riqualificare, creando così un piccolo "boulevard pedonale" sul quale si affacciano le nuove attività. Il viale è completato e abbellito da un sistema di pensiline e arredo urbano che ne permette una lettura unitaria con funzione di cerniera tra spazi pubblici e privati. La struttura della pensilina potrà costituire anche l'elemento portante per i punti luce utilizzati per illuminare l'intero percorso.



Simulazione virtuale e vista del nuovo viale pedonale sul prolungamento di via Valdieri. In rosso sono evidenziati gli edifici da mantenere e riqualificare

La piazza pedonale centrale

In luogo del grande fabbricato delle “Officine” il progetto di PEC prevede la realizzazione di una grande piazza pubblica (di oltre 7300 mq , circa 95 x 80 m), riservata ai pedoni e attrezzata per lo svago ed il relax. Il disegno della piazza, delimitata dai fabbricati di nuova realizzazione che riprendono gli allineamenti dell’isolato industriale, è modulato sulla traccia geometrica della maglia strutturale del vecchio stabilimento (12x12 m). La pavimentazione e la successione delle diverse aree tematiche che segnalano i percorsi preferenziali, riprende inoltre gli allineamenti con i principali assi di collegamento verso gli spazi pubblici esterni: gli assi paralleli alla via Cesana e Revello, gli accessi in corrispondenza dei prolungamenti delle vie Vinadio, Valdieri e Perosa.

Per quanto riguarda l’organizzazione in superficie degli spazi pubblici pedonali si è privilegiato un modello di piazza “minerale”, intervallata da elementi di arredo urbano variamente aggregabili tra di loro secondo il modulo quadrato sopra descritto.



La grande piazza centrale costituisce un importante polo aggregativo, a servizio anche degli isolati esistenti posti nelle vicinanze. Per garantirne una ottimale accessibilità si sono previste più aperture al fine di rendere il nuovo isolato e lo spazio pubblico permeabile sui quattro lati. Gli accessi sono collocati in corrispondenza dei principali assi viari che si confrontano con l'area: da via Moretta si accede con un porticato di uso pubblico sotto manica dell'edificio a ponte previsto lungo la via. Il varco realizzato circa a metà in corrispondenza con l'asse di via Perosa (il porticato ha un'altezza di almeno 2 piani fuori terra); da via Cesana si accede direttamente da un'apertura lasciata libera sul prolungamento di via Vinadio, da via Revello si accede direttamente dal varco lasciato libero tra l'edificio su via Moretta ed il muro vincolato sulla via. Un ulteriore accesso da via Revello, sarà realizzato mediante un portico di collegamento al nuovo viale pedonale, che a fianco del muro da conservare potrà essere protetto da una struttura metallica a shed che riprende la copertura del vecchio fabbricato. Sulla copertura a shed del porticato metallico si propone l'installazione di pannelli fotovoltaici a supporto dell'impianto di illuminazione pubblica della piazza.

All'interno della piazza pedonale sono previsti due elementi a pianta quadrata che sottolineano ed evidenziano le direttrici principali: un arboreto con essenze ad alto fusto e una fontana.

L'arboreto collocato su un'area quadrata di circa 35 x 35 metri, ricorda con l'impianto geometrico e regolare i volumi del vecchio stabilimento e ne evidenzia la percezione anche in verticale, con la chioma degli alberi. Si prevede la collocazione di specie autoctone a fogliame di diversa colorazione, con impalcato ad altezza uomo.

La fontana, anch'essa a pianta quadrata si innesta sulla geometria dell'arboreto ma riprende l'allineamento della via Moretta e dell'asse su via Perosa, con il quale si rapporta. La fontana con vasca quadrata a bassa profondità potrà prevedere getti verticali, disposti su maglia geometrica, che ricordino virtualmente un volume a forma cubica. I percorsi pedonali ai lati della vasca, illuminati da faretti calpestabili incassati a terra, sono delimitati da aiuole a piani inclinati sistemate a prato. Sul lato interno delle aiuole, e quindi verso la fontana, nella differenza di quota tra il piano erboso e il piano di calpestio saranno realizzate delle sedute in cls e pietra con vista verso la fontana.



Al fine di conferire un carattere innovativo alla piazza pedonale è possibile realizzare un sistema eco-sostenibile utilizzando una pavimentazione foto catalitica, che tramite leganti foto attivi presenti nel composto cementizio riducono sensibilmente lo smog atmosferico; scegliendo per l'arredo urbano materiali riciclati e in acciaio inox, riducendo l'inquinamento prodotto dalle verniciature in produzione; installando pannelli fotovoltaici sufficienti a garantire l'energia necessaria per l'illuminazione pubblica che potrà avvenire con sistemi di illuminazione a led a basso consumo; individuando una vasca di accumulo per la raccolta dell'acqua piovana riutilizzabile per l'irrigazione dell'arboreto e delle aiuole e per il funzionamento della fontana centrale.

Gli edifici

La localizzazione degli edifici è stata determinata in modo da ricostruire, sulla base delle regole geometriche ispirate alla maglia strutturale del vecchio impianto, la percezione unitaria dell'isolato industriale, e quindi mantenendo gli allineamenti lungo le viabilità pubbliche perimetrali al PEC.



Illustrazione delle regole geometriche ispirate alla maglia strutturale del vecchio impianto industriale; (sovrapposizione della planimetria di progetto su ripresa aerea dello stato di fatto).

Per la localizzazione delle aree di concentrazione delle nuove edificazioni si sono valutati i seguenti aspetti:

- mantenimento della memoria delle tracce degli assi principali caratterizzanti lo stabilimento industriale e l'isolato "storico";
- conservazione degli allineamenti lungo le direttrici principali della composizione urbanistica;
- Rispetto dei rapporti, delle altezze e delle distanze minime nei confronti delle preesistenze edificate ai confini dell'area;
- rispetto delle prescrizioni di PRG;

- realizzazione di uno spazio unitario pubblico di grandi dimensioni, “corte” centrale pubblica, come elemento di aggregazione e socializzazione del quartiere;
- esposizione dei fronti edilizi, conservazione delle visuali libere e dei principali punti prospettici di visibilità dell’area dall’esterno.

Tutti gli edifici si confrontano direttamente con gli spazi pubblici necessari a garantire il fabbisogno di standard previsto dal PRG. Al fine di reperire la maggior parte delle aree per servizi in superficie, si è scelto di ridurre quanto possibile le aree fondiarie limitandole alle sole impronte edilizie. Questa scelta permette un affaccio diretto verso le aree pubbliche delle eventuali attività ASPI localizzabili al piano terra degli edifici. Tali attività potranno garantire una ottimale integrazione con le funzioni pubbliche (ad es. con dehors e esercizi per la ristorazione) e contribuiranno a garantire un presidio costante, ad aumentarne le presenze ed i flussi e quindi la fruibilità e la sicurezza degli spazi pubblici.

I parcheggi

Seguendo uno degli obiettivi principali alla base del progetto urbanistico, e cioè quello di garantire grandi spazi “calmi”, dedicati ai pedoni ed esenti dal traffico veicolare, il progetto prevede di garantire l’intero fabbisogno di sosta veicolare, pertinenziale privato e pubblico, in interrato realizzando tutti i parcheggi, in autorimesse sotterranee, anche su più livelli.

Il PEC prevede quindi la realizzazione di più strutture interrate, mentre rispettando l’indirizzo di massimizzare gli spazi e le aree da riservarsi ai pedoni, non si prevedono ulteriori aree per parcheggi a raso in superficie.

I parcheggi sotterranei di pertinenza della residenza, occupano buona parte dell’area centrale, con ingressi riservati dalle vie Revello e Cesana e si potranno sviluppare su due piani interrati serviti da rampe e collegamenti verticali interni, anche comuni.

Al di sotto del viale pedonale pubblico sul prolungamento di via Valdieri, è invece previsto un parcheggio pubblico a più livelli interrati, destinato a soddisfare le quote residue di standard ex art. 21 non reperibili in superficie per mancanza di spazio e a individuare una localizzazione entro la quale reperire eventuali ulteriori fabbisogni per parcheggi, da determinarsi secondo i parametri individuati all’allegato C delle NUEA del PRGC, connessi con un possibile insediamento di attività commerciali. L’area riservata al parcheggio riprende esattamente l’impronta dell’ex fabbricato “Carpenteria” e dell’ex “Deposito pezzi finiti”. L’accesso è previsto tramite una rampa collocata all’incrocio tra via Cesana e via Valdieri coperta dalla pensilina che da quel punto si dirama a formare le coperture laterali del percorso pedonale. I collegamenti verticali pedonali sono invece costituiti da un blocco di scale ed ascensori che sbarcano a ridosso del fabbricato mantenuto.

5 LE REGOLE DEL PEC

5.1 I DOCUMENTI PRESCRITTIVI DEL PEC

Insieme agli elaborati grafici e descrittivi, le Norme Tecniche di Attuazione e lo Schema di Convenzione costituiscono la disciplina entro cui dovranno essere realizzate tutte le opere previste dal PEC, nel rispetto delle previsioni di PRGC .

La documentazione del PEC può essere suddivisa in due gruppi principali: quello che illustra le analisi svolte ed esprime indirizzi ed orientamenti per la successiva progettazione edilizia e quello, a carattere prescrittivo, che indica invece condizioni da rispettare nelle fasi progettuali.

In tal senso la definizione delle aree a servizi pubblici e degli spazi assoggettati all'uso pubblico, pur essendo già espressa nel presente Piano, dovrà essere approfondita in sede di progettazione di dettaglio (esecutivo) in merito alla scelta dei materiali, specie arboree, geometrie, ecc., la cui mutua compatibilità potrà richiedere aggiustamenti di relativa entità purchè non snaturino l'impianto e gli obiettivi del PEC. Tali adattamenti in fase attuativa sono ammessi e non costituiscono variante al PEC.

La realizzazione degli edifici dovrà dimostrare coerenza e compatibilità con l'impianto e la scala edilizia farà emergere problemi e stimoli compositivi, soprattutto in presenza di fruitori finali che potranno esprimere con maggior precisione esigenze e limiti alla progettazione.

In tal senso il Piano Esecutivo Convenzionato propone un'ipotesi compositiva, attuativa del presente PEC (soprattutto nelle Tavole *T3.3-Planovolumetria* e *T3.4-Profili e sezioni*), che non vincola in maniera rigorosa il futuro progetto architettonico.

6 DURATA del PEC

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione e i permessi di costruire devono essere richiesti entro il termine di validità del Piano stesso.

7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La documentazione del PEC contiene il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione che interessa sia le aree cedute sia quelle da assoggettarsi all'uso pubblico (per viabilità e servizi pubblici), sia quelle esterne al PEC da realizzarsi su aree già di proprietà del Comune di Torino (strade e marciapiedi).

Il progetto, che comprende sia le opere da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione, sia quelle a carico dei proponenti, riguarda la sistemazione degli spazi pedonali attrezzati, l'adeguamento della viabilità esistente, la realizzazione delle aree verdi e delle aiuole, l'arredo urbano, il completamento delle principali dotazioni infrastrutturali (fognatura nera, fognatura bianca, acquedotto, illuminazione pubblica, rete energetica ecc.) oltrechè la costruzione di un parcheggio pubblico in struttura sul prolungamento di via Valdieri.

8 RELAZIONE FINANZIARIA

8.1 STIMA DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

I costi stimati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nella tabella allegata alla Relazione delle OO.UU. (elaborato 4.1.1), suddivisi riassuntivamente in due capitoli: opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, localizzate su aree da cedersi alla Città di Torino, e opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei proponenti localizzate su aree private da assoggettarsi all'uso pubblico.

In particolare, nell'elaborato "4.1.2 - *Computo dei costi e relazione economico-finanziaria*", vengono riportati: l'elenco dei costi parametrici delle principali opere in progetto, il computo del costo delle opere e la stima degli oneri di urbanizzazione tabellari.

Tali costi riguardano le seguenti categorie principali di lavori:

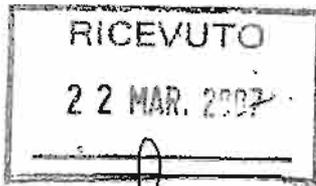
- realizzazione delle principali infrastrutture a rete e dotazioni impiantistiche delle aree pubbliche (fognatura bianca, nera, acquedotto, gas, teleriscaldamento e illuminazione pubblica);
- sistemazione della viabilità esistente e dei marciapiedi;
- sistemazione delle aree superficiali e degli spazi attrezzati;
- attrezzaggio del nuovo parcheggio pubblico interrato;

Per quanto riguarda la relazione economica-finanziaria si rimanda allo specifico capitolo dell'elaborato "4.1.1 *Relazione delle opere di urbanizzazione*".

INDICE

- Richiesta di verifica dell'interesse culturale ex Dlgs 42/2004 (Comune di Torino, protocollo 41/IV-14 SOPR del 22 marzo 2007)
- Verifica dell'interesse culturale ex Dlgs 42/2004 (Soprintendenza, protocollo 8182/2007 del 18/05/2007)
- Decreto di interesse ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 (Soprintendenza, 30/05/2007)
- Autorizzazione all'alienazione (Soprintendenza, protocollo 19985/09 del 12/12/2007)
- Rettifica al DDR del 30 maggio 2007; ripermetrazione del vincolo
- Allegati grafici

22 MAR. 2007



DIREZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE
CONSEGNATA A MANO IL 22/03/07

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione regionale per i beni culturali e
paesaggistici PIEMONTE

E p.c. Alla Soprintendenza per i beni architettonici e
paesaggistici

Alla Soprintendenza per i beni archeologici

4666

Prot. n. 41/10-14/SOPR del 22 MAR. 2007

Oggetto: Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
Decreto 6 febbraio 2004, così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005; Decreto 25 gennaio 2005.
Invio degli elenchi e delle schede descrittive.

Il sottoscritto

CHIANPARINO SERGIO
COGNOME NOME

in qualità di

SINDACO

presso

COMUNE DI TORINO
NOME DELL'ENTE

Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Immobiliare Pubblico

Mittente: Comune di Torino
 piazza palazzo di città 1
 10122 TORINO (TO)

rappresentante: Sergio Chiamparino

Destinatario: Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte.
 P.zza San Giovanni n.2
 10122, Torino

soprintendente: dott. Mario Turetta

Elenco dei Beni Immobili:

N°	Nome Comune	Localizzazione	Denominazione bene
1	TORINO	Via Garibaldi N°23	Via Garibaldi 23
2	TORINO	Via Garibaldi N°23 bis	Via Garibaldi 23 bis
3	TORINO	Piazza Arbarello N°8	Piazza Arbarello 8
4	TORINO	Piazza San Carlo N°161	Piazza San Carlo 161
5	TORINO	Via Perugia N°29	Via Perugia 29
6	TORINO	Via Frejus N°21	Via Frejus 21
7	TORINO	Via Alby N°1	Via Alby 1
8	TORINO	Strada Comunale della Basilica di Superga N°49	Strada Comunale della Basilica di Superga 49
9	TORINO	Via Rieti N°12	Via Rieti 12
10	TORINO	Via Botero N°3	Via Botero 3

Data

Arch. Maria Grazia Pedrotti

36/IV-9/V/87



CITTA' DI TORINO
Protocollo Generale N. 4378
25 MAG. 2007

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

A Immobile Municipale

o p.c. _____

Torino, 15/05/07

Al Comune di Torino
Piazza Palazzo di Città 1
10122 TORINO

E.p.c. Alla Soprintendenza per il Patrimonio Storico
Artistico ed Etnoantropologico del Piemonte
Via Accademia delle Scienze n. 5 - TORINO

E.p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici
del Piemonte e del Museo Antichità Egizie
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO

E.p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
del Paesaggio
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO

Prot. 8182/07 Classe

OGGETTO: D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.
Esame di 1 elenco di n. 10 beni di proprietà del Comune di Torino spedito in data 22/03/2007 con prot. 4666

Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di n. 10 beni di proprietà de Comune di Torino descritti nell'elenco ricevuto in data 23/03/2007 con prot. 5185, esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte le schede trasmesse.

Nel dettaglio:

- Torino - Edificio - Via Garibaldi 23
- Torino - Edificio - Via Garibaldi 23 bis
- Torino - Edificio - Piazza Albarello 8
- Torino - Edificio - Piazza San Carlo 161
- Torino - Edificio - Via Frejus 21

si dichiara che gli immobili sopraccitati rivestono l'interesse di cui agli art. 10-12- del D.Lgs 42/2004. Pertanto questa Direzione Regionale sta provvedendo all'emanazione dei relativi provvedimenti di tutela che verranno notificati in via amministrativa all'Ente.

- Torino - Edificio - Via Perugia 29
- Torino - Edificio - Via Alby 1
- Torino - Edificio - Via Rieti 12

si dichiara che gli immobili sopraccitati non rivestono l'interesse di cui agli artt.10-12 del D.lgs 42/2004; le motivazioni dei provvedimenti e le relative schede descrittive degli immobili sono disponibili sul sistema informatico.

Torino - Edificio - Strada Comunale della Basilica di Superga 49
si dichiara che l'immobile non riveste l'interesse di cui agli art. 10-12- del D. Lgs 42/2004.



geom. *Flavio Colombo*

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte conferito al dott. Mario Turetta;

Visto il Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

Vista la nota del 21/03/2007 ricevuta il 22/03/2007 con il Comune di Torino, in qualità di proprietario, ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte espresso con verbale del 14/05/2007;



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Ritenuto che l'immobile
denominato "Stabilimento ex Diatto"
provincia di TORINO
comune di TORINO
sito in Via Frejus n. 21-23
distinto al C.F. al Foglio n. 72 particella n. 828 (corrispondente al C.T. al Foglio n. 1224
particelle nn. 484-495-497-499), come dall'allegata planimetria catastale, presenta
interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti
nella relazione storico artistica allegata

DECRETA

Il bene denominato "Stabilimento ex Diatto", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 30 maggio 2007



IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Mario Turetta

Mario Turetta



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Relazione: Torino - "Stabilimento ex Diatto", Via Frejus n. 21

L'immobile in parola si trova in Borgo San Paolo, uno dei più antichi borghi operai torinesi, che conobbe il massimo sviluppo dal principio del Novecento, quando l'industria si svincolò dalla necessità dell'acqua come forza motrice. In particolare, questa zona ha subito un considerevole condizionamento, operato fra le due guerre, dalla Società SNIA che occupò parte di Via Frejus sia con edifici industriali che con case per i dipendenti e servizi vari (campi sportivi, asili, circoli, ecc.)

L'edificio fu progettato nel 1905 dall'ing. Pietro Fenoglio, conosciuto nell'ambito torinese per alcune sue realizzazioni in stile "liberty" come il villino Raby, del 1901, e la palazzina, all'angolo tra corso Francia e via Principe d'Acaja, denominata "la Fleur", progettata nel 1902. La realizzazione dell'edificio industriale venne commissionata dalla rinomata Società Automobili Diatto-Clement (1) su di una vasta area di circa 25000 metri quadrati; sul lotto vennero edificati una palazzina ad uso uffici, ad L tra le vie Frejus e Cesana, dove venne stabilita la sede legale, ed un fabbricato intorno uso officina, di ampio respiro, ben organizzato ed illuminato che poteva ospitare fin dall'inizio ben 500 operai.

Nel corso degli anni, l'avvicinarsi di diverse Società (Società Officine Fonderie Frejus, Uita, Snia Meccanica etc.) con svariate esigenze organizzative hanno, inevitabilmente, comportato modifiche, anche sostanziali, all'intervento originario.

Nel 1915 su progetto dell'ing. Enrico Faletti, venne realizzato un capannone "in prolungamento a levanto di quello esistente", nel 1918 con successive demolizioni e ricostruzioni, l'ing. Maria Bongioanni, realizzò un sostanziale ampliamento, in successive fasi, del fabbricato industriale con sistemazione delle facciate "mantenendo opportunamente inmodificato il muro esterno sul tipo della facciata esistente", e della palazzina per uffici con sopraelevazione di parte del manufatto. Ulteriori interventi, nei successivi decenni, anche se di minore importanza hanno contribuito alla definizione finale del "quartiere industriale" ora proprietà della Città di Torino.

Il complesso rientra nell'ambito dell'Art-Nouveau italiana e internazionale e della diffusione dello stile di quelle tipologie di edifici complementari e di servizio quali capannoni industriali, palazzine per uffici, alloggi per operai, ecc.

Attualmente l'edificio si presenta in ottime condizioni, grazie a recenti interventi di manutenzione (2). Le svariate realizzazioni si possono distinguere in linea di massima in due tipologie edilizie: una di maggiore interesse architettonico, prospetta le Vie Frejus e Cesana ed è attualmente utilizzata come palazzina per uffici; un'altra, che riguarda le ex officine, ora magazzini comunali.

L'ingresso principale, di forma esagonale, smussando l'angolo tra le Frejus e Cesana conduce ad un ampio vestibolo che, finemente rivestito, risalta il tipico telaio in cemento armato di inizio secolo; da questo, in senso longitudinale e parallelamente alle succitate vie, si sviluppano due lunghi corridoi sui quali si affacciano, con successiva regolarità, gli uffici. Dall'ingresso, percorrendo una breve scalinata, si accede ad un cortile interno unico filtro tra la palazzina uffici ed il magazzino.

Qui si possono facilmente distinguere le varie fasi costruttive, nella prima, nucleo centrale di più ampio respiro, è evidente il gusto industriale dell'epoca con le tipiche coperture a *sheds* su lamine campate in struttura metallica; la seconda, costeggia la via Frejus, e mostra una forma trapezoidale con campate regolari, in cui la struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato sostiene la copertura in travi reticolari in acciaio; le altre fasi secondarie che, nate come tettoie di



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

collegamento, si inseriscono a completamento dell'edificio, con strutture leggere di piastrini circolari a sostegno della copertura, ormai nascosta dall'attuale contro soffitto.

Di minore importanza sono gli edifici all'angolo tra via Moretta e via Cesana tra di loro, evidente, di forma circolare, si intravede il "vecchio pozzo" come a rompere la monotonia costruttiva che li definisce.

Esternamente i prospetti sulle Vie Cesana, Revello e Frejus dimostrano appieno le peculiarità tecniche e formali dell'indirizzo impresso all'architettura industriale e adottato da Pietro Fenoglio.

Il complesso appare coordinato dall'ingresso che raccorda le vie Frejus e Cesana; appare come una semplice soluzione di continuità tra i due partiti decorativi, enfatizzato da un frontone sopraelevato decorato a tabelle di gusto geometrico con una seconda linea di profilature a listelli e dadini. La parte un tempo dedicata agli uffici, prospettante su via Cesana e su via Frejus, fino all'ingresso principale, presenta un'accentuazione dell'orizzontalità data dal basso zoccolo in cui si aprono le finestre degli scantinati, dalla serie ritmica delle finestre allacciata da una modanatura in rilievo continua e da un fregio superiore a multiple cornici. Sul tetto una balaustra continua chiude la vista del tetto piano.

La testate dei capannoni presentano un motivo modulare più mosso, per la presenza delle finestre a doppia luce, del finto rosone in rilievo e della cornice dentellata anch'essa in rilievo.

Note: (1) Si tratta di una delle prime fabbriche torinesi di automobili di Torino; (2) Ad opera dei Settori competenti della Città di Torino

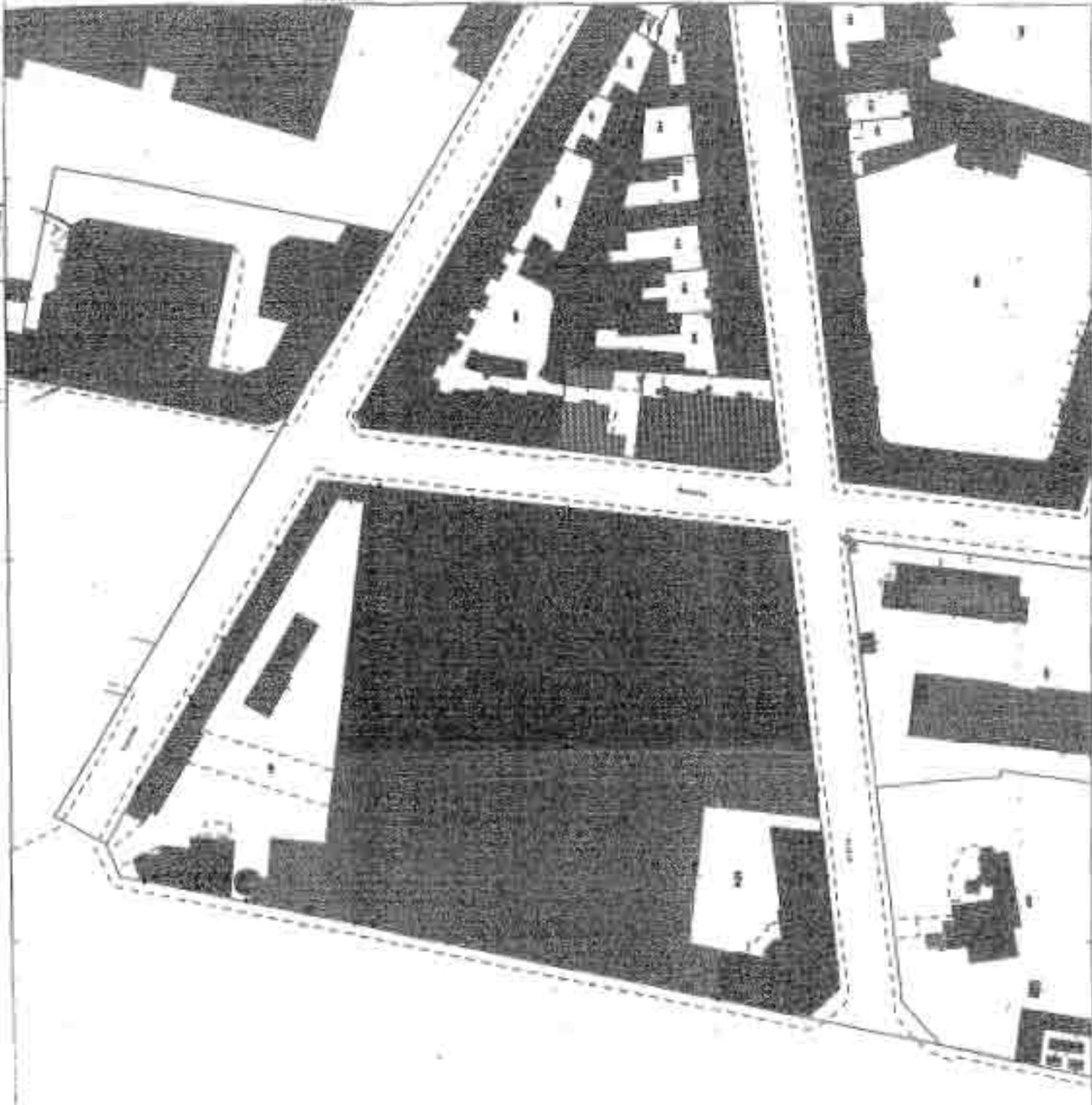
Bibliografia: Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Scheda A 01/10158 redatta da A. Friedmann, M. Leva 20 ottobre 1978; M. LEVA PISTOL, *Torino, mezzo secolo di architettura, 1865/1915*, Torino 1969; R. BOSSAGLIA, *L'iter Liberty dell'architettura torinese*, in *Commentari XVII*, Roma 1967; C. BRAYDA, *Architetture torinesi del primo Novecento*, in *Augusta Taurinorum*, Torino 1964; A. GALVANO, *Per lo studio dell'Art Nouveau a Torino*, in *Bolettino S.P.A.S.A.* Torino 1961

Torino, 30 maggio 2007

Arch. Luisa Papotti

Visto: IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Mario Turetta





30.01.2007

5 ДНЕ-ТНТ-МНО-УЛК

Marie Gauthier



Аэрофотоснимок

№ 001000

AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE



allegato "H" al n. 401159/521058 di Ref.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE
PROT. N. 1998/107 DEL 12/11/07

OGGETTO: TORINO - "Stabilimento ex Diatto"
via Frejus, 21 - 23.
N.C.E.U. Fg. 72, particella 828 (corrispondente al C.T. Al Fg. n. 1224 particelle 484, 495, 497, 499).
AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE.

VISTO il Titolo I della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*, che sostituisce il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 e la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

VISTE in particolare le disposizioni degli artt. 54-57 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*, relativi all'alienazione dei beni culturali;

VISTA la richiesta presentata dal Comune di Torino in data 24/07/2007 con nota protocollo 64/IV-14/Sopr 11571, recepita a protocollo con n. 12736 del 27/07/2007 per ottenere l'autorizzazione ad alienare l'immobile in oggetto;

VISTA l'istruttoria attuata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte, trasmessa con parere favorevole all'alienazione con nota prot. 16834 del 06/12/2007 assunta a protocollo con n. 19595 del 06/12/2007;

CONSIDERATO che l'immobile in oggetto è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 citato in premessa, poiché riveste l'interesse di cui all'art 10 comma 1 del citato Decreto, e che ne è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante con decreto in data 30/05/2007;

CONSIDERATO che il bene in oggetto non rientra tra quelli descritti agli artt 54, comma 1 e 2 del D.Lgs 42/2004 citato in premessa;

CONSIDERATO che l'alienazione proposta assicura la tutela e la valorizzazione del bene e non ne pregiudica il pubblico godimento, né comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione;

IL DIRETTORE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI DEL PIEMONTE

AUTORIZZA

ad alienare l'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 57 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- 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 il Paesaggio del Piemonte ai sensi del comma 3 dell'art 57 del D.Lgs 42/2004. 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, ed in particolare delle condizioni cautelative di seguito elencate da verificare, comunque in fase di esame di progetto:

- a) dovranno essere conservati, nella loro qualità compositiva, i prospetti su via Frejus e via Cesana e gli affacci sull'area cortilizia interna;
- b) eventuali suddivisioni del volume interno dovranno rispettare l'originaria maglia strutturale, la cui visione dovrà essere - almeno in parte - garantita a tutta altezza;
- c) non potranno essere modificate le finestrate;
- L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso residenziale, e ad attività di servizio alle persone e alle imprese; non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione;
- Dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

Si ricorda inoltre che il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato a questa Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla Soprintendenza Per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte, nei termini prescritti dall'art. 59 del D. Lgs 42/2004.

La presente autorizzazione sarà trascritta alla Conservatoria dei RR II.

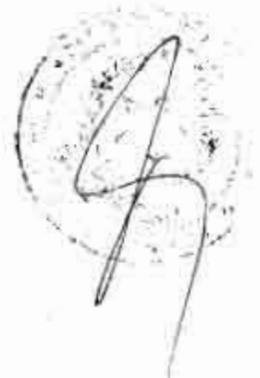
Torino, 12 DIC. 2007



La presente copia è composta di n° 2
esemplari originali che si con-
serva agli atti d'ufficio.



Torino, 12 DIC. 2007





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 costituente il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";

CONSIDERATO che con D.P.C.M. in corso di registrazione è stato attribuito al Dott. Mario TURETTA l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte;

VISTO D.D.R. datato 30/05/2007 con il quale l'immobile denominato "Stabilimento ex Diatto", sito in provincia di Torino, Comune di Torino, via Frejus nn. 21-23, distinto al N.C.E.U. F. 72 part. 828 ed al N.C.T. al F. 1224 partt. 484, 495, 497, 499, è stato dichiarato d'interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

VISTA la nota prot. 18031 del 13/11/2009 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli ha proposto a questa Direzione Regionale l'emanazione di un provvedimento di revisione della su citata dichiarazione d'interesse culturale; effettuata sulla base di un aggiornato frazionamento catastale che consente l'individuazione delle parti sulle quali far convergere l'azione di tutela;

RITENUTO opportuno procedere ad una ripermimetrazione dell'area precedentemente richiamata nel D.D.R. del 30/05/2007 per le ragioni addotte dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli e per le motivazioni contenute nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

di rettificare, ai sensi degli artt. 13-14-128 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. il D.D.R. del 30/05/2007, richiamato in premessa e trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 03/07/2007 ai nn. 35696 R.G. e 20671 R.P., come segue: l'immobile denominato "Stabilimento ex Diatto" sito in provincia di Torino, Comune di Torino, via Frejus 21-23 distinto al N.C.E.U. al Fg. 1224 part. 572 e al N.C.T. Fg. 1224 partt. 572 e 573 (facciata) è dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

La planimetria catastale aggiornata e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Torino.

A cura del competente Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il provvedimento è ammessa proposizione di ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

TORINO, li 19 APR 2010



IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Mario TURETTA



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 costituente il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";

CONSIDERATO che con D.P.C.M. in corso di registrazione è stato attribuito al Dott. Mario TURETTA l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte;

VISTO D.D.R. datato 30/05/2007 con il quale l'immobile denominato "Stabilimento ex Diatto", sito in provincia di Torino, Comune di Torino, via Frejus nn. 21-23, distinto al N.C.E.U. F. 72 part. 828 ed al N.C.T. al F. 1224 partt. 484, 495, 497, 499, è stato dichiarato d'interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

VISTA la nota prot. 18031 del 13/11/2009 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli ha proposto a questa Direzione Regionale l'emanazione di un provvedimento di revisione della su citata dichiarazione d'interesse culturale; effettuata sulla base di un aggiornato frazionamento catastale che consente l'individuazione delle parti sulle quali far convergere l'azione di tutela;

RITENUTO opportuno procedere ad una riperimetrazione dell'area precedentemente richiamata nel D.D.R. del 30/05/2007 per le ragioni addotte dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli e per le motivazioni contenute nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

di rettificare, ai sensi degli artt. 13-14-128 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. il D.D.R. del 30/05/2007, richiamato in premessa e trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 03/07/2007 ai nn. 35696 R.G. e 20671 R.P., come segue: l'immobile denominato "Stabilimento ex Diatto" sito in provincia di Torino, Comune di Torino, via Frejus 21-23 distinto al N.C.E.U. al Fg. 1224 part. 572 e al N.C.T. Fg. 1224 partt. 572 e 573 (facciata) è dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

La planimetria catastale aggiornata e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Torino.

A cura del competente Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Biella, Asti, Cuneo e Vercelli il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il provvedimento è ammessa proposizione di ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

TORINO, li 9 APR 2010



IL DIRETTORE REGIONALE

Dott. Mario TURETTA

E=1393700

60

Fresco

Revejo

N=4991700

52

Muretta



10 APR 2010

DIREZIONE REGIONALE
Dr. Mario TURBETTA

Mario Turbetta

VISTO
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Gianni Bozzo

Gianni Bozzo

Particella: 571

Per Visura

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI TORINO,
ASTI, CUNEO, BIELLA E VERCELLI

OGGETTO: TORINO – Edificio industriale via Frejus 21,23

Relazione storica

L'immobile in oggetto è situato in Borgo San Paolo, uno dei più antichi borghi operai torinesi, che conobbe il massimo sviluppo a inizio Novecento, quando l'industria si svincolò dalla necessità dell'acqua come forza motrice. In particolare questa zona ha subito un considerevole condizionamento dalla Società SNIA, che occupò parte di via Frejus, sia con edifici industriali, che con case per i dipendenti e servizi di vario tipo (campi sportivi, asili, circoli, etc...).

L'edificio industriale vero e proprio fu progettato nel 1905 dall'ing. Pietro Fenoglio, conosciuto nell'ambito torinese per le sue realizzazioni in stile Liberty, come il villino Raby del 1901 e la palazzina denominata "La Fleur" all'angolo tra corso Francia e via Principi d'Acaja progettata nel 1902. La realizzazione dell'edificio venne commissionata dalla rinomata Società Automobili Diatto-Clément, una delle prime fabbriche torinesi di automobili, su una vasta area di circa 25.000 metri quadrati. Sul lotto furono edificati:

- una palazzina a forma di "L" ad uso uffici, tra le vie Frejus e Cesana, dove fu stabilita la sede legale;
- un fabbricato interno ben organizzato ed illuminato, che fu destinato ad uso officina e che poteva ospitare fino a 500 operai.

Nel corso degli anni, l'avvicinarsi di diverse Società (Società Officine Fonderie Frejus, Utita, Snia Meccanica, etc...), con svariate esigenze organizzative, portò inevitabilmente a modifiche sostanziali dell'edificio originale:

nel 1915, su progetto dell'ing. Enrico Faletti, fu realizzato un capannone di prolungamento dell'esistente; nel 1918, con successive demolizioni e ricostruzioni, l'ing. Maria Bongiovanni realizzò un sostanziale ampliamento, in più fasi, del fabbricato industriale. L'ingegnere operò una sistemazione delle facciate sul tipo di quelle esistenti, e della palazzina per uffici, la quale fu sopraelevata.

Ulteriori interventi, nei successivi decenni, anche se di minore importanza, contribuirono alla definizione finale del "quartiere industriale" ora proprietà della Società Pirelli & C. Real Estate.

Il complesso, che rientra nell'ambito stilistico dell'Art Nouveau, dimostra a pieno le peculiarità tecniche e formali impresse da Pietro Fenoglio all'architettura industriale: l'aspetto estetico del complesso risulta curato e la forma, in parte è studiata per conferire un senso di composta forza e solennità all'insieme, in parte è pensata per rispondere alle esigenze funzionali interne. Quest'ultima caratteristica è evidente nel prospetto di via Revello e via Frejus, in cui il portale d'ingresso divide la facciata in due parti stilisticamente differenti, le quali fanno riferimento ad un open-space adibito ad officina e ai locali per uffici: a destra del portale il prospetto è scandito da elementi modulari determinati dalle campate del capannone retrostante, detti moduli sono caratterizzati dalla presenza di finestre a doppia luce; dal finto rosone in rilievo e dalla cornice della copertura a "sheds", anch'essa in rilievo (elementi presenti anche nel prospetto di via Revello); a sinistra del portale la copertura diventa piana e risulta protetta da una balaustra continua, la quale, con il fregio superiore a multiple cornici, conferisce all'insieme un senso di orizzontalità accentuato dalla fascia del basso zoccolo su cui si aprono le finestre degli scantinati.

I due ingressi, uno su via Frejus e l'altro in posizione angolare rispetto alle vie Frejus e Cesana, sono enfatizzati da un frontone sopraelevato, decorato a tabelle di gusto geometrico con una seconda linea di profilature a listelli e dadini.

Esternamente il complesso si presenta intonato in parte di colore giallo ed in parte grigio, decorato con motivi geometrici in rilievo, talvolta risaltato dalla presenza di lesene e dalle cornici delle finestre. Internamente l'uso della muratura è accompagnato da elementi strutturali in metallo, come i pilastri tubolari dell'officina, che sorreggono la copertura a "shed", anch'essa realizzata con reticolari metalliche.

BIBLIOGRAFIA

G. Canestrini, *L'automobile: il contributo italiano*, Reale Automobile Club d'Italia, Roma 1938

Galvano, *Torino, mezzo secolo d'architettura, 1965/1915*, Tipografia Torinese, Torino 1969

Galvano, *Per lo studio dell'Art Nouveau a Torino*, in "Bollettino S.P.A.B.A.", Torino, 1961

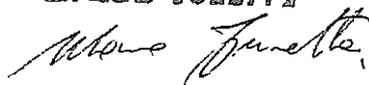
Brayda, *Architetture torinesi del primo Novecento*, in "Augusta Taurinorum", Torino, 1964

Bossaglia, *L'iter Liberty dell'architettura torinese*, in "Commentari" XVII, Roma, 1967

L'incaricato dell'istruttoria
arch. Daniela Biancolini



UFFICIO REGIONALE
Dr. Mario TURATI

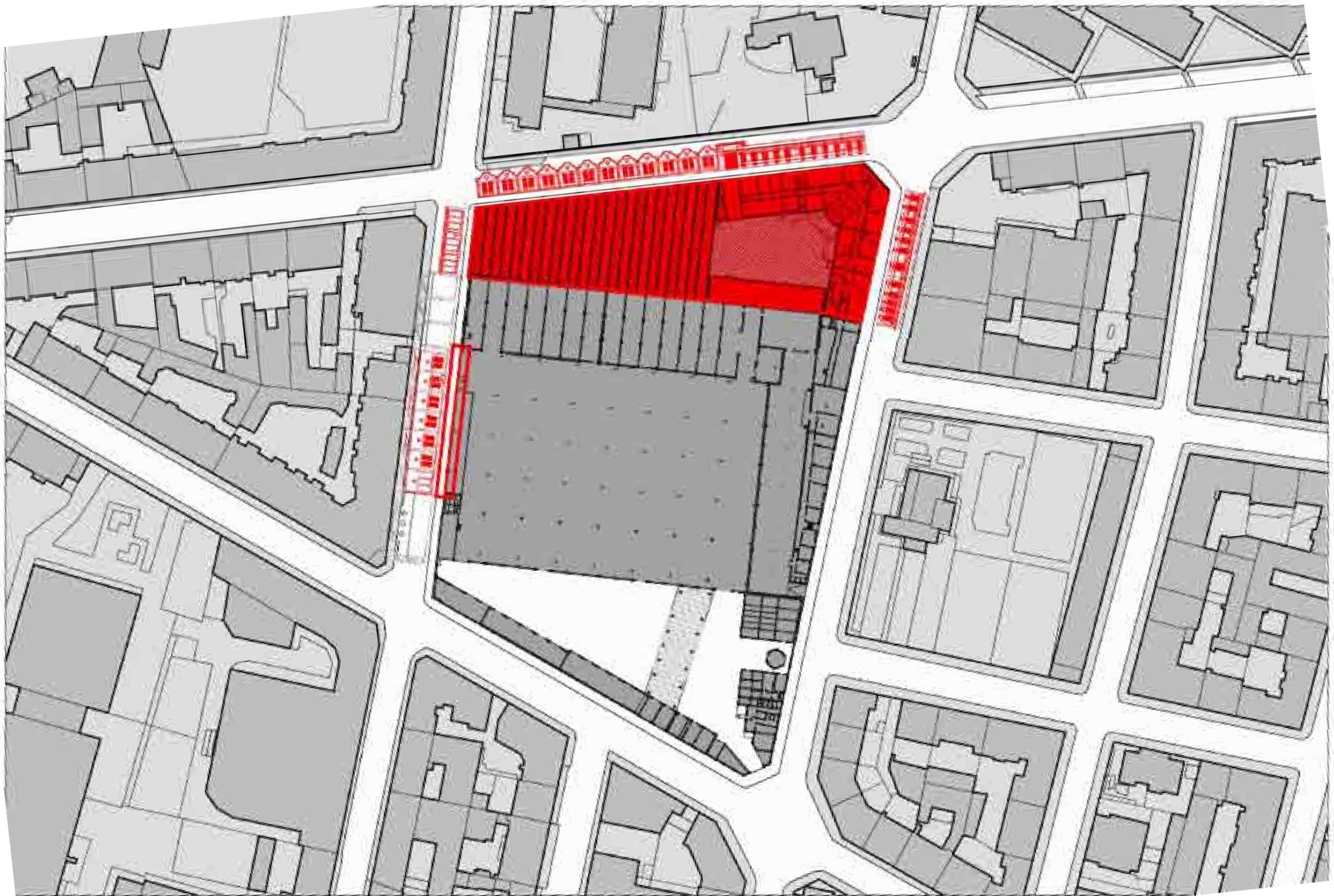




ALLEGATO 1

Estratto Catastale in scala originale (visura del 28 febbraio 2007) corrispondente allo stato allegato al decreto di vincolo del 30 maggio 2007.

In rosso è evidenziata l'area subordinata a Strumento Urbanistico Attuativo, in blu, giallo e verde le particelle citate nel decreto (C.T. foglio n. 1224, partivelle nn. 484, 495, 497, 499).



LEGATO 2

animetria di rilievo dello stato di fatto (aprile 2008).Le parti di edificio ed i prospetti su via ritenute di interesse documentario sono evidenziate



18-Dic-2008 15
 Prot. n. 079896/20

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

TORINO
 1224

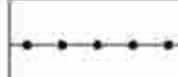
ALLEGATO 3

Estratto Catastale in scala originale(visura del 18 dicembre 2007) aggiornato dopo la cessione delle aree al Fondo Immobili Città di Torino, a seguito dell'accorpamento delle particelle 484, 495, 497 e 499 nell'unica particella numero 569.

⊕ SCALA 1:1.000



ALLEGATO 5
 Planimetria catastale Foglio 1224 - Proposta di aggiornamento del vincolo


 Delimitazione aggiornata delle aree dichiarate di interesse ai sensi degli artt. 10 - 12 del D. Lgs. 42/2004 (Decreto di vincolo del 30 maggio 2007)
 Particelle n. 569 parte A e 569 parte B del Foglio n. 1224


 SCALA 1:1.000

TORINO 1224
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
 Scala originale: 1:1000
 18-Dic-2008 15
 Prot. n. 679896/2



E=1393600

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice 388.000 x 276.000 metri



Scala originale 1:1000
Dimensione cornice 388.000 x 276.000 metri

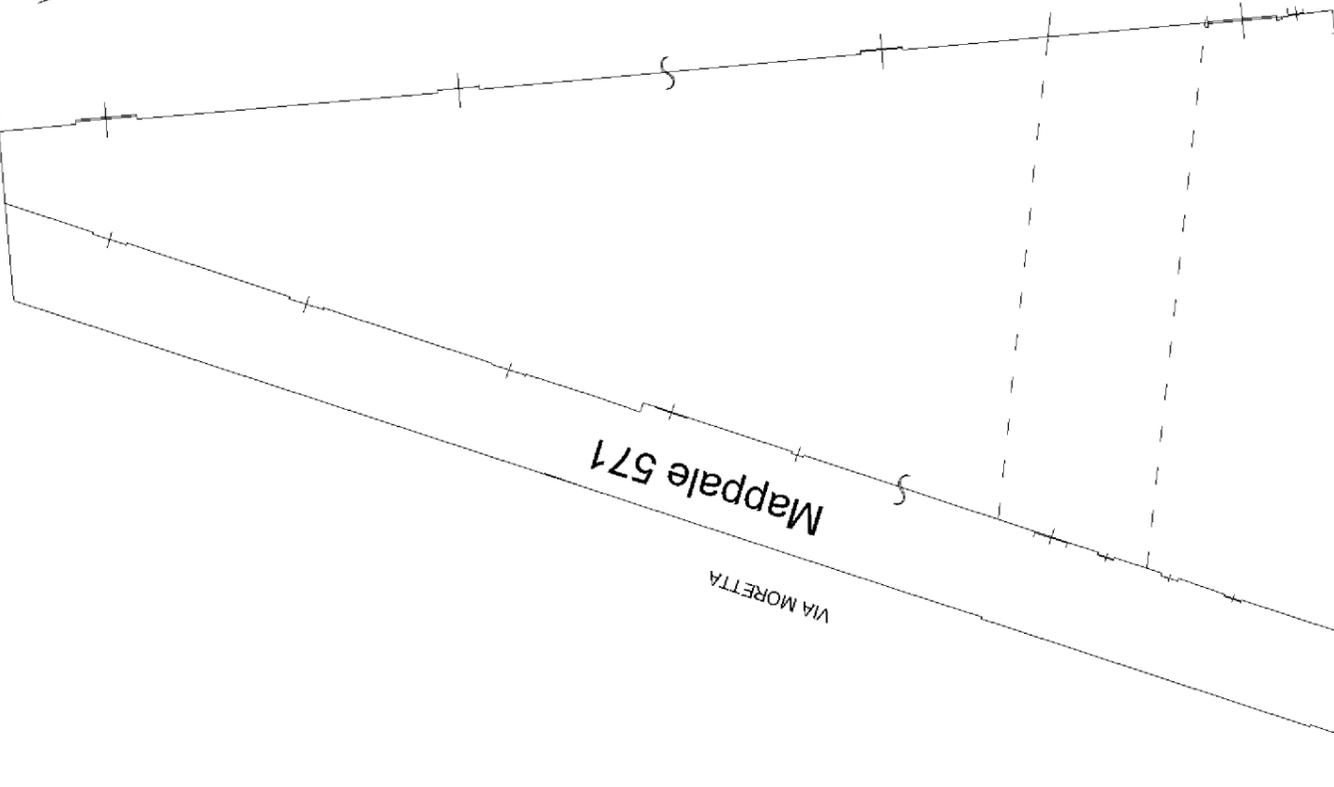
E=1393600

PIANTA PIANO TERRENO

Mappale 573

Scheda 1 di 2

VIA REVELLO



Mappale 571

VIA MORETTA

Mappale 572

VIA FREJUS

Mappale 571

n. 34/A

n. 21

VIA CESANA

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Del Conte Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino N. 5699

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Comune di Torino

Sezione: Foglio: 1224 Particella: 569

Protocollo n. del

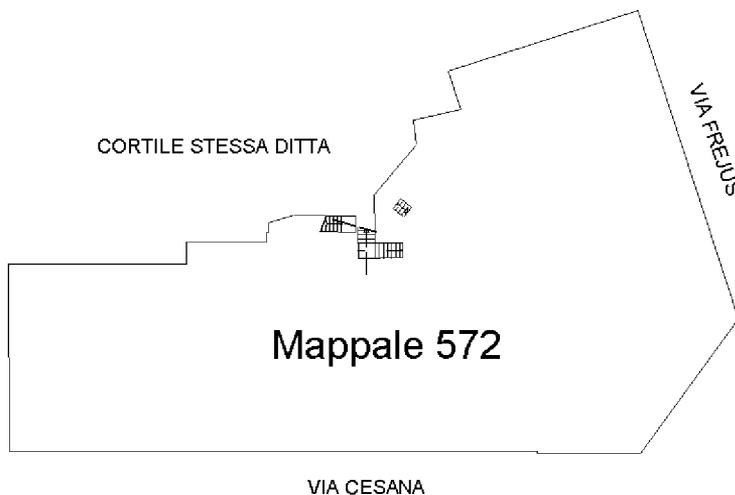
Tipo Mappale n. 621807 del 10/09/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

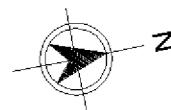
Scala 1 : 500

Scheda 2 di 2

PIANTA PIANO SOTTERRANEO

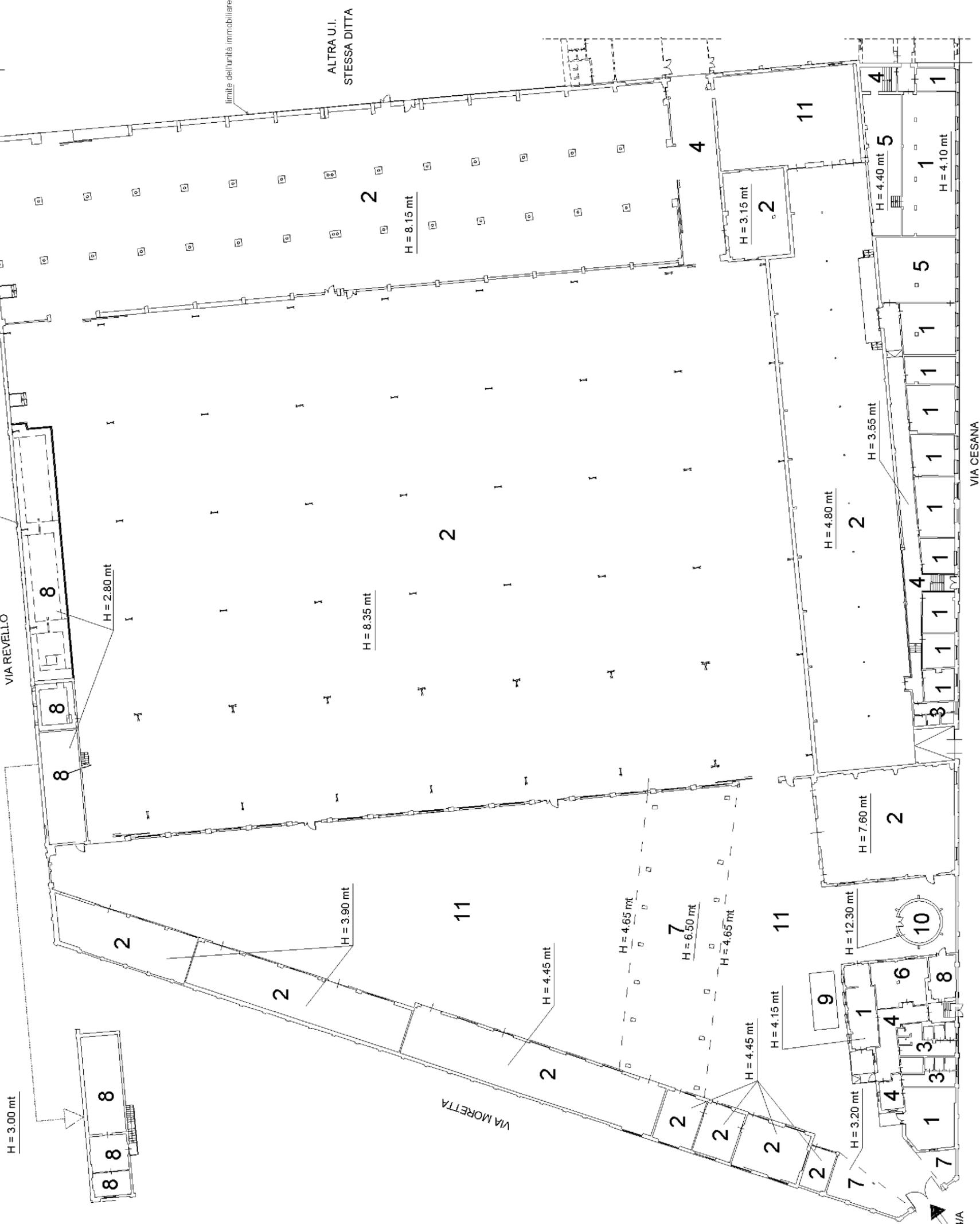


PIANTA PIANO PRIMO



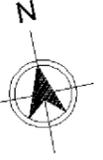
PIANTA PIANO PRIMO

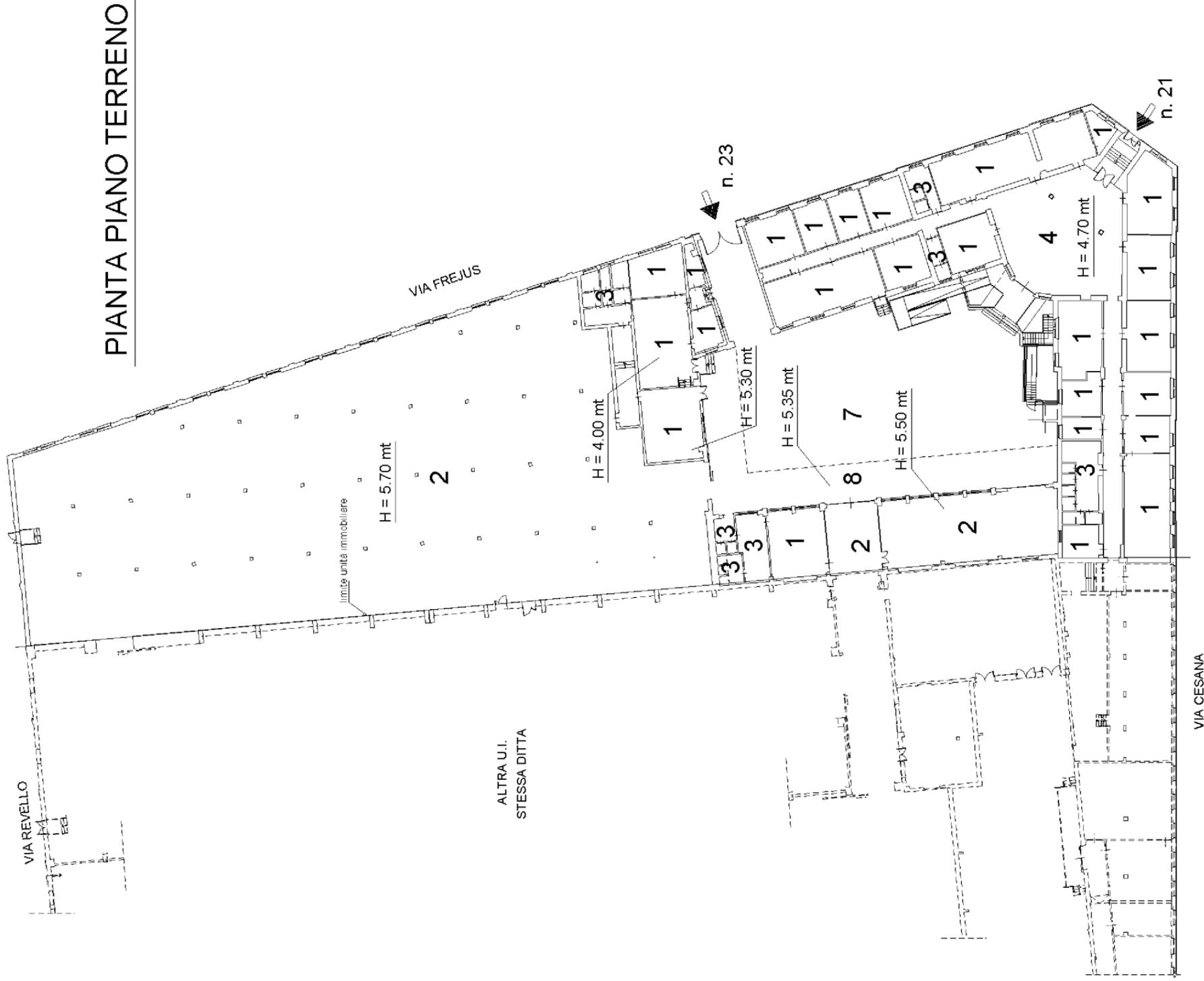
PIANTA PIANO TERRENO



LEGENDA

- 1 - UFFICIO
- 2 - MAGAZZINO
- 3 - BAGNI E ANTI BAGNI
- 4 - DISIMPEGNI/CORRIDOI
- 5 - DEPOSITI
- 6 - PALESTRA
- 7 - TETTOIA
- 8 - LOCALI TECNICI
- 9 - PESA A PONTE
- 10 - TORRE PIEZOMETRICA
- 11 - CORTILE

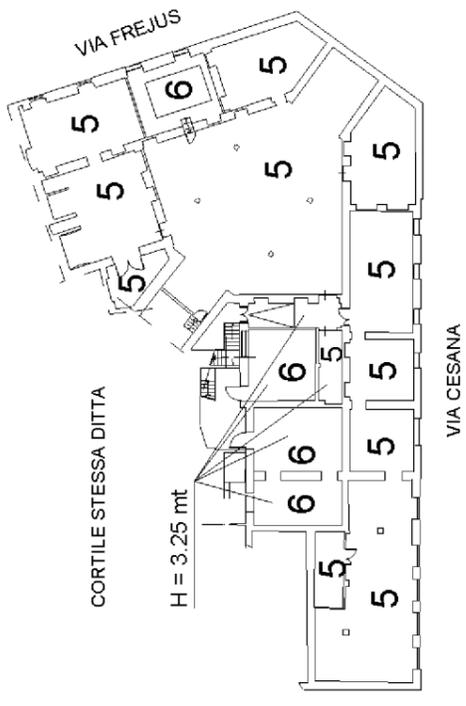




PIANTA PIANO TERRENO

PIANTA PIANO SOTTERRANEO

H = 3.80 mt



LEGENDA

- 1- UFFICIO
- 2 - MAGAZZINO
- 3 - BAGNI E ANTI BAGNI
- 4 - DISIMPEGNI/CORRIDOI
- 5 - DEPOSITI
- 6 - LOCALE TECNICO
- 7 - CORTILE
- 8 - PENSILINA

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219)
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1224 Particella: 571

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1		1224	571		1		D/7					Euro 90.320,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2010 n . 58241 .1/2010 in atti dal 17/09/2010 (protocollo n . TO0584009) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA CESANA n. 34/A piano: T-1;											
Notifica	in corso con prot. TO0727911/2010 del 10/11/2010						Partita	-	Mod.58	-			
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	13465930157	(1) Proprieta` per 1/1

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219)
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1224 Particella: 572

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1224	572		1		D/7				Euro 32.280,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2010 n . 58241 .1/2010 in atti dal 17/09/2010 (protocollo n . TO0584009) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo				VIA FREJUS n. 21 n. 23 piano: S1-T;								
Notifica	in corso con prot. TO0727911/2010 del 10/11/2010						Partita	-	Mod.58	-		
Annotazioni				di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	13465930157	(1) Proprieta` per 1/1

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219)
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1224 Particella: 573

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1224	573				area urbana		23 m ²			DIVISIONE del 02/10/2009 n . 159909 .1/2009 in atti dal 02/10/2009 (protocollo n . TO0681792) DIVISIONE
Indirizzo				VIA REVELLO SNC piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO CASA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO con sede in MILANO	13465930157	(1) Proprieta` per 1/1

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

11 _____ **ALLEGATO 3: Atti di proprietà**

Per l'Atto di proprietà ci si riferisce alla documentazione depositata presso il Settore Patrimonio della Città di Torino, registrata con atto n....

TITOLI DI PROPRIETA'

Per la dimostrazione dei titoli di proprietà si richiamano integralmente gli atti notarili disponibili presso gli archivi della Città di Torino, Ufficio Entrate, n. 20198 del 27.12.2007, con i seguenti riferimenti:

- Atto di Apporto:
20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40158 – raccolta n. 52104, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20197;
- Atto di compravendita:
20 dicembre 2007 a rogito notaio Astore di Torino, repertorio n. 40159 – raccolta n. 52105, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate al n. 20198.