

Città di Torino

Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 - Mirafiori A

MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PROGETTISTI



STUDIO GARZINO



ORDINE INGEGNERI N°
PROVINCIA DI CUNEO 715
Dott. Ing. GARZINO Giorgio

Prof. Ing. Giorgio Garzino

Via Jerusalem, 17/E - 12038 Savigliano
Via Lamarmora, 61 - 10128 Torino
giorgio.garzino@studiogarzino.it
giorgio.garzino@ingpec.eu
collaboratori
Arch. S. Cadau - Ing. A. Grosso - Ing. A. Hyka

in collaborazione con:
Ufficio Tecnico TNE
Ing. Francesca Caggiano
Arch. Giuseppe Caliumi



Studio Sintesi Ingegneria e Paesaggio

via Mongrando, 41/a - 10153 Torino
stefano.assone@studio-sintesi.com
s.assone@epap.conafpec.it

in collaborazione con:
arch. Raffaella Gambino
raffaella.gambino@tin.it
raffaella.gambino@architettitorinopec.it

arch. Marco Zocco
marcozocco@libero.it
m.zocco@architettitorinopec.it

TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.
Responsabile del Procedimento

PROPONENTE

Ing. Francesco Terranova

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE



Torino Nuova Economia S.p.A
via Livorno, 60 - 10144 Torino
info@torinonuovaeconomia.it
postatne@pec.torinonuovaeconomia.it

OGGETTO

Relazione illustrativa e finanziaria

TAVOLA

A.2_v

SCALA

REV	DATA	DESCRIZIONE
00	Dicembre 2019	Presentazione variante al PEC (DGC n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016)
01	Maggio 2020	Integrazioni per Modifica al PEC (Verbale Tavolo tecnico prot. n. 817 del 13 marzo 2020)
02	Gennaio 2021	Integrazioni per Conferenza dei Servizi OO.UU. (27 ottobre 2020)

FILE

Z:\101 - VARIANTE PEC 2019\12-VariantePEC-Definitivo2019\01_Tavole-Definitive\A_PROGETTO URBANISTICO\A2\revA3A.2v_testalno_rev+OOUU.dwg

Sommario

PREMESSA	2
Il Proponente.....	2
Procedimenti e Atti precedentemente approvati.....	2
Aspetti Ambientali.....	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
ANALISI E RICERCHE SVOLTE	9
Descrizione dei luoghi.....	9
Geomorfologia (Tratto da “relazione geologica” Planeta Studio Associato, Dicembre 2011).....	10
Idrografia superficiale (Tratto da “Relazione geologica” Planeta Studio Associato, Dicembre 2011).....	11
Idrogeologia.....	12
Piano di Classificazione acustica.....	12
LA MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	14
Il progetto della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato	18
Dati riassuntivi	22
Organizzazione funzionale delle Unità Minime di Intervento.....	23
STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE E QUOTA PARTE COSTO DI COSTRUZIONE	30
QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	31

PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti progettuali della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato riguardante la Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori-A individuata dal Piano Regolatore Generale della Città di Torino.

Tale Ambito infatti, come meglio descritto nel seguito, ai sensi della Variante Urbanistica al PRG - approvata con l'Accordo di Programma A46 sottoscritto il 16/03/2011 - è stato oggetto di un Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 2016 05336/009 in data 22/11/2016.

Con tale Provvedimento comunale, come previsto dal sopracitato Accordo di Programma, è stato altresì approvato il Masterplan relativo all'Ambito 16.34 Mirafiori-A precisando che *"... la configurazione progettuale del Settore II dell'Ambito, potrà essere modificato e aggiornato, d'intesa con la Città, in relazione alla possibili soluzioni insediative che meglio saranno in grado di caratterizzare e valorizzare la trasformazione definitiva dell'area."*

Pertanto la Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto mantiene invariato l'assetto della Unità Minima di Intervento A4 e ridefinisce la configurazione urbanistico-edilizia delle Unità Minime di Intervento A1, A2, A3.

Il Proponente

Nel 2005 Regione Piemonte, Provincia di Torino e Comune di Torino, hanno siglato con la società Fiat, oggi Fiat Chrysler Automobiles (FCA), un *Protocollo di intesa* che prevede vari obiettivi fra cui figura anche quello afferente alla valorizzazione immobiliare delle aree industriali, aventi una superficie complessiva pari a circa 300 mila metri quadrati, facenti parte del Comprensorio Mirafiori, cedute dalla casa automobilistica agli Enti Locali.

Torino Nuova Economia S.p.A. (TNE S.p.A.), società mista i cui soci sono oggi la Regione Piemonte, il Comune di Torino e la Società Fiat Chrysler Automobiles S.p.A., ha acquisito la proprietà delle suddette ex aree industriali di Mirafiori, convenzionalmente denominate Zona A, B e C, per avviarne la riqualificazione e promuovere il mantenimento di un polo di attività produttive.

Procedimenti e Atti precedentemente approvati

L'avvio del processo di trasformazione urbanistica della cosiddetta Zona A si è concretizzato con l'*Accordo di Programma del 12 luglio 2007* riguardante la realizzazione

del Centro del Design mediante il recupero parziale dello stabilimento ex-Dai presente in tale area.

In sede di tale Accordo di Programma è stata approvata una Variante urbanistica con l'inserimento delle disposizioni normative inerenti all'Ambito Torino Design Center – Mirafiori (A). È stato pertanto avviato l'iter progettuale e la conseguente realizzazione del Centro del Design che è entrato in funzione nell'ottobre del 2011 mediante locazione al Politecnico di Torino.

Nel 2011 è stato sottoscritto un *nuovo Accordo di Programma in Variante al PRG*, finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento del Centro del Design, ridenominato Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità, e all'incremento della superficie a destinazione "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (ASPI) - commerciale. La suddetta Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ha comportato una procedura di *Verifica preventiva di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica*. Tale procedura si è conclusa nel gennaio 2011 con la Determina Dirigenziale n. 26 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino con l'esclusione della Variante di P.R.G. dalle successive fasi di Valutazione della procedura di VAS, e con una serie di osservazioni e indicazioni di approfondimento da effettuarsi nelle successive fasi progettuali. Inoltre la suddetta Determina specificava che *"nel caso in cui nell'area siano previste opere o infrastrutture soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della Dgr n. 12-8931 del Giugno 2008."*

In seguito alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2011, TNE S.p.A. ha redatto lo Strumento Urbanistico Esecutivo, presentato a giugno del 2015, approvato con Deliberazione del Giunta Comunale n. 2016 05336/009 del 22 novembre 2016.

Il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato individua all'interno della Zona A quattro Unità Minime di Intervento denominate U.M.I. A1, U.M.I. A2, U.M.I. A3 (corrispondente con la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità già realizzata) e U.M.I. A4.

Il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato, in ossequio a quanto disposto dalla Città di Torino - Direzione Centrale Ambiente, Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con provvedimento del 14/11/2013 (nota prot. 6312), è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della quale con Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente n. 267 del 03/11/2016 è stato espresso parere motivato di compatibilità ambientale con prescrizioni.

Con successiva Delibera di Giunta n. 2017 05020/009 in data 21/11/2017 l'Amministrazione comunale ha esaminato l'ipotesi progettuale presentata da TNE S.p.A. riguardante la Modifica parziale del P.E.C. che definisce, per il sopra citato Settore II, una modifica della conformazione della viabilità, così da escludere vincoli ambientali sulle aree pubbliche. Conseguentemente ha preso atto che, entro 1 anno dall'esecutività del provvedimento, TNE S.p.A. avrebbe dovuto presentare il progetto di revisione del P.E.C. relativo al Settore II (U.M.I. A1 e A2), come peraltro previsto dal Masterplan e dalla deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del P.E.C. del 22/11/2016.

Infine, con la Deliberazione di Giunta comunale n. 2018 05377/009 in data 20/11/2018 la Città di Torino ha esaminato la Proposta di revisione del P.E.C., presentata da TNE S.p.A., che ipotizza un nuovo assetto urbanistico dell'area e contiene le linee guida per la redazione della successiva Modifica al P.E.C. medesimo.

È stata altresì accordata una proroga - fino al 5 dicembre 2019 – del termine per la presentazione della Modifica parziale del Piano Esecutivo Convenzionato.

Aspetti Ambientali

A seguito dell'approvazione del sopracitato Piano Esecutivo Convenzionato, TNE S.p.A., con la stipula dell'Atto Notarile di vendita afferente al Lotto U.M.I. A4 formalizzato con la società Nova Coop S.c. in data 29/12/2016, ha assunto impegno contrattuale a presentare una Variante al Progetto Operativo di Bonifica che preveda una diversa ricollocazione del pietrisco e della pavimentazione bituminosa contenete amianto in un sito diverso da quello di proprietà della Nova Coop S.c..

In data 30/03/2017 è stata depositata la suddetta Variante al Progetto Operativo di Bonifica ambientale riguardante la messa in sicurezza permanente del pietrisco serpentinitico contenente amianto che prevede la ricollocazione del pietrisco derivante dalla U.M.I. A4 e dalla U.M.I. A3, al di sopra dei binari ubicati nella porzione di area ex Gommatura (ritornando alla soluzione tecnica già proposta nell'ambito del progetto presentato nel maggio 2016 - Relazione R16-04-15 ed esaminata con pareri favorevoli da parte degli Enti).

Nell'ambito di tale procedura sono stati emanati i pareri della Direzione Urbanistica e Territorio (prot. n. 1636 del 14/06/2017) e della Direzione Infrastrutture e Mobilità –

Servizio Urbanizzazioni (prot. n. 14191 del 21/06/2017), dai quali risulta che le aree a servizi e a viabilità dovranno essere realizzate in aree libere da vincoli ambientali.

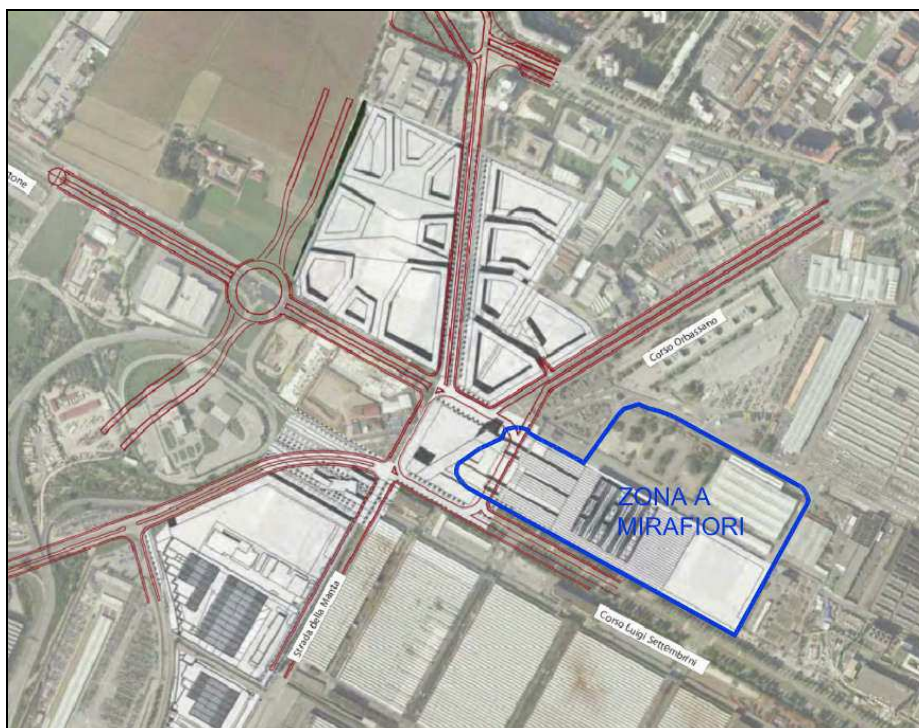
Successivamente all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, la Divisione Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - della Città di Torino con la Determina dirigenziale n. 267 del 22/12/2017 ha approvato la "Variante al progetto di messa in sicurezza permanente del ballast proveniente dalla U.M.I. A4" e la "Variante al progetto di messa in sicurezza permanente del ballast attualmente presente all'interno del fabbricato ex gommatura e all'interno dell'area U.M.I. A2", autorizzando il reimpiego del pietrisco serpentinitico come materiale di riempimento in corrispondenza della porzione di area ex Gommatura su cui sono presenti i binari ferroviari, escludendo il recupero in sito delle pavimentazioni bituminose adese al pietrisco considerate rifiuto speciale.

In esito ai successivi approfondimenti con la Determina dirigenziale n. 140 del 13/06/2019 la Divisione Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali - della Città di Torino, ha approvato anche il recupero in sito delle pavimentazioni bituminose adese al pietrisco serpentinitico da effettuarsi nell'ambito dell'intervento di messa in sicurezza permanente dei binari ferroviari presenti nella porzione di area ex Gommatura.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come già evidenziato nel Piano Esecutivo Convenzionato precedentemente approvato, il programma di riqualificazione delle ex aree industriali di Mirafiori è un tassello del più ampio disegno di riassetto urbano del quadrante sud-ovest della Città di Torino interessato anche da importanti progetti infrastrutturali. Tra questi il Progetto del nuovo asse viario di Corso Marche, la Linea 2 della Metropolitana e la futura Piazza Mirafiori che si connoterà come nuova porta sud di accesso alla Città.

La Zona A, oggetto della Variante parziale al P.E.C., è localizzata in corrispondenza dell'intersezione tra due importanti assi viari, corso Settembrini e corso Orbassano, che costituisce il nodo oggetto di una riorganizzazione funzionale nell'ambito del progetto per la realizzazione della suddetta futura Piazza Mirafiori: in termini urbanistico-edilizi, individuando le funzioni che essa dovrà accogliere, tra cui la prevista stazione della Metropolitana, ed anche viabilistici, definendo un sistema capace di raccogliere e distribuire i flussi provenienti oltre che dai due assi viari citati anche dal raccordo con la Tangenziale autostradale e da strada del Portone.



Zona A Mirafiori – Inquadramento del lotto (Immagine ripresa dall'elaborato "Area Metropolitana Torinese. Quadrante sud-ovest Piazza Mirafiori", Dossier novembre 2010, Urban center metropolitano)

L'area di intervento, oggetto di Variante di Piano Regolatore Generale in Accordo di Programma A46, approvata nel Marzo 2011, risulta ricompresa in una Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 16.34 MIRAFIORI - A, così definita:

- Superficie Territoriale d'Ambito (ST) 142.293 mq
- Indice territoriale massimo: 0,80 mq/mq
- Stima della SLP generata dall'ambito 113.834 mq
- SLP per destinazioni d'uso:
- Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35%
- Eurotorino/Attrezzature di interesse generale min 65%
- Servizi per la Città 10% ST
- Aree per Servizi: il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisogno standard ex art. 21 della LUR (80% della SLP per la destinazione ASPI/Terziario; per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art. 21 LUR per ciascuna tipologia d'insediamento; per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi è quello previsto ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle NUEA).

Facendo riferimento alle Unità Minime di Intervento in cui è articolato l'Ambito 16.34, e alle specifiche tipologie insediative previste dalla Modifica parziale al P.E.C. risulta quanto segue.

Aree per Servizi

Settore interessato dalla Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato

U.M.I. A1 [tipologia insediativa: Eurotorino - Attività produttive e innovative]:

- il fabbisogno minimo di aree per servizi è determinato in misura pari al 20% della Superficie Territoriale in applicazione di quanto previsto all' art. 21 della Legge Urbanistica Regionale secondo quanto prescritto nella Scheda Normativa dell'Ambito 16.34 Mirafiori A.

U.M.I. A2 [tipologia insediativa: Eurotorino - Attività produttive e innovative / Attività di Servizio a Persone e Imprese/Terziario]:

- il fabbisogno minimo di aree per servizi è determinato

- in misura pari al 20% della Superficie Territoriale in applicazione di quanto previsto all' art. 21 della Legge Urbanistica Regionale secondo quanto prescritto nella Scheda Normativa dell'Ambito 16.34 Mirafiori A., per la componente di tipologia insediativa Eurotorino - Attività produttive e innovative.
- in misura pari al 80% della Superficie Lorda di Pavimento in applicazione ex art. 21, comma 3, della Legge Urbanistica Regionale per la componente di tipologia insediativa Attività di Servizio a Persone e Imprese/Terziario (SLP residuale pari a 1.840 mq rispetto a quella già attribuita alla U.M.I. A4).

U.M.I. A3 [tipologia insediativa: Attrezzature di Interesse Generale]:

- il fabbisogno minimo di aree per servizi è determinato in misura pari al 10% del Volume virtuale di progetto (ai sensi Legge 122 del 24/03/89) in applicazione ex art. 19, comma 7, delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.

Per il settore non interessato dalla Modifica parziale al P.E.C. rimane confermato quanto precedentemente previsto.

U.M.I. A4 [tipologia insediativa: Attività di Servizio a Persone e Imprese]:

- il fabbisogno minimo di aree per servizi è determinato in misura pari al 80% della Superficie Lorda di Pavimento in applicazione ex art. 21, comma 3, della Legge Urbanistica Regionale.



Estratto del Foglio 16A del P.R.G. della Città di Torino

ANALISI E RICERCHE SVOLTE

Descrizione dei luoghi

L'area oggetto di intervento è collocata nella porzione sud-ovest di Torino, in prossimità dei Comuni di Grugliasco e Beinasco, in corrispondenza della confluenza viaria dei corsi Settembrini e Orbassano.



Individuazione dell'area di intervento

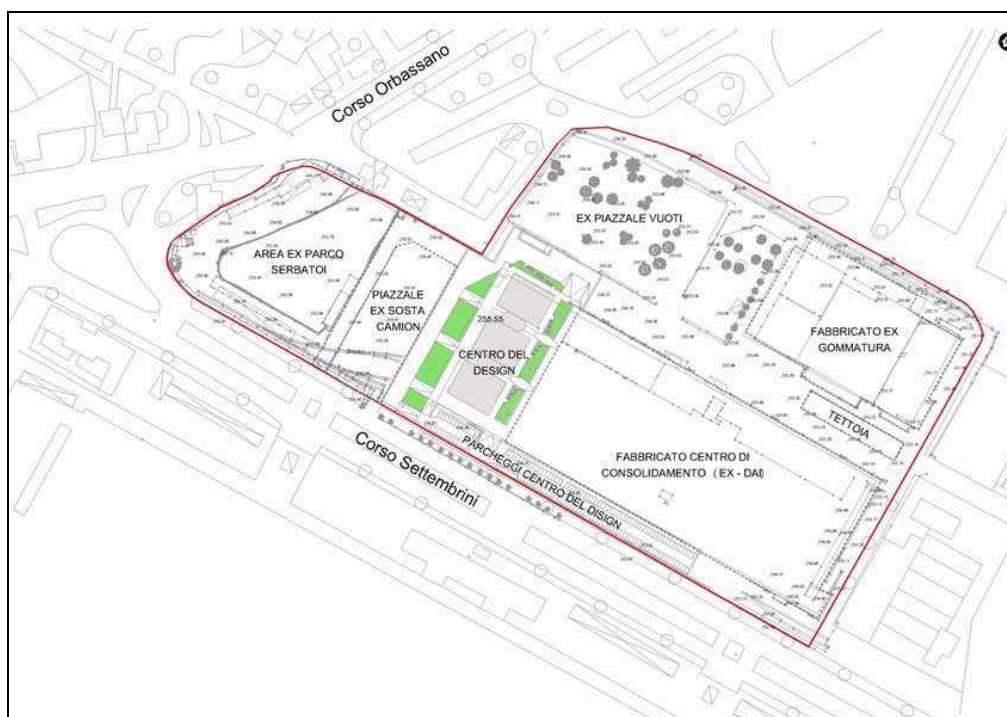
Il lotto, individuato come zona A – Mirafiori, si inserisce in un'area caratterizzata fortemente dalla presenza di attività produttive e terziarie, con alcune aree a servizi pubblici e sporadiche aree residenziali. In particolare il lotto è parte delle aree dismesse, pari a circa 300.000 mq, dall'attività FCA Mirafiori, per le quali sono in atto importanti azioni di trasformazione urbanistica.

Il lotto è definito a sud da c.so Settembrini, a ovest da c.so Orbassano; confina a nord e ad est con lo stabilimento FCA in attività.

Nello specifico, la Zona A - Mirafiori si sviluppa su una superficie di 142.293 mq e al suo interno ad oggi si possono individuare:

- la Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità realizzata recuperando una porzione del Capannone ex DAI
- il Capannone ex DAI, a sud-est;
- l'ex Officina Gommatura ruote e magazzino gomme localizzata a nord est del lotto;

- un piazzale asfaltato con aree verdi ubicato a nord-ovest denominato ex Piazzale Vuoti;
- una tettoia in ferro ubicata tra la ex Officina gommatura e il Capannone ex DAI;
- il lotto immobiliare ceduto alla Società Nova Coop s.c., ubicato a ovest del lotto, che comprende l'area denominata ex Parco serbatoi - sulla quale insistevano i serbatoi di combustibile svuotati, bonificati e rimossi nel 2006 - e l'ex Piazzale sosta camion tra l'ex Parco serbatoi e il Capannone ex DAI.



Zona A Mirafiori - Stato di fatto

Geomorfologia (Tratto da “relazione geologica” Planeta Studio Associato)

A scala regionale, l'area urbana di Torino rappresenta un lembo residuo dell'originario “livello fondamentale della pianura”, digradante con modeste inclinazioni, dell'ordine dell'1%, verso Est e Sud-Est, ovvero dall'Arco Alpino occidentale sino ai rilievi collinari ubicati a Sud della città.

L'area di interesse ricade all'interno del margine meridionale del settore di pianura esteso tra Rivoli ed il nucleo di Torino, delimitato dalle incisioni della Dora Riparia a nord, del Sangone a sud e dall'alveo del Po a ridosso del versante collinare (est 9 sud-est). In prossimità degli alvei dei corsi d'acqua, i margini del livello fondamentale della pianura sono rimarcati da scarpate naturali con altezze generalmente comprese tra 10 e 15 m.

L'assetto originario delle scarpate, in origine ben evidenti e piuttosto acclivi, risulta attualmente rimodellato più o meno intensamente a seguito degli interventi di urbanizzazione e di sistemazione delle sponde fluviali.

A scala locale, l'area di interesse si colloca in un contesto urbanizzato in un'area pianeggiante debolmente digradante verso Est Sud-Est posta ad una quota di circa 257 m s.l.m.

Sulla base di quanto indicato nella Carta geologico – strutturale e geomorfologica a corredo della variante strutturale n. 100 al PRG, di cui si riporta uno stralcio nell'immagine seguente, nell'intorno dell'area non sarebbe presente alcun elemento morfologico rilevante, ad eccezione della rete di bealere e canali di scolo, peraltro tombinati.



Figura a: Estratto della Carta geologico-strutturale e geomorfologia a corredo del PRG di Torino

Idrografia superficiale (Tratto da “Relazione geologica” Planeta Studio Associato)

A scala regionale, coerentemente con l'assetto morfologico generale, il drenaggio delle acque superficiali si dispone nel complesso da Ovest verso Est Sud-Est.

Nell'intorno dell'area non si segnala la presenza di corsi d'acqua superficiali.

I corsi d'acqua più vicini sono il Sangone, orientato in direzione Est-Ovest ed ubicato a circa 2 km di distanza in direzione Sud-Ovest dall'area di interesse, ed il Po, orientato in direzione Nord-Sud ed ubicato a circa 3,8 km in direzione Est dalla stessa.

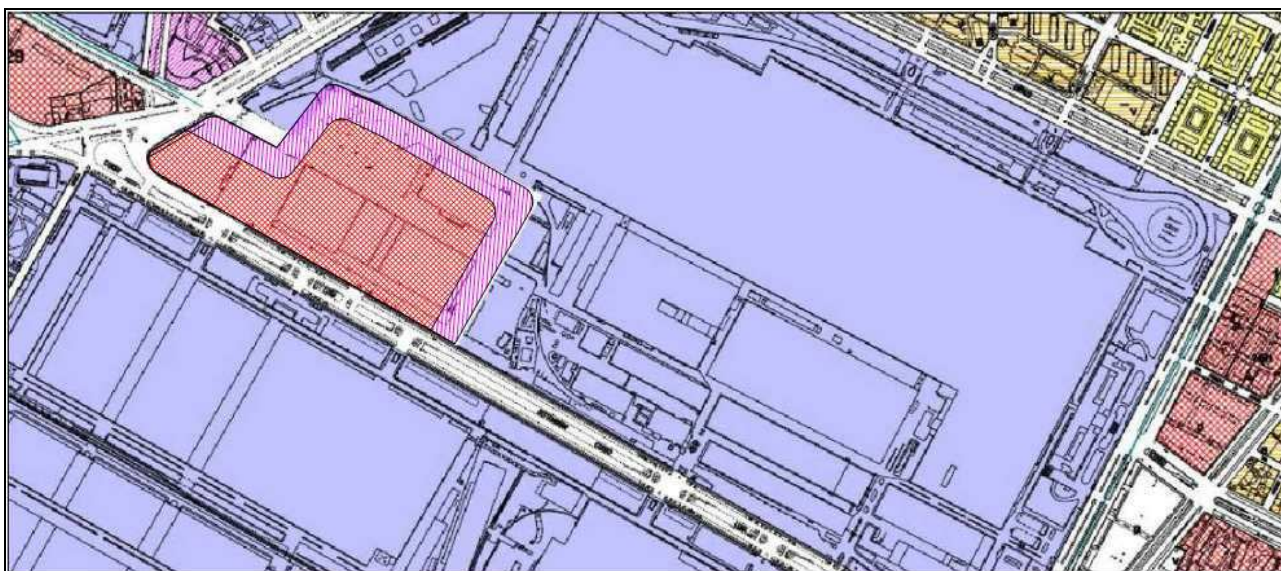
All'interno dell'area non sono presenti corsi d'acqua, bealere o canali irrigui. In cartografia (si veda Figura a) sono segnalate due bealere tombinate orientate parallelamente a C.so Settembrini.

Idrogeologia

Sotto il profilo idrogeologico, in conformità alla variante n. 100 approvata il 25/10/2008 l'area in oggetto è in classe I, sottoclasse I, zone non soggette a pericolo di inondazione, né allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologiche sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Piano di Classificazione acustica

L'area, in seguito alla nuova destinazione urbanistica derivante dalla variante di PRG è stata oggetto di modifica della classificazione acustica, con il passaggio dalla classe IV propria delle "zone prevalentemente industriali" alla classe IV – "aree di intensa attività umana", con l'inserimento di una fascia cuscinetto della larghezza di 50 m in classe V.

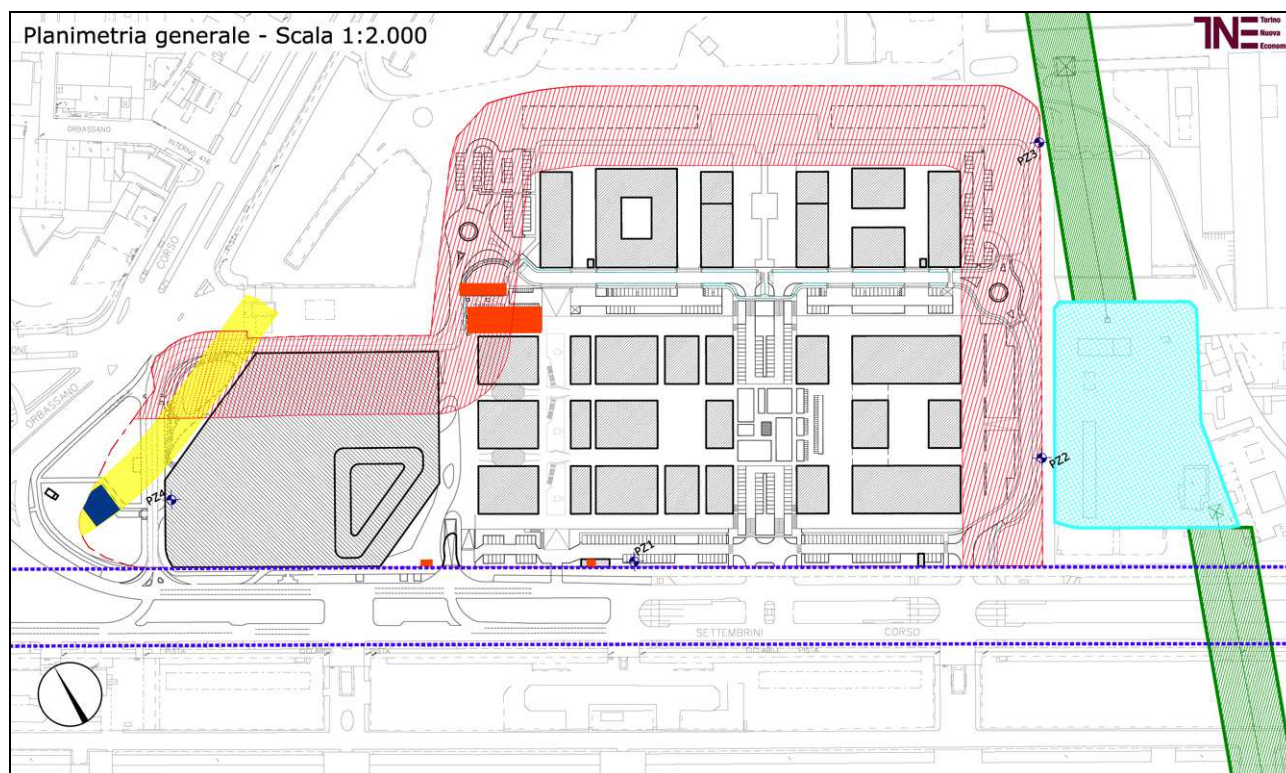


Estratto del Piano di Classificazione Acustica. Verifica di Compatibilità acustica.

In accordo a quanto stabilito dalla DGR 85-3802/2001, il rapporto di copertura all'interno della fascia cuscinetto deve essere inferiore a 1/8 della superficie complessiva della fascia









stessa (pari a circa mq 46.527). Pertanto le impronte delle sagome massime degli interventi edilizi in progetto sono posizionate in modo da non oltrepassare il limite della fascia cuscinetto, ad eccezione di una porzione di edificio in progetto e di una piccola porzione dell'edificio esistente nella U.M.I. A3.

Ai fini del soddisfacimento dei requisiti della DGR 85-3802/2001 si precisa che i parcheggi in struttura e i locali tecnici non vengono considerati quali recettori sensibili, pertanto non costituiscono densità urbanistica.



Verifica del rispetto dei parametri della fascia acustica

LEGENDA

-  PIEZOMETRO
-  FASCIA CUSCINETTO ACUSTICA (50 m)
-  FASCIA DI RISPETTO DA ELETTRODOTTO
-  SOTTOSTAZIONE ELETTRICA MIRAFIORI
-  CORSI D'ACQUA INTERRATI CON FASCIA DI RISPETTO 5 m
-  SOTTOPASSO MEZZI GOMMATI E FERROVIARIO
-  IMPIANTI CENTRO DEL DESIGN
-  IMPIANTO DI ESTRAZIONE FUMI A SERVIZIO DEL SOTTOPASSO

LA MODIFICA PARZIALE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'intervento oggetto della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori-A, mantiene la connotazione originaria di riqualificazione di un'area industriale dismessa, e conserva anche la finalità orientata alla creazione di un "polo tecnologico", un distretto complesso dove coesisteranno le funzioni della ricerca e dell'innovazione in campo produttivo (Eurotorino - Attività produttive e innovative), integrate con le funzioni della formazione (Attrezzature di interesse generale) e dei servizi (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese).

Alle scelte progettuali di massima inizialmente individuate, frutto di una serie di riflessioni strategiche e socio-economiche, condivise con gli enti locali preposti al governo del territorio, che hanno delineato le modalità di riconversione di tale Zona A, oggi inserita in un tessuto urbano "formato", si aggiungono nuovi criteri e metodologie compositive urbanistico-edilizie che scaturiscono da opportunità di sviluppo correlate alle recenti manifestazioni di interesse enunciate da importanti soggetti pubblici e privati che hanno previsto di insediare in tale area le loro funzioni.

È stato così possibile condurre l'attività progettuale su scala urbanistico-edilizia tenendo conto delle specifiche esigenze funzionali manifestate nel corso degli studi preliminari di massima riguardanti le tipologie edilizie che si prevede di insediare nelle originarie tre Unità Minime di Intervento A1, A2 e A3, che sono oggetto della presente Variante di P.E.C.. Indirizzando quindi specificatamente la progettazione riguardante l'impianto viabilistico, la conformazione dei lotti fondiari e la dotazione di aree per servizi in modo tale da rendere concretamente attuabili gli interventi edilizi prospettati.

Se infatti la base programmatica di riferimento iniziale per la progettazione urbanistica dell'area, al momento della redazione dell'originario Piano Esecutivo Convenzionato, risultava principalmente incentrata sulla presenza della Cittadella Politecnica del Design e della Mobilità - collocata nella Unità Minima di Intervento A3 - e sul progetto dell'intervento edilizio riguardante la realizzazione del Centro Polifunzionale a servizi e attività commerciali - previsto nella Unità Minima di Intervento A4 - adesso, con la presente Modifica, sono i progetti afferenti alla realizzazione del "Competence Center" e del "Manufacturing Technology Center" che giustificano e caratterizzano le scelte progettuali

sottese al completamento della trasformazione urbanistico-edilizia dell'Ambito 16.34 Mirafiori - A.

Si evidenzia infine che la presente Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato, così come prescritto dalla Delibera di Giunta comunale della Città di Torino, n. 2016 05336/009 del 22/11/2016, con cui è stato approvato l'originario Strumento Urbanistico Esecutivo, recepisce gli indirizzi progettuali, enunciati nel Masterplan (Allegato 1 al medesimo P.E.C. originario), definiti d'intesa con l'Amministrazione comunale nell'ottica di modificare e aggiornare la configurazione progettuale iniziale proprio "in relazione alle possibili soluzioni insediative che meglio saranno in grado di caratterizzare e valorizzare la trasformazione definitiva dell'area".

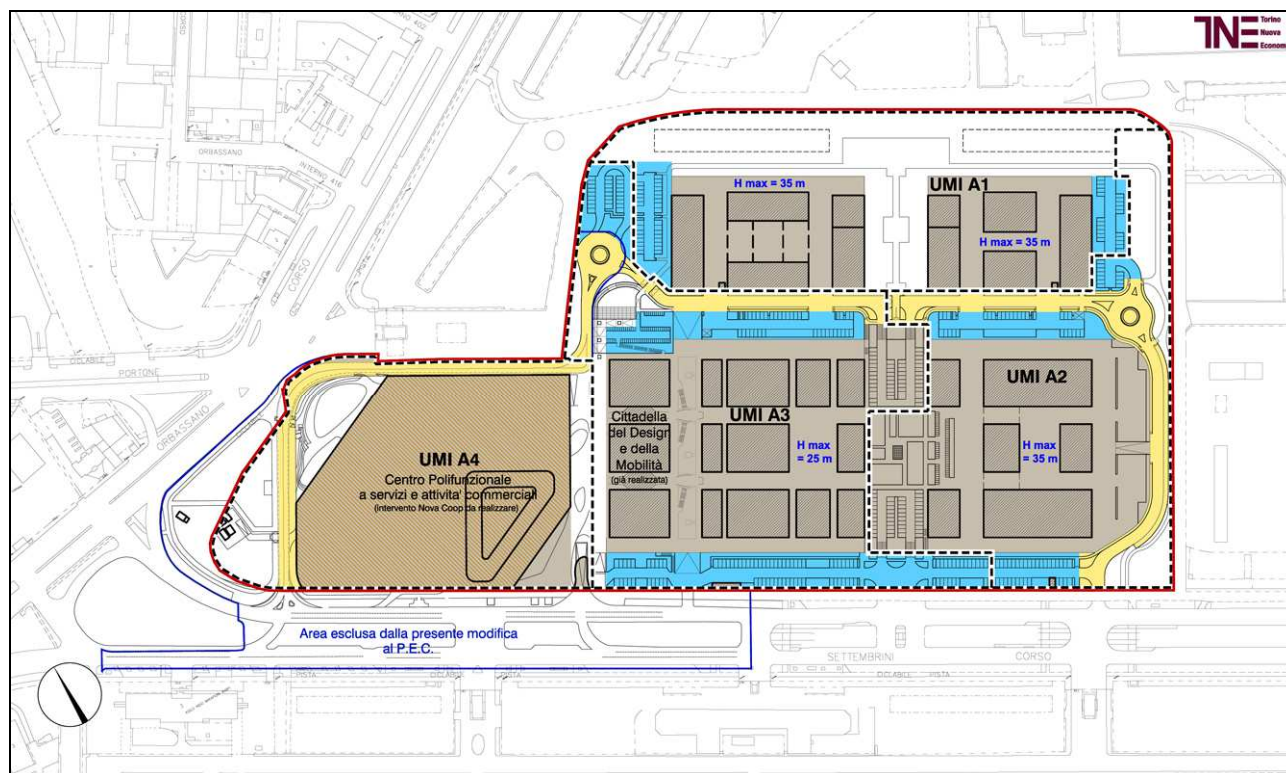
Pertanto la Modifica parziale al P.E.C. in oggetto è stata elaborata sul presupposto, già sancito con il precedente progetto, che i fattori individuati come trainanti per lo sviluppo dell'area sono:

- il "motore" della formazione e della ricerca
- l'interazione tra attività didattiche e attività produttive innovative
- l'apporto di servizi capaci di soddisfare - qualitativamente e dimensionalmente - il fabbisogno correlato alle specifiche tipologie insediative

Lo schema progettuale urbanistico della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori-A consolida l'impostazione generale del precedente Strumento Urbanistico Esecutivo approvato, innanzitutto mantenendo **invariata l'autonomia funzionale del comparto U.M.I. A4** che non è interessato dall'attività di revisione progettuale.

Inoltre le varianti introdotte con la Modifica parziale, riguardanti l'organizzazione e la conformazione urbanistico-edilizia, hanno anche consentito di mantenere l'originaria **flessibilità attuativa dei singoli comparti ed interventi edilizi**, nonché la possibilità di creare una nuova **zona urbana caratterizzata da una viabilità veicolare lenta**, la creazione di **spazi e piazze pedonali di aggregazione**, la realizzazione di una **rete di percorsi non motorizzati** interni all'area.

Anche la diversa conformazione e organizzazione spaziale dei corpi edilizi conferma la necessità di creare barriere di protezione acustica a tutela delle parti centrali del lotto, così come è stata riservata una particolare attenzione all'orientamento ed alla esposizione delle facciate degli edifici in modo da minimizzare l'affaccio verso il Comprensorio industriale FCA creando, ove possibile, corti protette interne, e infine favorendo un orientamento planimetrico atto ad ottimizzare le prestazioni energetiche degli edifici.



Vista generale dell'intervento in progetto

L'organizzazione funzionale dell'intero Ambito 16.34 Mirafiori - A conserva l'articolazione in quattro Unità Minime di Intervento che, ad eccezione della U.M.I. A4 esclusa dal perimetro di ridefinizione progettuale oggetto della Modifica parziale, sono state ridefinite nei loro confini al fine di garantire in ciascuna di esse la dotazione minima degli standard urbanistici di legge.

La U.M.I. A1 ha mantenuto sostanzialmente la precedente conformazione a meno di modeste rettifiche della sua perimetrazione.

La U.M.I. A2 è stata riconfigurata e ridimensionata; la sua estensione infatti coincide pressappoco con l'originaria U.M.I. A2.b del P.E.C. precedentemente approvato.

La U.M.I. A1 e la U.M.I. A2 hanno conservato la loro iniziale destinazione d'uso "Eurotorino" ed ospiteranno il prospettato Centro Manifatturiero Tecnologico. In particolare, considerando le peculiarità del suddetto intervento è stato possibile attribuire a tali Unità Minime di Intervento la specifica tipologia insediativa "Eurotorino – Attività produttive e innovative".

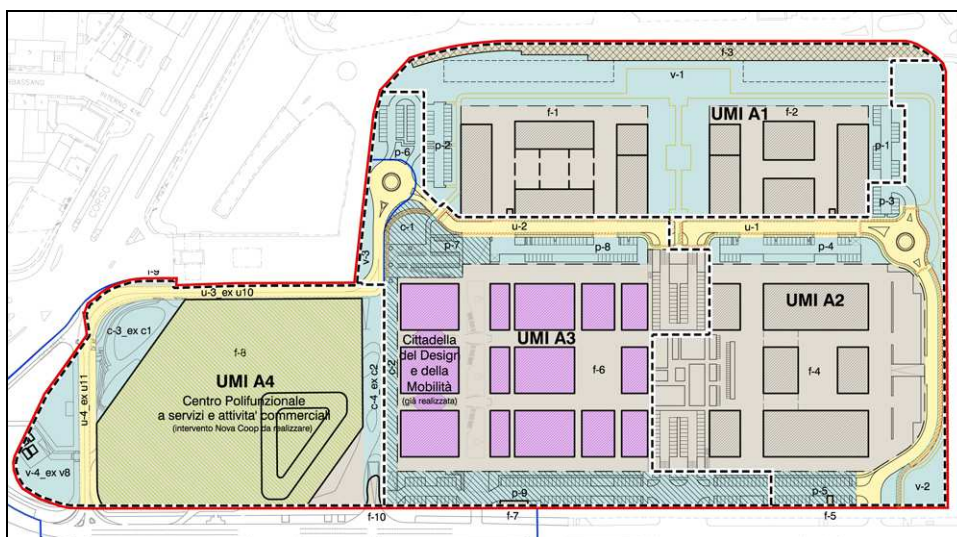
Inoltre alla U.M.I. A2 è stata attribuita una modesta quantità residuale (1.840 mq) della destinazione d'uso "Attività di Servizio a Persone e Imprese" derivante dalla capacità edificatoria disponibile al netto di quella assegnata alla U.M.I. A4 con il precedente P.E.C..

La U.M.I. A3, originariamente coincidente con la Cittadella del Design e della Mobilità già realizzata, è stata riconfigurata inglobando all'interno della nuova perimetrazione la precedente U.M.I. A2.a.

Essa ha conservato la destinazione d'uso originaria Attrezzature di Interesse Generale compatibile con l'ampliamento edilizio riguardante la realizzazione del prospettato "Competence Center".

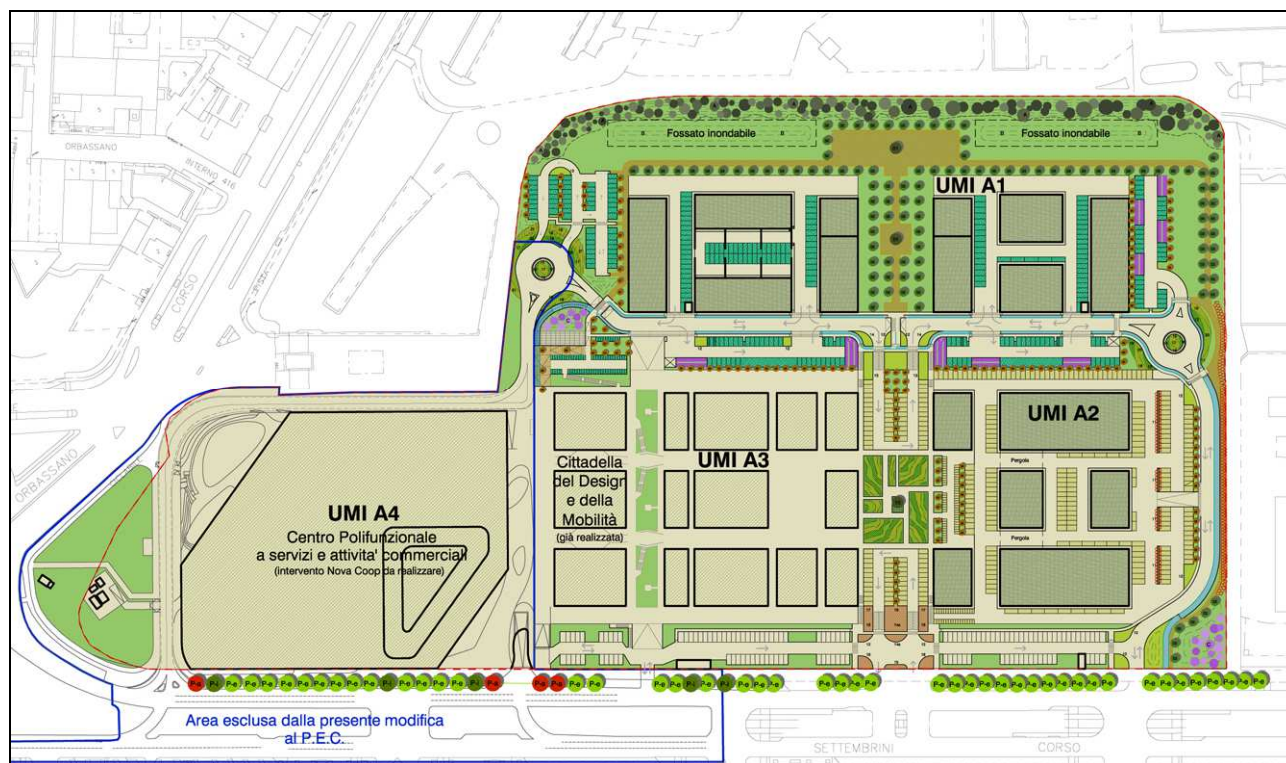
Pertanto riassumendo nello specifico le destinazioni d'uso previste nell'intero Ambito 16.34 Mirafiori – A sono le seguenti:

- U.M.I. A1: Eurotorino - Attività produttive e innovative
- U.M.I. A2: Eurotorino - Attività produttive e innovative / Attività di Servizio a Persone e Imprese
- U.M.I. A3: Attrezzature di Interesse Generale
- U.M.I. A4: Attività di Servizio a Persone e Imprese comprendenti attività commerciali, terziario e residenze universitarie.



Planimetria con definizione delle Unità Minime di Intervento

Il progetto della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato



Planimetria generale di progetto

Come già esposto nei precedenti paragrafi la Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato è stata progettata al fine di rendere attuabili le due iniziative riguardanti l'insediamento nell'Ambito 16.34 Mirafiori – A del “Competence Center” e del “Centro Manifatturiero Tecnologico”.

Tale approccio progettuale ha consentito di individuare in modo specifico le destinazioni d'uso tipologiche che contraddistinguono i due suddetti interventi edilizi e conseguentemente di determinare, ai sensi della vigente normativa, il corrispondente fabbisogno minimo di standard pubblici che risulta sensibilmente ridotto rispetto alla previsione genericamente indicata nell'originario Piano Esecutivo Convenzionato.

In particolare per la destinazione d'uso “Eurotorino - Attività produttive e innovative” prevista nella U.M.I. A1 e nella U.M.I. A2 l'aliquota di riferimento per determinare il correlato fabbisogno di aree per servizi, è pari al 20% applicata alla Superficie Territoriale ai sensi del ex art. 21 della Legge Urbanistica Regionale trattandosi di intervento in Zona

Urbana di Trasformazione (Ambito 16.34 Mirafiori - A) e classificata di ristrutturazione urbanistica.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale", prevista nella U.M.I. A3, l'aliquota di riferimento per determinare il corrispondente fabbisogno minimo di aree per servizi è pari al 10% ed è applicata al Volume virtuale di progetto (ai sensi Legge 122 del 24/03/89) in applicazione ex art. 19, comma 7, delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Rimane invariata l'organizzazione edilizia della U.M.I. A4 – esclusa dalla presente modifica parziale progettuale, e la corrispondente dotazione di standard pubblici minimi definita nell'ambito dell'originario Piano Esecutivo Convenzionato.

La presenza nell'Ambito 16.34 Mirafiori – A di riferimento della Cittadella del Design e della Mobilità e la conferma delle previsioni progettuali riguardanti la realizzazione del Centro Polifunzionale e dei correlati spazi di relazione tra i suddetti due edifici costituiscono gli ulteriori elementi di cui si è tenuto conto nella fase di revisione dell'impianto planivolumetrico di completamento della trasformazione urbana dell'area.

Il disegno della Modifica parziale di P.E.C. si connette e dà continuità all'assetto organizzativo e funzionale delle porzioni precedentemente definite che rimangono invariate. La viabilità interna si collega con la rotatoria mantenuta nella sua posizione originaria a nord-ovest e si sviluppa lungo l'asse nord-ovest / sud-est baricentrico tra le Unità Minime di Intervento A1 e A2/A3 per poi proseguire - con una rotatoria di raccordo - parallelamente al confine est e riconnettersi con il corso Settembrini.

Il tratto di viabilità centrale, attrezzato verso sud con aree a parcheggi pubblici, distribuisce gli accessi pedonali e veicolari ai lotti fondiari ubicati nelle U.M.I. A1, A2 e A3.

Lungo tale tratto viario - in posizione mediana – si innesta un percorso attrezzato a verde, lungo l'asse nord-est / sud-ovest, di collegamento pedonale con l'area a servizi posta lungo il confine nord dell'area.

Le due rotatorie stradali posizionate alle estremità della viabilità centrale consentono anche di raggiungere gli altri due parcheggi pubblici.

Lungo il confine sud - fronte corso Settembrini – sono posizionati sia accessi veicolari da cui si accede agli altri parcheggi pubblici, sia accessi pedonali e ciclabili da cui si

articolarono i percorsi di distribuzione interna che consentono di raggiungere tutte le aree private e pubbliche.

La conformazione dei lotti fondiari e la organizzazione planivolumetrica degli edifici scaturiscono dalle particolari esigenze funzionali sia del “Competence Center” che del “Centro Manifatturiero Tecnologico” per i quali è stata privilegiata, per quanto possibile, una distribuzione ai piani inferiori della superficie di pavimento utile; ciò in considerazione della necessità di attrezzare entrambi gli edifici con ampi spazi destinati ad ospitare laboratori in cui saranno installate attrezzature pesanti e ingombranti.

Inoltre la posizione degli edifici previsti in progetto nella U.M.I. A1 e nella U.M.I. A2 è stata definita tenendo conto del vincolo rappresentato dalla cosiddetta “fascia cuscinetto”, di accostamento tra il Comprensorio industriale FCA e la Zona A aventi una diversa classificazione acustica, che si articola all’interno del lotto lungo tutto il perimetro di confine con una larghezza pari a 50 metri, in corrispondenza della quale la possibilità di edificare è ridotta entro il limite massimo di superficie coperta ricadente dentro la “fascia cuscinetto” non superiore a 1/8 della superficie totale della fascia stessa. Il suddetto limite è stato raggiunto con l’edificazione prevista nella U.M.I. A4 e con l’esistente Cittadella del Design e della Mobilità.

L’edificio destinato ad ospitare il “Competence Center” costituisce l’ampliamento della esistente Cittadella del Design e della Mobilità, organismo edilizio che a sua volta è connesso con il Centro Polifunzionale previsto nella U.M.I. A4 mediante un importante “spazio cerniera” pubblico esclusivamente pedonale (la Piazza del Design), già definito con il Piano Esecutivo Convenzionato originario, che favorirà la permeabilità fisica, le relazioni e le sinergie tra i due comparti.

Analogamente è stato progettato anche uno “spazio di relazione” tra il “Competence Center” previsto nella U.M.I. A3 e il comparto del Centro Manifatturiero Tecnologico previsto nella U.M.I. A2; uno spazio pedonale, attrezzato con sistemazioni di arredo urbano e verde, che costituisce un ulteriore elemento di continuità distributiva e funzionale di interconnessione tra i vari comparti edilizi.

I suddetti “spazi di relazione” caratterizzano l’intero ambito pensato come una sorta di “campus tecnologico” in cui è favorita l’aggregazione e la interrelazione tra le diverse attività che si prevede di insediare, grazie anche all’articolazione dei percorsi interni “lenti”.

L'impianto planivolumetrico generale anche a seguito della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato continua a favorire uno sviluppo per step successivi dei diversi corpi edilizi garantendo la fruibilità funzionale e l'autosufficienza urbanistica dei singoli lotti.

Le Unità Minime di Intervento possono essere ulteriormente suddivise in Lotti di Intervento che potranno essere attivati in modo indipendente ed autonomo, anche da soggetti attuatori diversi e con tempistiche differenti da indicare nel "Progetto Unitario di Massima" così come previsto all'art.2 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Dati riassuntivi

Si riporta di seguito la tabella riguardante il calcolo del fabbisogno e della verifica di soddisfacimento degli standard (vedi Tav.12v).

VERIFICA STANDARD PER COMPARTO								
COMPARTI	DESTINAZIONI D'USO	S.T. (mq)	SLP (mq)	% SERVIZI PUBBLICI	FABBISOGNO MINIMO SERVIZI PUBBLICI (mq)		SUP. PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	
					FABBISOGNO	OFFERTA	FABBISOGNO	OFFERTA
U.M.I. A1	E	35.177	25.840	20% ST	7.035	15.265	2.814	2.927
U.M.I. A2	E / ASPI	35.378	21.638	20% ST + 80% SLP ASPI RESIDUA (1.840 mq)	8.547	8.744	3.566	3.770
U.M.I. A3	AIG (Cittadella del Design e della Mobilità esistente)	40.083	7.356	10% VOLUME	2.574	13.063	9.924	10.102
	AIG (Competence Center)		21.000	10% VOLUME	7.350			
U.M.I. A4a	Attività di Servizio a Persone e Imprese/Terziario	27.364	25.000	80% SLP	20.000	33.241	10.000	26.602
U.M.I. A4b			5.000	80% SLP	4.000		2.000	
U.M.I. A4c			8.000	80% SLP	6.400		3.200	
Area da cedere da PRG	SERVIZI	4.291						
TOTALE SERVIZI U.M.I.					55.906	70.313	31.504	43.401
Servizi aggiuntivi per la Città				10% della ST	14.229			
TOTALE		142.293	113.834		70.135	70.313	31.504	43.401

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

Di seguito si riportano inoltre le tabelle riassuntive delle superfici complessive destinate a viabilità

SUPERFICI PER VIABILITA' IN PROGETTO		
[mq]		
COMPARTI	SUPERFICIE VIABILITA' CEDUTA	
UMIA1		
UMIA2	U1	5.149
UMIA3	U2	3.389
UMIA4	U3 (ex U10)	1.712
	U4 (ex U11)	1.450
TOTALE		11.700

Organizzazione funzionale delle Unità Minime di Intervento

Di seguito viene illustrata la conformazione edilizia di massima prevista in ciascuna delle Unità Minima di Intervento di cui si compone l'Ambito 16.34 Mirafiori – A, la cui Superficie Territoriale complessiva è pari a 142.293 metri quadrati, esplicitando l'offerta di aree a servizi in progetto:

U.M.I. A1

Nella Unità Minima di Intervento A1 sono previste due “aree di concentrazione edificatoria” a cui è stata attribuita una Superficie Lorda di Pavimento realizzabile pari a 25.840 metri quadrati; essa è distribuita in sette fabbricati caratterizzati da una diversa conformazione edilizia di massima così come rappresentato nella Tav. A.9.av.

Gli edifici in progetto si sviluppano in altezza con tre/quattro piani fuori terra.

All'interno delle “aree di concentrazione edificatoria” gli operatori economici futuri proprietari dell'area dovranno provvedere, in fase di presentazione al Servizio Edilizia Privata della Città di Torino del progetto per il rilascio del titolo autorizzativo necessario alla realizzazione delle opere, a determinare il fabbisogno di parcheggi dimensionati per soddisfare lo standard minimo previsto dalle norme di legge prevedendo autorimesse interrato e/o parcheggi pertinenziali privati “a raso” e/o al piano pilotis.

La U.M.I. A1 ricomprende all'interno della sua perimetrazione l'area - ubicata a nord lungo il confine con FCA - in cui sono presenti i binari ferroviari dismessi oggetto di uno specifico

progetto operativo di bonifica mediante messa in sicurezza permanente già approvato dalla Città di Torino. Come prescritto nel provvedimento autorizzativo del progetto di bonifica e dei correlati pareri tale area dovrà essere privata, aperta al pubblico e sistemata a verde.

Le aree destinate a servizi pubblici da realizzarsi all'interno della U.M.I. A1 comprendono il parcheggio posizionato nella estremità nord-est dell'Ambito 16.34, lo spazio attrezzato a verde - interposto tra le due "aree di concentrazione edificatoria", e anche l'area che si estende - in adiacenza a quella oggetto di messa in sicurezza permanente - lungo tutto il fronte nord in cui sono previsti uno spazio centrale attrezzato a verde e i due fossati inondabili posti alle due estremità laterali.

I suddetti fossati inondabili sono stati previsti e dimensionati per attenuare l'impatto delle acque meteoriche in occasione di sempre più frequenti intensi fenomeni piovosi; ciò al fine di migliorare la loro regimazione e limitare per quanto possibile allagamenti delle aree dell'intero ambito.

Riepilogando i dati urbanistico-edilizi afferenti alla U.M.I. A1 sono i seguenti:

Superficie Territoriale:	35.177 mq
Superficie Fondiaria:	19.912 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile massima:	25.840 mq
Servizi pubblici fabbisogno minimo:	7.035 mq
Destinazioni d'uso ammesse: "Eurotorino – Attività produttive innovative"	

- Servizi pubblici
 - Aree a verde da cedere: 12.338 mq
 - Parcheggi pubblici da cedere: 2.927 mq
- Viabilità:
 - Aree per viabilità da cedere: 0 mq

Totale Fabbisogno minimo servizi pubblici U.M.I. A1:	7.035 mq
Totale Offerta servizi pubblici U.M.I. A1:	15.265 mq

U.M.I. A2

L'Unità Minima di Intervento A2, è costituita da un'unica "area di concentrazione edificatoria" a cui compete una Superficie Lorda di Pavimento pari a 21.638 metri quadrati. Gli edifici che si prevede di realizzare per saturare tale capacità edificatoria sono sei organizzati in quattro differenti configurazioni edilizie come rappresentate nella Tav. A.9.av. Tali edifici si sviluppano in altezza con quattro/sette piani fuori terra.

L'"area di concentrazione edificatoria" si sovrappone prevalentemente all'impronta dell'esistente Capannone ex Dai in corrispondenza della quale non è consentita la realizzazione di spazi interrati in relazione alle caratteristiche ambientali del sito e in attuazione delle determinazioni assunte dagli Enti competenti.

Anche nella U.M.I. A2, all'interno dell'"aree di concentrazione edificatoria" i parcheggi pertinenziali privati sono stati previsti "a raso" dimensionati per soddisfare lo standard minimo di legge; non sono pertanto previste autorimesse interrate.

La perimetrazione della U.M.I. A2 comprende all'interno dell'area privata lo "spazio di relazione" di connessione con la U.M.I. A3; si tratta di uno spazio pedonale attrezzato con elementi di arredo urbano verde.

Le aree a servizi ricadenti all'interno della U.M.I. A2 comprendono due parcheggi, di cui uno ubicato a sud - fronte corso Settembrini – in prosecuzione di quello già esistente a servizio della Cittadella del Design e della Mobilità, e uno ubicato verso nord. Sono inoltre presenti aree a servizi attrezzate a verde e con percorsi pedonali.

Un tratto della viabilità pubblica in progetto, che si innesta a sud-est su corso Settembrini, è collocato all'interno della U.M.I. A2.

Riepilogando i dati urbanistico-edilizi afferenti alla U.M.I. A2 sono i seguenti:

Superficie Territoriale:	35.378 mq
Superficie Fondiaria:	21.485 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile massima:	21.638 mq
Servizi pubblici fabbisogno minimo:	8.547 mq
Destinazioni d'uso ammesse: "Eurotorino – Attività produttive innovative" / "Attività di Servizio a Persone e Imprese".	

- Servizi pubblici
 - Aree a verde da cedere: 4.974 mq

- Parcheggi pubblici da cedere: 2.496 mq
- Parcheggi da assoggettare all'uso pubblico: 1.274 mq

- Viabilità:
 - Aree da cedere per viabilità: 5.149 mq

Totale Fabbisogno minimo servizi pubblici U.M.I. A2: 8.547 mq

Totale Offerta servizi pubblici U.M.I. A2: 8.744 mq

U.M.I. A3

Come già precedentemente indicato la conformazione della Unità Minima di Intervento A3, definita con la Modifica parziale al P.E.C. in oggetto, scaturisce dall'aggiornamento della precedente configurazione e ricomprende oltre all'attuale Cittadella del Design e della Mobilità anche l'ampliamento costituito dal "Competence Center" in progetto.

Tale U.M.I. A3 è costituita unicamente da una "area di concentrazione edificatoria" che si sovrappone prevalentemente all'impronta dell'esistente Capannone ex Dai in corrispondenza della quale non è consentita la realizzazione di spazi interrati in relazione alle caratteristiche ambientali del sito e in attuazione delle determinazioni assunte dagli Enti competenti.

L'organismo edilizio afferente a tale intervento è composto da "moduli edilizi" previsti all'interno dell'esistente fabbricato industriale denominato Capannone ex DAI di cui si prevede un parziale mantenimento delle strutture metalliche come avvenuto con la realizzazione della Cittadella del Design e della Mobilità.

I moduli sono interconnessi tra loro e articolati attorno a spazi pedonali e di relazione previsti lungo le assialità e gli allineamenti determinati dall'esistente Cittadella del Design e della Mobilità. I suddetti moduli si sviluppano in altezza prevalentemente con due piani fuori terra e in parte con tre piani fuori terra.

La Superficie Lorda di Pavimento in progetto è pari a 21.000 metri quadrati oltre ai 7.356 metri quadri afferenti alla Cittadella del Design e della Mobilità già realizzata.

Il fabbisogno minimo di standard urbanistico-edilizi riferiti alla U.M.I. A3 è stato calcolato considerando la medesima destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale", attribuito tanto all'edificio esistente quanto all'ampliamento in progetto.

La dotazione di aree per servizi tiene conto di quella in eccesso già realizzata con la costruzione della Cittadella del Design e della Mobilità, pertanto in aggiunta al parcheggio

esistente - assoggettato all'uso pubblico - ubicato in adiacenza al confine sud fronte corso Settembrini, si prevede di realizzare un altro parcheggio assoggettato all'uso pubblico a nord della Cittadella del Design e della Mobilità in adiacenza alla futura "Piazza del Design" e due parcheggi pubblici posizionati uno a nord in adiacenza alla rotatoria stradale e uno a sud che si sviluppa in continuità al fronte nord dell'esistente Capannone ex DAI . La configurazione della U.M.I. A3 comprende anche il tratto di viabilità pubblica che parte dalla rotatoria stradale ubicata a nord per proseguire verso sud-est all'interno della limitrofa U.M.I. A2.

Riepilogando i dati urbanistico-edilizi afferenti alla U.M.I. A3 sono i seguenti:

Superficie Territoriale:	40.083 mq
Superficie Fondiaria:	23.631 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile massima:	28.356 mq
Servizi pubblici fabbisogno minimo:	9.924 mq
Destinazioni d'uso ammesse: "Attrezzature di Interesse Generale".	

- Servizi pubblici
 - Aree a verde da cedere: 511 mq
 - Parcheggi pubblici da cedere: 3.437 mq
 - Aree adibite a piazze da assoggettare all'uso pubblico: 2.450 mq
 - Parcheggi da assoggettare all'uso pubblico: 6.665 mq
- Viabilità:
 - Aree da cedere per viabilità: 3.389 mq

Totale Fabbisogno minimo servizi pubblici U.M.I. A3:	9.924 mq
Totale Offerta servizi pubblici U.M.I. A3:	13.063 mq

* * * * *

Tutte le Unità Minime di Intervento oggetto della Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato potranno essere suddivise in Lotti Edilizi di Intervento che potranno essere

attivati in modo indipendente e autonomo, anche da soggetti attuatori diversi e con tempi differiti.

Per ogni U.M.I. deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. afferente alla U.M.I. stessa.

L'intero Ambito 16.34 Mirafiori – A è vincolato sotto il profilo acustico per effetto della cosiddetta “fascia cuscinetto” che si sviluppa all'interno del sito con una larghezza pari a 50 metri lungo tutto il confine di proprietà con il Comprensorio industriale FCA necessaria per consentire l'accostamento tra due zone ricadenti rispettivamente in classe acustica IV e in classe acustica VI.

Il limite di edificazione consentito all'interno di tale “fascia cuscinetto” è stato già raggiunto con l'intervento previsto nella U.M.I. A4 e con la Cittadella del Design e della Mobilità, pertanto nella U.M.I. A1, nella U.M.I. A2 e nella UMIA3 in progetto non sono previsti edifici ricadenti all'interno di essa.

Le aree a parcheggio pubblico sono previste a raso e sono integrate con il verde e con i percorsi pedonali e ciclabili di interconnessione tra le diverse funzioni insediate nelle Unità Minime di Intervento.

Saranno previste all'interno dei cortili privati aree di sosta, preferibilmente coperte, per biciclette nella percentuale del 1% della Superficie Lorda di Pavimento realizzata, come previsto dall'art. 7 della L.R. 33/1990 e dall'art. 48 comma 2 del Regolamento Edilizio.

* * * * *

U.M.I. A4

Per completezza, al fine di verificare la dotazione complessiva di aree per servizi dell'intero Ambito 16.34 Mirafiori – A si riportano i dati urbanistico edilizi della Unità Minima di Intervento A4 in cui è prevista la realizzazione del Centro Polifunzionale, comprendente attività commerciali, con destinazione d'uso “Attività di Servizio a Persone e Imprese” e Superficie Lorda di Pavimento pari a complessivi 38.000 metri quadrati.

Come già precisato la U.M.I. A4 non è oggetto delle modifiche progettuali effettuate con la presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e ha mantenuto invariato l'assetto

organizzativo e funzionale originario ivi compresi gli “spazi di relazione” costituiti rispettivamente dalla “Piazza del Design” di interconnessione con la Cittadella del Design e della Mobilità e dalle aree di affaccio e di ingresso al complesso multifunzione verso il fronte di corso Orbassano dove sorgerà la futura “Piazza Mirafiori”.

I dati urbanistico-edilizi afferenti alla U.M.I. A4 sono i seguenti:

Superficie Territoriale:	31.655 mq
Superficie Fondiaria:	21.854 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile massima:	38.000 mq
Servizi pubblici fabbisogno minimo:	30.400 mq

I dati di cui sopra afferenti alla U.M.I. A4 sono confermati rispetto al P.E.C. originario fatta eccezione per la Superficie Fondiaria che a seguito di verifiche in merito all’assetto della UMIA4 è risultata pari a pari 21.854 metri quadrati anziché pari a 21.540 metri. Ciò non comporta variazioni al fabbisogno minimo di servizi pubblici afferenti a tale U.M.I. A4, che rimane invariato e pari a 30.400 metri quadrati.

Destinazioni d’uso ammesse: “Attività di Servizio a Persone e Imprese”

- Aree a servizi pubblici da cedere:	6.639 mq
- Parcheggi da assoggettare all’uso pubblico:	26.602 mq
- Aree da cedere per viabilità:	3.162 mq

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE E QUOTA PARTE COSTO DI COSTRUZIONE

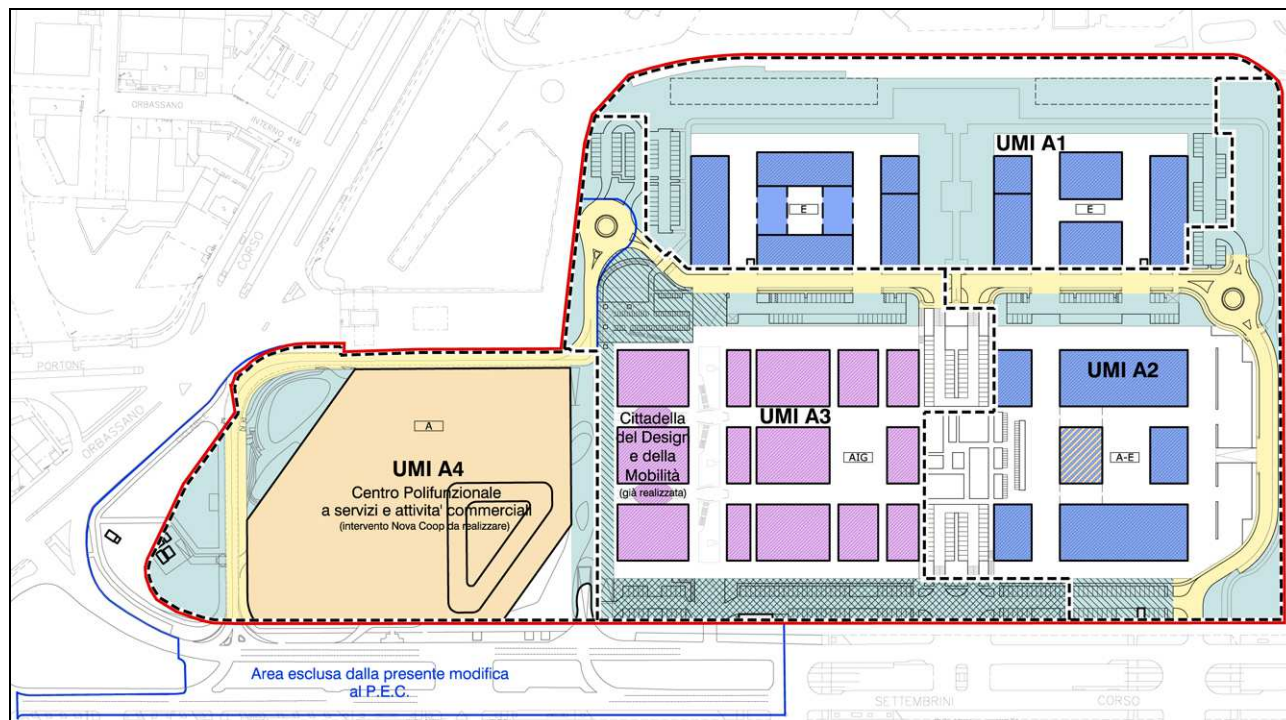
(AGGIORNAMENTO 2021)

COMPARTI	Destinazione d'uso	SLP (mq)	OOUU tabellari €/mq	Oneri di Urbanizzazione	Stima contributo costo di costruzione/Smaltimento rifiuti
UMIA1	Eurotorino_Produttivo innovativo	25.840	28,76	743.158	371.579
TOTALE UMIA1				743.158	371.579
UMIA2	Eurotorino_Produttivo innovativo	19.798	28,76	569.390,48	284.695,24
	ASPI	1.840	170,41	313.554,40	101.255
TOTALE UMIA2				882.944,88	385.950,24
UMIA3	Attrezzature di Interesse Generale	21.000	10,56	221.760	110.880
	Cittadella del design e della mobilità (esistente) – Contributi OOUU e costo di SR già versati	7.356		0	0
TOTALE UMIA3				221.760	110.880
SUBTOTALE U.M.I. A1 – A2 – A3				1.847.863	868.409,44
UMIA4a	Commerci/ Terziario	25.000	207,67	5.191.750	1.375.000
UMIA4b	Residenze universitarie	5.000	52,30*	784.500	275.000
UMIA4c	Commerci/ Terziario/ Residenze universitarie	8.000	207,67	1.661.360	440.000
TOTALE UMIA4				7.637.610	2.090.000
TOTALE		113.834		9.485.473,28	2.958.409,44

*52,30 €/mc

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere su aree cedute alla Città da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e Opere su aree private assoggettate all'uso pubblico.



Destinazione d'uso delle aree

LEGENDA

PERIMETRO AMBITO 16.34 MIRAFIORI A	SAGOMA INDICATIVA FABBRICATI IN PROGETTO	AREE PER SERVIZI DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO	AREE PER SERVIZI GIA' ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO
PERIMETRO UNITA' MINIME DI INTERVENTO	AREE PER VIABILITA' DA CEDERE	DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI	
NUMERO DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO	AREE PER SERVIZI PUBBLICI A RASO DA CEDERE	A = ASPI	
		E = EUROTORINO	
		AIG = ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	

Per quanto riguarda le Opere su aree da cedere e le Opere su aree private da assoggettare all'uso pubblico si rimanda alle tabelle che seguono

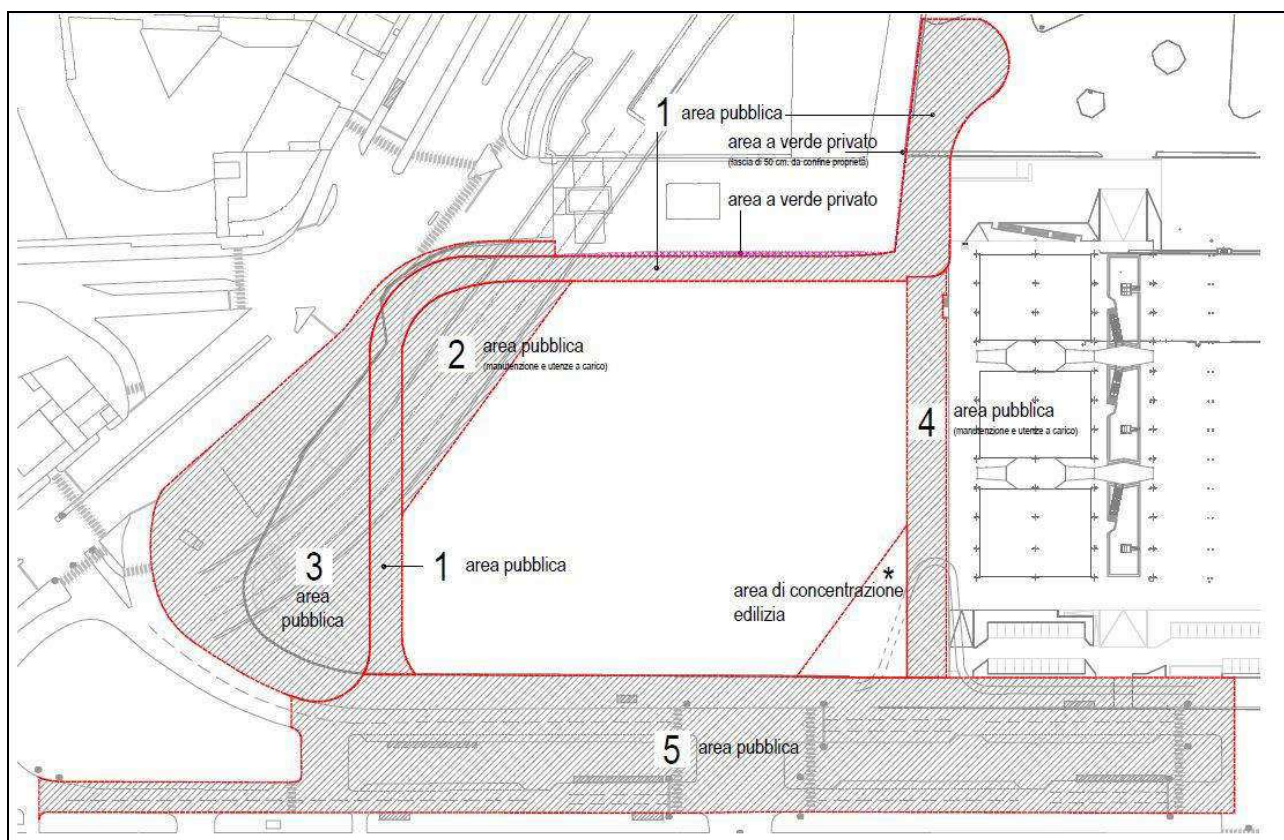
AREA 16.34 Mirafiori-A		
QUADRO RIEPILOGATIVO OPERE A SCOMPUTO		
N	DESCRIZIONE	IMPORTO
1	Strada centrale - Tratto 1	€ 12.330,98
2	Strada centrale - Tratto 2	€ 135.120,21
3	Strada centrale - Tratto 3	€ 139.144,23
4	Strada centrale - Tratto 4 (Rotatoria)	€ 34.462,77
5	Strada centrale - Tratto 5	€ 130.802,36
6	Parcheggio P-1	€ 43.171,17
7	Parcheggio P-2	€ 64.401,76
8	Parcheggio P-3	€ 30.270,43
9	Parcheggio P-4	€ 75.932,90
10	Parcheggio P-6	€ 66.768,59
11	Parcheggio P-8	€ 78.780,41
12	Rete idropotabile	€ 163.750,00
13	Rete di smaltimento acque reflue	€ 168.739,83
14	Rete di smaltimento acque meteoriche	€ 160.477,75
15	Rete di raccolta acqua piovana	€ 61.183,40
16	Rete Illuminazione pubblica	€ 147.444,73
17	Reti tecnologiche	€ 54.094,30
18	Rete MT/BT	€ 137.910,94
19	Scarifiche, scavi e riempimenti (escluso scavo in galleria tratto finale condotte fognarie e pista ciclabile e marciapiede c.so Settembrini)	€ 738.764,28
20	Opere esterne al P.E.C. - marciapiede e pista ciclabile Corso Settembrini	€ 69.438,36
21	Opere esterne al P.E.C. - adeguamento fermata GTT	€ 22.596,83
22	Opere esterne al P.E.C. - adeguamento viabilità Settembrini	€ 4.766,34
23	Opere interne al P.E.C. - inserimento nuovo impianto semaforico	€ 30.000,00
24	Segnaletiche per disabili	€ 4.252,82
25	Opere a verde	€ 607.825,08
	TOTALE	€ 3.182.430,47

AREA 16.34 Mirafiori-A		
QUADRO RIEPILOGATIVO OPERE ASSOGGETTATE A USO PUBBLICO		
N	DESCRIZIONE	IMPORTO
1	Parcheggio P5	€ 45.417,19
2	Parcheggio P7	€ 59.693,70
3	Parcheggio P9	€ 102.516,93
4	Illuminazione Pubblica P7	€ 5.029,82
5	Illuminazione Pubblica P5	€ 10.620,49
6	Opere a verde	€ 58.506,32
	TOTALE	€ 281.784,45

Sono inoltre previste Opere private consortili propedeutiche alla realizzazione delle Opere Pubbliche riguardanti la demolizione delle porzioni interferenti dei fabbricati industriali preesistenti, la realizzazione delle recinzioni perimetrali necessarie alla separazione delle future aree pubbliche dal comprensorio FCA, le opere a verde previste sull'area fondiaria privata a nord, aperta al pubblico secondo le richieste della Città di Torino.

AREA 16.34 Mirafiori-A		
OPERE PRIVATE CONSORTILI	TOTALE	€ 1.045.699,54

Le opere di urbanizzazione a scomputo a carico dell'U.M.I. A4, di cui al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 2016 05336/009 in data 22/11/2016, comprendono anche alcune opere funzionali "extra Ambito" quali la riorganizzazione di un tratto di C.so Settembrini e un tratto di viabilità perimetrale compresa nell'U.M.I. A3, come evidenziato nella seguente immagine.



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano

(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO		DATI & VALORI DIMENSIONALI	
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE			
Piano Regolatore Generale vigente			
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)			
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)		Ambito 16.34 - Mirafiori A	
TIPOLOGIA DI SUE			
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata		■	
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio		□	
PRU - piano di recupero pubblico o privato		□	
PIRU - programma integrato di riqualificazione		□	
PPE - piano particolareggiato		□	
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare		□	
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi		□	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI			
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)		mq	142.293
Di cui: superficie per standard (SS) (B)		mq	43.711
Articolazione della SS			
□ Urbanizzazione primaria da dismettere		mq	33.322
□ Urbanizzazione primaria da assoggettare		mq	10.389
□ Urbanizzazione secondaria da dismettere		mq	
□ Urbanizzazione secondaria da assoggettare		mq	
□ Quota di SST da monetizzare		mq	
□ Quota di SST da cedere all'esterno del SUE		mq	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)		mq	86.882
Articolazione della SF:			
□ a destinazione residenziale		mq	
□ a destinazione commerciale		mq	
□ a destinazione produttiva		mq	
□ Terziaria		mq	
□ Turistico – ricettiva		mq	
□ Mista		mq	
□ per viabilità all'interno dei lotti del SUE		mq	
□ per verde interno		mq	
Di cui: Viabilità (D)		mq	11.700
Verifica dimensionale (A = B + C + D)		mq	142.293
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)			
SLP complessiva prevista dal SUE		mq	113.834
Di cui:			
□ a destinazione residenziale		mq	
□ a destinazione commerciale		mq	38.000 (UMI A4)
□ a destinazione produttiva / Eurotorino - ASPI		mq	47.478 (25.840 UMI A1 + 21.638 UMI A2)
□ a destinazione terziaria		mq	
□ a destinazione turistico - ricettiva		mq	
□ Attrezzature di Interesse Generale		mq	28.356 (UMI A3: 21.000 in progetto + 7.356 esistente)
DATI ECONOMICI E TEMPORALI			
Previsioni temporali di attuazione:			
□ Opere di Urbanizzazione		Da 2021	a 2027
□ Edificazioni		Da 2021	a 2027
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		Valori stimati di riferimento	
- in opere private		€	118.919.299,54
- in OOUU da cedere o assoggettare		€	20.472.007,46
Oneri dovuti al Comune		Valori stimati di riferimento	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo		€	2.829.210,27
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)		€	2.958.409,44

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

*TNE Torino Nuova Economia S.p.A. – Compendio immobiliare TNE in area Mirafiori a Torino - Zona A
Modifica parziale al Piano Esecutivo Convenzionato – Relazione illustrativa e Finanziaria*

TITOLO DI PROPRIETA'

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

*TNE Torino Nuova Economia S.p.A. – Compendio immobiliare TNE in area Mirafiori a Torino - Zona A
Variante Piano Esecutivo Convenzionato – Relazione illustrativa e Finanziaria*

TITOLO DI PROPRIETA'

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

MAROCCO - GANELLI

Notai Associati
 corso Re Umberto, 8 - 10121 TORINO
 Tel. 011.5061611 - Fax 011.5061655
 e-mail:marocco@notaiomarocco.it

IMPOSTA DI BOLLO
 ASSOLTA IN MODO
 VIRTUALE. AUTORIZZA-
 ZIONE DELL'AGENZIA
 DELLE ENTRATE UFFICIO
 DI TORINO 1 n. 12/2003 del
 10 giugno 2003
 Dott. A. GANELLI

REPERTORIO numero 5462

ATTI numero 3497

REPUBBLICA ITALIANA

VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE**AD USO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE****DI TORINO NELL'AREA MIRAFIORI**

Il ventitrè dicembre duemilacinque.

(23-12-2005)

In Torino, nel mio studio al piano primo della casa di Corso Re Um-
 berto n. 8.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI

notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
 Torino e Pinerolo,

senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dai
 comparenti tra loro d'accordo e col mio consenso a mente di legge;

sono personalmente comparsi i signori:

= LOMBARDI dott. Mario nato a Sessa Aurunca (CE) il 23 luglio
 1959, dirigente industriale,

domiciliato presso la sede della società infra generalizzata,

non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore in rappresen-
 tanza della società "**FIAT AUTO S.P.A.**", con sede in Torino, corso Gio-

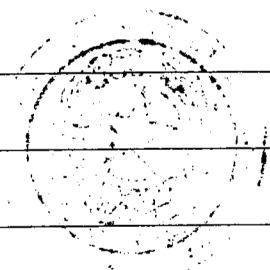
vanni Agnelli n. 200, capitale sociale Euro 2.500.000.000,00, intera-

mente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con

il numero di codice fiscale 07973780013, società con socio unico sog-

getta all'attività di direzione e coordinamento da parte della "FIAT

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



Copia del documento originale con apposizione del protocollo

S.P.A." con sede in Torino, via Nizza n. 250,

con i poteri per quanto infra in forza di procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio Ettore MORONE in data 13 dicembre 2005, repertorio numero 107868 che, in originale, allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa dei componenti;

= parte venditrice =

= RISOLI dott. Pierfranco, nato a Bernezzo (CN) il 4 aprile 1945, dottore commercialista;

= VETRINO Dottoressa Bianca, nata ad Alba il 13 giugno 1939, amministratore;

= CHIOTASSO Dott. Arch. Mauro, nato a Torino il 28 settembre 1948, architetto;

domiciliati presso la sede della società infra generalizzata,

non in proprio, ma nella loro qualità di tutti i consiglieri di Amministrazione in rappresentanza della società "TORINO NUOVA ECO-

NOMIA S.p.A.", in sigla "T.N.E. S.p.A.", con sede in Torino, Galleria San Federico n. 54, capitale sociale Euro 67.000.000,00, sottoscritto e versato per Euro 53.600.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 09219460012,

con i poteri per quanto infra quali loro conferiti dal Consiglio di Amministrazione della predetta società nella seduta in data odierna, il cui verbale per estratto certificato conforme all'originale da me Notaio in data odierna al numero 5459 di repertorio, trovasi allegato sotto la lettera A) a precedente atto a mio rogito in data odierna, repertorio

AVV. GIOACCHINO C. 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



numero 5461, in termini per la registrazione, previa autorizzazione concessa dalla Assemblea Ordinaria dei soci della predetta società nella seduta in data odierna il cui verbale, per estratto certificato conforme all'originale da me notaio in data odierna al numero 5460 di repertorio, trovasi allegato sotto la lettera B) al succitato atto a mio rogito in data odierna, repertorio numero 5461;

= parte acquirente =

della cui identità personale io notaio sono certo i quali, nel nome di chi sopra, con il presente atto

convengono e stipulano quanto segue:

- I -

La società "FIAT AUTO S.P.A." vende e trasferisce in piena proprietà alla società "TORINO NUOVA ECONOMIA S.P.A.", che accetta ed acquista, nel complesso immobiliare composto di terreni e fabbricati sito in Comune di TORINO, fra corso Giovanni Agnelli, corso Tazzoli, corso Orbassano, strada della Manta, via Anselmetti, via Plava, via Faccioli e via Biscaretti di Ruffia (l'Area di Mirafiori), i seguenti immobili, dalle parti convenzionalmente denominati Area "A" - Area "B" e Area "C" e precisamente:

1) - Area "A" di circa 142.000 (centoquarantaduemila) metri quadrati,

situata all'estremità ovest del complesso industriale a nord di via Settembrini, comprendente dodici manufatti edilizi per complessivi 59.000 (cinquantanovemila) metri quadrati circa di superficie coperta.

Giusta il frazionamento redatto dal Geom. Vincenzo Sicoli, presentato all'U.T.E. di Torino in data 7 novembre 2005 ed ivi protocollato

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

con il numero 459164, detta area assumerà al Catasto Terreni il seguente identificativo: Foglio 1437 Particella 48 (ex particella 28/c).

I fabbricati principali sono costituiti da: officina gommatura ruote e magazzino gomme, stabilimento spedizione standard con annesso corpo ad uffici.

Questa zona è interessata da due ampi piazzali.

Nella zona nord del fabbricato officina gommatura è presente un fascio di binari con il relativo molo di carico/scarico merci; è inoltre presente un volume tecnico (sul versante ovest) adibito ad estrattori di fumo derivanti dal transito veicolare del tunnel sottostante.

L'Area "A" è posta alle seguenti coerenze: Corso Settembrini, Corso Orbassano, particella 28 (ex 28/a) del Foglio 1437 ai restanti lati.

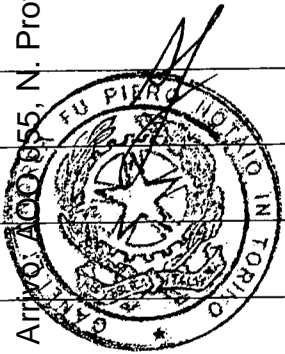
I fabbricati in oggetto, giusta denuncia di variazione per divisione presentata al Catasto dei Fabbricati in data 7 novembre 2005 ed ivi registrata al numero 109953.1/2005 (protocollo numero TO0461243) sono censiti al Catasto dei Fabbricati, con esatta intestazione (classamento e rendita proposti) come segue:

Comune di: TORINO

Foglio 1437 - Particella 48 - in Corso Orbassano n. 387 - piano S1-T-1
- zona censuaria 3 - categoria D/1 - Rendita Euro 424.034,00.

[.....]

ART. 100155, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



F.ti: Pierfranco RISOLI

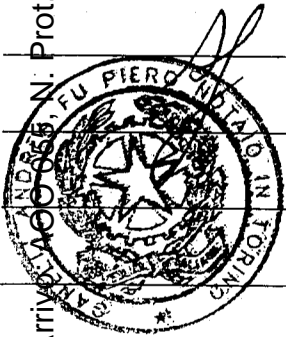
Bianca VETRINO

Mauro CHIOTASSO

Mario LOMBARDI

ANDREA GANELLI notaio

Arriva: 14/06/2021 N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



A large diagonal line is drawn across the page, extending from the upper left quadrant towards the lower right quadrant.

STUDIO NOTARILE MORONE

Via Mercantini n. 5

10121 TORINO

ALLEGATO "A" AL NUMERO 3494 DI FASCICOLO



CPR/Art

PROCURA SPECIALE

* * * *

Il sottoscritto

Sergio MARCHIONNE, nato a Chieti il 17 giugno

1952, domiciliato a Torino, via Nizza n. 250,

amministratore,

nella sua qualità di presidente del consiglio di

amministrazione e amministratore delegato

della

"FIAT AUTO S.p.A.", con sede in Torino, corso

Giovanni Agnelli n. 200, col capitale sociale di

euro 2.500.000.000, iscritta nel registro delle

imprese - ufficio di Torino al n. 07973780013,

società con unico socio soggetta all'attività di

direzione e coordinamento da parte della FIAT

S.p.A., con sede in Torino, via Nizza n. 250,

in virtù dei poteri conferitigli dal consiglio

di amministrazione con delibera in data 4 maggio

2005 il cui verbale è stato depositato nel

registro delle imprese - ufficio di Torino,

con la presente nomina procuratori speciali e,

per quanto infra, generali della predetta so-

cietà i signori:

- Mario LOMBARDI, nato a Sessa Aurunca (CE) il

23 luglio 1959,

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 0001969 del 15/06/2021

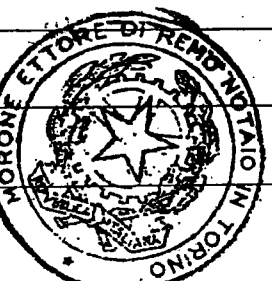
- Giorgio FOSSATI, nato a Orbassano (TO) il 12 marzo 1961,

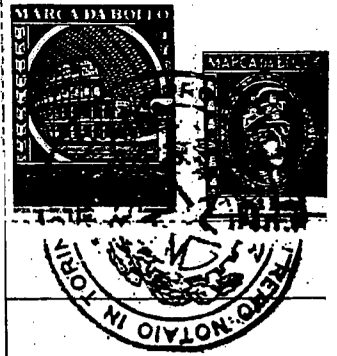
- Roberto RUSSO, nato a Torino il 18 luglio 1959, affinché, disgiuntamente fra loro, vendano alla TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A., con sede in Torino, Galleria San Federico n. 54, nel complesso immobiliare composto di terreni e fabbricati sito in Torino, fra corso Giovanni Agnelli, corso Tazzoli, corso Orbassano, strada della Manta, via Anselmetti, via Plava, via Faccioli e via Biscaretti di Ruffia, i seguenti immobili:

1) area "A" di circa mq. 142.000 comprendente manufatti edilizi per complessivi circa mq. 59.000 di superficie coperta; detta area è distinta al Catasto Terreni al foglio 1437 particella 48 (ex 28/c), mentre i fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1437 n. 48;

[.....]

Arrivo: A/C/0055 N. Prot. 00001969 del 15/06/2021





[.....]

Il tutto con relative pertinenze ed eventuali accessori.

Ai fini di cui sopra vengono conferiti, sempre in via disgiunta, tutti i più ampi poteri, ivi compresi quelli di:

- sottoscrivere ed eventualmente rescindere contratti preliminari;

- incassare e restituire depositi cauzionali;

- concedere la disponibilità degli immobili anche prima della stipula del formale atto di vendita;

- sottoscrivere l'atto di vendita con ogni eventuale allegato, nonchè quant'altro allo stesso connesso o conseguente ai fini della completa esecuzione dell'operazione;

- descrivere in esso dettagliatamente, e pertanto negli esatti dati catastali, ubicazione, coe-

Arrivo: AOC 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

renze e quant'altro necessario, l'oggetto della

vendita e ciò eventualmente anche in rettifica,

chiarimento o difformità della descrizione di

massima sopra riportata;

- convenire il prezzo ed esigerlo in tutto o in parte, anche mediante rateizzazioni;

- determinare, nel caso di rateizzazione, eventuali garanzie anche reali;

- rilasciare quietanza di quanto incassato;

- accollare eventuali mutui passivi garantiti ipotecariamente;

- eventualmente rinunciare all'ipoteca legale;

- esonerare da responsabilità il competente Conservatore dei Registri Immobiliari;

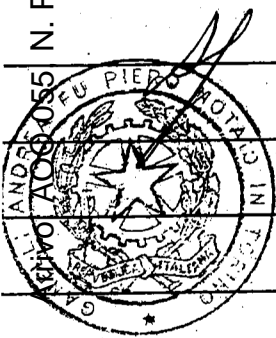
- indicare eventuali iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli ed altri pesi, vincoli e servitù, garantendo per il resto la piena disponibilità e libertà dell'oggetto della vendita;

- concedere la garanzia dall'evizione;

- attribuire posizioni condominiali o di consorzio;

- inserire nell'atto di vendita tutti i patti, termini e condizioni ritenuti opportuni, compresa la facoltà di concedere diritti di prelazione a favore dell'acquirente su altre aree del Com-

N. Prot. 00001969 del 15/06/2021



prensorio di Mirafiori;

- firmare tipi di frazionamento, ove richiesto,
ed ogni documento catastale;

- firmare denunce di riunione di usufrutto;

- rilasciare dichiarazioni necessarie od oppor-
tune, anche di carattere fiscale;

- fare eventuali notificazioni per diritti di
prelazione spettanti a terzi ai sensi di legge,
rilasciando dichiarazioni al riguardo;

- rendere dichiarazioni e fare quanto previsto
dalla normativa in materia edilizia ed urbani-
stica;

- costituire, modificare, rinnovare od estingue-
re vincoli, diritti reali, servitù, precari od
altro;

- rilasciare, nei casi consentiti dalla legge,
dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà;

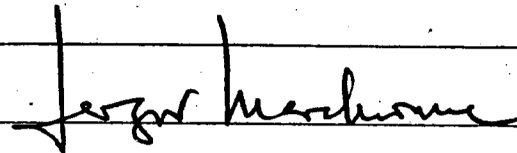
- rilasciare eventualmente scarichi da responsa-
bilità;

- compiere quant'altro ritenuto necessario od
opportuno.

Con promessa de rato et valido e sotto gli ob-
blighi legali e da esaurirsi in un unico conte-
sto.

Con ratifica di quanto prima d'ora compiuto dai

nominati procuratori nell'ambito dei predetti
poteri.



Repertorio n. 107868

Autentica di firma

Io, dott. Ettore MORONE,

Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, con residenza in Torino, attesto che, previa rinuncia ai testi fatta dalla parte, è stata apposta la sottoscrizione al termine della scrittura che precede ed a margine del foglio che la compone, alla mia presenza, dal signor

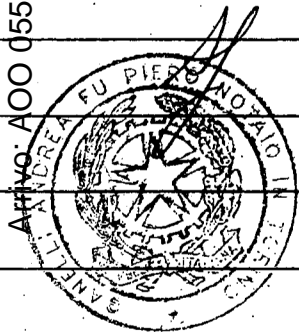
Sergio MARCHIONNE, nato a Chieti il 17 giugno 1952, domiciliato a Torino, via Nizza n. 250, amministratore,

nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione e amministratore delegato della

"FIAT AUTO S.p.A.", con sede in Torino, corso Giovanni Agnelli n. 200, col capitale sociale di



Art. 000 055, N. Prot. 00001968



euro 2.500.000.000, iscritta nel registro delle

imprese - ufficio di Torino al n. 07973780013,

in virtù dei poteri conferitigli dal consiglio

di amministrazione con delibera in data 4 maggio

2005 il cui verbale è stato depositato nel

registro delle imprese - ufficio di Torino,

della cui identità personale sono certo.

Torino, lì *tredecim dicembre duemilacinque.*

[Handwritten signature]



Conto balzo	€	29,24
Scritturazione	»	7,00
Orario	»	19,00
Repertorio	»	0,50
Costo Archivio	»
Regolarizzazione	»
Costo Registro	»
Costo Valuta	»

Arrivo: ACO 055, N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

Arrivo: AOO 055 N. Prot. 00001969 del 15/06/2021

