

LOTTO N. 1**TERRENO SITO IN TORINO, STRADA DEL DROSSO ANGOLO VIA ANSELMETTI**

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il terreno, sito nella Circonscrizione Amministrativa n. 2, è parte dell'area compresa tra le vie Anselmetti, Roveda e Strada del Drosso e precisamente è posto in strada del Drosso angolo via Anselmetti; trattasi di area libera dell'estensione catastale di mq. 14.400.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 2.190.000,00 (duemilionicentonovantamila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è attualmente censita al C.T. del Comune di Torino al foglio 1473 particella 70 (Qualità Classe: ente urbano; Superficie: 14.400 mq).

L'area è altresì descritta al Catasto Urbano al foglio 1473 part. 70 (Categoria: Area Urbana; Consistenza: 14.000 mq).

ESTRATTO DI MAPPA

**COERENZE**

Nord: aree censite al C.T. foglio 1473 particella 69 e particella 48;

Est: area censita al C.T. foglio 1473 particella 2

Sud: Strada del Drosso;

Ovest: via Anselmetti, area censita al C.T. foglio 1473 particella 71.

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto in proprietà di C.C.T. s.r.l. in forza di atto di vendita dalla Città di Torino a rogito notaio Andrea Ganelli del 30 dicembre 2009 rep. n. 16915/11088, registrato a Torino il 12

gennaio 2010 al n. 641 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 14 gennaio 2010 ai n.ri 1712/1259.

In precedenza era pervenuto in maggior corpo alla Città in forza di cessione a titolo gratuito dall'ATC con atto a rogito notaio Di Capua Mussomeli del 12/10/2001 rep. 537055/6463, registrato a Torino il 29/10/2001 al n. 2519, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino l'8/11/2001 Reg. Gen. 45031 e Reg. Part. 30407, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 marzo 2001 mecc. 2001 02402/009.

DATI URBANISTICI

Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 15.1 Anselmetti" – Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese - con Indice edificabilità territoriale (I.T.): 0.6. mq/mq

Ambito 15.1 ANSELMETTI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0.6

SLP per destinazioni d'uso:

B.C.D. Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o attività terziarie e/o attività ricettive 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività ricettive (D) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'

(% min ST) 10%

Ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

possibilità di prevedere l'accessibilità veicolare all'intervento dall'area a servizi posta a nord dell'ambito dell'area

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.462

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.677

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50

dBA. Parte del lotto è costituito da fascia cuscinetto posta da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA, in cui si applicano i limiti di densità urbanistica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2001, n. 85 – 3802 e s.m.i.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di strada del Drosso e via Anselmetti. Il lotto presenta accostamento critico residuo con l'area ad Ovest posta in classe VI, oltre via Anselmetti.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i. Le verifiche di compatibilità dovranno sviluppare quanto previsto dall'art. 12, commi 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustico.

All'attuazione si applica quanto previsto dall'art. 5 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustico, realizzando, ove necessario, interventi di risanamento acustico.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

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

Nessuno

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è libero.

ULTERIORI NOTE

Il lotto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte, nonché con tutti i sottoservizi esistenti, senza obbligo per C.C.T. s.r.l. o per la Città di Torino di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti. Si evidenzia, al riguardo, lo stato manutentivo non ottimale per quanto attiene a deposito di rifiuti e a crescita spontanea di vegetazione.

Lo stesso è di piena ed esclusiva proprietà di C.C.T. s.r.l., libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali, diritti di prelazione spettanti a terzi, da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse.

Si precisa che parte dell'immobile ricade, sul lato di Strada del Drosso e Via Anselmetti, in fascia di rispetto stradale.

Il confine est dell'area, precedentemente, era interessato da fascia di rispetto elettrodotto, per la linea di elettrodotto 132kV SudOvestSangone di proprietà AEM Torino, demolita nel 2001

nell'ambito del progetto Urban 2. In sostituzione di tale elettrodotto non è stata posata alcuna linea interrata, in quanto la sua funzione fu rimpiazzata tramite una connessione all'interno di FIAT Mirafiori fra altre linee esistenti.

Non si può del tutto escludere che all'interno dell'area vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

Nella prima decade di ottobre 2010 sono state condotte nell'area delle indagini di caratterizzazione ambientale realizzate con lo scopo di valutare la qualità ambientale del sottosuolo e di identificare eventuali situazioni di contaminazione con particolare attenzione all'orizzonte superficiale costituito da materiale di riporto.

Per l'effettuazione delle indagini di caratterizzazione sono stati realizzati idonei pozzetti esplorativi spinti fino a profondità tali da raggiungere sempre il substrato naturale. Sono stati realizzati 2 ulteriori punti di indagine localizzati in corrispondenza del settore settentrionale dell'Area, per poter delimitare l'estensione di un livello di colore nero di spessore decimetrico, potenzialmente inquinato e posto alla base del terreno di riporto, osservato durante lo scavo di uno dei pozzetti. Dai pozzetti esplorativi sono stati prelevati alcuni campioni di terreno rappresentativi dei terreni di riporto intercettati e del terreno naturale sottostante, provvedendo inoltre al prelievo di quei livelli con evidenze di potenziale contaminazione.

I campioni prelevati sono stati sottoposti ad analisi e le concentrazioni di contaminanti rilevate sono state confrontate con le CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) previste per siti a destinazione d'uso commerciale / industriale, riportate nella Tabella 1 dell'Allegato 5, Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/2006 (Colonna B). Da tale confronto non sono emerse nel 2010 situazioni di potenziale contaminazione del sottosuolo in relazione alla suddetta destinazione d'uso.

Per una migliore e più completa informativa dei dati emersi dalla caratterizzazione è disponibile, presso gli uffici dell'Area Patrimonio della Città di Torino, la relazione ambientale redatta nell'ottobre 2010 ad opera della Società Planeta – Studio Associato.

In considerazione delle pregresse attività non si può del tutto escludere, all'attualità, la presenza sul suolo o nel sottosuolo di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. L'acquirente si assume l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la C.C.T. s.r.l. come pure la Città di Torino da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, di rimozione e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendessero necessarie in ordine all'area rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

