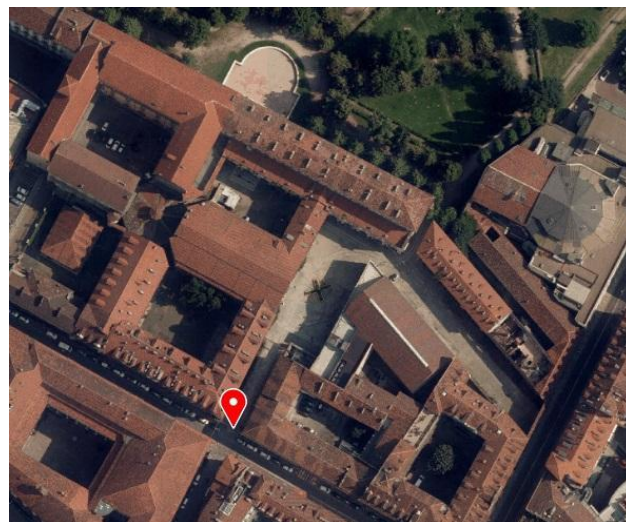
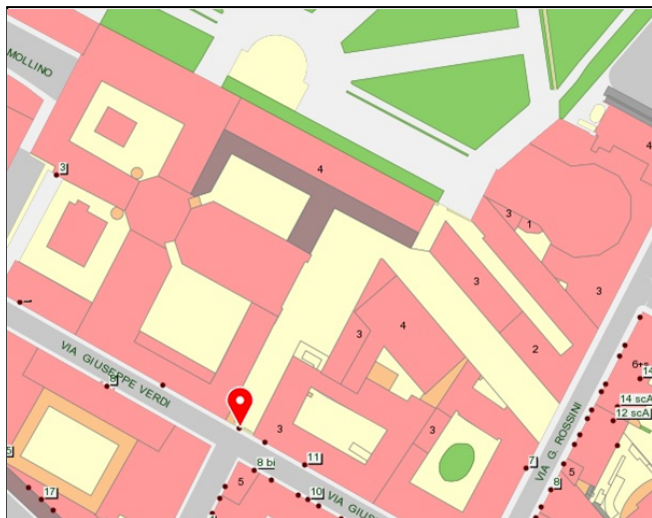


**LOTTO N.5****PORZIONI COMPENDIO EX CAVALLERIZZA REALE, VIA VERDI 7-9 – VIA ROSSINI 11****UBICAZIONE – STORIA**

Negli anni Settanta del XVII secolo l'ampliamento della città di Torino verso il Po consentì alla Corona di disporre di nuovi terreni a ridosso del complesso dei palazzi ducali, da destinare a sede delle attività governative. L'imponente progetto, disegnato dal conte e architetto Amedeo di Castellamonte, prevedeva di aggiungere al complesso di edifici esistenti un grande teatro, un'accademia per la formazione delle élite nobiliari ed una scuderia con maneggio. Il nuovo complesso architettonico immaginava, infatti, di connettere alla storica zona di comando una serie di edifici distinti ma contigui e tra loro comunicanti, retti dall'asse di una Grande Galleria, dedicata alla gloria di Carlo Emanuele II, emblema della magnificenza della dinastia regnante.

A causa della morte del duca nel 1675, il cantiere avviato nel 1674 vide naufragare fin da subito la realizzazione della maestosa galleria. La costruzione dell'Accademia Reale, invece, insieme alla fabbrica della Zecca collocata più ad oriente, venne iniziata per essere inaugurata nel 1680. Il palazzo, destinato all'educazione dei paggi di corte e dei rampolli dell'alta nobiltà piemontese e straniera, si articolava intorno ad un vasto cortile rifinito su tre lati da un doppio ordine di loggiati sorretti da colonne binate, a cui si connetteva, verso est, uno dei quattro bracci di scuderie disposte a croce, utilizzate sia dagli accademisti, che dalla corte stessa. Il sontuoso palazzo venne distrutto durante gli eventi bellici della seconda guerra mondiale e completamente demolito per far posto al nuovo Teatro Regio; dell'edificio non restano che alcune colonne e capitelli provenienti dai porticati, ricomposti a margine della piazzetta aperta su via Verdi.

I disegni di Amedeo di Castellamonte prevedevano, fin da subito, accanto all'Accademia Reale, un maneggio e una scuderia «*da fabbricarsi in forma di croce*». I lavori vennero intrapresi simultaneamente alla realizzazione dell'Accademia militare, tanto che nel 1680 la manica di collegamento trasversale risultava già operativa. Gli altri tre bracci, che concludevano l'anticipata croce, insieme alla cortina edilizia che chiudeva il complesso sulla via Verdi, furono realizzati successivamente, tra il 1680 ed il 1686.

*«La zona dell'Accademia reale e delle scuderie e maneggi regi si è a lungo prestata alla glorificazione del "progetto unitario", qui impersonato dal complesso disegnato dal Castellamonte, che avrebbe dovuto comporre un tassello importante di una città di Stato estesa dal palazzo Reale fino quasi al Po. In effetti, il primo impianto dell'area tendeva a formare un tutto armonico e integrato con gli altri edifici e spazi del potere e della corte; e non c'è dubbio che nonostante la sua realizzazione molto parziale, la grande croce progettata dal Castellamonte si sia a lungo tramandata sui fogli degli architetti come una presenza implicita, un grande disegno che fino a metà Settecento almeno nessuno ha voluto, o osato, smentire.» - Piccoli E., "Indagine Storico-critica", in M. Robiglio (a cura di) «Cavallerizza Distretto Culturale. Masterplan per la riqualificazione, valorizzazione e conservazione ad uso pubblico del complesso della Cavallerizza Reale in Torino», pp. 24-38.*

Solo nel 1698 la Cavallerizza, sino a quel momento collocata sullo spalto del Bastion Verde, venne completata in struttura muraria in aderenza del fronte bastionato e trasferita presso le limitrofe scuderie "castellamontiane".

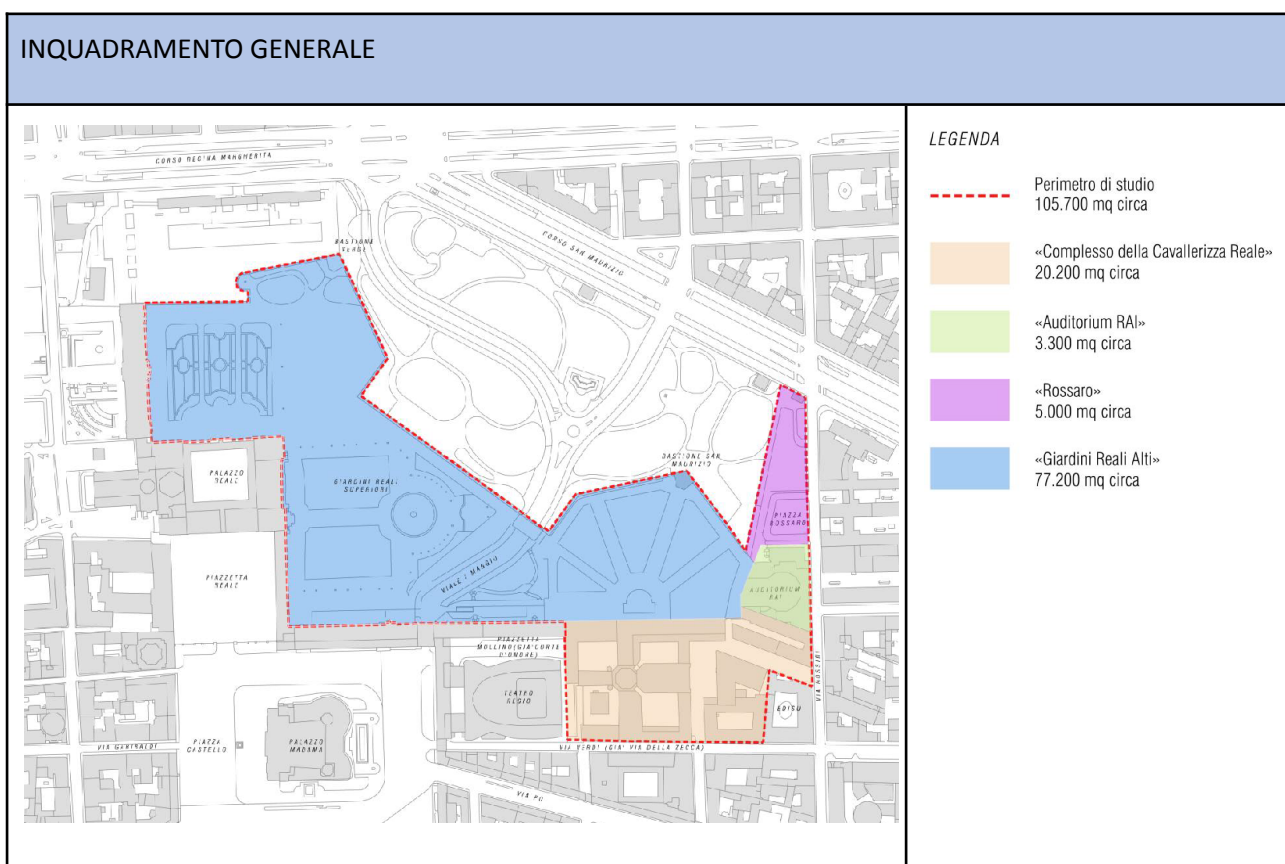
L'assedio di Torino nel 1705 costrinse però la città ad orientare forze e capitali nella realizzazione e nel potenziamento delle strutture difensive e, conseguentemente, tutti i più importanti cantieri avviati per l'ampliamento orientale della città vennero sospesi. Anche la realizzazione del piano di Castellamonte subì pertanto dei rallentamenti fino al 1730, anno in cui i lavori ripresero con l'elaborazione del nuovo progetto da parte di Filippo Juvarra.

Oggetto di interventi di modesta entità negli anni 1711-1726 ed escluse dal piano juvarriano di riorganizzazione funzionale della zona di comando, le scuderie furono in larga parte ricostruite a partire solo dal 1740 su progetto del Primo Architetto Regio Benedetto Alfieri. La Cavallerizza, luogo destinato agli esercizi e agli spettacoli equestri di corte, venne definita, nella sua attuale conformazione e ricompresa nella cosiddetta "zona di comando", tra il 1740 e il 1742. La nuova Cavallerizza prese il posto della manica orientale della croce concepita dal Castellamonte, che venne demolita per permettere la realizzazione di uno spazio molto più aulico e rappresentativo: l'edificio, a due piani e a navata unica, doveva infatti svilupparsi verso est con una larghezza quasi doppia rispetto alla struttura preesistente e una lunghezza di oltre 73 metri. La costruzione nasceva dalla struttura della Rotonda castellamontiana, che l'architetto regio decise di mantenere, prevedendone però una radicale trasformazione, consistente nella modifica dell'atrio del piano terreno e nella realizzazione di una cappella, ad uso dell'Accademia, ai piani superiori, per concludersi contro la Zecca, con una pista semicircolare in saliscendi per il rallentamento dello slancio dei concorrenti a cavallo nei tornei del saracino, che tuttavia non venne mai realizzata. Al piano superiore erano previsti gli appartamenti per i paggi, il capo scudiere, il maestro e i camerieri.

La porzione realizzata corrisponde circa a metà di quanto previsto: il piano superiore, destinato ad abitazioni, non venne mai edificato e ancora oggi è visibile il muro di tamponamento provvisorio della facciata a levante, oltre la quale si sarebbe dovuto terminare il progetto alfieriano.

La cosiddetta "Zona di Comando", complesso dall'indubbia valenza architettonica, storica e simbolica, è stata iscritta dal 1997 tra i siti UNESCO Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

Il “Complesso della Cavallerizza”, evidenziato in colore rosa nella planimetria che segue, è ricompreso in tale «Zona di Comando» intesa come quell’ articolato complesso architettonico, di matrice barocca, che riunisce le «Segreterie di Stato», il Teatro Regio, l’Archivio di Stato, il complesso dei Giardini Reali superiori, estesi dal Bastion Verde a quello di San Maurizio, le superfici aperte dell’odierna Piazzetta Mollino, unitamente al complesso della «Cavallerizza Reale» e delle «Scuderie e Rotonda castellamontiane», della «Regia Zecca», insediati nelle isole di Santa Lucia e San Guglielmo (come evidenziato nella planimetria, l’area oggetto di P.U.R. rientra in tale Zona). La proprietà è in parte del Comune di Torino, in parte della Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. - in parte del Fondo FIV-Comparto Extra gestito da CDPI Immobiliare Sgr S.p.A.



## CONSISTENZA

Per la consistenza del Lotto (UMI 5, 7, 10 e 11) si veda la descrizione delle singole UMI del P.U.R. infra riportata alla voce “P.U.R. Unità Minime di Intervento - UMI”.

**ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO**

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Euro 11.280.000,00 (undicimilioniduecentoottantamila/00).

---

**COERENZE**

Il complesso immobiliare è posto alle seguenti coerenze:

NORD: Giardini Reali – Auditorium RAI

EST: via Rossini

SUD: fabbricato insistente su area censita al C.T. al foglio 1247 part. 115, Maneggio Chiabrese (fabbricato P e fabbricato Q, C.T. foglio 1247 part. 113), ex Zecca (fabbricato R, C.T. foglio 1247 part. 114), via Verdi

OVEST: Cavallerizza Alfieriana (teatro), manica da via Verdi alla Rotonda di proprietà CDP Immobiliare SGR S.p.A. (fabbricato M), Rotonda Castellamontiana (fabbricato N), altra proprietà CDP Immobiliare SGR s.p.a. (scuderia nord, fabbricato O)

---

**PROVENIENZA**

Il complesso immobiliare è pervenuto in proprietà a CCT s.r.l. in forza di atto a rogito notaio Ganelli del 30 dicembre 2010 rep. n°20442/13324, registrato a Torino il 20.1.2011 al n°1797 e trascritto a Torino 1 il 28 gennaio 2011 ai numeri 3290/2384 (annotamento di cancellazione della condizione

risolutiva del 12.3.2021 n.ri 10386/1192) in adempimento di contratto preliminare a rogito del medesimo notaio in data 30 dicembre 2009 rep. 16916/11089 trascritto a Torino 1 in data 14.1.2010 ai numeri 1713/1260. In precedenza, era pervenuto alla Città di Torino in forza di atto a rogito Segretario Generale dr. Repice del 21 novembre 2007, rep. A.P.A. 3004, registrato a Torino il successivo 11 dicembre 2007 al n°315 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 17.12.2007 ai numeri 71643/44312. L'annotamento di cancellazione dell'ipoteca legale, iscritta in forza di tale atto in data 17.12.2007 ai numeri 71645/16353, è stato eseguito in data 7.1.2011 ai numeri 560/66. Al Demanio dello Stato il compendio pervenne in forza della legge 2198 dell'11 marzo 1865, dell'art. XIII delle disposizioni transitorie e finali della Costituzione, nonché dell'art. 3 della legge 23 maggio 1970 n°311.

---

## DATI URBANISTICI

---

Il vigente Piano Regolatore della Città di Torino ricomprende l'intero Complesso, di cui il presente Lotto fa parte, all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, ove gli interventi previsti, descritti all'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. di Torino, sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente da attuarsi attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che, nel tempo, hanno plasmato la Città.

La Cavallerizza Reale è classificata dal P.R.G. vigente di Torino, ai sensi dell'art. 10, comma 34 delle N.U.E.A. tra le "Aree da trasformare" - AT nel centro storico e, pertanto, regolamentata dalla specifica scheda normativa n. 29 "Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)" che qui si riporta:

*"Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio) La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.*

*E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.*

*Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese.*

*L'area ricompresa nel Perimetro di Studio è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riquilificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.*

*In sede di "Progetto Unitario di Riquilificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiabrese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L.P. complessiva, fatte salve diverse*

*valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.*

*Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.*

*Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza, aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) quali censite al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 81, le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza.*

*Per i Giardini Reali è prevista la riqualificazione finalizzata a ristabilire la continuità e la percorribilità dell'intero sistema dei giardini collegando, attraverso il percorso sui bastioni, la Cavallerizza alla piazza Castello e all'area delle Porte Palatine.*

*I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici e per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.*

*Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti N.U.E.A., possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.*

*Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati sia all'interno del complesso sia all'esterno, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e delle aree limitrofe; qualora si realizzino parcheggi interrati all'interno dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottatoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.*

*Previa valutazione della competente Soprintendenza è ammessa la realizzazione di un nuovo volume edificato sul sedime dell'originaria manica del complesso tra la via Verdi e il retro del teatro Regio (piazzetta Accademia Militare). Tale volume deve svilupparsi a un piano fuori terra con altezza massima di metri 5 e S.L.P. massima pari a mq. 500; la profondità di manica e gli allineamenti dovranno essere valutati con specifici approfondimenti progettuali da sottoporre alla stessa Soprintendenza.*

*Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi esclusivamente interrati. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. Ai sensi dell'articolo 10, comma 37, delle N.U.E.A., in alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici come previsto all'articolo 6 delle N.U.E.A..*

*Gli interventi attuativi del Complesso della Cavallerizza si collocano nel più ampio perimetro di studio (rappresentato nella tavola di P.R.G. n. 3 alla scala 1:1000) che comprende, oltre agli edifici della Cavallerizza, la parte dei Giardini Reali delimitata dai bastioni.*



*Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo."*

*[\*] Nota variante: id 418, var. n. 217 - riqualificazione del complesso della cavallerizza reale , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1008880/009."*

La trasformazione del Complesso contempla un mix di attività pubbliche e private, per il quale il vigente P.R.G. di Torino prevede, come detto, la redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione" (P.U.R.) che definisca l'assetto generale, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso ed ogni altra specificazione necessaria, da redigersi a cura dei Soggetti Attuatori.

La Città di Torino, con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2019 06671/09 del 30 dicembre 2019 ha preso atto della proposta del Progetto Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) presentata da CDP Immobiliare Sgr S.p.a. in data 19 dicembre 2019 relativa al Complesso della Cavallerizza Reale, in coerenza con quanto previsto dal vigente P.R.G.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 febbraio 2021 del. n° 78/2021 la Città ha approvato il Progetto Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) anch'esso presentato da CDP Immobiliare Sgr S.p.A. in data 30 settembre 2020 e successiva integrazione del 5 novembre 2020, relativo al Complesso, con l'inerente Schema della Convenzione Quadro.

Il P.U.R. si attua mediante Permessi di Costruire Convenzionati corredati da Convenzioni o Atti Unilaterali d'Obbligo riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI) intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a progetti unitari di intervento come individuati nel P.U.R. stesso.

Come già riportato nella suddetta deliberazione, l'Amministrazione comunale ha in corso di predisposizione una variante al P.R.G. finalizzata ad eliminare, per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali introdotto a seguito dell'approvazione della Variante n. 217 nel 2011 relativa alla scheda AT n. 29.

## CONVENZIONE QUADRO

La Convenzione Quadro è stata sottoscritta da questa Società, dalla Città di Torino e da CDP Immobiliare SGR S.p.A. in data 3 marzo 2021 a rogito notaio Giovanna Ioli (rep. n°68480/28536, registrata a Torino il 9.3.2021 al n°11744). La stessa concerne tutte le porzioni del Complesso di proprietà dei soggetti firmatari (compresa l'ex Zecca esclusa dal presente Lotto); disciplina, in sintesi, l'assetto generale dell'intero compendio immobiliare, prevede che il P.U.R. si attui mediante permessi di costruire convenzionati riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI), impegna i Soggetti Attuatori e loro aventi causa alla attuazione degli interventi edilizi previ vincolanti pareri della competente Soprintendenza ex art. 21 D. Lgs. 42/2004 e della Commissione Locale per il Paesaggio, stabilisce le destinazioni d'uso, assicura la funzione pubblica di alcune porzioni, il tutto al fine di garantire un recupero del complesso unitario, rispettoso del rilevante interesse storico-artistico del Complesso e capace di salvaguardarne e metterne a valore il disegno architettonico e l'alta valenza storico-culturale.

In particolare, con la sottoscrizione di tale Convenzione, CCT s.r.l. si è impegnata, per sé ed aventi causa, tra l'altro:

- alla cessione gratuita e/o assoggettamento ad uso pubblico a favore della Città di Torino, delle aree e delle porzioni dei fabbricati destinati a funzioni pubbliche;
  - alla realizzazione di opere di urbanizzazione su aree e/o porzioni di fabbricati pubblici o destinati a funzioni pubbliche, in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, in parte a cura e spese dei Soggetti Attuatori;
  - all'attuazione degli interventi edilizi così come disciplinati dal P.U.R. e dalla Convenzione stessa.
- L'aggiudicatario della presente asta, assumendo la qualifica di Soggetto Attuatore con la sottoscrizione dell'atto di vendita, subentra pertanto negli obblighi assunti da C.C.T. s.r.l. con la sottoscrizione della Convenzione Quadro, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora l'aggiudicatario proceda all'alienazione totale o parziale del Lotto, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla presente Scheda, al P.U.R. e alla Convenzione Quadro, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, i Soggetti Attuatori e i loro successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di Torino e verso C.C.T. s.r.l. di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

---

La Cavallerizza Reale è individuata dalla Tavola n. 3 del P.R.G. che riconosce la quasi totalità dei fabbricati come "Edifici di gran prestigio" (gruppo 1, comma 5, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.); un fabbricato è ricompreso tra gli "Edifici della costruzione ottocentesca della Città" (gruppo 3, comma 7, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.) e un altro tra gli "Edifici recenti" (gruppo 6, comma 10, dell'articolo 10 delle N.U.E.A.). Fatta eccezione per le specifiche indicazioni della scheda urbanistica AT n. 29 sopra riportata, gli interventi ammessi su tali edifici, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" (articolo 10 delle N.U.E.A.).

Gli eventuali specifici interventi edilizi in aggiunta rispetto a quelli consentiti dall'allegato A delle N.U.E.A. di P.R.G. verranno assentiti in sede di attuazione delle singole UMI con apposita approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Sotto il profilo archeologico il Complesso della Cavallerizza Reale è compreso nell'"Area Centrale Storica", così come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. - "Aree di interesse archeologico e paleontologico" ed è inoltre vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Allegato tecnico n. 14 del P.R.G. - "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle Leggi n. 1089 del 1 giugno 1939 e n. 1497 del 20 giugno 1939").

#### LINEA 2 METROPOLITANA

---

Tenuto conto della possibile realizzazione della Linea 2 della Metropolitana nel sottosuolo del Complesso, nelle N.T.A. e nella Convenzione Quadro si prevede che, previo parere favorevole preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, sia ammesso il passaggio in interrato della Linea Metropolitana e la realizzazione di limitate opere tecniche, anche in superficie, ove indispensabili per la realizzazione e la funzionalità della



Linea stessa. In relazione alle previsioni progettuali, sugli spazi aperti non costruiti i proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie o costituire apposite servitù gratuite, fatta salva la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie al cantiere.

#### 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.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Verdi, via Fratelli Vasco, via Rossini.

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.

#### PIANO DEL COMMERCIO

---

L'immobile è ricompreso nell'addensamento commerciale del centro storico principale tipo A1.

#### VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 – INTERVENTI CONSERVATIVI IMPOSTI

---

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha emesso Decreto di vincolo n°9603 ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 in data 1° agosto 2005. Con il medesimo decreto la Direzione Regionale - nel dichiarare l'immobile *de quo* di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) poiché "*costituisce parte delle annesse dipendenze settecentesche del Complesso del Real Palazzo di Torino, sede della monarchia Sabauda e più tardi italiana fino al trasferimento della capitale del Regno d'Italia da Torino a Firenze*" - ha autorizzato l'alienazione dell'immobile di cui alla presente scheda. Ai sensi di quanto disposto in tale provvedimento, si riportano di seguito le vincolanti prescrizioni disposte nell'autorizzazione medesima:

*"[...] dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 dell'art.57 del D. Lgs. 42/2004; in particolare:*

*potranno essere valutate edificazioni di nuovi volumi di raccordo tra l'ex Accademia e la testata su via Verdi purché di altezza modesta, coerenti con i limiti storici e tenenti conto dei volumi preesistenti;*

*le scelte progettuali riguardanti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative agli affacci sugli stessi di servizi commerciali, di ristoro o quanto altro dovranno essere concordate mediante le predisposizioni di "linee guida unitarie" concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio affinché sia garantita la "compatibilità monumentale" di insegne, vetrine, corpi illuminanti, tende, eventuali dehors e altro;*

*dovranno essere definite “linee guida” anche per quanto riguarda le soluzioni relative al trattamento dei prospetti di vari corpi di fabbrica affinché ne sia garantita una conforme risoluzione anche nel caso di interventi da effettuarsi in tempi differenti o a cura di soggetti diversi.*

*Il complesso in questione non potrà essere destinato ad usi incompatibili, potrà essere destinato, nel suo insieme, ad ospitare:*

- 1) residenze*
- 2) servizi pubblici universitari*
- 3) attività culturali, espositive e museali*
- 4) attività terziarie*
- 5) attività commerciali e artigianali purché non invasive, rispettose del contesto storico e non tali da richiedere servizi o tecnologie invasive*
- 6) parcheggi*

*Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione dovranno essere riportate nell’atto di alienazione. Dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene.”*

Con nota in data 31 gennaio 2007 prot. n°1828/07 la medesima Direzione Regionale ha dichiarato di non aver ravvisato la fattispecie di cui al comma 3 dell’art. 54 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. che limita i possibili trasferimenti del bene, in presenza dei requisiti necessari a riconoscerne l’inalienabilità, ai soli trasferimenti tra Stato, Regione ed altri enti pubblici territoriali. In tale nota, inoltre, la Direzione Regionale ha precisato che il complesso monumentale in oggetto potrà, pertanto, *“essere alienato dall’Agenzia del Demanio, come dai successivi proprietari, ferma restando la necessità di rispettare puntualmente le prescrizioni impartite con l’autorizzazione ad alienare nonché le disposizioni dell’art. 59 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. in materia di denuncia dei passaggi di proprietà”*.

Si richiamano il disposto dell’art. 3 comma 17 del D.L. 25.9.2001 n.351 convertito, con modificazioni, in legge 23.11.2001 n°410 ed i chiarimenti forniti con successiva nota dell’Ufficio Legislativo del Ministero per i beni e le attività culturali n. 3705 del 27 febbraio 2004.

Con nota prot. n. 13153 del 31 agosto 2020 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha ribadito *“[...] la necessità di garantire la pubblica fruizione del complesso, prevedendo in particolare per i corpi di fabbrica monumentali che ne connotano l’originaria destinazione a Cavallerizza Regia (il Regio Maneggio, la Rotonda, le scuderie) funzioni ed usi coerenti con il rilevante interesse storico-artistico, capaci di salvaguardarne e metterne a valore il disegno architettonico e l’unitarietà e di preservarne il decoro, mediante il prevalente inserimento di attività culturali.”* Ha ricordato altresì *“[...] che il medesimo D.D.R n. 9603 del 01/08/2005 (che mantiene il proprio valore prescrittivo in ogni passaggio di proprietà) pone in capo ai soggetti proprietari e/o detentori precisi obblighi conservativi e manutentivi e vieta usi e destinazioni non compatibili.”*

Nella medesima nota *“[...] per quanto attiene gli interventi di recupero e restauro in previsione, si evidenzia la necessità – per il rilascio di un parere – di congrui approfondimenti progettuali. Si dovrà nelle successive fasi di progettazione, indispensabili al rilascio della necessaria autorizzazione ai sensi dell’art. 21 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., prestare particolare attenzione alla preventiva esecuzione di indagini e saggi che consentano di valutare la presenza di elementi e decorazioni, alla*

*pianificazione dei nuovi collegamenti orizzontali e verticali (anche alla luce degli esiti dei saggi), alla risagomatura dei volumi con introduzione di abbaini, la cui quantità e dislocazione dovrà essere valutata con attenzione al fine di limitarne l'impatto e la percezione."*

Il Mibac, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con nota prot. n. 21214 del 04/12/2019 ha successivamente definito le opere urgenti ed improrogabili, necessarie a garantire la conservazione delle coperture delle Guardie e delle Pagliere, evidenziando la necessità di intervento urgente sulle coperture delle maniche del Cortile delle Guardie, danneggiate in più punti, al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana che percolano ai piani sottostanti, nonché sulle maniche delle Pagliere, oggetto di due incendi successivi, nelle quali i resti delle strutture superstiti risultano in stato di abbandono. Con provvedimento prot. n°0016416 del 26 ottobre 2020 ha disposto pertanto l'avvio del procedimento nei confronti della proprietà per l'esecuzione dei conseguenti interventi conservativi imposti ai sensi degli artt. 32-33 del D. Lgs. 42/2004, dichiarando la necessità degli interventi di cui alla Relazione allegata al provvedimento stesso. Con nota prot. n°4559 del 17 marzo 2021 la competente Soprintendenza ha autorizzato i lavori. Pertanto, la Città di Torino, contrattualmente tenuta nei confronti di C.C.T. s.r.l. alla progettazione ed esecuzione delle opere, in adempimento del suddetto obbligo imposto dalla Soprintendenza, ha proceduto all'affidamento della progettazione dei lavori per la messa in sicurezza dell'area delle Pagliere e della manica corta delle Guardie lungo via Verdi. In esito a deliberazione di approvazione del progetto già assentito dalla Soprintendenza ed esperimento di procedura informale, saranno consegnati i lavori che si prevede di ultimare entro 100 giorni dal verbale di consegna. Per fine lavori si intende l'emissione del certificato di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori.

---

#### **P.U.R. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO - UMI**

---

I principali contenuti del P.U.R. riguardano: l'assetto generale del Complesso, suddiviso in 11 Unità Minime di Intervento (UMI) con le indicazioni progettuali finalizzate ad assicurare la permeabilità pedonale pubblica della Cavallerizza Reale, a definire gli utilizzi dei piani terra degli edifici e il regime d'uso degli spazi aperti; l'individuazione delle porzioni dei fabbricati destinate a usi pubblici, quali la Crociera Castellamontiana (Rotonda, Scuderie e Cavallerizza Alfieriana), i locali al piano terra del Corpo delle Guardie e il Maneggio Chiablese; le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.

Il Perimetro di studio del Progetto Unitario di Riqualificazione si estende a buona parte della Zona di Comando e comprende il complesso della Cavallerizza Reale - rosa nella planimetria allegata, contenente:

- La quota residua dell'ex-Accademia Militare, unitamente alle Corti e alle maniche della Crociera castellamontiana (incluse le ex - Scuderie e la Rotonda) e l'ampliamento ottocentesco, cosiddetta «Ala del Mosca»;
- Il Maneggio Chiablese, di proprietà della Città di Torino ed in uso all'Università di Torino;
- La Cavallerizza alfieriana, di proprietà della Città di Torino, già adibito a teatro;
- L'edificio dell'ex Regia Zecca, di proprietà di C.C.T. s.r.l. ed in uso alla Polizia di Stato (esclusa dal presente Lotto);

- L'area dei Giardini Reali superiori – blu nella planimetria allegata - di proprietà demaniale;
- L'Auditorium Rai – verde nella planimetria allegata - di proprietà RAI Radiotelevisione Italiana.

Le proprietà della società Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l. oggetto del presente Lotto sono individuate dalle unità minime di intervento identificate con i numeri 5 “Ala del Mosca”- 7 “Corte delle Guardie” -10 “Nucleo delle Pagliere” e 11 “Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese”, così come meglio definite nel documento del P.U.R.

La superficie lorda è pari a 17.939 mq, di cui 2.897 mq di piani interrati e 905 mq di aree per usi pubblici interne ai fabbricati. Le superfici riportate sono desunte dal P.U.R. approvato in cui sono state considerate le superfici dei piani interrati e dei sottotetti con presenza di abbaini. Tali consistenze sono da accertare in sede di richiesta dei titoli edilizi.

Rappresentano elementi prescrittivi del P.U.R.: il perimetro delle UMI; le destinazioni d'uso; il perimetro delle aree per usi pubblici interne ai fabbricati e delle aree per usi pubblici scoperte; l'individuazione dei percorsi di attraversamento e i nuclei omogenei di trasformazione dei fronti.

Hanno invece valore di raccomandazione: le indicazioni progettuali per il recupero ed il restauro contenute nel P.U.R. e qui riportate.

#### UTILIZZAZIONI EDILIZIE

---

Il P.U.R. si attua mediante Permessi di Costruire Convenzionati, corredati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI).

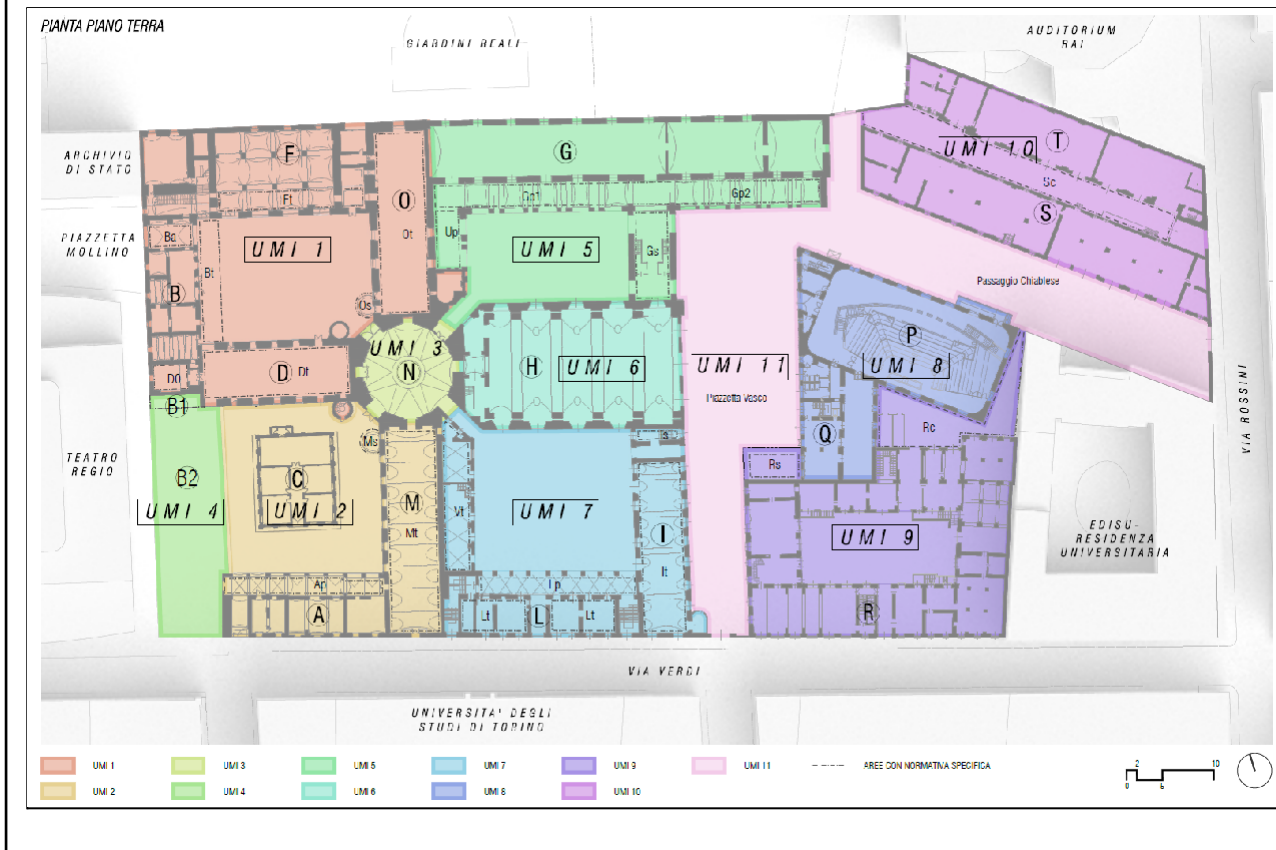
In sede di richiesta dei Permessi di Costruire, sulla base di specifico rilievo, la SLP esistente di ciascuna UMI dovrà essere oggetto di esatta definizione. In caso di difformità con la SLP indicata nel PUR e nella Convenzione Quadro non sarà necessario modificare i documenti approvati.

Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.U.R., ferma restando la SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso prevista dal P.U.R., è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 previa stipula di Atto d'Obbligo sottoscritto tra i rispettivi Soggetti Attuatori.

I Soggetti Attuatori e i loro aventi causa si impegnano all'attuazione degli interventi edilizi secondo le disposizioni previste dalla Convenzione Quadro.

## UNITÀ MINIME DI INTERVENTO - INQUADRAMENTO GENERALE

Piano Terra



## U.M.I. 5 – ALA DEL MOSCA

DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari che compongono la UMI 5 sono identificate, nelle planimetrie allegato al P.U.R., con le lettere G ed U al piano interrato; G, Gp1, Gp2, Gs, Up e Corte 3 al piano terreno; G ai piani superiori.

L'edificio è articolato in una grande aula al piano terreno, originariamente dedicata agli stalli, e in un sistema cellulare ai piani soprastanti. L'ampia aula voltata è accessibile dalla corte antistante all'edificio (corte 3), mentre il primo livello è raggiungibile percorrendo una scala a forbice realizzata nell'avancorpo (Gs). I piani soprastanti all'aula voltata sono distribuiti tramite corridoi longitudinali e collegati tra di loro da vani scala posizionati nel corpo principale dell'edificio.

La porzione è stata realizzata durante la prima metà dell'Ottocento ad opera di Giuseppe Mosca incaricato del completamento delle scuderie verso i Giardini Reali.

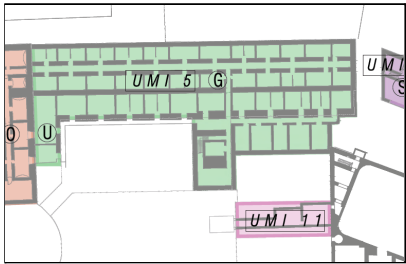
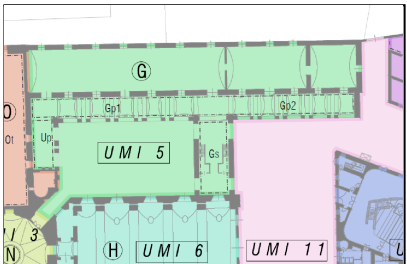
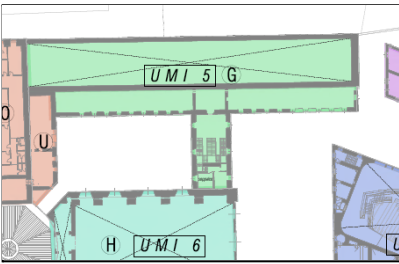
*«Su questa situazione davvero problematica - registrata dai disegni dell'architetto imperiale Piacenza, inviati a Parigi in età napoleonica - interviene dal 1830 un ultimo grande progetto ordinatore, portatore di un linguaggio e una cultura del costruire del tutto nuova rispetto alle premesse barocche. L'imponente manica a "F" inserita tra la Cavallerizza e i giardini Reali e*

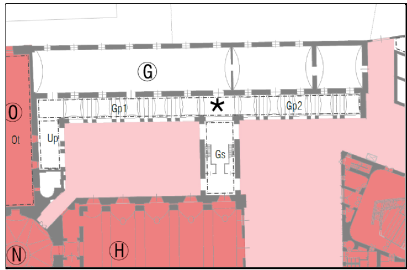
progettata da Carlo Bernardo Mosca nel 1832 è un edificio solido, massiccio, pienamente razionale: opera di un ingegnere-architetto consapevole di dover rispondere con rigore a un programma (da cui l'eccezionale sistema distributivo), ma anche di dover dare una soluzione unitaria a un insieme disordinato di spazi e costruzioni. La grande scuderia voltata sostiene un quasi-falansterio: tre piani di abitazioni di servizio servite da corridoi centrali, che insieme ai portici, le scale, i sottotetti, le cantine, compongono un corpo unitario e tutto "in funzione"; allo stesso tempo, la grande manica si allinea con il complesso delle segreterie e dell'archivio, riproponendo come volumetria, ma non come linguaggio e destinazione d'uso, il progetto della grande galleria seicentesca». - Piccoli E., *Indagine...*, op. cit. p. 26.

In occasione delle operazioni di restauro ad opera dall'Università di Torino per il recupero del "Maneggio Chiabrese" (UMI 8), al piano interrato della manica individuata come Gs, in prossimità della scalinata esistente, è stata realizzata una nuova cabina elettrica di comprensorio.

Con la stipulazione dell'atto definitivo di vendita l'acquirente dovrà concedere l'uso gratuito di tale locale ospitante la cabina elettrica (facente parte del sub. 192) alla società erogatrice del servizio, proprietaria delle apparecchiature e costituire le relative servitù o comunque garantire l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale stesso.

## PLANIMETRIE

STRALCIO PLANIMETRIE UMI 5		
Piano Interrato	Piano Terra	Piani Superiori
		

STRALCIO PLANIMETRIA USO PUBBLICO UMI 5		
	Piano Terra	
		

Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà cedere a titolo gratuito al Comune di Torino le aree scoperte della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiabrese (UMI 11), nonché a cedere la corte ed assoggettare all'uso pubblico il porticato, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, come meglio individuate nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici" del P.U.R., di complessivi 2.920 mq.

In sede di frazionamento e di cessione, le aree da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il P.U.R. e la Convenzione Quadro.

Con la cessione, il diritto di superficie/proprietà superficaria nel sottosuolo dei locali interrati afferenti i fabbricati della Manica del Mosca (UMI 5) ubicati nel sottosuolo della Piazzetta Vasco (C.F. foglio 1247 part. 111 subb. 192 parte BCNC, 185, 186, 187 e 188 ed ulteriore vano cantina in corso di aggiornamento catastale) resterà in capo al Soggetto Attuatore della UMI 5 o suo avente causa, che effettuerà la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali stessi come pure della soletta di copertura e delle relative strutture portanti. La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione che non sia determinata da cause imputabili alla Città di Torino, sarà a totale carico del superficiario, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti.

Tali aree dovranno essere cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 5), ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti dovranno garantire il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le aree dovranno altresì essere cedute bonificate o messe in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto. Per l'eventuale presenza di serbatoio/i interrato/i, si veda il paragrafo "Bonifiche ambientali-belliche".

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

In sede di attuazione delle singole UMI verranno approvati dalla Città i Progetti di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere a cura e spese dei Soggetti Attuatori, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città di Torino.



Il Soggetto Attuatore della UMI 5, senza vincoli di solidarietà rispetto ai soggetti attuatori delle altre UMI, si impegna ad eseguire, a scomputo degli oneri dovuti e a propria cura e spese, laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti, la riqualificazione della Corte 3, della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiabrese (UMI 11, urbanizzazione primaria) nonché ad effettuare o a farne effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

Le aree da cedere alla Città verranno conservate nella disponibilità giuridica del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città, nel rispetto del vigente Regolamento Comunale in materia di occupazione del suolo pubblico n°395.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

La UMI 5, in corso di aggiornamento catastale, è censita al N.C.E.U.:

DATI CATASTALI UMI 5									
Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1247	111	81P	V. Rossini 11	T		F/1			
1247	111	103	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	3	8 vani	1177,52 €
1247	111	104	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	3	8 vani	1177,52 €
1247	111	105	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	113	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	115	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	117	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	2.5 vani	316,33 €
1247	111	120	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	6 vani	883,14 €
1247	111	133	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	4 vani	506,13 €
1247	111	136	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	139	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	142	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	151	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	163	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	3.5 vani	442,86 €
1247	111	164	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5.5 vani	809,55 €
1247	111	165	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	4 vani	216,91 €

1247	111	166	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	167	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	7.5 vani	1103,93 €
1247	111	168	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5.5 vani	809,55 €
1247	111	169	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	4	8 vani	1384,10 €
1247	111	170	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4.5 vani	662,36 €
1247	111	171	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	174	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	175	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	1	2.5 vani	271,14 €
1247	111	176	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	177	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	178	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	179	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	180	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	6 vani	883,14 €
1247	111	181	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	182	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2 vani	216,91 €
1247	111	183	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2 vani	216,91 €
1247	111	184	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2.5 vani	271,14 €
1247	111	185	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	4 vani	588,76 €
1247	111	186	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	187	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	188	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60 €
1247	111	190	Via Verdi 7	4	1	C/2	3	406 mq	1572,61 €
1247	111	192	Via Verdi 7/9	S1-T-1-2-4-5	Bene Comune non Censibile				
1247	111	193	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95 €
1247	111	216	Via Verdi 9	T		F/4			

La UMI 5 insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1247, particella 111 parte.

DESTINAZIONI D'USO

Il P.U.R. individua le destinazioni d'uso attuali e quelle in progetto di ciascuna UMI in coerenza con l'art. 3 delle N.U.E.A. di P.R.G. del Comune di Torino.

La SLP della UMI 5 - Manica del Mosca è pari a 5.289 mq, oltre i piani interrati. La destinazione prevista dal P.U.R. è 5B-Attività Direzionale. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 5B-Attività Direzionale non costituisce mutamento della destinazione d'uso, fatto salvo il rispetto della SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR. È consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

Nell'ambito della destinazione d'uso 5B-Attività Direzionale sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

Le superfici riportate nella tabella che segue sono state ricavate dalle tabelle riportate nel P.U.R., alle quali si rimanda per completezza, sono indicative, lorde e comprensive di tutte le murature esterne e vanno ratificate in occasione della progettazione degli interventi.

Destinazioni UMI 5					
Corpo	Piano	Destinazione Attuale	mq	Destinazione Progetto	mq
<b>G</b>	Terra	Attività Terziarie 5A	1030	Attività Terziarie 5B	1030
	Primo	Residenza 1A	599	Attività Terziarie 5B	599
	Secondo	Residenza 1A	1650	Attività Terziarie 5B	1650
	Terzo	Residenza 1A	1005	Attività Terziarie 5B	1005
	Quarto	Residenza 1A	1005	Attività Terziarie 5B	1005

Destinazioni d'uso art. 3 delle NUEA del PRG del Comune di Torino

*5. Attività terziarie*

*B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.*

*Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.*

Ferma restando la SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "superfici totali" del paragrafo 04.06b del P.U.R. è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI

1, 2, 5, 7, 9, 10 previo accordo tra i rispettivi soggetti attuatori da disciplinare con specifici Atti d'obbligo.

Previo reperimento o verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali ove previsti dalla scheda normativa di P.R.G., sono comunque ammesse le destinazioni d'uso 1A (escluso piano terra ed entro il limite complessivo del 50% per l'intero PUR), 2A, 4A (escluso 4A1c), 5A, 6, 7, 11A e 20, con conseguente mutamento della destinazione d'uso, eventualmente onerosa ai sensi del vigente Regolamento comunale sul contributo di costruzione.

La destinazione d'uso 1A – Residenza insediabile deve comunque essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. Non è ammessa la residenza al piano terra, fatto salvo il connettivo, gli androni e gli spazi di servizio e comuni.

Fermo restando che gli spazi aperti interni al complesso della Cavallerizza Reale sono da intendersi come cortili, sono ammessi gli interventi come previsti e descritti dell'Allegato A della N.U.E.A. di P.R.G..

Fatta salva l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio è ammessa la chiusura con cancellate della corte.

Nelle more dell'attuazione del P.U.R., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle attuali destinazioni d'uso, e gli usi temporanei, previa apposita convenzione con la Città di Torino nel rispetto della vigente normativa in materia.

I Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere, al netto delle opere a scomputo, i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti unicamente per l'eventuale recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., non configurandosi le destinazioni d'uso previste dal P.U.R. quali mutamenti di destinazione d'uso.

L'importo del contributo di costruzione eventualmente dovuto verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.

L'eventuale differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto in base alla normativa e ai regolamenti vigenti.

#### INDICAZIONI PROGETTUALI - SERVITU'

Al netto delle cessioni delle aree per usi pubblici interne ai fabbricati, la SLP insediabile è pari a quella esistente, fatto salvo il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

E' obbligatorio il mantenimento dei portici esistenti.

Si deve tenere conto dei vincoli derivanti dall'affaccio con i Giardini Reali, di proprietà di terzi. In particolare, si dà atto dell'esistenza di un cancello verso i Giardini Reali Superiori, di grondaie determinanti servitù di scolo e di finestre costituenti servitù di veduta consolidate. Ogni ulteriore apertura verso i Giardini Reali, anche laddove ammessa dal P.U.R., è comunque soggetta ad autorizzazione della Soprintendenza e della proprietà dei Giardini medesimi.

E' consentito l'inserimento di uno o più nuovi collegamenti verticali e di cavedi tecnici, secondo modalità da concordare con la Soprintendenza competente.

E' consentito dal P.U.R. il collegamento dai portici Up e Gp1 all'area Ot, UMI 1, in accordo con la relativa proprietà.

Nelle Convenzioni Attuative di ciascuna UMI dovrà essere disciplinata la fruizione pubblica dei locali di proprietà privata al piano terra delle UMI 1, 2, 5, 9 e 10 .

#### U.M.I. 7 – CORPO DELLE GUARDIE – CORTINA EDILIZIA ORIENTALE – MANICA SEMPLICE

---

##### DESCRIZIONE

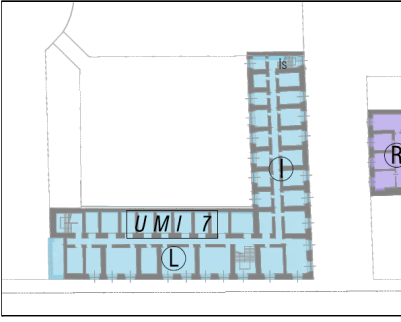
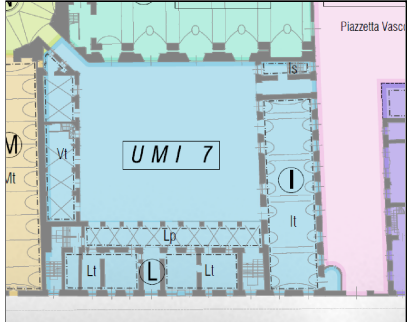
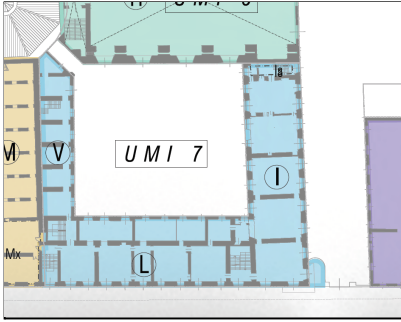
Le porzioni immobiliari che compongono la UMI 7 sono definite dai corpi di fabbrica che circoscrivono per tre lati la Corte 4 e che sono identificate, nelle planimetrie allegate al P.U.R., con le lettere I ed L al piano interrato; I, It, Is, L, Lt, Lp, Vt e Corte 4 al piano terreno; I, Is, L e V ai piani superiori.

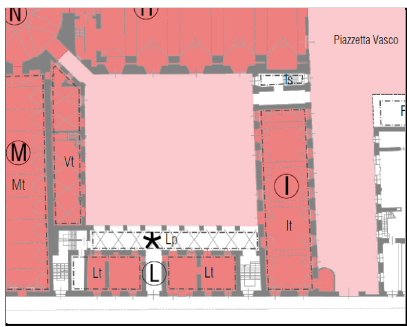
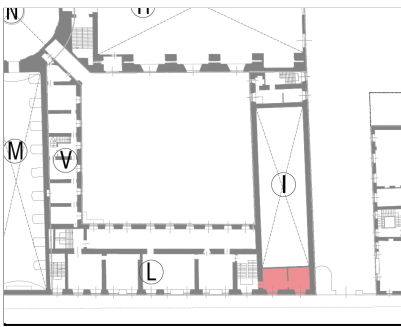
Corpo I: L'edificio denominato corpo delle guardie compone il lato della «C» che delimita verso oriente la corte identificata con il numero 4. Nella manica perpendicolare alla via Verdi, al grande ambiente voltato del piano terreno a doppia altezza, storicamente adibito a scuderia, si sovrappongono tre piani suddivisi in appartamenti. La costruzione risale agli anni 1737 – 1762 ed è attribuibile a Benedetto Alfieri su istruzioni di Antonio Maria Lampo. Il fabbricato nel 1870, contestualmente ai lavori di sistemazione della limitrofa Zecca, è stato oggetto di sopraelevazione.

Corpo L: L'edificio, denominato cortina edilizia orientale, chiude la corte 4 affacciandosi sulla via Verdi. Realizzato nel 1738 risulta costruito a quattro piani fuori terra ed ha accesso diretto dalla via che prospetta e dal portico verso la corte (Lp). L'edificio è stato adattato nel corso del tempo ad uso abitazioni attraverso opere capillari e diffuse, conserva però negli interni testimonianze diffuse dell'impianto originario.

Corpo V: L'edificio, denominato manica semplice, si sviluppa in aderenza alla scuderia sud, non di proprietà della C.C.T. s.r.l., in senso trasversale alla via Verdi. I piani sono organizzati intorno alla distribuzione centrale che si svolge longitudinalmente a ridosso del muro di spina. La realizzazione risale agli anni 1738-40, il corpo era destinato ad ospitare scuderie ed appartamenti del corpo delle Guardie. Nel 1870 il fabbricato è stato sopraelevato di due livelli.

PLANIMETRIE

STRALCIO PLANIMETRIE UMI 7		
Piano Interrato	Piano Terra	Piani Superiori
		

STRALCIO PLANIMETRIA USO PUBBLICO UMI 7		
	Piano Terra	Piano Ammezzato
		

Fermo restando l'utilizzo temporaneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà cedere a titolo gratuito al Comune di Torino la proprietà delle porzioni ubicate al piano terra dei fabbricati V, L, I, individuate con le sigle Vt, Lt, It, nonché i due locali mezzanino posti al piano mezzanino in corrispondenza dell'angolo tra via Verdi e Piazzetta Vasco (sub. 101) e facenti parti del volume interno del Salone delle Guardie, da destinare a funzioni pubbliche, di complessivi 905 mq. Dovrà inoltre cedere la corte ed assoggettare all'uso pubblico il porticato, fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso. Le aree descritte sono meglio individuate nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici".

In sede di frazionamento e di cessione, le aree da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la Convenzione Quadro.

Gli immobili dovranno essere ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù (a eccezione degli impianti e degli scarichi a servizio dei fabbricati rientranti nella UMI 7),

ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti dovranno garantire il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c. Le aree/immobili dovranno altresì essere cedute/i bonificate/i o messe/i in sicurezza e prive di qualsivoglia rifiuto.

### OPERE DI URBANIZZAZIONE

In sede di attuazione delle singole UMI verranno approvati dalla Città i Progetti di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere a cura e spese dei Soggetti Attuatori, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

Il Soggetto Attuatore della UMI 7, senza vincoli di solidarietà rispetto ai soggetti attuatori delle altre UMI, si impegna ad eseguire, a scomputo degli oneri dovuti e a propria cura e spese, laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti, la riqualificazione del cortile della Corte delle Guardie (urbanizzazione primaria), la demolizione delle superfetazioni, la realizzazione degli impianti di base e dei serramenti esterni dei locali It del Corpo I, Lt del Corpo L, Vt e V mezzanino del Corpo V, ubicati al piano terra e al mezzanino della UMI 7 (urbanizzazione secondaria), nonché ad effettuare o a farne effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

Le aree da cedere alla Città verranno conservate nella disponibilità giuridica del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di fattibilità fino ad avvenuto collaudo e consegna alla Città, nel rispetto del vigente Regolamento Comunale in materia di occupazione del suolo pubblico n°395.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

La UMI 7, in corso di aggiornamento catastale, è censita al N.C.E.U.:

DATI CATASTALI UMI 7									
Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1247	111	14	Via Verdi 7	T-1	1	C/2	3	19 mq	73,60 €
1247	111	81P	V. Rossini 11	T		F/1			
1247	111	93	Via Verdi 7	S1-T	1	B/4	3	709 mc	1830,84 €
1247	111	94	Via Verdi 7	S1-T	1	B/4	3	513 mc	1324,71 €
1247	111	95	Via Verdi 7	T	1	C/2	3	36 mq	139,44 €
1247	111	96	Via Verdi 7	T-1	1	A/3	3	4.5 vani	662.36 €
1247	111	97	Via Verdi 7	S1-T-1	1	A/3	2	7 vani	885.72 €
1247	111	98	Via Verdi 7	S1-1		F/4			
1247	111	100	Via Verdi 7	S1-1	1	A/3	2	6 vani	759.19 €



1247	111	101	Via Verdi 7	S1-1		F/4			
1247	111	102	Via Verdi 9	1	1	C/2	3	46 mq	178.18 €
1247	111	106	Via Verdi 7	S1-2	1	A/3	3	9 vani	1324.71 €
1247	111	107	Via Verdi 7	S1-2	1	A/3	3	5 vani	735.95 €
1247	111	108	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	2	3 vani	379.60 €
1247	111	110	Via Verdi 7	S1-2		F/4			
1247	111	111	Via Verdi 7	S1-2		F/4			
1247	111	125	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	4.5 vani	569.39 €
1247	111	128	Via Verdi 7	S1-3	1	A/3	3	7 vani	1030.33 €
1247	111	129	Via Verdi 7	S1-3	1	A/3	2	6.5 vani	822.46 €
1247	111	130	Via Verdi 7	S1-3-4	1	A/3	3	9 vani	1324.71 €
1247	111	131	Via Verdi 7	S1-3		F/4			
1247	111	143	Via Verdi 7	4	1	C/2	3	418 mq	1619.09 €
1247	111	156	Via Verdi 7	4		F/4			
1247	111	158	Via Verdi 7	4		F/4			
1247	111	161	Via Verdi 7	S1-1	1	A/3	3	7 vani	1030.33 €
1247	111	162	Via Verdi 7	S1-2	1	A/3	4	9 vani	1557.12 €
1247	111	172	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	6 vani	883.14 €
1247	111	173	Via Verdi 7	S1-3	1	A/3	3	7 vani	1030.33 €
1247	111	189	Via Verdi 9	6	1	C/2	3	495 mq	1917.35 €
1247	111	191	Via Verdi 7	T	1	C/2	4	55 mq	249.97 €
1247	111	192P	Via Verdi 7/9	S1-T-1-2-4-5		Bene Comune non Censibile			
1247	111	214	Via Verdi 9	T		F/4			

Si precisa che i vani cantina identificati con il sub. 55 e con il sub. 209 ubicati al piano primo interrato della manica da via Verdi al Teatro (corpo I) non sono di proprietà di C.C.T. s.r.l. L'acquirente dovrà pertanto procedere agli occorrenti atti dominicali o costitutivi di servitù.

La UMI 7 insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1247, particella 111 parte.

DESTINAZIONI D'USO

Il P.U.R. individua le destinazioni d'uso attuali e quelle in progetto di ciascuna UMI in coerenza con l'art. 3 delle N.U.E.A. di P.R.G. del Comune di Torino.

La SLP della UMI 7 - Corpo delle Guardie è pari a 4.423 mq esclusa la SLP del corpo Mx (sottotetto) per la quale si rimanda al P.U.R ed esclusi i piani interrati, a destinazione 1A-Residenza. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 1A-Residenza nella UMI 7 non costituisce mutamento della destinazione d'uso fatto salvo il rispetto della SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR. È inoltre comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i. 22.

La destinazione d'uso 1A-Residenza insediabile deve essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. In particolare, dovrà essere prevista la possibilità di destinare parte delle residenze a utenti che svolgono attività, anche formative, in ambito culturale e artistico (c.d. "residenze d'artista"), con modalità da disciplinare mediante accordi con la Città relativi alla singola UMI, allo scopo di favorire la riqualificazione della Cavallerizza quale polo culturale.

Nell'ambito della destinazione d'uso 1A-Residenza sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

In relazione alla possibilità di insediare Attività Terziarie della categoria 5A-Attività Terziarie fino a un massimo di 935 mq è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 2 e 7 previa stipula di Atto d'Obbligo sottoscritto tra i rispettivi soggetti attuatori.

Le superfici riportate nella tabella che segue sono state ricavate dalle tabelle riportate nel P.U.R., alle quali si rimanda per completezza, sono indicative, lorde e comprensive di tutte le murature esterne e vanno ratificate in occasione della progettazione degli interventi.

Destinazioni UMI 7					
Corpo	Piano	Destinazione Attuale	mq	Destinazione Progetto	mq
I	Terra	Attività Terziarie 5A	422	Funzioni Pubbliche	422
	Ammezzato	Residenza 1A	127	Funzioni Pubbliche	54
				Residenza 1A	73
	Primo	Residenza 1A	452	Residenza 1A	452
	Secondo	Residenza 1A	452	Residenza 1A	452

	Sottotetto	Residenza 1A	455	Residenza 1A	455
<b>L</b>	Terra	Attività Terziarie 5A	193	Funzioni Pubbliche	189
		Residenza 1A	125	Residenza 1A	129
	Ammezzato	Residenza 1A	502	Residenza 1A	502
	Primo	Residenza 1A	492	Residenza 1A	492
	Secondo	Residenza 1A	492	Residenza 1A	492
	Sottotetto	Residenza 1A	647	Residenza 1A	647
<b>V</b>	Terra	Attività Terziarie 5A	240	Funzioni Pubbliche	240
	Ammezzato	Residenza 1A	259	Residenza 1A	259
	Primo	Turistico – Ricettive 2A	235	Residenza 1A	235
	Secondo	Turistico – Ricettive 2A	235	Residenza 1A	235

Ferma restando la SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "superfici totali" del paragrafo 04.06b del P.U.R. è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 previo accordo tra i rispettivi soggetti attuatori da disciplinare con specifici Atti d'obbligo.

Previo reperimento o verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali ove previsti dalla scheda normativa di P.R.G., sono comunque ammesse le destinazioni d'uso 1A (escluso piano terra ed entro il limite complessivo del 50% per l'intero PUR), 2A, 4A (escluso 4A1c), 5, 6, 7, 11A e 20, con conseguente mutamento della destinazione d'uso, eventualmente onerosa ai sensi del vigente Regolamento comunale sul contributo di costruzione.

La destinazione d'uso 1A – Residenza insediabile deve comunque essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. Non è ammessa la residenza al piano terra, fatto salvo il connettivo, gli androni e gli spazi di servizio e comuni.

Fermo restando che gli spazi aperti interni al complesso della Cavallerizza Reale sono da intendersi come cortili, sono ammessi gli interventi come previsti e descritti dell'Allegato A della N.U.E.A. di P.R.G..

Fatta salva l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e della Commissione Locale per il Paesaggio è ammessa la chiusura con cancellate della corte.

Nelle more dell'attuazione del P.U.R., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle attuali destinazioni d'uso, e gli usi temporanei, previa apposita convenzione con la Città di Torino nel rispetto della vigente normativa in materia.

I Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere, al netto delle opere a scomputo, i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti unicamente per l'eventuale recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., non configurandosi le destinazioni d'uso previste dal PUR quali mutamenti di destinazione d'uso.

L'importo del contributo di costruzione eventualmente dovuto verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.

L'eventuale differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto in base alla normativa e ai regolamenti vigenti.

#### INDICAZIONI PROGETTUALI - SERVITU'

Al netto delle cessioni delle aree per usi pubblici interne ai fabbricati, la SLP insediabile è pari a quella esistente, fatto salvo il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

E' obbligatorio il mantenimento dei portici esistenti.

Il piano terra del corpo V, lettera Vt, nella UMI 7 è parte integrante della funzionalità del corpo M, lettera Mt, nella UMI 2; la porzione immobiliare Mx all'ultimo piano del Corpo M, è compresa nella UMI 7.

La scala indicata come "scala C" sub. 192 parte (BCNC) ubicata a confine tra il corpo I ed il corpo H (Cavallerizza Alfieriana) conduce anche al sottotetto di quest'ultimo; pertanto in sede di atto di vendita definitivo della UMI 7 dovrà essere costituita servitù di passaggio su tale scala a favore dell'immobile di proprietà comunale censito al C.F. al foglio 1247 part. 111 sub. 215 fino alla realizzazione di un collegamento verticale autonomo a servizio del corpo H.

#### U.M.I. 10 - PAGLIERE

---

#### DESCRIZIONE

La UMI 10 è composta da due fabbricati che si fronteggiano parallelamente e che occupano la porzione nord orientale del complesso della Cavallerizza Reale. Le porzioni immobiliari sono identificate, nelle planimetrie allegate al P.U.R., con le lettere T, S ed Sc (area cortilizia al piano terreno).

Le "Pagliere", rispetto alla restante porzione del compendio monumentale, sono meno rilevanti dal punto di vista architettonico ma non meno interessanti nel quadro evolutivo della Zona di Comando. Dal punto di vista tipologico e compositivo, le strutture ed i materiali laterizi risalgono all'epoca seicentesca.

Le strutture, dimensionate per un uso "leggero" e formalmente meno impegnativo, sono state realizzate negli spazi residui dell'area utilizzando come muro di fondazione le parti residue dello

storico bastione. I danni seguiti agli incendi e utilizzi impropri hanno intaccato la stabilità delle murature ed accelerato il processo di degrado degli edifici.

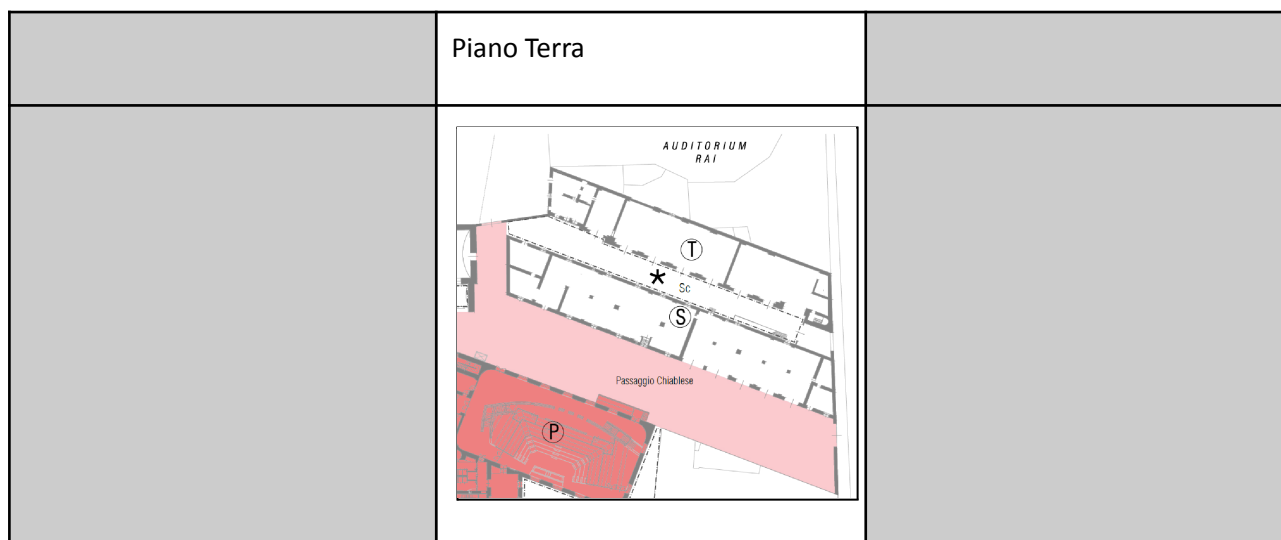
Corpo S: L'edificio si sviluppa su due maniche parallele, la cui distribuzione è scandita al piano terreno da una serie di ambienti di rimessaggio privi di collegamenti distributivi interni, a cui si sovrappone un piano privo di partizioni interne, nella manica a nord, e suddiviso tramite divisori di più recente realizzazione nella manica sud. La sua disposizione documenta l'antico allineamento obliquo parallelo al fronte bastionato. Il corpo è stato definito, in base ai disegni del Mosca nel 1832 e sopraelevato tra il 1846 ed il 1853.

Corpo T: Il fabbricato, da destinare a pagliera, è stato realizzato tra gli anni 1846 – 1853 su sedime dell'antica cortina bastionata. Nel 1856, in occasione dell'edificazione del regio Ippodromo Vittorio Emanuele II, il corpo è stato oggetto di trasformazioni ad opera di Gaetano Bertalotti. La Pagliera viene annessa all'uso del teatro e viene progettata una nuova facciata neoclassica in grado di integrare i due edifici.

### PLANIMETRIE

STRALCIO PLANIMETRIE UMI 10		
Piano Interrato	Piano Terra	Piani Superiori

### STRALCIO PLANIMETRIA USO PUBBLICO UMI 10



Il Soggetto Attuatore si impegna ad assoggettare ad uso pubblico le aree scoperte ubicate tra il Corpo S e il Corpo T (area denominata Sc sulle planimetrie allegata al P.U.R.), fatta salva la costituzione di apposite servitù di accesso, come meglio individuata nell'elaborato "04.03b Aree in cessione/assoggettamento per usi pubblici", come prescritto dalla scheda normativa AT n. 29.

In sede di frazionamento e di cessione, le aree da cedere saranno oggetto di più esatta definizione, senza che ciò comporti la necessità di modificare il PUR e la Convenzione Quadro.

Essendo ammesso il passaggio in interrato della Linea Metropolitana e la realizzazione di limitate opere tecniche ove indispensabili per la realizzazione della Linea stessa e per la relativa funzionalità, sugli spazi aperti non costruiti, in relazione alle previsioni progettuali, i relativi proprietari dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie o costituire apposite servitù gratuite, fatta comunque salva la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie al cantiere.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

In sede di attuazione delle singole UMI verranno approvati dalla Città i Progetti di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle opere a cura e spese dei Soggetti Attuatori, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

La UMI 10, in corso di aggiornamento catastale, è censita al N.C.E.U.:

DATI CATASTALI UMI 10									
Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1247	111	81 P	V. Rossini 11	T		F/1			
1247	112	6	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	67 mq	612,47 €

1247	112	7	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	61 mq	557,62 €
1247	112	10	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	79 mq	722,16 €
1247	112	11	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	67 mq	612,47 €
1247	112	16	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	64 mq	585,04 €
1247	112	17	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	58 mq	530,19 €
1247	112	18	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	34 mq	421,43 €
1247	112	19	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	30 mq	371,85 €
1247	112	32	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	118 mq	1078,67 €
1247	112	34	V. Rossini 11	T-1	1	A/3	4	7.5 vani	1297,60 €
1247	112	35	V. Rossini 11	S1-T	1	C/2	3	132 mq	511,29 €
1247	112	36	V. Rossini 11	T-1	1	C/4	3	340 mq	1650,60 €
1247	112	37	V. Rossini 11	T-1	1	B/1	1	2022 mc	2228,77 €
1247	112	38	V. Rossini 11	1-2	1	A/3	4	6 vani	1038,08 €
1247	112	39	V. Rossini 11	S1-1	1	A/3	4	5.5 vani	951,57 €
1247	112	41	V. Rossini 11	2	1	A/3	4	4 vani	692,05 €
1247	112	46	V. Rossini 11	T-1	1	A/3	2	7 vani	885,72 €
1247	112	47	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	34 mq	421,43 €
1247	112	48	V. Rossini 11	T-1	1	D/1			6656,00 €
1247	112	49	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	18 mq	223,11 €
1247	112	50	V. Rossini 11	2	1	A/3	3	4.5 vani	662,36 €
1247	112	51	V. Rossini 11	3	1	C/2	3	213 mq	825,04 €



1247	112	52	V. Rossini 11	S1-2	1	A/3	2	5.5 vani	695,93 €
1247	112	53	V. Rossini 11	S1-T-1-2-3		Bene Comune non Censibile			
1247	111	192P	Via Verdi 7/9	S1-T-1-2-4-5		Bene Comune non Censibile			

La UMI 10 insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1247, particella 112.

### DESTINAZIONI D'USO

Il P.U.R. individua le destinazioni d'uso attuali e quelle in progetto di ciascuna UMI in coerenza con l'art. 3 delle N.U.E.A. di P.R.G. del Comune di Torino.

La SLP della UMI 10-Pagliere è pari a 4.425 mq, oltre ai piani interrati, a destinazione 5A-Attività Terziarie. L'inserimento della destinazione d'uso di PRG 5A-Attività Terziarie nella UMI 10 non costituisce mutamento della destinazione d'uso della UMI 10 fatto salvo il rispetto della SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "Superfici totali" del paragrafo 06.03 del PUR. È comunque consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

Nell'ambito della destinazione d'uso 5A sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle N.U.E.A. del PRG.

È sempre consentito l'insediamento di 7-Attività di servizio, gestite da soggetti pubblici o convenzionate con soggetti privati. Tali destinazioni non generano fabbisogni di parcheggi pubblici e pertinenziali.

Le superfici riportate nella tabella che segue sono state ricavate dalle tabelle riportate nel P.U.R., alle quali si rimanda per completezza, sono indicative, lorde e comprensive di tutte le murature esterne e vanno ratificate in occasione della progettazione degli interventi.

Destinazioni UMI 10					
Corpo	Piano	Destinazione Attuale	mq	Destinazione Progetto	mq
<b>S</b>	Terra	Attività Turistico – Ricettive 2A	570	Attività Terziarie 5A	945
		Attività Artigianali di Servizio 4A.3	375		
	Primo	Attività Turistico – Ricettive 2A	450	Attività Terziarie 5A	943
		Residenza 1A	493		
	Secondo	Residenza 1A	630	Attività Terziarie 5A	630

	Sottotetto	Residenza 1A	500	Attività Terziarie 5A	500
<b>T</b>	Terra	Attività Artigianali di Servizio 4A.3	441	Attività Terziarie 5A	701
		Residenza 1A	260		
	Primo	Attività Artigianali di Servizio 4A.3	706	Attività Terziarie 5A	706

Destinazioni d'uso art. 3 delle NUEA del PRG del Comune di Torino

*5. Attività terziarie*

*A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale:*

*A1. Studi professionali (come definiti all'art. 2 comma 43);*

*A2. Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc;*

*A3. Attività per lo spettacolo (vedi punto 11A), il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;*

*A4. Attività associative e culturali.*

Ferma restando la SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso riportata nella tabella "superfici totali" del paragrafo 04.06b del P.U.R. è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 previo accordo tra i rispettivi soggetti attuatori da disciplinare con specifici Atti d'obbligo.

Previo reperimento o verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali ove previsti dalla scheda normativa di P.R.G., sono comunque ammesse le destinazioni d'uso 1A (escluso piano terra ed entro il limite complessivo del 50% per l'intero PUR), 2A, 4A (escluso 4A1c), 5, 6, 7, 11A e 20, con conseguente mutamento della destinazione d'uso, eventualmente onerosa ai sensi del vigente Regolamento comunale sul contributo di costruzione.

In alternativa alla destinazione 5A è ammesso l'insediamento di Attività Artigianale di Servizio della categoria 4A.3 fino ad un massimo di 3.065 mq senza che ciò comporti ulteriori cambi di destinazione d'uso.

La destinazione d'uso 1A – Residenza insediabile deve comunque essere di tipo gestito e/o di tipo temporaneo. Non è ammessa la residenza al piano terra, fatto salvo il connettivo, gli androni e gli spazi di servizio e comuni.

Fermo restando che gli spazi aperti interni al complesso della Cavallerizza Reale sono da intendersi come cortili, sono ammessi gli interventi come previsti e descritti dell'Allegato A della N.U.E.A. di P.R.G..

Nelle more dell'attuazione del P.U.R., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle attuali destinazioni d'uso, e gli usi temporanei, previa apposita convenzione con la Città di Torino nel rispetto della vigente normativa in materia.

I Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere, al netto delle opere a scomputo, i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione dovuti unicamente per l'eventuale recupero dei sottotetti ai

sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., non configurandosi le destinazioni d'uso previste dal PUR quali mutamenti di destinazione d'uso.

L'importo del contributo di costruzione eventualmente dovuto verrà definitivamente calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente.

L'eventuale differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomuto, sarà determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto in base alla normativa e ai regolamenti vigenti.

#### INDICAZIONI PROGETTUALI

La SLP insediabile è pari a quella esistente, fatto salvo il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i.

E' consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali e di cavedi tecnici, secondo modalità da concordare con la competente Soprintendenza.

E' consentita l'apertura dalla via Rossini al cortile Sc.

Nelle Convenzioni Attuative di ciascuna UMI dovrà essere disciplinata la fruizione pubblica dei locali di proprietà privata al piano terra delle UMI 1, 2, 5, 9 e 10 .

#### U.M.I. 11 – PIAZZETTA FRATELLI VASCO E PASSAGGIO CHIABLESE

---

#### DESCRIZIONE

La UMI 11 è composta dalla zona di collegamento, priva di fabbricati, che si snoda tra le UMI 5, 6, 7, 8, 9 e 10 e che, iniziando dal passaggio pedonale e carraio in prossimità del civico 9 di via Verdi, raggiunge la piazzetta fratelli Vasco - collocata di fronte all'edificio "Ex Maneggio Chiablese", di proprietà del Comune di Torino, in concessione all'Università di Torino ad uso Aula magna dell'Ateneo -, il fabbricato meglio noto come "Ex Cavallerizza Alfieriana" di proprietà della medesima Amministrazione, nonché l'ex Zecca di proprietà C.C.T. s.r.l. Attraversata la piazza centrale si accede al Passaggio Chiablese che consente al compendio una comunicazione diretta con la via Rossini ed i confinanti Giardini Reali. Si dà atto dell'esistenza della scala di sicurezza che dal Maneggio Chiablese sbarca sul Passaggio Chiablese, che non dovrà essere occlusa o ostacolata nemmeno in occasione dei lavori, nonché dell'esistenza di finestre che dall'edificio EDISU (avente accesso da via Verdi 15) affacciano sul passaggio stesso.

Il P.U.R. prevede che i Soggetti Attuatori debbano costituire servitù di passaggio attraverso i cortili e i passaggi per eventuali uscite di sicurezza a favore dei corpi di fabbrica afferenti altre UMI.

Con deliberazione della Giunta Comunale 4 marzo 2008 (mecc. 0801158/119) è stata istituita l'"Area Pedonale Cavallerizza", interdetta alla circolazione veicolare; con successive ordinanze dirigenziali n. 3239 del 4 luglio 2008 e n. 4342 del 24 settembre 2008 è stato istituito il divieto di transito e di sosta per i veicoli con alcune deroghe per le forze dell'ordine, per i disabili e altri.

Non è consentito il transito di automezzi nella piazzetta Vasco e nel passaggio Chiablese, oltre che all'interno delle corti delle UMI 5, 7 e 10, salvo che per necessità di servizi di pubblica sicurezza, di VV.FF., mezzi per disabili e mezzi di soccorso, con deroga per la sosta temporanea dei mezzi di rifornimento, allestimento e servizi (carico/scarico delle merci).

Fa parte della UMI 11 anche la galleria di collegamento sotterranea che unisce il sottosuolo del Maneggio Chiabrese con quello della Cavallerizza Alfieriana (sub.89 parte). Per l'eventuale presenza di serbatoio/i interrato/i all'interno di tale galleria si veda la voce "Bonifiche ambientali - belliche".

PLANIMETRIE

STRALCIO PLANIMETRIE UMI 11		
Piano Interrato	Piano Terra	Piani Superiori

STRALCIO PLANIMETRIA USO PUBBLICO UMI 11		
	Piano Terra	

IDENTIFICATIVI CATASTALI

La UMI 11, in corso di aggiornamento catastale, è censita al N.C.E.U.:

DATI CATASTALI UMI 10									
Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1247	111	81 P	V. Rossini 11	T		F/1			
1247	111	89 P	V. Rossini 11	S1		F/4			

La UMI 11 è censita al Catasto Terreni al Foglio 1247, particella 111 parte.

---

### STIPULAZIONE ATTO

Si veda art. 4 del Disciplinare

---

### STATO OCCUPAZIONALE

Il Compendio sarà libero al rogito.

Il compendio è oggetto di Ordinanza del Tribunale di Torino Ufficio GIP/GUP per sequestro preventivo ex art. 321 bis c.p.p., nonché di Ordinanza di sequestro giudiziario.

L'accesso all'intero Compendio per i sopralluoghi richiesti per la presente asta è pertanto consentito esclusivamente previo accordo con la Polizia di Stato.

---

### ULTERIORI NOTE

Sono presenti pali dell'illuminazione pubblica sia all'interno del cortile pertinenziale con accesso da via Verdi (Piazzetta Vasco) sia sul sedime del cortile pertinenziale con accesso da via Rossini (Passaggio Chiablese).

Fatte salve tutte le precisazioni riportate nella presente scheda, il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, 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 la Città di Torino e per CCT s.r.l. di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti. Lo stesso è di piena ed esclusiva proprietà della CCT s.r.l., libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali (salvo quanto infra riportato), diritti di prelazione spettanti a terzi (salva la prelazione di cui al D. Lgs. 42/2004), da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse.

Eventuali inesattezze od omissioni catastali od errori di superficie della presente Scheda non inficeranno la vendita, che si intende effettuata anche in deroga al disposto di cui all'art. 1538 secondo comma c.c., non potendo sollevare l'aggiudicatario eccezioni o pretese di sorta. Le prescrizioni del P.R.G.C. di Torino, del P.U.R. e della Convenzione Quadro prevalgono sulla presente Scheda.

Con la sottoscrizione dell'atto definitivo dovranno essere riconosciute e mantenute le servitù esistenti, ancorché non formalmente costituite, tra il Lotto stesso e le aree ed i fabbricati con lo stesso contigui insistenti sulle aree individuate a C.T. al Foglio 1247 part. 111 parte, 97, 100, 101,

102, 103, 104, 105, 113, 114, 115, ivi comprese quelle relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, sporti, luci e vedute (indicazione esemplificativa, ma non esaustiva).

---

## PROVVEDIMENTI EDILIZI

---

La costruzione del Compendio immobiliare risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 05 dicembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-10121);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 03 luglio 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-15908);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 15 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18400);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 15 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18402);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 15 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18408);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 15 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18412);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 15 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18413);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 16 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18416);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 19 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18610);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 21 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-18974);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 28 novembre 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-19579);
- Pratica edilizia per opere interne art. 48 L. 47/85 del 9 aprile 1986 (prot. edilizio n. 1986-9-14122);
- Concessione edilizia n. 867 del 3 ottobre 2000 (prot. edilizio n. 2000-1-9653) per *“opere interne e cambio di destinazione d’uso [...]”*;
- Dichiarazione Inizio Attività del 31 luglio 2009 (prot. edilizio n. 2009-9-2161) per *“Modifica aperture e installazione temporanea di blocco servizi prefabbricato all’interno [...]”* ;
- Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009 si è preso atto dello stato di fatto, delle esistenze e delle consistenze del Lotto nella quale si è dato atto – anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 11 novembre 2013 (prot. edilizio n. 2013-9-13937) per *“Realizzazione Cabina Elettrica [...]”*;

Nel caso in cui venissero rilevate delle contraddizioni tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al succitato provvedimento deliberativo del 22.12.2009, CCT s.r.l., pur garantendo l'inesistenza di abusi edilizi essenziali che renderebbero gli immobili incommerciabili, non risponde per eventuali irregolarità edilizie minori, dovendo gli stessi essere completamente ristrutturati anche in conformità alla variante n.217 e al P.U.R., previo rilascio dei necessari titoli abilitativi.

---

### **PARCHEGGI E CONDUTTURE**

---

Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati nei sedimi delle UMI da 1 a 11.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi all'interno delle corti delle UMI 5, 7 e 10, nella piazzetta Vasco e nel passaggio Chiabilese.

I parcheggi interrati possono essere realizzati soltanto nel sottosuolo della piazzetta Rossaro.

La variante in corso di predisposizione, richiamata nella deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 febbraio 2021 del. n° 78/2021 di approvazione del PUR, è finalizzata ad eliminare, per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali introdotto a seguito dell'approvazione della Variante n. 217 nel 2011 relativa alla scheda AT n. 29 e la conseguente possibilità di realizzare parcheggi interrati nella piazzetta Rossaro.

Sono computabili come parcheggi pertinenziali anche le superfici di eventuali locali destinati al parcheggio delle biciclette o di altri mezzi destinati alla c.d. mobilità dolce posti nei piani interrati delle UMI 5, 7 e 10.

I servizi a rete (condutture idriche ed elettriche, collettori/allacci fognari, condotte del gas e telefoniche, ecc.) dovranno essere prioritariamente canalizzati in condotti interrati. La realizzazione di volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione, impianti di sollevamento dell'acqua, scale di sicurezza esterne ai corpi di fabbrica e qualsiasi altro elemento riguardante reti e sottoservizi) dovrà essere progettata unitamente alle sistemazioni delle aree esterne. È sempre ammessa la realizzazione di vani e volumi tecnici in interrato sotto i cortili, con obbligo di ricostituzione della pavimentazione preesistente. I volumi tecnici relativi agli edifici dovranno essere oggetto di un progetto integrato con quello del titolo edilizio della relativa UMI.

---

### **CLASSE ENERGETICA/APE**

---

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Talune porzioni immobiliari, quali, ad esempio, quelle facenti parte della UMI 10, sono escluse dall'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) in quanto cedute "al rustico", cioè prive delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell'atto notarile di vendita. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge



9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Per le ulteriori porzioni immobiliari soggette alla certificazione energetica, invece, sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

---

#### **CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità delle porzioni immobiliari che fanno parte dell'intero compendio immobiliare, si dichiara in tal senso che le stesse sono state realizzate prima dell'anno 1934.

---

#### **AMIANTO**

---

Non si esclude la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare. 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".

---

#### **BONIFICHE AMBIENTALI - BELLICHE**

---

In considerazione del fatto che l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di bombardamenti da parte dell'aviazione inglese (RAF) e da parte dell'aviazione americana (USAAF) durante il periodo della seconda guerra mondiale, non si può del tutto escludere la presenza di ordigni bellici inesplosi tali da necessitare l'effettuazione della specifica valutazione dei rischi e degli interventi di bonifica eventualmente necessari, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della legge 177/2012.

Non si può altresì escludere 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.. In particolare, nel sottosuolo dell'area cortilizia Piazzetta Vasco è stata rilevata la presenza di un muro oltre il quale non può escludersi la presenza di uno o più serbatoi che potrebbero rendere necessarie operazioni di messa in sicurezza e/o di bonifica ambientale.

Poichè, infatti, l'area occupata dalla UMI 6 (Cavallerizza Alfieriana) era utilizzata come autorimessa da parte della Polizia di Stato è altamente probabile che nel suo sottosuolo, nonché in quello confinante della UMI 11 - Piazzetta Vasco, siano presenti uno o più serbatoi atti al rifornimento dei veicoli della Polizia stessa. C.C.T. non può garantire sull'integrità e la tenuta di tali serbatoi che potrebbero, qualora ammalorati, aver inquinato parte del sottosuolo circostante richiedendo in tal senso l'effettuazione delle necessarie operazioni di bonifica e rimozione dei serbatoi e messa in sicurezza e/o di bonifica delle matrici ambientali. Prima della cessione della UMI 11 alla Città di Torino l'acquirente dovrà pertanto analizzare il contesto provvedendo eventualmente alla sua bonifica.

Da planimetrie d'archivio non si può escludere, inoltre, la presenza di ulteriori serbatoi interrati asserviti ad una centrale termica per riscaldamento ubicata al piano interrato al di sotto del cortile della stessa UMI 11.

Nel sottosuolo della UMI 11 era stato rinvenuto un serbatoio interrato, subito sotto il piano campagna, probabilmente adibito al contenimento di combustibile liquido (gasolio) per riscaldamento, successivamente rimosso ed oggetto di procedimento di bonifica concluso come da Determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino n. cron. 203, mecc. n°2014 43611/126, del 26.9.2014.

L'acquirente assume quindi l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica e rimozione dei serbatoi e messa in sicurezza e/o bonifica delle matrici ambientali (compresa l'eventuale bonifica bellica) che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne C.C.T. e Città di Torino da ogni onere connesso all'esecuzione di tali opere. 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 oggetto di alienazione, rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, anche nel caso in cui il/i serbatoio/i fosse/fossero ubicato/i sotto la UMI 6 Cavallerizza Alfieriana.

La definizione puntuale dei termini e delle modalità di cessione dell'area con i correlati obblighi di bonifica a cura e spese a carico dell'aggiudicatario, sarà puntualmente disciplinata, in ragione dei relativi contenuti, in sede di convenzione o atto d'obbligo da stipularsi con la Città di Torino prima del rilascio del permesso di costruire.

---

## **OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo dell'intero compendio architettonico; si rappresenta che parte della porzione immobiliare è stata realizzata prima del 1939.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Si ritiene opportuno che l'acquirente proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo, eventualmente, interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

---

## **IMPIANTI**

---

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, stante la mancanza di corrispondenza degli impianti alle disposizioni vigenti in materia di normativa antincendio e di sicurezza, CCT s.r.l. non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'acquirente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera CCT s.r.l. da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Sarà obbligo dell'acquirente, prima dell'eventuale riutilizzo del lotto, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

Il compendio non è dotato di C.P.I.