

CORSO SAVONA 45

VILLASTELLONE - TORINO

EX AREA INDUSTRIALE

MARZO 2025



OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO



INDICE

1. HIGHLIGHTS
2. LOCALIZZAZIONE
3. DESCRIZIONE
4. CONSISTENZE
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. GALLERIA FOTOGRAFICA
7. DATI SALIENTI

HIGHLIGHTS

VILLASTELLONE (TO)

01

Porzione di area ex industriale di ca. 81.100 mq

02

Completamente urbanizzata, pianeggiante e facilmente accessibile

03

Posizione strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada A6 Torino - Savona e dalla tangenziale di Torino

04

Area bonificata a destinazione industriale (fatta eccezione per la presenza di eternit in copertura dei fabbricati)

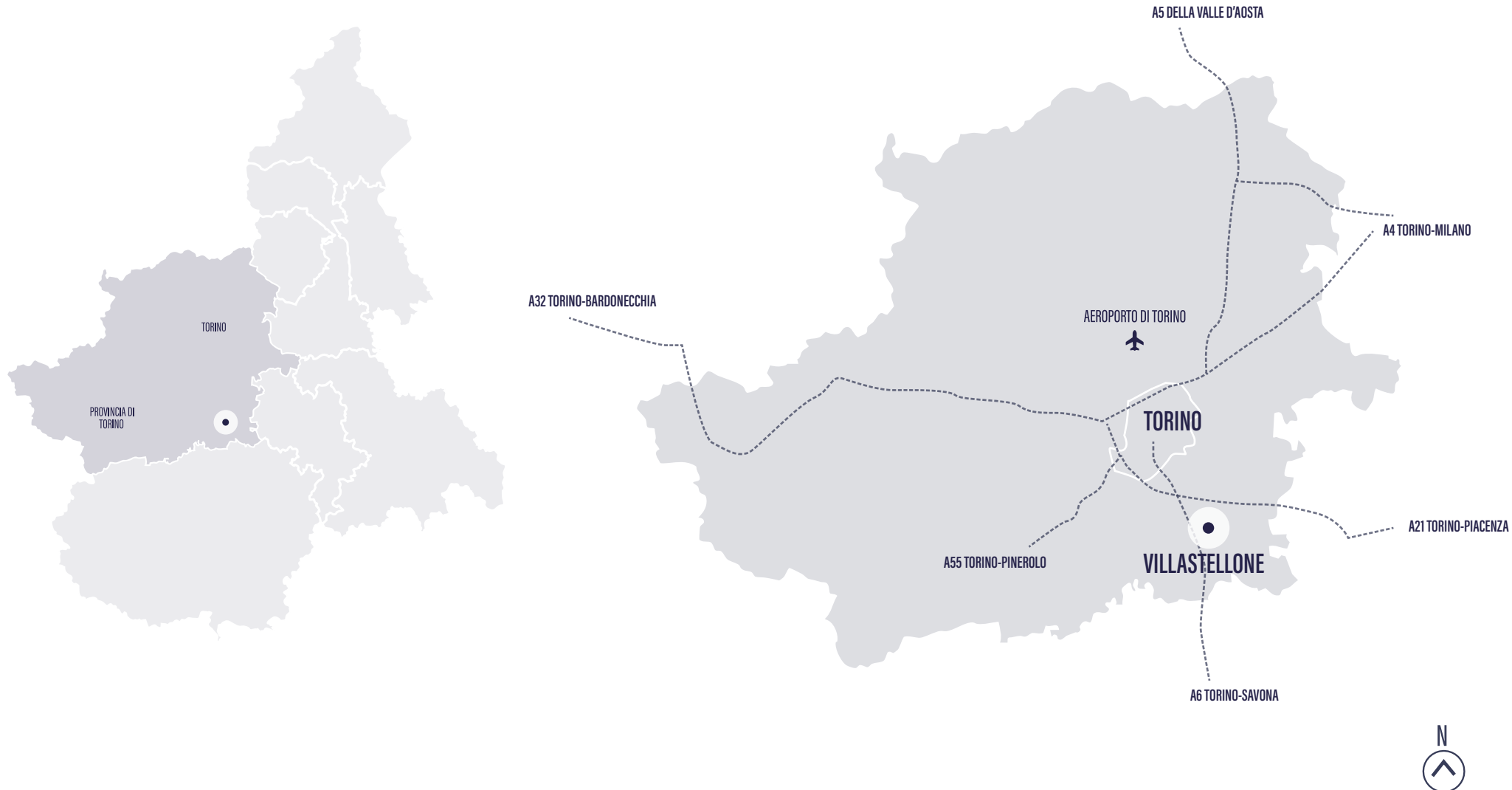
05

Diverse destinazioni d'uso possibili



LOCALIZZAZIONE

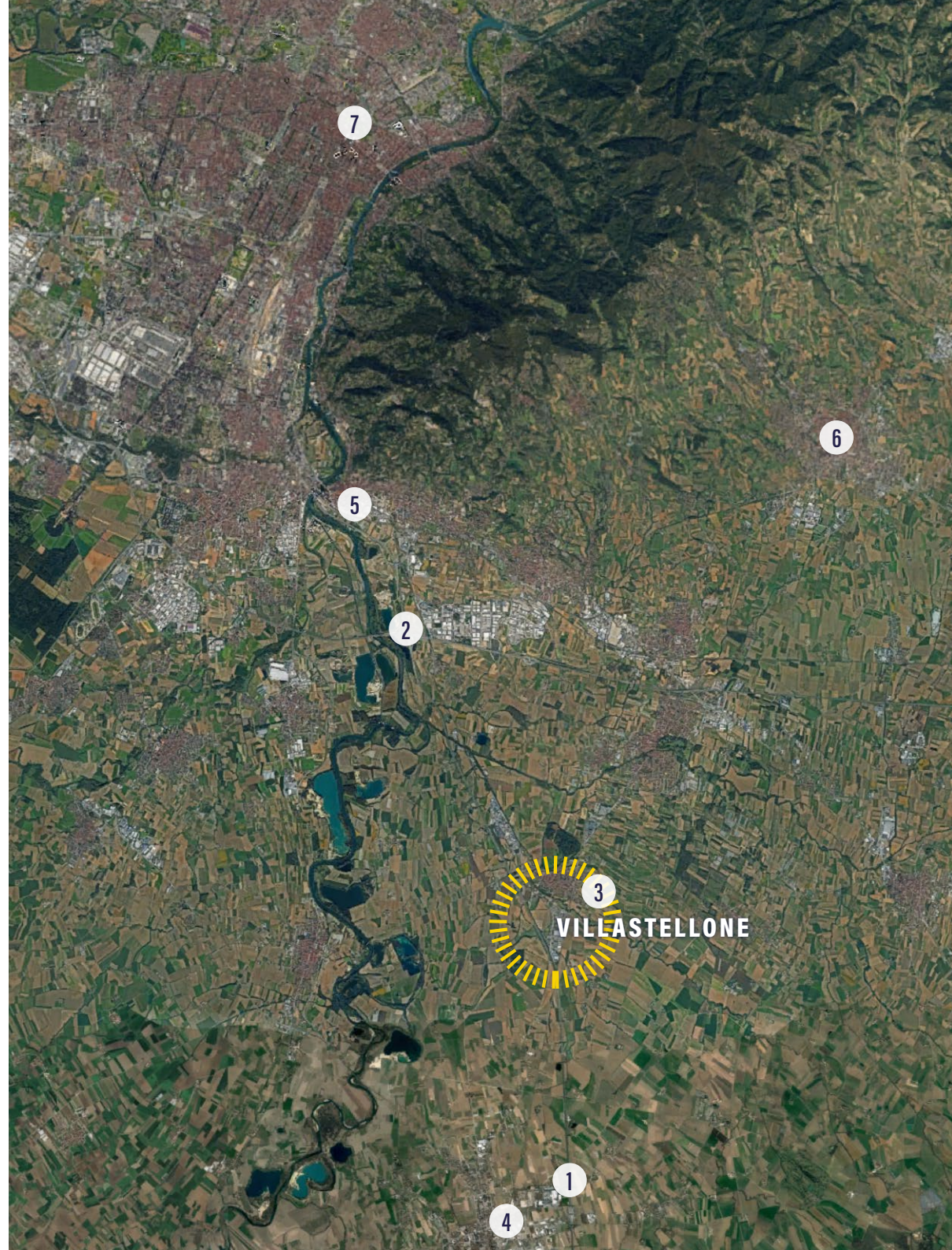
VILLASTELLONE (TO)



LOCALIZZAZIONE

VILLASTELLONE (TO)

1. Uscita Carmagnola Autostrada A6	9 km
2. Svincolo Tangenziale Moncalieri	15 km
3. Stazione "Villastellone"	2 km
4. Carmagnola	8 km
5. Moncalieri	12 km
6. Chieri	15 km
7. Torino Centro	20 km



LOCALIZZAZIONE

VILLASTELLONE (TO)



DESCRIZIONE

COLLEGAMENTI E ACCESSIBILITÀ

Porzione di area ex industriale, di circa **81.800 mq**, facente parte di un comprensorio di circa **160.000 mq**, completamente urbanizzata, pianeggiante e facilmente accessibile.

L'area è posta a sud del centro cittadino di Villastellone ed è delimitata a est dalla linea ferroviaria Torino-Fossano-Savona, a sud dall'autostrada A6 Torino - Savona, a ovest dalla SS393 e, a nord, da complessi produttivi di proprietà di terzi.

È facilmente raggiungibile dall'autostrada A6 Torino - Savona, dalla tangenziale di Torino e dalla SS393, strada di collegamento fra i due principali centri limitrofi a Villastellone, ovvero Carmagnola e Moncalieri.

L'accesso avviene oggi tramite una viabilità locale ben svincolata dalla SS393, che costituisce una sorta di raddoppio della statale sul fronte ovest del sito, realizzato a suo tempo per favorire l'ingresso e l'uscita dei mezzi pesanti dal complesso produttivo.

Risulta infine attualmente allo studio la riapertura di uno svincolo dell'autostrada A6 Torino - Savona, all'altezza di Villastellone, che ridurrebbe ulteriormente la distanza e le tempistiche di collegamento del sito con la rete autostradale.



DESCRIZIONE

STATO DEI LUOGHI

Sull'area insistono **diversi edifici** già destinati ad attività produttive, avancorpi ad uffici e servizi, tettoie, centrali tecnologiche e impiantistiche. I fabbricati industriali hanno struttura portante prevalentemente metallica, sono per lo più monopiano, con coperture in parte a shed ed in parte piane, con presenza di lastre in eternit. Le porzioni ad uso uffici e servizi hanno struttura in cemento armato su più piani.

Principali dotazioni impiantistiche:

- cabina Enel di trasformazione da alta a media tensione,
- sottostazione elettrica e rete primaria di distribuzione ai lotti,
- centrale termica,
- torre piezometrica,
- cabina di consegna e rete primaria di distribuzione gas metano,
- rete antincendio.

Il complesso è collegato all'acquedotto municipale, e dotato di reti di approvvigionamento e smaltimento acque bianche e nere.



DESCRIZIONE

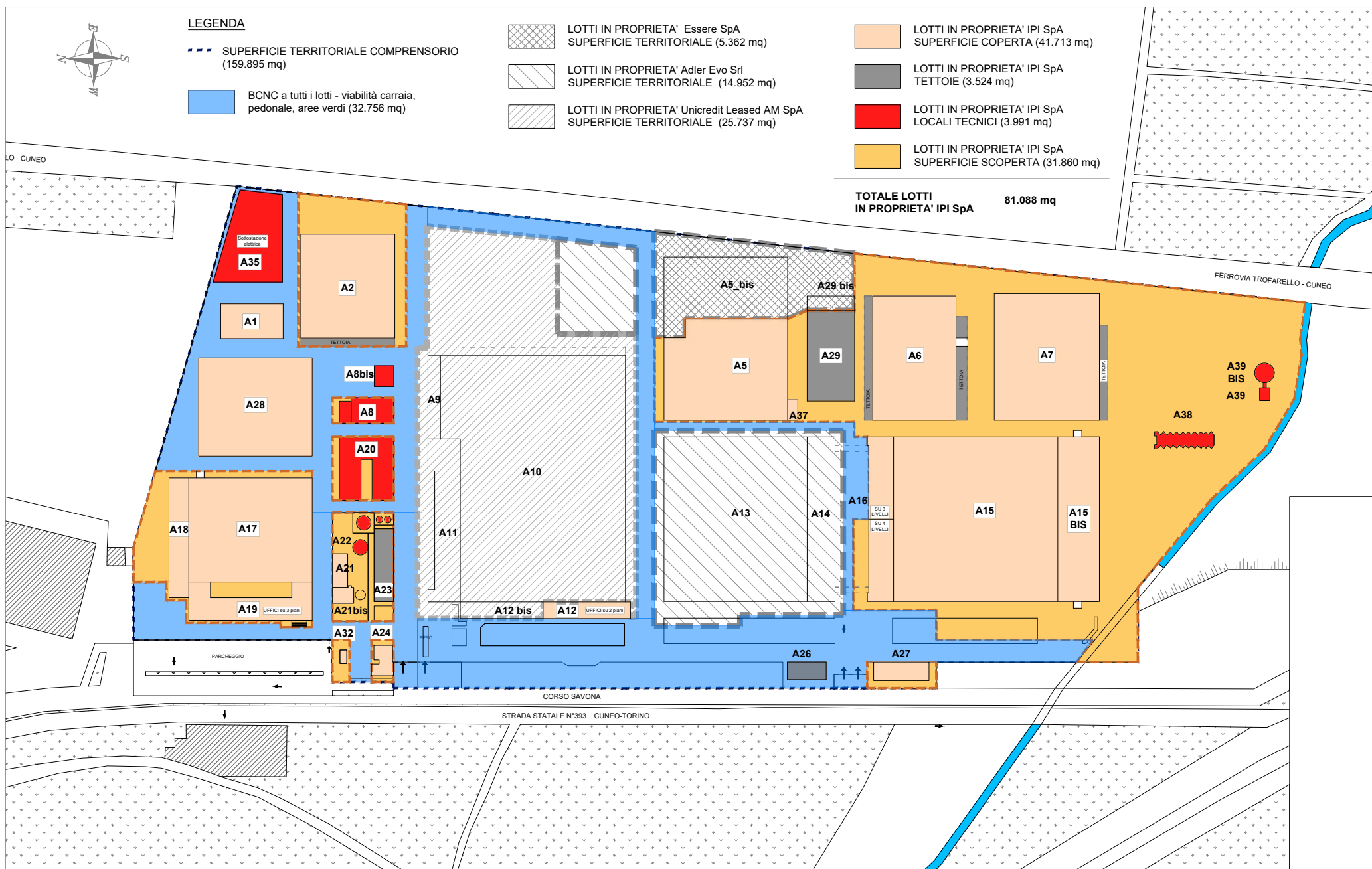
STATO DEI LUOGHI

Le prime **attività di bonifica** sono state avviate già a fine anni novanta. I monitoraggi sono proseguiti a titolo cautelativo fino a inizio 2015, quando sono stati dichiarati raggiunti tutti gli obiettivi di bonifica approvati dagli Enti.

Effettuati tutti i relativi controlli è stata rilasciata da parte di Città Metropolitana di Torino la notifica di avvenuta bonifica dei suoli e conformità delle acque.

(CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA BONIFICA, AI SENSI DELL'ART. 248 DEL D.LGS. 152/2006, PARTE IV, TITOLO V, IN MATERIA DI BONIFICA DI SITI CONTAMINANTI).





CONSISTENZE

Superficie territoriale (comprensorio)	159.895
---	----------------

Proprietà IPI SpA	Superficie (mq)
Superficie coperta	41.713
Tettoie	3.524
Locali tecnici	3.991
Superficie scoperta	31.860
Totale	81.088

Proprietà di terzi - Sup. territoriale	Superficie (mq)
Unicredit Leased AM SpA*	25.737
Adler Evo Srl	14.952
Essere SpA	5.362
Totale	46.051

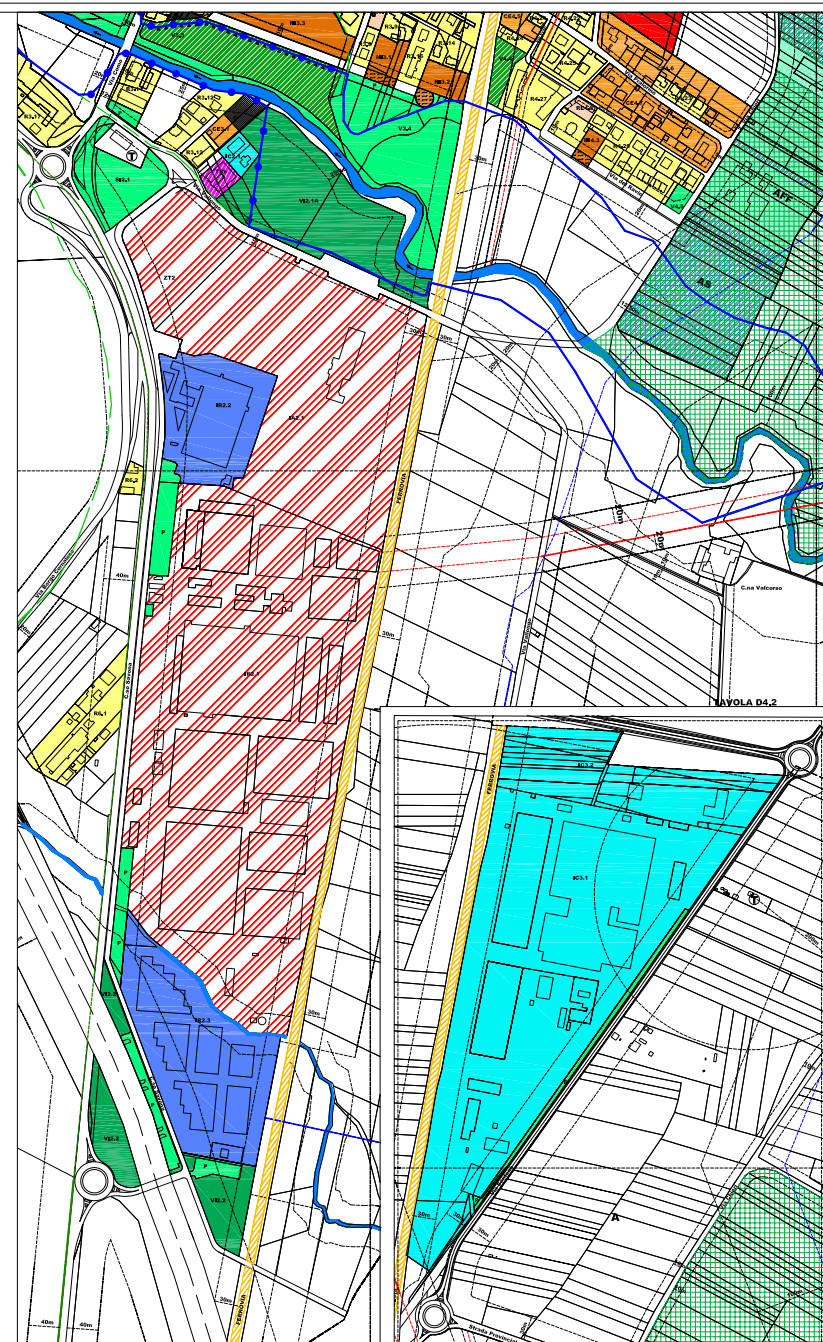
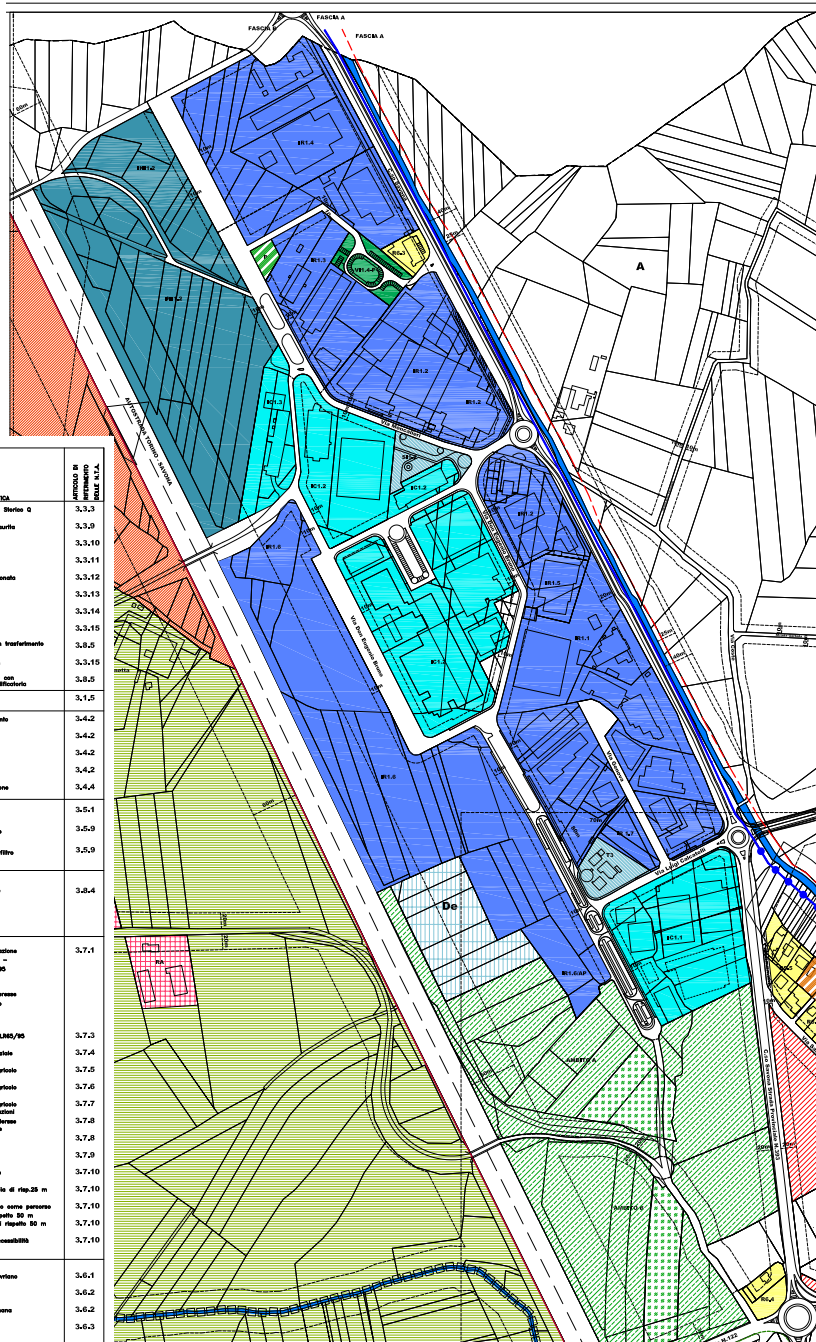
BCNC a tutti i lotti (viabilità pedonale, carraia e verde)	32.756
--	---------------

(*) opzione di acquisto a favore di IPI SpA

The map shows the outline of the city of Rio de Janeiro. Several sampling locations are marked with dashed boxes and labels: D4.1 (top left), D4.3 (top right), D3 (center right), D5-D6-07 (center), D4.2 (center bottom), and Biquinho A (bottom left). A small arrow points to a location on the coast near Biquinho A.



ESTREMITÀ	DISEGNO SIMBOLO	SIMBOLO ALFA-NUMERO	SINCRONIZZAZIONE TAVOLA SINTETICA	ATTIVITÀ DI INTERFERENZA DELLE N.E.A.
			Unità Comunità	
			Suddivisioni edilizie	
			Fabbricati industriali	
			Corsi d'acqua	
			Deduplicazioni SEE	
FASCE E ZONE IN IMPIETO			Sedime stradale a fasce di rispetto	4,2,4
			Servizi negoziati posti espositivi, servizi negoziati 20m	4,2,4
			Suddivisione a fasce di rispetto	4,2,4
			Industria, fasce di rispetto 100 m	4,2,4
			Corsi d'acqua a fasce di rispetto	4,2,4
			Aree circostanti a fasce di rispetto	4,2,4
VIALE			Pavimento, fasce di rispetto 30 m	4,2,4
			Autostrada, fasce di rispetto 60 m	4,2,4
			Boni culturali e del paesaggio	4,3,4 4,3,9
INFRASTRUTTURE PUBBLICHE			Area per viabilità	3,2,2
		T	Personali pedonali	3,2,2
		T3	Impianti tecnologici	3,2,4
		I	Stazione di pompaggio reflui verso strutture concorrenti	3,2,4
		C	Rete ferroviaria	3,2,5
		I	Incanalati per idraulica	3,2,6
		C	Canali per infrastruttura di interesse comune	3,2,6
		M	Sede del Comune	3,2,6
AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI		CC	Costruzione Comunale	3,2,6
		CC	Museo	3,2,6
		V	Via di transito urbano o verde attrezzato	3,2,6
		S	Servizi pubblici	3,2,6
		P	Parcheggi pubblici	3,2,6
		VI	Area verde delle zone industriali	
		NI	Area verde V, S, P, VI in progetto	3,2,6
SISTEMI FIDUCIARI		SI	Attrezzature e servizi per insediamenti produttivi	3,2,6
		PRO	Area Protezione Civile	3,2,6
		FI	Area identificata	3,2,6
		OU	Uso urbano	3,2,6
			Parco Agricolo - area in progettazione	3,2,6
			Parco Agricolo - area non oggetto di progettazione	3,2,6
SISTEMI FIDUCIARI		LM	Area situazione di contenimento	4,3,9
		LM	Lago naturale	4,3,9
ZONE SOGGETTE AL P.A.I.			Unità fascia A	6,4,1
			Unità fascia B	6,4,1
			Unità fascia B di progetto	6,4,1
			Unità fascia C	6,4,1
			Argenti	4,3,2 4,3,7
			Residenze in progetto	
		Do	Discositi gli esauriti	3,2,9

[illegible]

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Codice di zona: ZT2-1A2.1-IR2.1

Classificazione: Zona di trasformazione - Area da riqualificare - Area di riordino e di completamento.

NORME SPECIFICHE

- In assenza di SUE gli interventi saranno limitati alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.
- In presenza di SUE gli interventi potranno avere le caratteristiche edificatorie indicate nella scheda normativa, con i parametri edilizi specificati fino alla RU.
- L'attuazione con SUE sarà preceduta da uno Studio Unitario d'Ambito come da art. 2.1.4 delle NTA, che dovrà obbligatoriamente essere unitario e comprendere tutte e tre le zone di PRG, ad eccezione dell'area IR 2.2, che risulta autonomamente scorporata. Lo Studio Unitario dovrà prevedere un mix funzionale per un massimo di 5233 mq di Sul residenziale trasferiti dall'area ZT1e, ZT1a, ZT1b e N15.1 di PRG ed un massimo di 4000 mq di Sul commerciale generati dall'area previo autoriconoscimento di una localizzazione L1. Le destinazioni terziarie e direzionali non potranno essere superiori al 20% della SUL di nuovo impianto.
- Lo Studio Unitario si attuerà a mezzo di più SUE di superficie minima pari a mq 40.000.
- È prescrittiva la dotazione di opere specifiche atte a risolvere le criticità ambientali, acustiche e di altra natura derivanti dalla presenza della zona produttiva. Il SUE dovrà contenere uno specifico progetto ambientale di inserimento paesaggistico, con idonee barriere verdi costituite da alberature ed essenze cespugliose sull'affaccio lungo C.so Savona. Sono consentite altezze fino a mt. 12,00 con un numero massimo di 3 piani ft., entro una fascia di mt. 70 dal ciglio della SP 393 e di mt. 18,00 oltre tale fascia, con un numero massimo di 6 piani ft., sempre nel rispetto della normativa FF.S. Per le sole attività produttive, di logistica o ludico-ricreativa è ammessa un'altezza di mt. 24,00.
- È prescrittiva ai fini acustici, una fascia a filtro verso la zona produttiva di almeno 50 m di profondità.

DESTINAZIONI AMMESSE

- Destinazioni ammesse in assenza di SUE:
P: Produttivo
S: Servizi Pubblici
- Destinazioni ammesse in presenza di SUE:
R: Residenza su area ex Zust Ambrosetti (trasferimento di 5.233 mq max)
P: Produttivo
C: Commercio (4.000 mq max con autoriconoscimento L1)
TR: Turistico ricettivo (alberghi, attività legate allo sport, attività espositive, fieristiche e ludico-ricreative)
D: Direzionale (max 20% SUL)
AC: Attività collettive di interesse pubblico
AP: Attività private di interesse pubblico
S: Servizi pubblici

TIPO DI INTERVENTI AMMESSI

- Destinazioni ammesse in assenza di SUE:
MO: Manutenzione Ordinaria
MS: Manutenzione Straordinaria
RCC: Restauro e Risanamento conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia
- Destinazioni ammesse in presenza di SUE:
NC: Nuova Costruzione
SE: Sostituzione edilizia
RU: Ristrutturazione Urbanistica

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria: Mq/mq 0,45
Indice di utilizzazione territoriale: Mq/mq 0,35
Rapporto di copertura fondiaria: 1/2
Numero di piani fuori terra: 3-6
Altezza massima: Mt. 12,00 - 18,00 / 24,00
Distanza minima dai confini: Mt. 10,00
Aderenza ammessa al confine: NO
Distanza minima dai fabbricati: Mt. 12,00
Aderenza ammessa tra i fabbricati: NO

GALLERIA FOTOGRAFICA





DATI SALIENTI

CITTÀ	VILLASTELLONE (TO)
-------	--------------------

INDIRIZZO	CORSO SAVONA 45
-----------	-----------------

DESTINAZIONE D'USO	CAPANNONI INDUSTRIALI
--------------------	-----------------------

SUPERFICIE LORDA	81.100 MQ
------------------	-----------

IMU	€ 121.000
-----	-----------



Corso Savona, 45 - Villastellone (TO)



IPI AGENCY S.r.l.

Sede Legale: via Nizza 262/59, Lingotto

10126 Torino

T. +39 011 4277111

www.ipi-agency.com



Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Agency stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Agency e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Agency a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Agency non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Agency né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Agency Srl – www.ipi-agency.com - Rev Gennaio 2024