

Compendio immobiliare
sito in Torino, via Nizza n. 8/10/12
di proprietà di Poste Italiane S.p.A. e FS Sistemi
Urbani S.p.A.

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	LOCALIZZAZIONE.....	4
3.	DATI CATASTALI	5
4.	DESCRIZIONE.....	6
5.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
6.	VINCOLI, PRELAZIONI E PRESCRIZIONI	10

1. PREMESSA

Poste Italiane S.p.A. (di seguito anche “PI”) e FS Sistemi Urbani S.p.A. (di seguito anche “FSSU”) sono proprietarie del Compendio immobiliare (di seguito “Compendio” o “Compendio immobiliare”) sito in TORINO, Via Nizza 8-10-12 composto dall’immobile (di seguito anche l’“Immobile”) di proprietà per parti indivise rispettivamente delle quote del 70,89% e del 29,11%, e dall’area pertinenziale (di seguito anche “Area Pertinenziale”) di proprietà esclusiva di FS Sistemi Urbani S.p.A.

Il Compendio è costituito, nello specifico, (i) dall’Immobile, ossia un edificio cielo-terra avente superficie coperta lorda di circa mq 22.500 e superficie scoperta di circa mq 110 (le superfici coperte e scoperte sono per parti indivise di proprietà Poste Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.p.A.) e (ii) dall’Area Pertinenziale di mq 638 (proprietà esclusiva di FS Sistemi Urbani S.p.A.).



2. LOCALIZZAZIONE

Il Compendio è ubicato in zona centrale della città di Torino, in prossimità del nodo principale della rete infrastrutturale locale nella sua connessione con le reti globali, a distanza pedonale dalle maggiori attrazioni e servizi, in posizione baricentrica rispetto alle principali sedi universitarie di Unito e Polito.

La zona è caratterizzata da un contesto micro-urbano locale piacevole e ricco di opportunità come quello del quadrilatero di San Salvario.

Nello specifico, il Compendio è ubicato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Porta Nuova (Servizio Ferroviario Metropolitano, servizio regionale, servizio nazionale e AV), di ben due fermate della linea M1 (Porta Nuova e Marconi), del terminal aeroportuale per Caselle di Via Sacchi. Inoltre, è posto nelle immediate vicinanze dell'Area Centrale Storica, degli assi commerciali di Via Roma e via Lagrange, a distanza pedonale da attrazioni turistiche importanti come il Museo Egizio, i Musei Reali, il Museo del Cinema, il mercato di Porta Palazzo

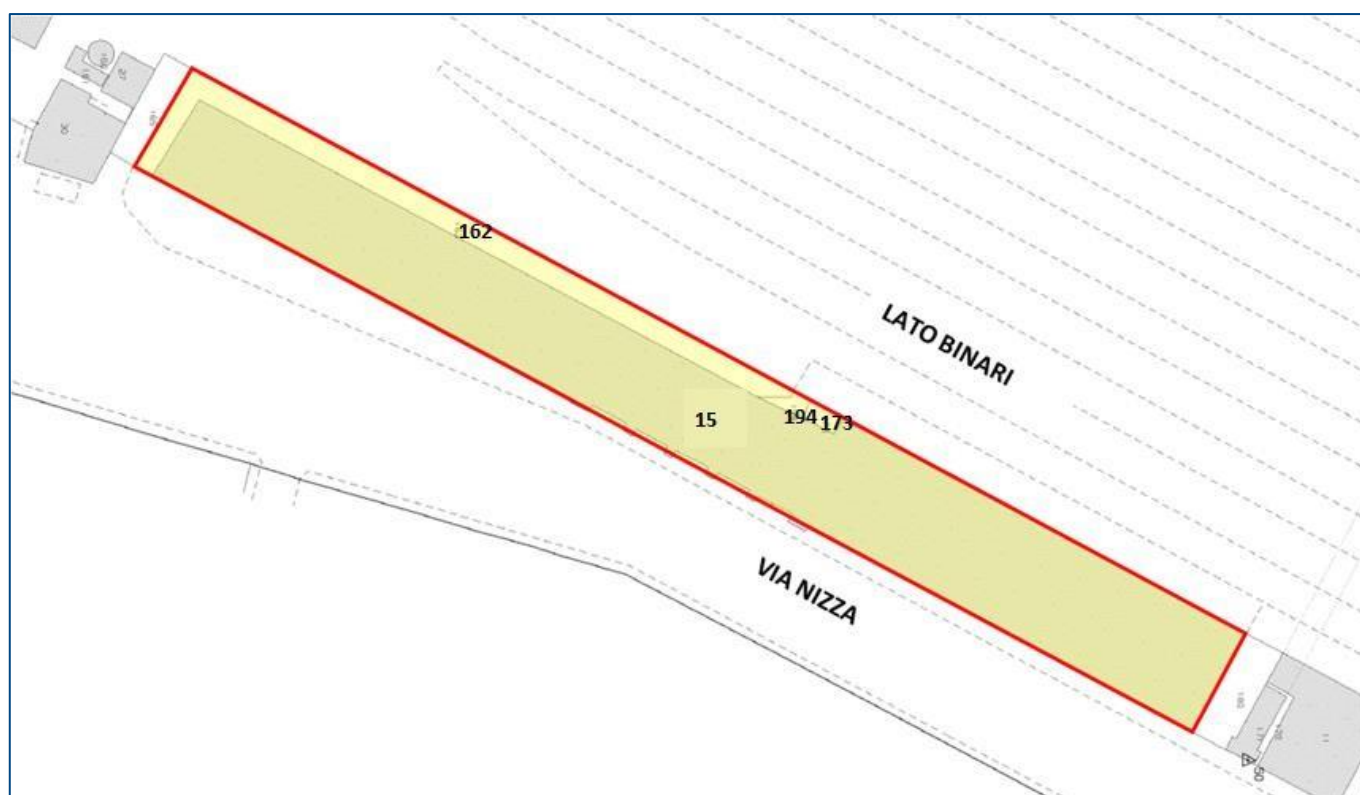


3. DATI CATASTALI

Il Compendio immobiliare è censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torino come segue:

- i) quanto all'Immobile: al foglio 1303, particella 15, sub 1, categoria catastale B/4, e sub 2, categoria catastale E/1, (Poste Italiane e FS Sistemi Urbani sono proprietarie di tali due subalterni per parti indivise rispettivamente delle quote del 70,89% e del 29,11%);
- ii) quanto all'Area Pertinenziale: foglio 1303, particelle 162,173,194, categoria catastale F/1 (area di proprietà esclusiva di FS Sistemi Urbani)

TIPO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	RENDITA	PROPRIETA'
NCEU	1303	15	1	B/4	121.253,54	POSTE/FS SISTEMI URBANI
NCEU	1303	15	2	E/1	134.000,00	POSTE/FS SISTEMI URBANI
NCEU/NCT	1303	194	-	F/1	-	FS SISTEMI URBANI
NCEU/NCT	1303	173	-	F/1	-	FS SISTEMI URBANI
NCEU/NCT	1303	162	-	F/1	-	FS SISTEMI URBANI



4. DESCRIZIONE

L'immobile, progettato dal Servizio Tecnico delle Ferrovie dello Stato nel 1936, venne realizzato tra il 1938 e il 1941 ed entrò in funzione nel settembre del 1942. È formato da due corpi di fabbrica rispettivamente di tre e cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, un ammezzato e un piano sottotetto e sviluppa una superficie complessiva di 22.500 mq articolati come di seguito:

PIANO	SUPERFICIE LORDA [mq]
INTERRATO	3.600
TERRA	3.600
AMMEZZATO	2.000
PRIMO	3.600
SECONDO	3.600
TERZO	3.100
QUARTO	2.300
SOTTOTETTO	700
TOTALE	22.500

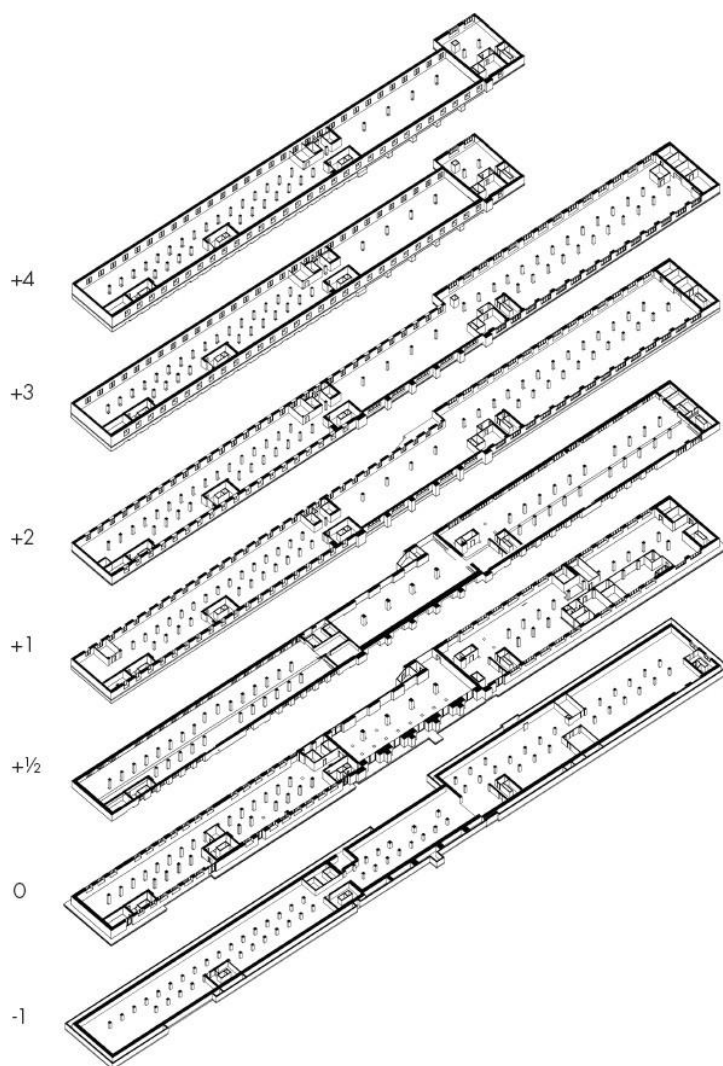
SUPERFICIE SCOPERTA	110
AREA PERTINENZIALE	638

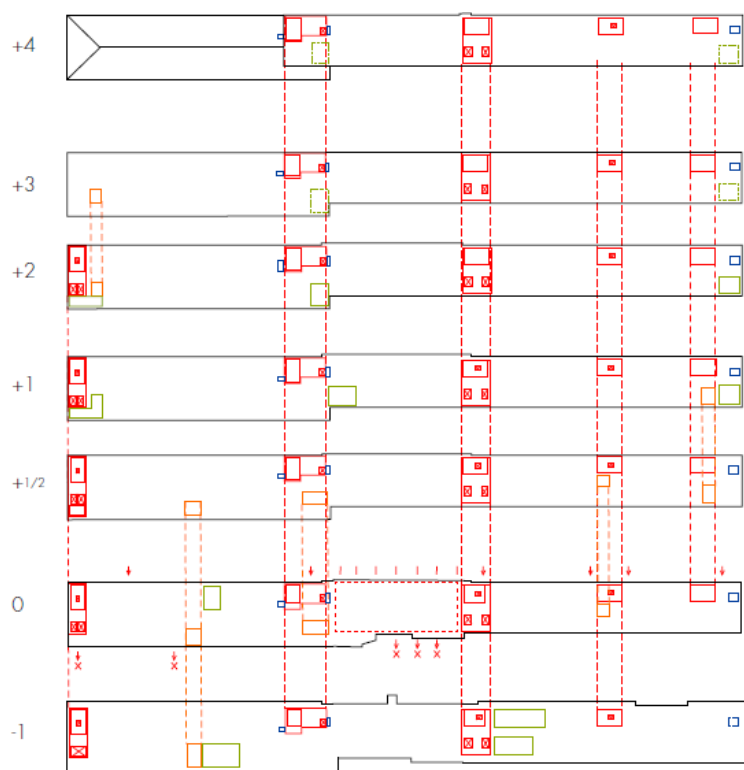
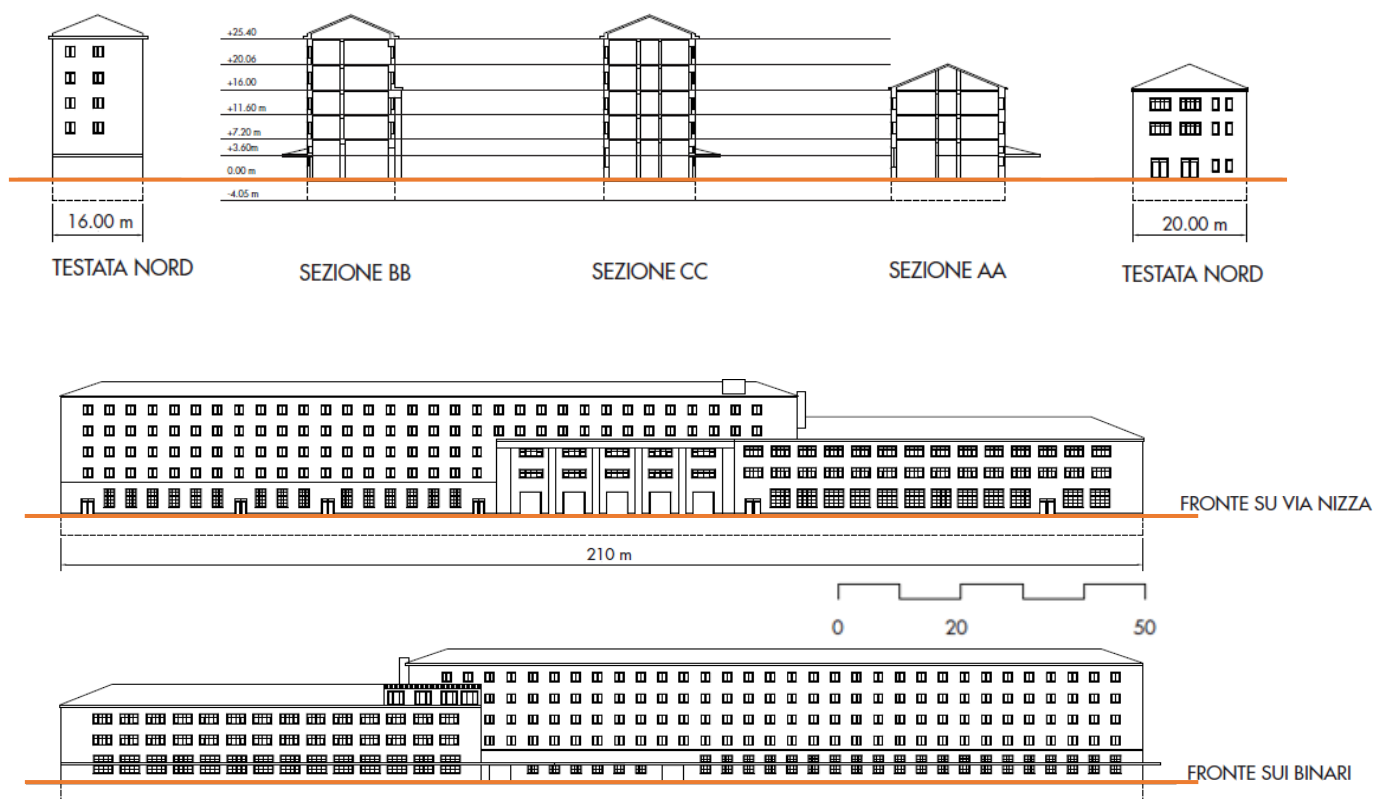


Il fabbricato è composto da un corpo più basso (3 piani f.t.) e di maggior larghezza (20 m), caratterizzato dal rivestimento in travertino e dalle finestre più ampie incorniciate in granito, e da un corpo uffici di maggiore altezza (5 piani f.t.) e minor spessore di manica (16 m), rivestito in laterizio in foglio su basamento in granito e caratterizzato dalle finestre di minor dimensione caratterizzate dalle cornici in travertino. Sul prospetto principale, in corrispondenza dei 5 passi carrai e del collegamento con i binari, si distingue un portale monumentale.

Le parti sono unificate dalla continuità del rivestimento lapideo al piano terreno (granito, travertino), da un sottile zoccolo continuo, in granito anch'esso, all'attacco a terra, e dall'uso del travertino per il rivestimento dei cornicioni in aggetto. Nel 1984 viene realizzato un mezzanino, la cui quota di imposta viene definita in base all'allineamento con la pensilina di copertura della banchina del binario 1, portata da mensole modellate sul momento flettente, a sbalzo dalla struttura a telaio dell'edificio, in modo da non richiedere modifiche alla finestratura. Il prospetto su via Nizza è caratterizzato dall'atrio centrale, evidenziato dalla colonnata monumentale, che assume il ruolo di fulcro dell'edificio e connessione tra la manica bassa e il corpo alto.

La struttura portante in cemento armato permette uno spazio interno seriale, flessibile, robusto, libero, definito da tre sole maglie strutturali, interpretabile variamente in schemi aperti o cellulari. Presenti 5 corpi scala a tromba aperta, caratterizzati da rivestimento in marmo, ascensori e montacarichi.





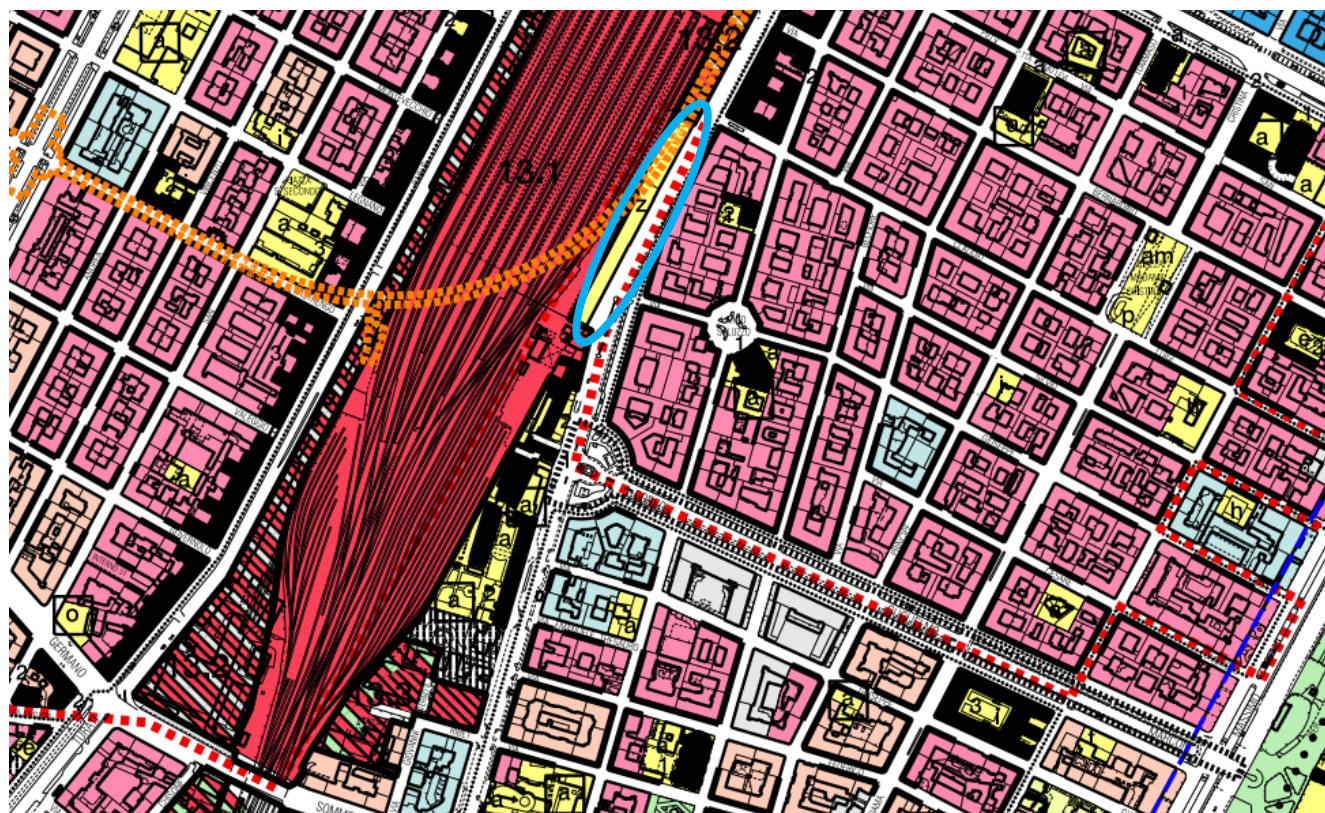
Schema accessi e dettaglio scale/ascensori

- Hall
- Scale principali
- Scale secondarie
- ↓ Accesso pedonale
- | Accesso carrabile
- X Eliminazione accessi
- Servizi igienici
- Risalite impianti

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al vigente strumento urbanistico del Comune di Torino (P.R.G. aggiornato con le variazioni in data del 30/06/2025) l'immobile ricade in:

- Servizi Pubblici S (art.8 -19 N.U.E.A. Altre attrezzature di interesse generale) con classificazione z;



Altre attrezzature di interesse generale



Linee metropolitane in progetto

Per una completa, dettagliata e aggiornata verifica sulla destinazione urbanistica da P.R.G. dell'area, sarà onere della parte acquirente, controllare il CDU e verificare gli strumenti urbanistici aggiornati presso le competenti Amministrazioni.

6. VINCOLI, PRELAZIONI E PRESCRIZIONI

Interesse culturale

Il Compendio presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004; interesse dichiarato con decreto ai sensi dell'art.15 comma 1 D.Lgs. 42/2004, D.C.R. 172 del 19/9/2018. Eventuali interventi di riqualificazione sono subordinati all'ottenimento del N.O da parte della Soprintendenza.

Con nota prot. 0000028-P del 5 gennaio 2021, il MIBACT ha autorizzato l'alienazione del compendio subordinatamente all'ottemperanza di specifiche prescrizioni.

La stipula dell'atto sarà sottoposta alle disposizioni normative previste per la categoria dei beni di interesse culturale vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. Il notaio invierà, entro i termini di legge, la denuncia all'ente competente per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione entro il termine di 60 gg così da sottoporre l'atto di vendita a condizione sospensiva; decorso il predetto termine ovvero quello di 180 giorni - in caso di denuncia tardiva - previsto dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. si procede alla stipula dell'atto di "verificata condizione della vendita". L'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, le Regioni e gli Enti locali territoriali, possono esercitare il diritto previsto dall'art. 24, comma 4, ex L. 210/1985 di richiedere la cessione a titolo oneroso dei beni che siano ritenuti idonei al soddisfacimento di esigenze pubbliche con preferenza sui terzi, fino al termine del procedimento selettivo.

Area ferroviaria

Il Compendio ricade in fascia di rispetto ferroviaria, pertanto è soggetto alle disposizioni regolamentarie del DPR 753/80 e ss.mm.ii. che impone limitazioni alle destinazioni d'uso insediabili ed alle trasformazioni autorizzabili.

In tutti i casi eventuali interventi di riqualificazione dovranno essere preventivamente sottoposti a verifica ed autorizzazione da parte di Rete Ferroviaria Italiana.

Linee Metropolitane in Progetto

L'edificio è interessato dalla "Linea di metropolitana in progetto" ai sensi dell'elaborato informatizzato del nuovo Piano Regolatore Generale aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 giugno 2025.

ALTRE PRESCRIZIONI

La porzione di pensilina che aggetta sul marciapiede del binario 1 e insiste sul corpo di fabbrica più basso (3 piani f.t.), in considerazione della funzione svolta, continuerà ad interessare un ambito di stazione in esercizio con specifica regolamentazione della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli accessi al fabbricato lungo il perimetro lato proprietà ferroviaria (ad es. banchina) dovranno essere chiusi a cura dell'acquirente e l'accesso al fabbricato dovrà avvenire solo dalla pubblica via Nizza.

L'installazione di impianti pubblicitari rivolti verso l'esterno dell'immobile, è subordinata all'ottenimento di preventiva autorizzazione da parte della società Grandi Stazioni Retail S.p.A., solo nel caso in cui la porzione di superficie occupata sia maggiore del 70,89% dell'intero sviluppo della superficie di facciata.

Oltre a quanto specificato, ogni ulteriore vincolo, prelazione e prescrizione è rimandato alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e alla verifica degli strumenti urbanistici vigenti.