



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

V Deposito in Via Visconti

Via Visconti n. 30 - Novara

Tipologia: ex complesso militare costituito da capannoni e palazzine con area di pertinenza scoperta.

Superficie lorda: 27.023 mq

Superficie scoperta: 21.390,00 mq

Superficie ragguagliata totale: 28.378,00 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Con nota del 05/12/2007, prot. n. 19499/07, il Mibact ha dichiarato che il fabbricato non riveste interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004.

Identificativi catastali: bene censito al Comune di Novara come di seguito specificato.

Catasto Terreni: Foglio 49 particelle 224 e 225, Foglio 76 particelle 12 e 14.

Catasto Fabbricati: Foglio 76, particella 3, particella 4 sub. 1 graffata con la particella 7, particella 4 sub. 2 graffata con le particelle 5 – 6 – 10 – 11 – 13.

Necessario aggiornamento catastale (a carico dell'aggiudicatario).

Prezzo base d'asta: € 4.269.000,00.

Descrizione, ubicazione e cenni storici: la sede dell'ex *V Deposito* fu in origine di proprietà della S.A. Filatura Sant'Antonio (già cotonificio Val d'Olna) per essere poi acquisito dall'Aeronautica Militare nel 1940 in virtù del contratto di compravendita n.337, stipulato in data 21/06/1940 tra la S.A. Filatura Sant'Antonio e l'allora Amministrazione Aeronautica, al fine di utilizzarlo per il ricovero e la manutenzione dei mezzi dell'aeronautica, con annessi uffici ed alloggiamenti ad uso del personale in servizio.

Il complesso venne dismesso dall'uso governativo a seguito di Decreto Interdirettoriale del Ministero della Difesa e dell'Agenzia del Demanio del 27/02/2007 e relativo verbale di

dismissione prot. 2007/10709/F- TO del 04/07/2007 in quanto non più necessario alle attività del Ministero della Difesa.

Il bene, con accesso principale da via G. Visconti, si articola in una vasta area pianeggiante di forma irregolare della sup. fondiaria di 45.450 mq circa con soprastanti tredici fabbricati principali aventi tipologia a capannone e palazzina.

Completano la scheda NOB0366 due sedimi scoperti esterni al complesso, censiti al C.T. al fg. 49 particelle nn. 224 e 225, ubicati lungo la via G. Bovio all'incrocio con via Visconti, aventi sup. catastale totale di 190 mq.

Struttura, finiture e stato manutentivo: a causa delle condizioni in cui versa, il complesso, inutilizzato e privo di manutenzione da diverso tempo, è stato dichiarato inagibile dal Comune di Novara con nota del 23/7/2015 e successiva integrazione del 11/04/2019. Il bene è attualmente oggetto di intervento di bonifica delle coperture in amianto, bonifica delle cisterne, vasche e serbatoi, nonché di Piano di Caratterizzazione. Le attività sono effettuate in convezione con il Provveditorato OOPP.

Inquadramento urbanistico: il CDU, rilasciato dal Comune di Novara in data 08/03/2019, prot. n. 22591, classifica il complesso immobiliare nel più ampio ambito "T4 - Polo tecnologico", destinato ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi, di cui all'art. 18.4 delle NTA.

Nello specifico, i mappali nn. 224-225 sono destinati a verde, il mappale 12 è destinato in parte a Mix Urbano e Usi pubblici del Polo Tecnologico, in parte a Polo Tecnologico, in parte a viabilità e verde pubblico in progetto, il mappale 14 è destinato a viabilità e verde pubblico in progetto.

L'area dell'ex V Deposito è soggetta a IEU (Intervento Edilizio Unitario), in "Area 3" per i mappali 224-225 ed in "Area 4" per i mappali 12-14, con "allineamento di fabbricato", ricadenti nell'Ambito Tematico "T4 – Polo Tecnologico", in aree soggette a SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo).

Le destinazioni specifiche ed i parametri urbanistici per le aree di intervento "3" e "4", sono indicate all'art. 18.4 delle N.T.A.:

- MIX urbano R: come definito all'art. 16.1 delle N.T.A. (residenziale, ricettivo, commercio, direzionale, servizi, ecc., con esclusione di C1.3, C1.7, D1.1, e con superficie massima di vendita per gli usi C1.1 e C1.2 pari a 800 mq.);
- D1.3: Attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe) ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale;

I valori massimi afferenti all'area 4 (coincidente con l'area dell'Ex V Deposito) sono paria a:

- MIX urbano R: SUL 13.000 mq, superficie coperta 2.250 mq, superficie fondiaria 4.500 mq;
- D1.3: SUL 20.000 mq, superficie coperta 12.500 mq, superficie fondiaria 25.000 mq.

Classe energetica: non necessaria

Ulteriori informazioni: Il bene viene venduto nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.

In particolare le eventuali operazioni afferenti la bonifica ambientale, quella bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Le eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e/o allineamento catastale dovranno avvenire prima della stipula del contratto di compravendita e gli oneri, connessi e conseguenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.