

MRF Industrial HUB

Nuove opportunità di insediamento per
Aziende produttive innovative

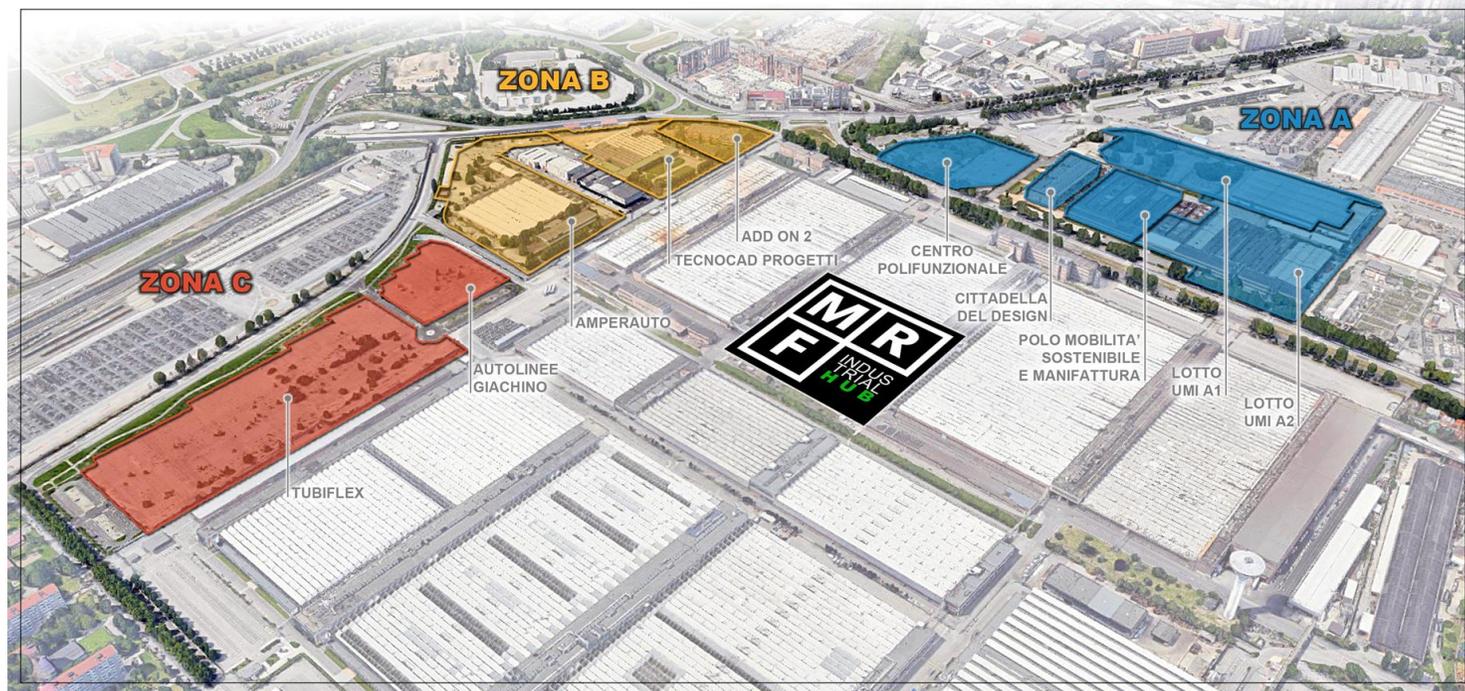
Ambito 16.34 Mirafiori-A

Lotto UMI A1a - **Codice annuncio 24318**

Lotto UMI A1b - **Codice annuncio 24319**

Lotto UMI A2 - **Codice annuncio 24320**

MRF Industrial HUB in Area Mirafiori di Torino



La Società Torino Nuova Economia SpA riqualifica le ex aree industriali del Comprensorio Mirafiori di Torino acquisite da FCA Stellantis.

Circa 300 mila mq di aree valorizzate per realizzare MRF industrial HUB, un polo multifunzionale produttivo di alta specializzazione e di sviluppo economico destinato all'alta formazione e alla didattica professionalizzante, al trasferimento tecnologico dove favorire lo scambio di conoscenze e di buone pratiche con aziende innovative, specializzate e tecnologicamente evolute nei settori della progettazione ingegneristica, della sperimentazione e della prototipazione, della fabbricazione di componenti e sistemi, a servizio della produzione industriale di nuova generazione secondo i criteri di "Industria 4.0".

Torino Nuova Economia S.p.A.

La compagine societaria



tramite
Finpiemonte Partecipazioni S.p.A

48,86%



tramite
Finanziaria Città Torino Holding S.p.A

48,86%



tramite
FCA Partecipazioni S.p.A

2,28%

La missione societaria

TNE, costituita nel mese di ottobre 2005, ha la missione societaria di dare attuazione delle linee di indirizzo dettate dai Soci finalizzate a perseguire l'iniziativa di **interesse generale** riguardante la riqualificazione delle ex aree dismesse ubicate in area Mirafiori di Torino - originariamente facenti parte del Comprensorio industriale Fiat, oggi FCA-Stellantis - e di valorizzare il sito aeroportuale ubicato presso l'area Campo Volo di Collegno.

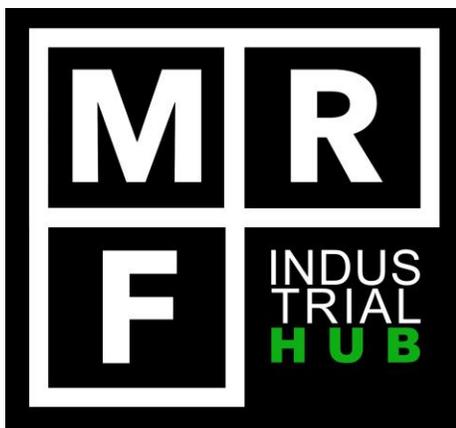
La valorizzazione delle aree Mirafiori è finalizzata a **favorire la**

reindustrializzazione, nell'ottica di creare **MRF Industriale Hub**, un **distretto di eccellenza** nel quale far interagire positivamente imprese, attività formative, laboratori di ricerca pubblici e privati, incubatori di imprese, centri di servizio alla produzione

MRF industrial Hub

MRF Industrial HUB è il progetto di un centro per insediamenti produttivi innovativi, pensato come uno **spazio multifunzionale attrezzato altamente qualificato**.

La presenza della **Cittadella del Design e della Mobilità**, eccellenza del **Politecnico di Torino** riconosciuta in ambito internazionale per la didattica e l'alta formazione nel campo del disegno industriale e dell'ingegneria dell'autoveicolo, costituisce l'embrione da cui sviluppare le successive iniziative atte a rafforzare e favorire lo scambio di conoscenze e di buone pratiche con aziende innovative, specializzate e tecnologicamente evolute nei settori della progettazione ingegneristica, della sperimentazione e della prototipazione, della fabbricazione di componenti e sistemi, a servizio della produzione industriale di nuova generazione secondo i criteri di **Industria 4.0**



MRF Industrial HUB si configura come un luogo dove favorire l'insediamento di:

- attività produttive già in esercizio interessate a localizzare proprie unità distaccate per la produzione innovativa, la ricerca e la sperimentazione
- start-up e nuove imprese che intendono avviare lo sviluppo delle proprie attività produttive e innovative

Insedimenti attivi già in funzione



La Cittadella del Design e della Mobilità è una struttura scolastica utilizzata dal Politecnico di Torino per lo svolgimento di attività didattiche universitarie in Ingegneria dell'Autoveicolo e Disegno Industriale. Aule, laboratori, officina modelli a servizio di circa 1.000 studenti che frequentano corsi di applicazione e alta specializzazione.



+ COMPETENCE
INDUSTRY
MANUFACTURING
4.0

Il CIM 4.0 è un polo d'eccellenza ad elevata specializzazione nell'ambito della trasformazione tecnologica delle imprese con la diffusione di tecnologie e competenze dell'Industry4.0. Costituito da Politecnico e Università di Torino è supportato in qualità di soci fondatori da 22 importanti imprese private italiane e internazionali. Accompagna le aziende nel loro percorso di maturazione tecnologica, di processo e di prodotto, aumentandone la competitività digitale e sostenibile.



La Tecnocad Progetti è una azienda specializzata in attività tecniche fornendo alle principali case automobilistiche un servizio di progettazione completo e integrato che copre l'intero processo di sviluppo, dal concept iniziale, allo sviluppo completo, fino alla fase di avvio produttivo nel campo dell'ingegneria dell'autoveicolo.





La Tubiflex è presente sul mercato da oltre 70 anni, ha competenze di eccellenza nello sviluppo e nella produzione di tubi industriali speciali in materiali ad altissime prestazioni, destinate ai settori automobilistico, aerospaziale, ferroviario, navale e industriale. Affianca i clienti nella realizzazione di soluzioni innovative e su misura nel campo del convogliamento di fluidi, gas, sostanze granulose e della protezione di tubature e cavi elettrici.



Amper-Auto è una azienda impegnata nella progettazione e nella produzione di serie di dispositivi elettromeccanici ed elettronici per i settori automotive, ferroviario e nautico, utilizzando macchinari automatici di ultima generazione. Individua soluzioni di elevata qualità e innovazione in tutti i processi dallo sviluppo meccanico ed elettronico alla produzione automatizzata ed alle prove ambientali.



SMTC, “Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura”, è un centro nazionale per la ricerca, l’innovazione e il trasferimento tecnologico nel campo della Mobilità e dell’Automotive con sede principale a Torino ma connesso a realtà di eccellenza in tutto il territorio nazionale. È il luogo in cui le imprese possono trovare gli strumenti tecnologici avanzati per migliorare i loro metodi produttivi e la loro competitività.



Attività di prossimo insediamento



La società Nova Coop ha pianificato la realizzazione di un Polo multifunzionale con attività di servizio alle persone e alle imprese. Un centro diversificato di attrazione, comprendente unità commerciali di media e grande dimensione, locali commerciali per unità di vicinato, spazi per pubblici servizi, comprensivi di locali di ristorazione e pratica dello sport. Completerà l'intervento una residenza universitaria localizzata nel livello superiore dell'edificio principale.



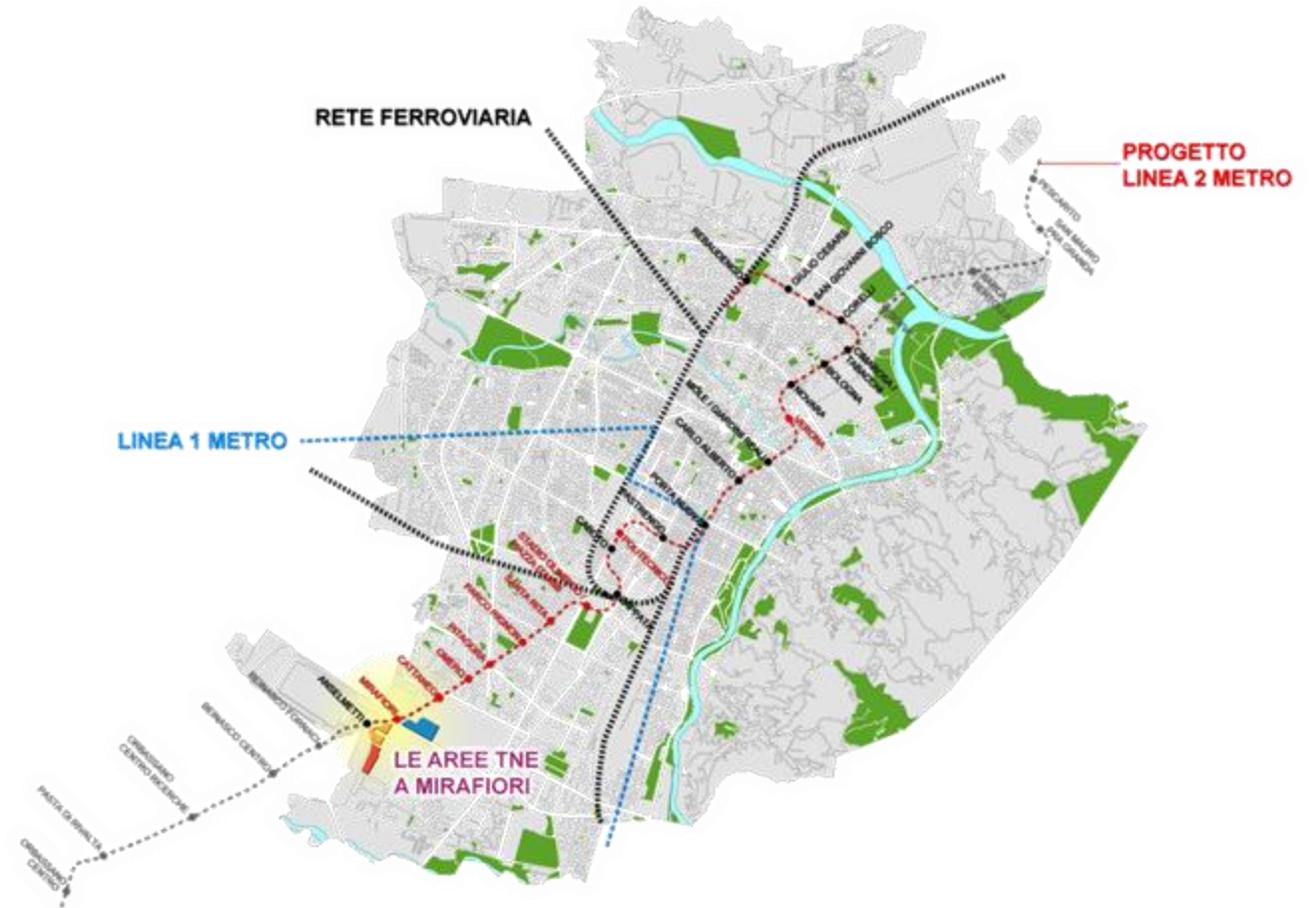
Autolinee Giachino opera nel settore del trasporto pubblico locale di passeggeri con mezzi su gomma. L'azienda è in possesso delle certificazioni di qualità, ambientale e di sicurezza conformemente alle norme che disciplinano le attività di erogazione dei servizi di trasporto pubblico e le attività di manutenzione del parco mezzi che viene costantemente rinnovato. È impegnata nello sviluppo di nuove soluzioni di mobilità sostenibile.



L'azienda offre un servizio di self storage rivolto a privati e aziende che necessitano di spazi per il deposito temporaneo di beni mobili, attrezzature di lavoro in autonomia. Offre inoltre, ad aziende, startup e professionisti, uffici in affitto di varie metrature e spazio di lavoro flessibili adatti ed attrezzati per ogni esigenza.



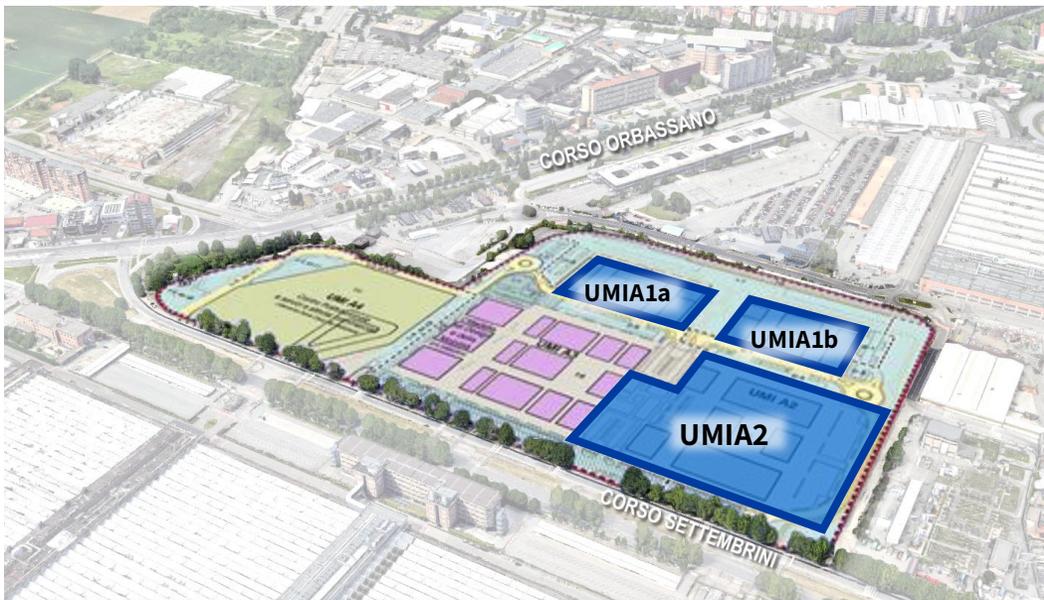
Connessioni con il tessuto urbano



Le aree MRF attualmente poste in vendita sono nel quadrante sud della Città di Torino e grazie ai nuovi interventi su scale urbana e sovracomunale potranno sfruttare interconnessioni a varie scale territoriali come la futura Piazza Mirafiori, la futura Linea 2 della Metropolitana e Implementazione sistema dei percorsi ciclabili che creeranno nuove centralità funzionali e logistiche.



Lotti in vendita – Stato di fatto



Lotti in vendita – Progetto Esecutivo Convenzionato

AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

La riconversione di un sito industriale dismesso

La Zona A, compresa tra corso Settembrini e corso Orbassano nell'Area Mirafiori di Torino, è identificata dal Piano Regolatore Generale della Città di Torino come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.34 Mirafiori-A".

Su tale Zona A è in funzione dal 2011 la Cittadella del Design e della Mobilità adibita dal Politecnico di Torino ad attività didattiche universitaria nel campo dell'Ingegneria dell'Autoveicolo e del Disegno Industriale.

La riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area avviene mediante la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato approvato dalla Città di Torino.

In tale Ambito 16.34 Mirafiori-A sono disponibili in vendita tre lotti fondiari edificabili



Lotti fondiari in vendita:

- Unità Minima di Intervento A1a (UMIA1a)
- Unità Minima di Intervento A1b (UMIA1b)
- Unità Minima di Intervento A2 (UMIA2)

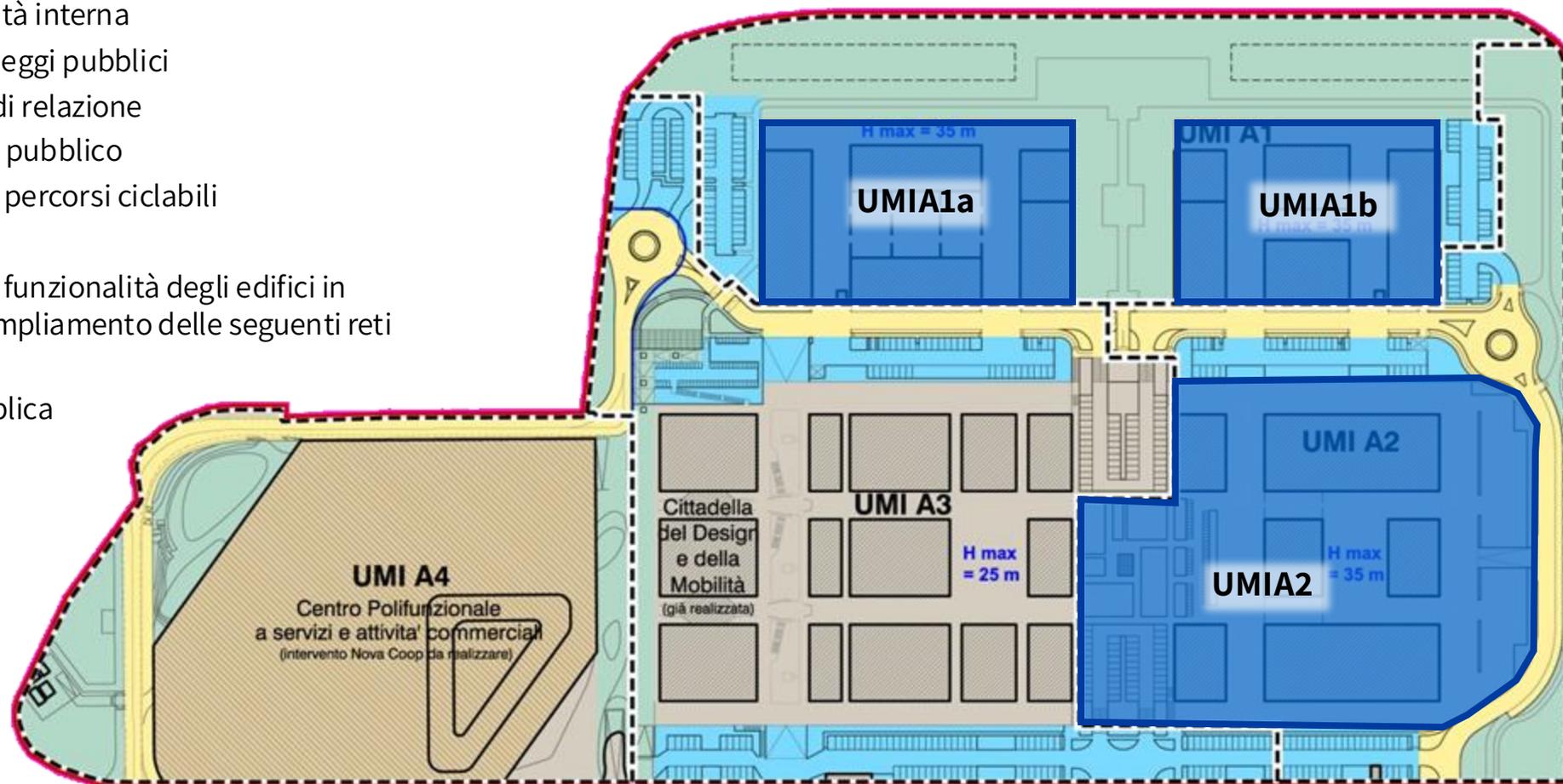
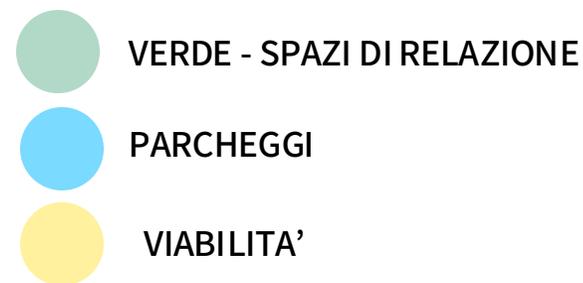
AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A Il Progetto Urbanistico

Le infrastrutture previste dal progetto di riqualificazione dell'area comprendono:

- 11.700 mq di viabilità interna
- 43.400 mq di parcheggi pubblici
- 6.250 mq di spazi di relazione
- 20.660 mq di verde pubblico
- Oltre 1 km di nuovi percorsi ciclabili

Inoltre, per garantire la funzionalità degli edifici in progetto, è previsto l'ampliamento delle seguenti reti dei sottoservizi:

- Illuminazione pubblica
- Media tensione
- Dati / telefonia
- Acquedotto
- Fognatura bianca
- Fognatura nera



AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A Il Progetto Urbanistico

A fronte di un incremento della capacità edificatoria il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'Ambito 16.34 Mirafiori-A è anche caratterizzato da una dotazione di spazi attrezzati a verde pubblico di adeguate dimensioni e alta qualità.



AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

I numeri del Piano Esecutivo Convenzionato

L'attuazione delle Opere di Urbanizzazione necessarie per infrastrutturare l'Ambito 16.34 Mirafiori-A e rendere fruibili i lotti destinati all'insediamento delle nuove attività economiche, previste dal Piano Esecutivo Convenzionato presentato da TNE in qualità di Proponente, è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica - sottoscritta con la Città di Torino nel mese di novembre 2021.

La progettazione esecutiva e la conseguente realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, come previsto dalla suddetta Convenzione Urbanistica, può avvenire progressivamente per successive Fasi Attuative sulla base delle cessioni immobiliari dei lotti

L'investimento complessivo è stimato in circa 6,1 Milioni di Euro.

La valorizzazione economica dei tre lotti edificabili presenti nelle Unità Minime di Intervento in cui è articolato l'Ambito 16.34 Mirafiori-A è determinata dal valore di mercato dei diritti edificatori corrispondenti alla Superficie Lorda di Pavimento realizzabile attribuita a ciascuno di essi dal Piano Esecutivo Convenzionato.

3,8 M€

Opere di urbanizzazione per aree a servizi in cessione alla Città di Torino

0,6 M€

Opere di urbanizzazione su aree da assoggettare all'uso pubblico

1,7 M€

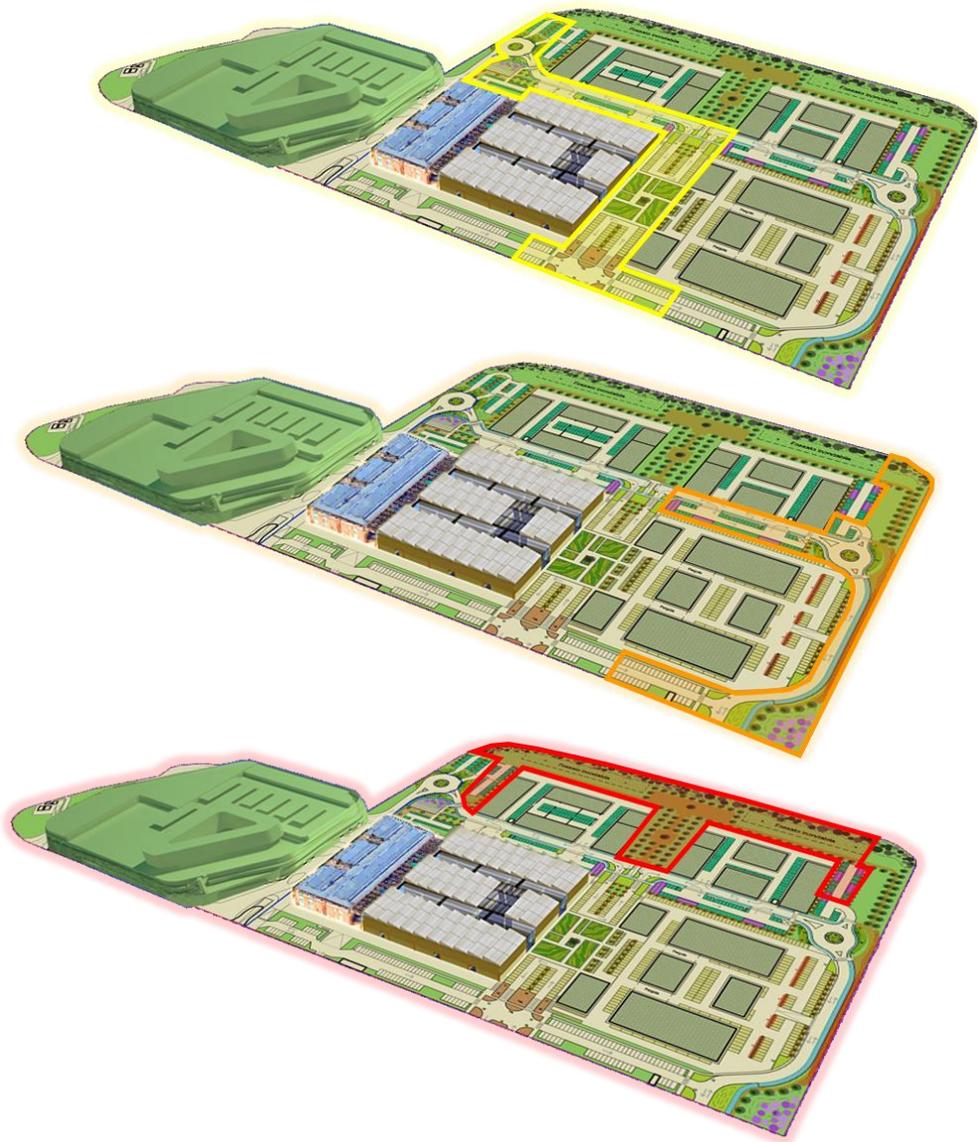
Opere consortili private comuni a tutti gli insediamenti

6,1 M€

Importo complessivo Opere di Urbanizzazione

AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

Fasi Attuative realizzazione Opere di Urbanizzazione



Le Opere di Urbanizzazione saranno eseguite pianificando tre successive fasi di intervento.

Fase Attuativa I

- Opere di Urbanizzazione funzionali alla UMI A3 - Competence
- Importo lavori circa 1,7 Milioni di Euro

Fase Attuativa II

- Opere di Urbanizzazione funzionali alla UMI A2
- Importo lavori circa 2,4 Milioni di Euro

Fase Attuativa III

- Opere di Urbanizzazione funzionali alla UMI A1
- Importo lavori circa 2,0 Milioni di Euro

AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

Scheda di sintesi lotti UMI A1a, UMI A1b UMI A2

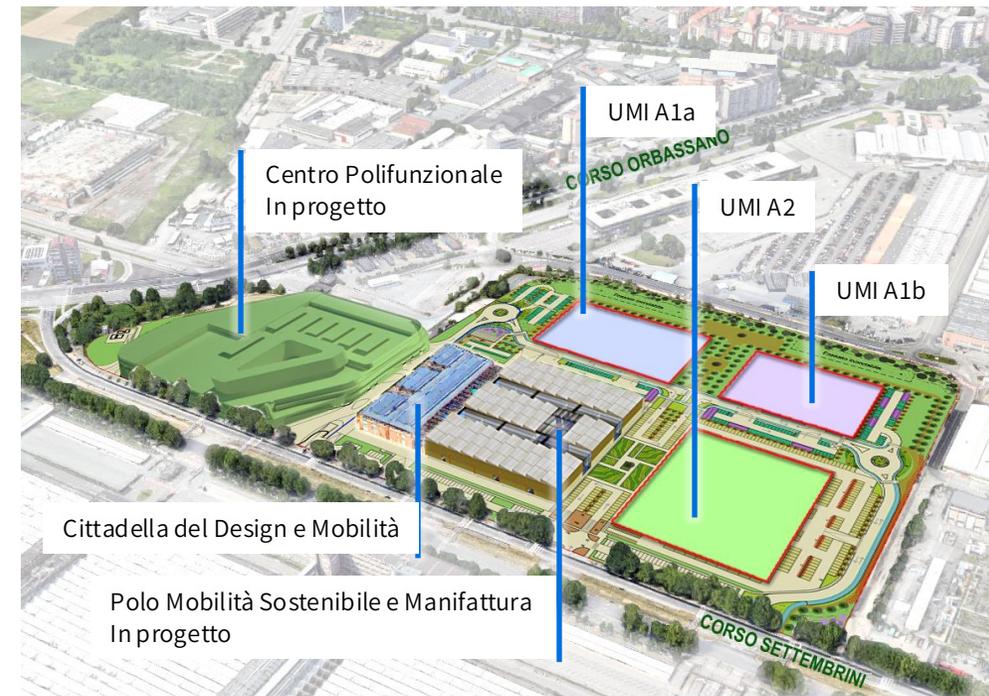
UMI A1a	Destinazione d'uso: Eurotorino Superficie Fondiaria: 8.656 mq Superficie Lorda Pavimento: 14.295 mq
UMI A1b	Destinazione d'uso: Eurotorino Superficie Fondiaria: 7.472 mq Superficie Lorda Pavimento: 11.545 mq
UMI A2	Destinazione d'uso: Eurotorino Attività di Servizio a Persone e Imprese (ASPI) Superficie Fondiaria: 21.418 mq Superficie Lorda Pavimento: 21.638 mq
Stato Occupazionale	Aree libere
Localizzazione amministrativa	Città di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte
Popolazione	Comune di Torino 847.398
Vicinanza a eventuali città importanti	Milano 140 Km, Genova 172 km



AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

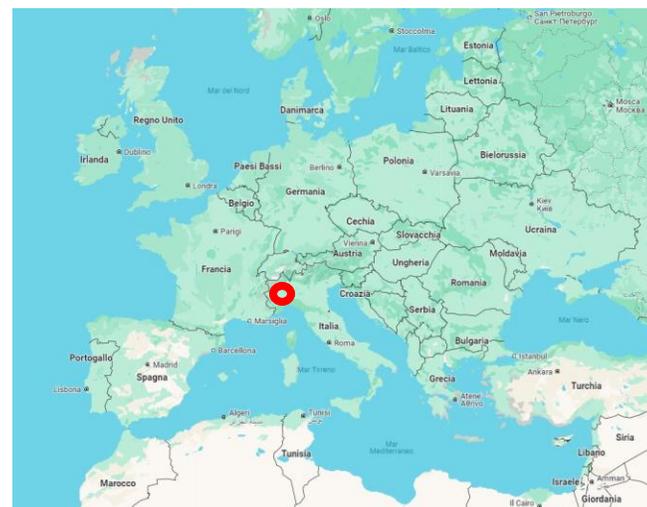
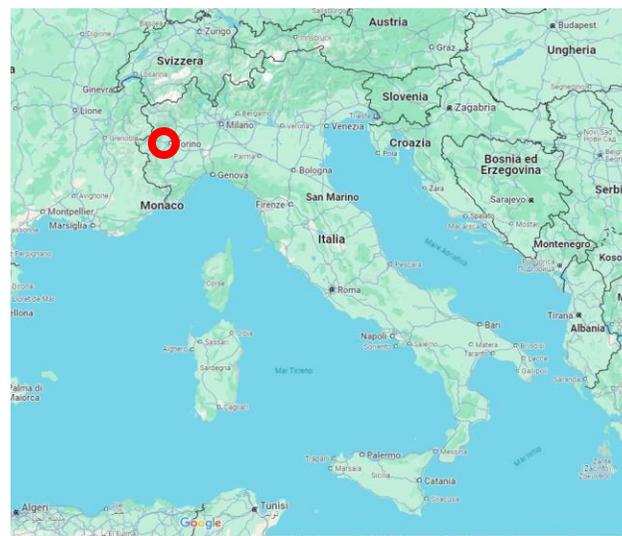
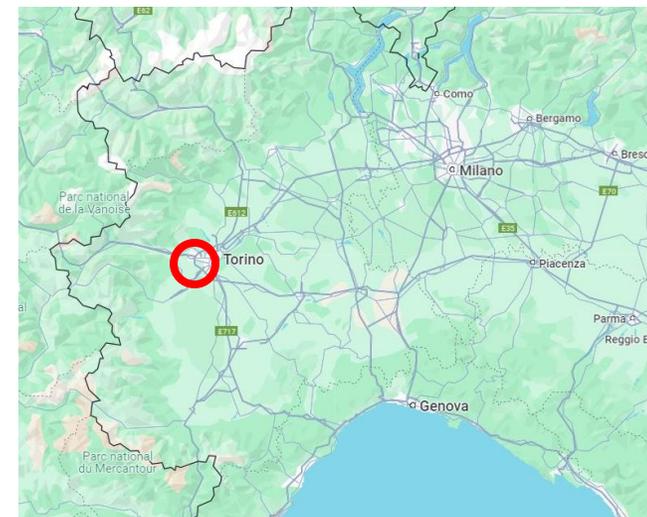
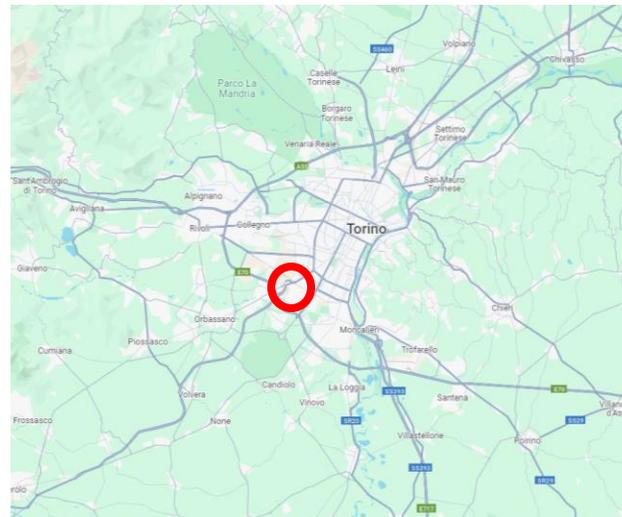
Scheda di sintesi lotti UMI A1a, UMI A1b UMI A2

Accessibilità e trasporto merci	<p>Autostrade A55/E70 – 3 Km / 4 min</p> <p>Interporto SI.TO. 5Km / 8 min</p> <p>Porto – Savona (Vado) 140 Km / 1 h 30 min</p> <p>Porto – Genova 170 Km / 1 h 45 min</p> <p>Aeroporto – Torino Caselle 33 Km / 21 min</p>
Accessibilità	<p>Autostrade A55/E70 – 3 Km / 4 min</p> <p>Stazione ferroviaria Porta Nuova 8 Km / 16 min</p> <p>Stazione ferroviaria Porta Susa 9 Km / 17 min</p> <p>Aeroporto – Torino Caselle 33 Km / 21 min</p> <p>Aeroporto Internazionale Orio al Serio (BG) 200 Km / 1 h 50 min</p>
Utilities e Servizi presenti su Corso Settembrini	<p>Elettricità: Media tensione 22 kV</p> <p>Gas naturale: Media Pressione</p> <p>Acqua potabile</p> <p>Fognatura Bianca e nera</p> <p>Trattamento rifiuti: Servizio Metropolitan - Termovalorizzatore TRM S.p.A. (trm.to.it/) - 3,5 Km / 3 min</p>



AMBITO 16.34 MIRAFIORI-A

Lotti UMI A1a, UMI A1b UMI A2 – Mappe di localizzazione



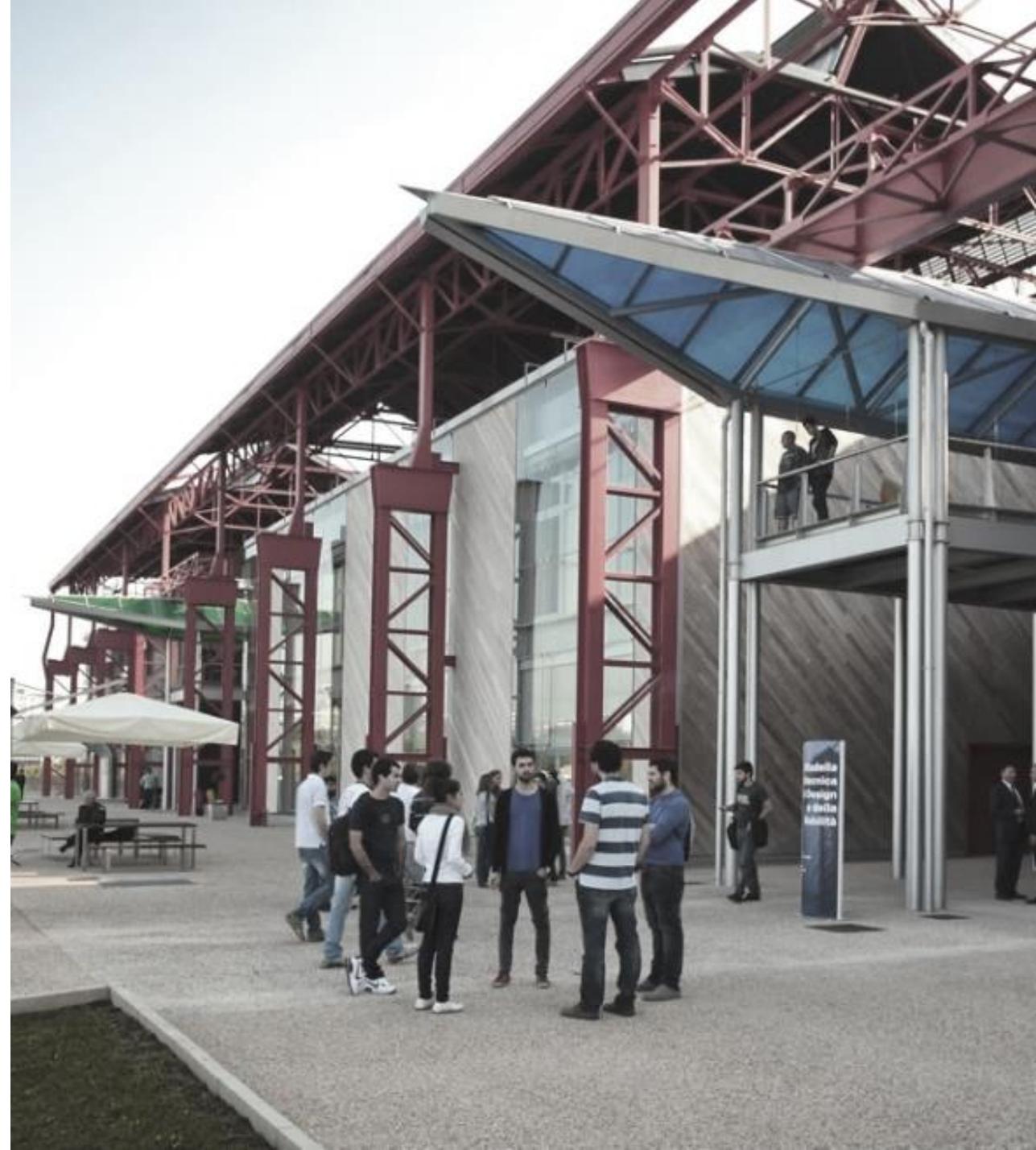
 Localizzazione Zona Urbana di Trasformazione
Ambito 16.34 Mirafiori A di Torino - UMI A1a, UMI A1b, UMI A2



MRF INDUSTRIAL HUB Proposte per incentivare lo sviluppo urbanistico-edilizio

La presenza della Cittadella del Design e della Mobilità, eccellenza del Politecnico di Torino riconosciuta in ambito internazionale per la didattica e l'alta formazione nel campo del disegno industriale e dell'ingegneria dell'autoveicolo, costituisce l'embrione da cui sviluppare le successive iniziative atte a rafforzare e favorire lo scambio di conoscenze e di buone pratiche con aziende innovative, specializzate e tecnologicamente evolute nei settori della progettazione ingegneristica, della sperimentazione e della prototipazione, della fabbricazione di componenti e sistemi, a servizio della produzione industriale di nuova generazione secondo i criteri di Industria 4.0.

MRF Industrial Hub è ideato come un centro per insediamenti produttivi innovativi, un polo multifunzionale attrezzato, altamente qualificato, nei settori della ricerca e sviluppo, della formazione e dello scambio di competenze.



DISCLAIMER

- ▶ Il presente documento ha il solo scopo di aiutare il Destinatario a decidere se procedere o meno nella valutazione di questa opportunità. Non ha la pretesa di essere onnicomprensivo né di contenere necessariamente tutte le informazioni che il Destinatario potrebbe desiderare di ricevere per approfondire questa opportunità. Si prevede che i Destinatari possano voler condurre una due diligence in relazione all'operazione proposta.
- ▶ Il presente documento non costituisce un'offerta, un invito o una sollecitazione di un'offerta vincolante in relazione all'opportunità qui presentata. L'emissione e la consegna del presente documento non deve essere considerata come una forma di impegno a procedere con qualsiasi trattativa o transazione. Nessuna informazione, dichiarazione o opinione contenuta o espressa nel documento costituirà la base di un contratto.
- ▶ Nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, è o sarà rilasciata in relazione a, e nessuna responsabilità, obbligo di diligenza è o sarà accettata da Quimmo, o da qualsiasi persona, impresa o altra entità impiegata da o collegata a Quimmo, né da nessuno dei rispettivi direttori, funzionari, dipendenti, consulenti, rappresentanti o agenti (ciascuno un "Rappresentante Quimmo" e insieme "Rappresentanti Quimmo") per quanto riguarda l'accuratezza o la completezza delle informazioni contenute nel presente Documento o di qualsiasi altra informazione scritta o orale che possa essere resa disponibile ai Destinatari o ai loro consulenti di volta in volta.



Chi siamo

Siamo un'agenzia immobiliare digitale che ha scelto di operare nel Mercato Unico Immobiliare, offrendo ai propri clienti la possibilità di gestire tutte le tipologie di asset nei segmenti residenziale e non residenziale dell'open e del judicial market con una rete diretta su tutto il territorio nazionale.

Ci concentriamo sull'attenzione e la cura della relazione con il cliente finale per assisterlo in ogni fase del processo di compravendita. Inoltre, forniamo ai clienti venditori strumenti digitali completi e veloci per monitorare continuamente le vendite e ottimizzare la gestione degli asset.

Scegliere Quimmo significa scegliere un partner affidabile e competente, capace di offrire un servizio completo e di alta qualità in ogni fase della transazione immobiliare.



GIULIANO BESSONE

REAL ESTATE JUDICIAL
SPECIALIST

Contatti

Via Galileo Galilei 6 - 48018 Faenza (RA)
Tel.: +39 0546 015346
E.mail: info@quimmo.it
Web: www.quimmo.it