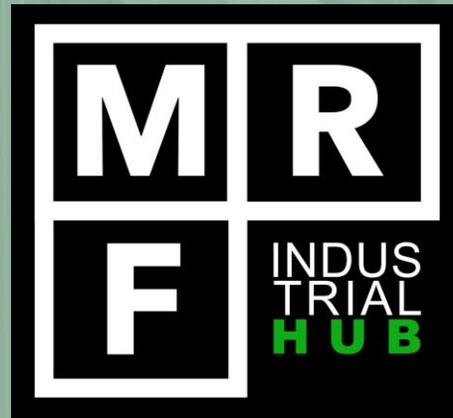


La riqualificazione delle aree Mirafiori di Torino

Zona Urbana di Trasformazione

Ambito 16.34 Mirafiori-A

MRF Industrial HUB



Nuove opportunità di insediamento per Aziende produttive innovative

Aprile 2025

Torino Nuova Economia S.p.A.

TNE è una società a capitale prevalentemente pubblico, partecipata da Regione Piemonte e Città di Torino e da FCA Stellantis



Insedimenti attivi e di prossima attuazione

In MRF Industrial HUB sono 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.



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 automobilive 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.

Insedimenti attivi e di prossima attuazione

In MRF Industrial HUB sono già in funzione



Tubiflex da oltre 70 anni è presente sul mercato, 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 e ferroviario, 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.

Attività di prossimo insediamento



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.

Insedimenti attivi e di prossima attuazione

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.

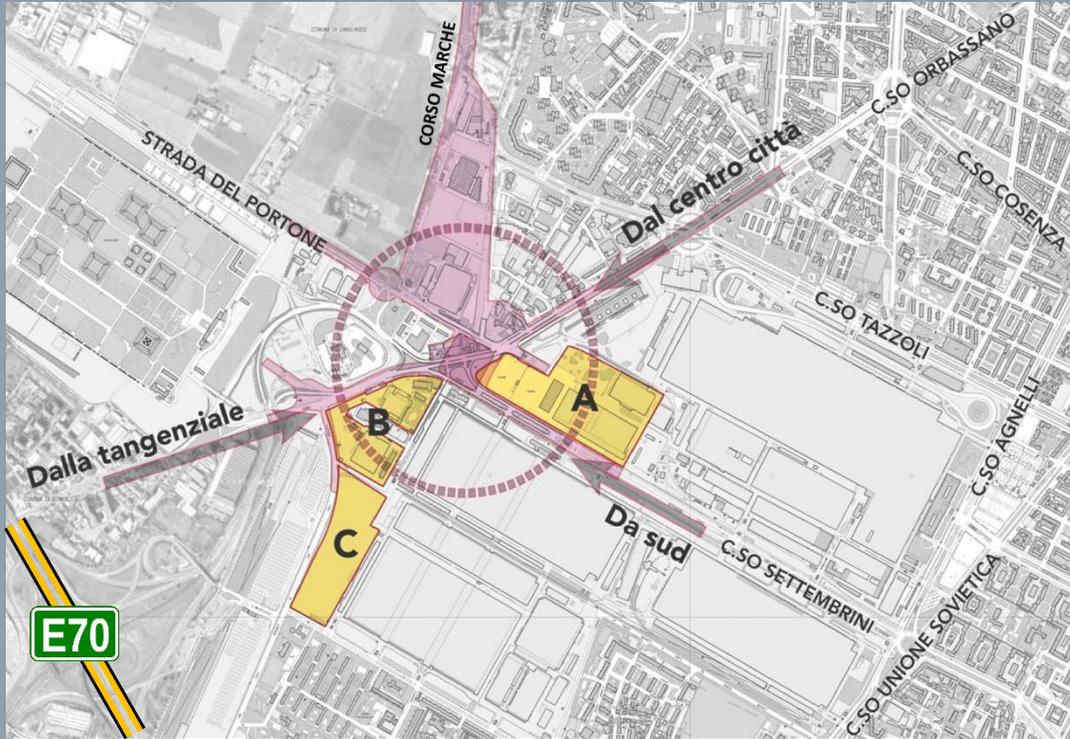


Autolinee Giachino opera nel settore del trasporto pubblico locale di passeggeri con mezzi su gomma. L'azienda è in possesso delle certificazioni di qualità, ambientale e di sicurezza conformemente alle norme che disciplinano le attività di erogazione dei servizi di trasporto pubblico e le attività di 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 .

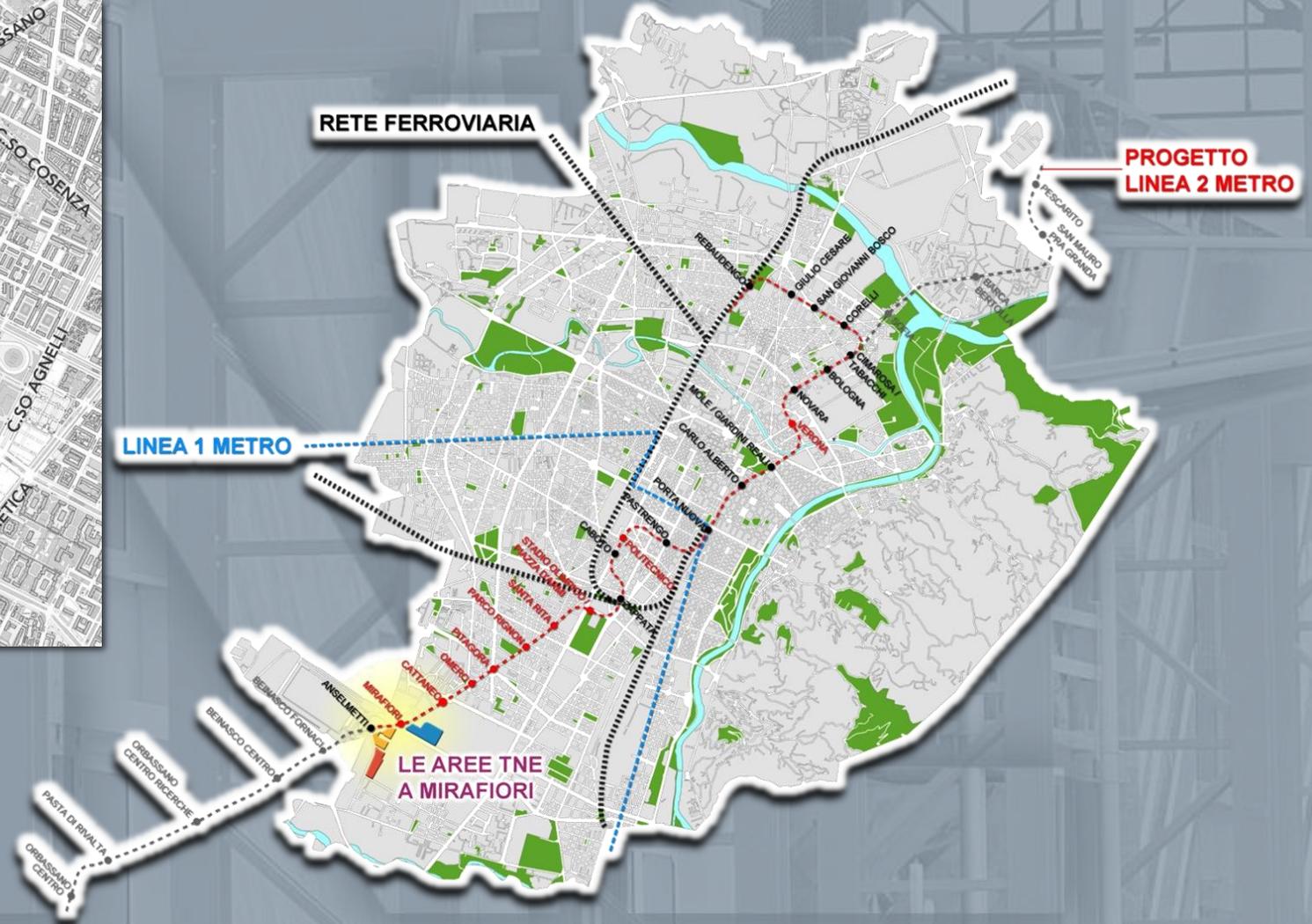
MRF Industrial Hub: connessioni con il tessuto urbano



Interventi a scala territoriale

- Futura piazza Mirafiori
- Linea 2 Metropolitana
- Nuovo asse viario di corso Marche
- Implementazione sistema dei percorsi ciclabili

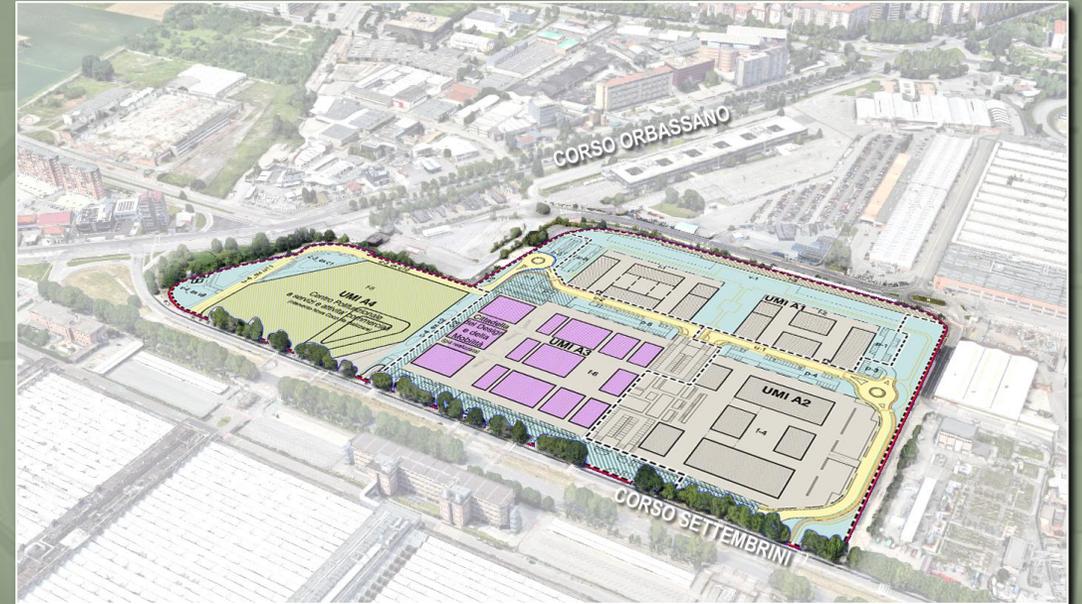
Le aree Mirafiori di TNE, attualmente poste in posizione periferica rispetto al centro cittadino, grazie ai nuovi interventi potranno sfruttare interconnessioni a varie scale, locali, urbane, territoriali creando nuove centralità funzionali e logistiche



MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A: trasformazione e riconversione sito industriale dismesso



Oggi



Domani

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.

MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A capacità edificatorie e tipologie edilizie

Nell'area sono disponibili in vendita **3 lotti fondiari edificabili** con varie dimensioni e differenti capacità edificatorie

UMI A1a

Destinazione d'uso

Eurotorino (Produttivo Innovativo)

Superficie Lorda Pavimento: **14.295 mq**

UMI A1b

Destinazione d'uso

Eurotorino (Produttivo Innovativo)

Superficie Lorda Pavimento: **11.545 mq**

UMI A2

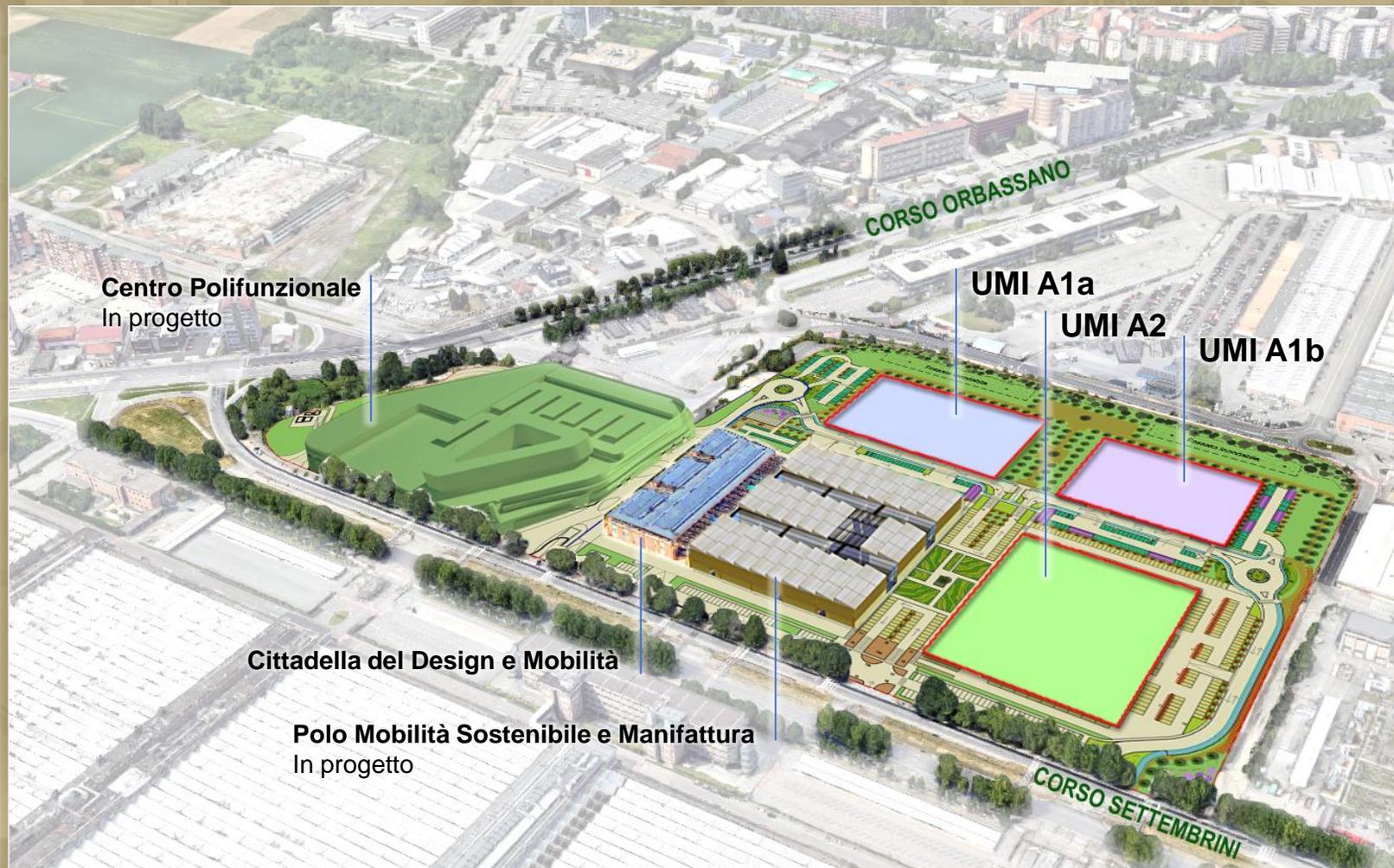
Destinazioni d'uso

- **Eurotorino** (Produttivo Innovativo)

Superficie Lorda Pavimento: **19.798 mq**

- **Attività di Servizio a Persone e Imprese (Servizi e attività commerciali)**

Superficie Lorda Pavimento: **1.840 mq**



MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A : capacità edificatorie e tipologie edilizie

● VIABILITA'

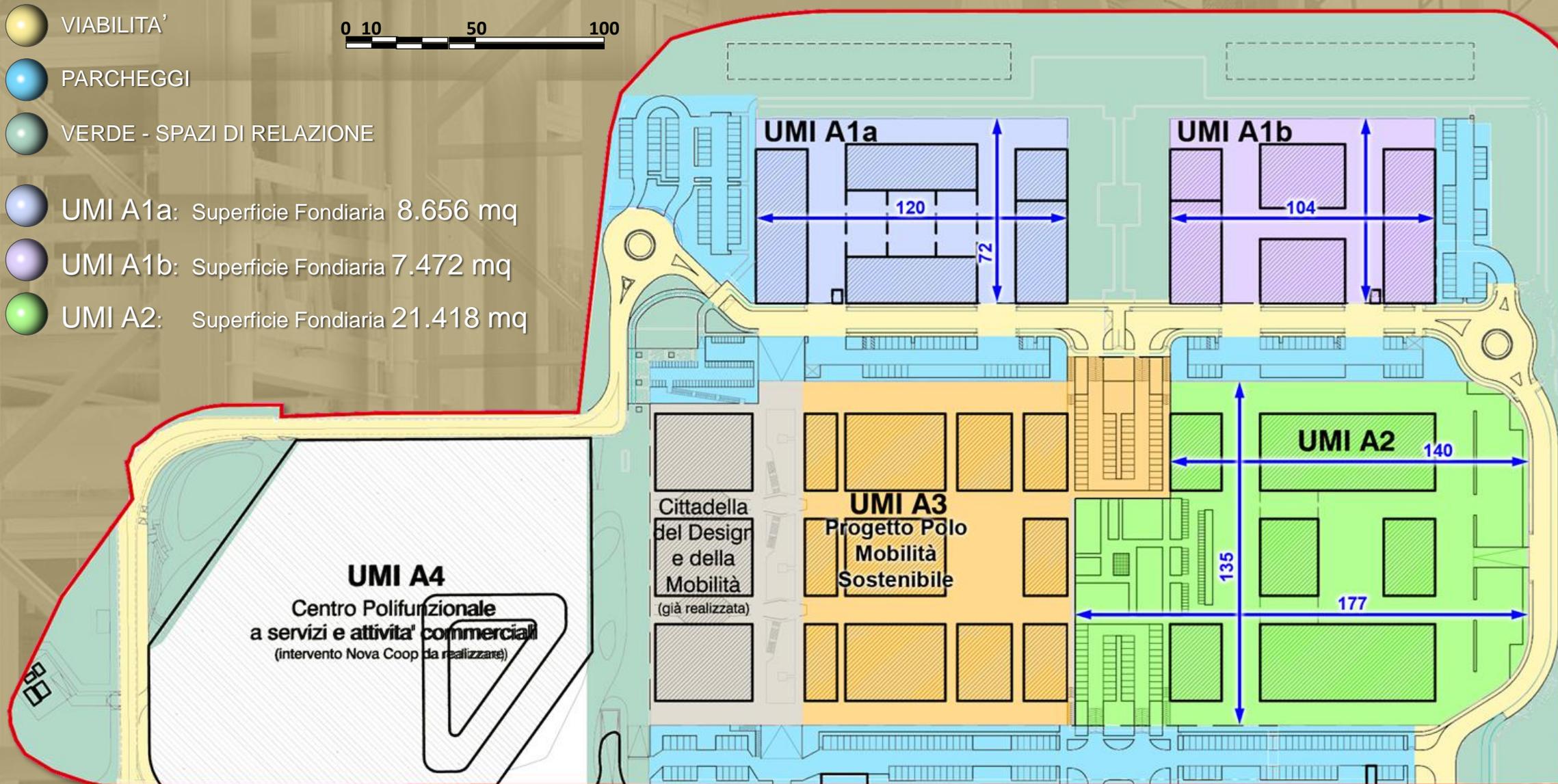
● PARCHEGGI

● VERDE - SPAZI DI RELAZIONE

● UMI A1a: Superficie Fondiaria 8.656 mq

● UMI A1b: Superficie Fondiaria 7.472 mq

● UMI A2: Superficie Fondiaria 21.418 mq



Spazi in ampliamento disponibili per nuove attività

Cittadella del Design e della Mobilità

Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura

UMI A1a

Edificio 01

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini

Edificio 02

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sale dimostrative

Edificio 03

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività

UMI A1b

Edificio 04

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini

Edificio 05

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sale dimostrative

Edificio 06

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sale dimostrative

Edificio 07

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività

UMI A2

Edificio 08

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sale dimostrative

Edificio 09

Come edificio 08

Edificio 10

Uffici, Sala conferenze, Sala esposizioni, Attività di servizio alle persone e alle imprese, Nucleo manutenzioni

Edificio 11

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sala dimostrativa / didattica

Edificio 12

Laboratori pesanti e leggeri, magazzini, uffici a servizio delle attività, sala dimostrativa / didattica

Edificio 13

Come edificio 08

All'interno delle Aree Mirafiori di TNE sono disponibili altri lotti fondiari destinati all'ampliamento di MRF Industrial HUB dove favorire l'insediamento di nuove attività produttive, di start-up e di spazi attrezzati per erogare servizi alla produzione. Gli edifici in progetto previsti nella Zona A prevedono:

- Uffici
- Laboratori leggeri e pesanti
- Sale didattiche
- Sale espositive
- Sale conferenze

MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A : capacità edificatorie e tipologie edilizie



UMI A3 - Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura



UMI A2 – Spazi per nuove attività produttive



MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A : infrastrutture e reti sottoservizi pubblici

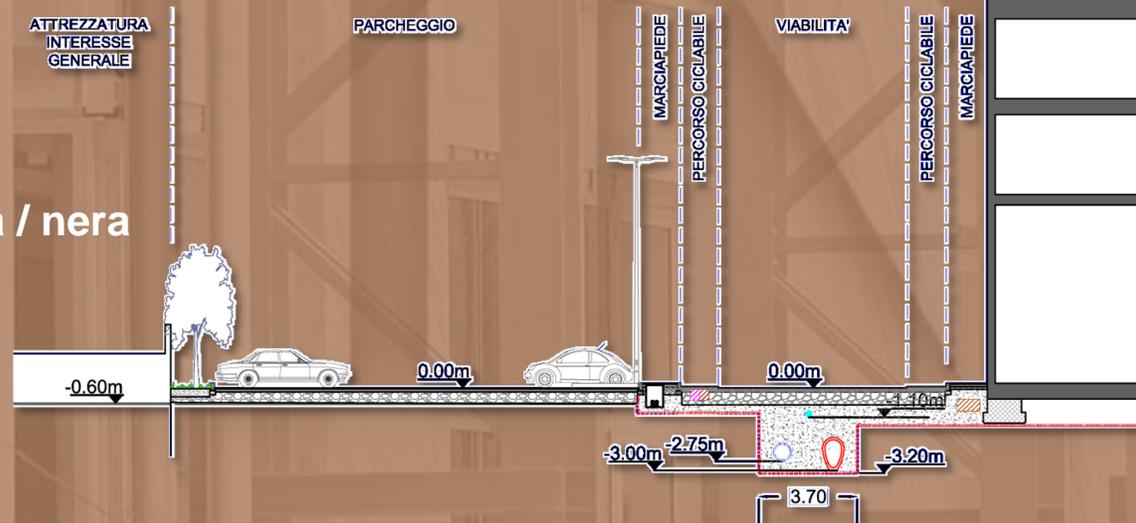
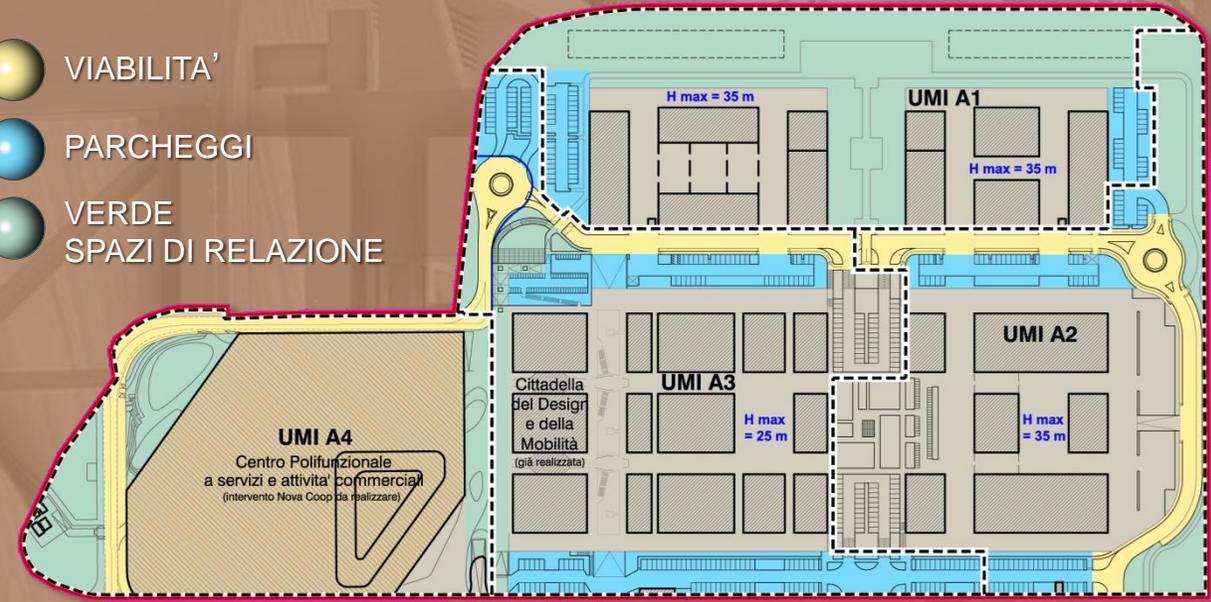
Le infrastrutture previste dal progetto di riqualificazione dell'area comprendono

- 11.700 mq di viabilità interna organizzata con
- 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:

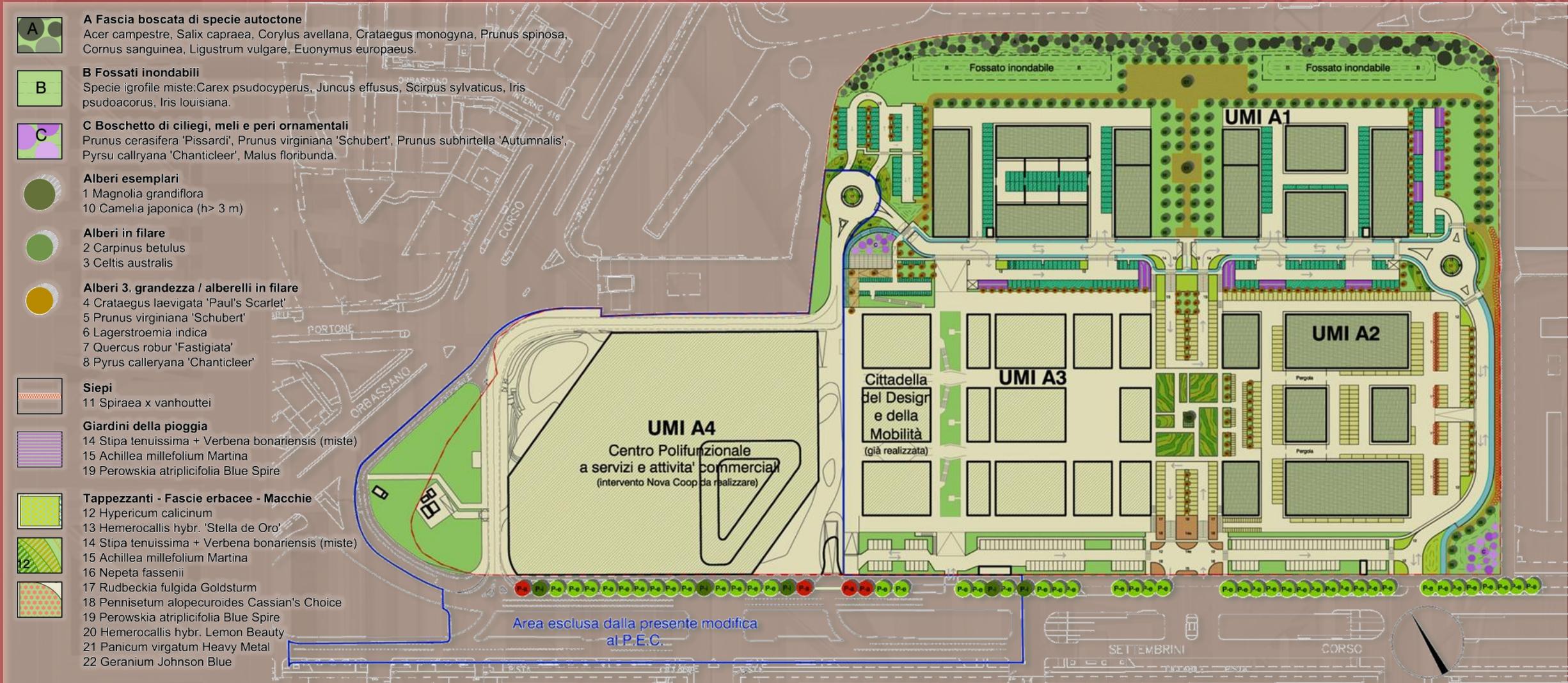
- Illuminazione pubblica
- Media tensione
- Dati / telefonia
- Acquedotto
- Fognatura bianca / nera

- VIABILITA'
- PARCHEGGI
- VERDE SPAZI DI RELAZIONE



La piazza del design

MRF Industrial Hub – Ambito 16.34 Mirafiori-A: sistema del verde pubblico e incremento permeabilità suoli



A fronte di un incremento della capacità edificatoria il progetto di riqualificazione dell'Ambito 16.34 Mirafiori – A è caratterizzato da una dotazione di spazi attrezzati a verde pubblico di alta qualità

MRF Industrial HUB: obiettivi per lo sviluppo dell'iniziativa e aspetti economici

MRF Industrial HUB è ideato come 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**

Con il progetto del **Polo della Mobilità Sostenibile e della Manifattura**, secondo il modello proposto dal Politecnico di Torino si concentra in un luogo il trasferimento tecnologico e la formazione di ogni livello, neolaureati, master executive, aggiornamento dei lavoratori e formazione professionalizzante per i tecnici specializzati in Industria 4.0.

In **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



MRF Industrial HUB: obiettivi per lo sviluppo dell'iniziativa e aspetti economici

Torino Nuova Economia intende promuovere l'attuazione e lo sviluppo dell'iniziativa **MRF Industrial HUB** mediante

- forme di **Partenariato Pubblico Privato** con Operatori Economici interessati a partecipare allo sviluppo del progetto di riqualificazione dell'area
- procedure ad evidenza pubblica per la **vendita** dei **lotti fondiari** disponibili ad Aziende interessate a insediarsi nell'area
- accesso a **finanziamenti pubblici** destinati alla riqualificazione di siti industriali dismessi

Nell'ambito del processo di valorizzazione dell'area, attraverso tali azioni saranno acquisite anche le risorse economiche necessarie per infrastrutturazione dell'area mediante la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

L'investimento è stato stimato in circa **6,1 M €**.



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

La **valorizzazione economica** delle Unità Minime di Intervento è determinata dal **valore di mercato dei diritti edificatori** attribuiti a ciascuna di esse come definito nel **Piano Esecutivo Convenzionato**



Torino Nuova Economia S.p.A.

Corso Marche, 79 - 10146 Torino

T +39.011.067.6911 - F +39.011.067.6633

info@torinonuovaeconomia.it - postatne@pec.torinonuovaeconomia.it



www.torinonuovaeconomia.it

www.linkedin.com/company/torino-nuova-economia-spa

