

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

ATTO N. DEL 350

Torino, 23/06/2026

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Paolo CHIAVARINO	Francesco TRESSO
Chiara FOGLIETTA	Carlotta SALERNO
Paolo MAZZOLENI	Jacopo ROSATELLI
Gabriella NARDELLI	Rosanna PURCHIA
Marco PORCEDDA	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Domenico CARRETTA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Annalisa PUOPOLO.

OGGETTO: USO TEMPORANEO DEGLI IMMOBILI PRIVATI DI VIA QUITTENGIO 36-41 PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' SPORTIVA DILETTANTISTICA E DI PROMOZIONE SOCIALE, CULTURALE, FORMATIVA E RICREATIVA - APPROVAZIONE.

Il Decreto Legge 16 luglio 2020 n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» convertito con Legge 11 settembre 2020 n. 120, all'art. 10 comma 1, lett. m *bis*), ha disposto l'introduzione dell'art. 23 *quater*, rubricato "Usi temporanei", nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Anche a livello regionale, con la Legge Regionale n. 13/2020, recante «Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19», è stato previsto, all'articolo 79, l'inserimento nella Legge Regionale Piemonte 8 luglio 1999 n. 19 di un nuovo articolo 8 *bis* "Destinazioni d'uso temporanee".



In particolare, la legge prevede che l'uso temporaneo possa riguardare beni pubblici e privati in stato di degrado, abbandono o sottoutilizzo per lo svolgimento di iniziative di rilevante interesse pubblico, di durata limitata, ma con potenziali conseguenze per il bene o l'area dal punto di vista rigenerativo, senza che ciò comporti il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

La summenzionata Legge Regionale n. 19/1999 e s.m.i. prescrive, nello specifico, al nuovo articolo 8 *bis*, che "l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, se non compromette le finalità perseguite dalle destinazioni prevalenti previste dal P.R.G., per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due".

In linea con il dettato normativo e seguendone le prescrizioni, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 444 del 27 giugno 2022, ha individuato i criteri e gli indirizzi per l'attuazione degli usi temporanei, finalizzati ad orientare le prospettive di *governance* dei processi di trasformazione sulla rigenerazione urbana, attivando dinamiche di rinnovamento di immobili non ancora del tutto trasformati o in attesa di rifunzionalizzazione, pur non mutando la loro destinazione d'uso. In particolare, il Consiglio Comunale, al fine di una gestione più appropriata ed efficace, ha individuato criteri e modalità differenziati per le diverse tipologie di istanze in base alla durata dell'uso temporaneo nonché in funzione del tipo di bene da esse interessato. Segnatamente, vengono individuate tre ipotesi: 1) l'uso temporaneo di aree e/o fabbricati di proprietà privata (purché legittimamente esistenti) di durata inferiore ai centottanta giorni annui; 2) l'uso temporaneo di fabbricati di proprietà privata (purché legittimamente esistenti) di durata superiore a centottanta giorni; 3) l'uso temporaneo di aree libere di proprietà privata di durata superiore a centottanta giorni.

Il presente provvedimento interessa, in particolare, la seconda tipologia, ovvero l'uso temporaneo di immobili di proprietà privata di durata superiore a centottanta giorni per interventi sia sui fabbricati che sulle aree libere pertinenziali, consentendo l'eventuale realizzazione di volumi temporanei amovibili, strettamente necessari e connessi all'utilizzo previsto per il fabbricato, per iniziative o attività ritenute dall'Amministrazione coerenti con i fini individuati dalla citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 444/2022. In tal caso, l'approvazione dell'uso temporaneo è demandata alla Giunta Comunale su proposta dell'Assessorato all'Urbanistica, acquisita la valutazione favorevole da parte dell'Assessorato competente per materia in relazione agli usi ipotizzati. L'approvazione dell'uso temporaneo avviene contestualmente all'approvazione dello schema di Convenzione, la quale – una volta stipulata – costituisce titolo per l'uso stesso dell'immobile e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute (interventi ammissibili entro le ipotesi di cui agli artt. 6 e 6 *bis* D.P.R. n. 380/2001, in ogni caso da attuarsi con modalità reversibili; gli interventi eccedenti l'attività di edilizia libera dovranno, invece, essere oggetto di idoneo titolo abilitativo).

In data 23 dicembre 2016, le Società Quittengo S.r.l. e Sama S.r.l. hanno sottoscritto la Convenzione Quadro del Piano Particolareggiato (P.P.) Ambito "9.200 Regaldi (rep. n. 35590/23835), la quale all'art. 15 "Usi Temporanei" ha previsto che, nelle more della trasformazione definitiva dell'Ambito Regaldi, "la Città potrà accordare, in base alle proposte progettuali presentate dai soggetti attuatori e/o Consorzio, l'uso temporaneo su aree e/o edifici privati oggetto di trasformazione nonché destinati ad essere ceduti alla Città" previa "stipula con la Città di apposita e separata Convenzione che ne determinerà la durata e ne regolerà le modalità di utilizzo, secondo una proposta progettuale-gestionale valutata dall'Amministrazione stessa."



In attuazione del predetto disposto normativo, in data 19 maggio 2020, la Società TrePrima S.r.l., avente causa da Quittengo S.r.l., ha stipulato con la Città di Torino - Servizio Giovani e Diritto allo Studio e Città Universitaria - apposita Convenzione della durata di cinque anni, per l'utilizzo temporaneo di parte delle aree di proprietà, destinate dal P.R.G. vigente a viabilità e servizi pubblici.

Nel rispetto della normativa in materia di usi temporanei, frattanto intervenuta, in data 30 aprile 2025, prot. arr. 1539 del 5 maggio 2025, è stata presentata istanza al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata dall'Associazione Variante Bunker, in nome e per conto della proprietà TrePrima S.r.l., successivamente integrata il 31 luglio 2025, prot. arr. 2735, finalizzata all'attivazione dell'uso temporaneo sugli immobili privati di via Quittengo 36-41, per l'insediamento di attività sportive dilettantistiche e di promozione sociale, culturale, formativa e ricreativa.

Il predetto progetto di uso temporaneo (**Allegati dal n. 1 al n. 7**) prevede interventi di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti di cui all'art. 3 lett. c) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., soggetti alla presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo TUE, per l'insediamento di attività culturali, sportive e sociali, di natura didattica e aggregativa, a favore di cittadini di tutte le fasce di età, anche allo scopo di rivitalizzare e riqualificare il quartiere Barriera di Milano, attraverso:

- attività di socializzazione all'aperto quali, ad esempio, mostre, mercatini, cinema, concerti;
- valorizzazione della ricerca, produzione e formazione in campo artistico, musicale e performativo nelle discipline teatrali e di circo contemporaneo ospitando, ad esempio, la Scuola di Circo Internazionale FLIC e l'Atelier teatrale/Scuola di recitazione ACCADEMIA DEI FOLLI;
- attività sportive come padel, beach volley, beach tennis, sport acrobatici, pingpong, basket e calciobalilla, arrampicata, Thai Chi Chuan, Yoga, ...;
- promozione di attività didattiche e di sostegno alla ricerca e sviluppo, anche in collaborazione con il Politecnico e l'Università degli Studi di Torino;
- promozione di servizi nel sostegno del territorio quali campi estivi, "fattoria sociale", doposcuola, aule studio, accoglienza, formazione ed empowerment delle fasce più deboli della popolazione.

Per lo svolgimento delle predette attività culturali, sportive, sociali, anche attraverso il restyling dei nuovi spazi al chiuso e all'aperto presenti nell'area, è prevista la realizzazione di campi sportivi aventi copertura stagionale, della durata di 180 giorni, per i quali verrà presentata annualmente apposita Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e) bis.

Ai fini dell'esercizio delle attività sopra descritte, TrePrima metterà a disposizione gratuitamente, per 3 ore al giorno in orario mattutino e 2 ore al giorno in orario pomeridiano, spazi a favore di studenti delle scuole del territorio e di soggetti fragili, attraverso appositi ulteriori accordi con i Servizi competenti e Circoscrizionali e concederà i predetti spazi per un massimo di 30 giornate all'anno per eventi o convegni, ospitando nei propri locali eventi vari (a titolo esemplificativo: conferenze, manifestazioni, attività sportive, laboratori, tavoli tecnici, esposizioni, eventi fieristici, rassegne cinematografiche, festival performativi e musicali...).

I progetti e il calendario delle attività di cui sopra dovranno essere preventivamente comunicate alla Circoscrizione n. 6 e agli uffici competenti della Città (Servizio Giovani e Diritto allo Studio e Città Universitaria, alla Divisione Eventi e Promozione Turistica-Sport e Tempo Libero e alla Divisione Cultura).

A conclusione di ogni anno, TrePrima S.r.l. fornirà ai predetti Servizi una Relazione delle attività svolte comprensiva degli impatti generati dalle stesse sul territorio in termini di fruizione e



coinvolgimento della cittadinanza.

Per tutte le attività connesse all'effettuazione di pubblici spettacoli o intrattenimenti, al chiuso o all'aperto e le annesse attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle attualmente in essere in virtù delle proroghe accordate dal Servizio Giovani e Diritto allo Studio e Città Universitaria, dovranno essere acquisite nuove autorizzazioni nel rispetto della durata massima della Convenzione e delle vigenti normative di settore e delle norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, in materia edilizia e urbanistica nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi e delle disposizioni sulla sorveglianza dei locali.

Per quanto sopra, considerato il riconoscimento dell'interesse pubblico ad esso sotteso, l'utilizzo temporaneo degli immobili viene disciplinato, in coerenza con la normativa vigente, da apposita Convenzione, il cui schema viene approvato con il presente provvedimento (**Allegato n. 8**) che dettaglia, altresì, il progetto di uso temporaneo, ne stabilisce la durata e il recesso.

Sul progetto presentato sono stati acquisiti i pareri dell'Assessorato Urbanistica ed Edilizia Privata, prot. n. 4127 del 25 novembre 2025, dell'Assessorato Istruzione, Edilizia Scolastica, Giovani, Periferie e Rigenerazioni Urbana, prot. n. 3979 del 12 novembre 2025, del Dipartimento Cultura, Sport, Grandi Eventi e Promozione Turistica, prot. n. 3666 del 20 ottobre 2025, del Servizio Gestione Sport, prot. n. 4196 dell'1 dicembre 2025, del Servizio Giovani Diritto allo Studio Città Universitaria, prot. 3019 del 29 agosto 2025 e prot. 743 del 17 febbraio 2026, del Servizio Permessi di Costruire, prot. n. 395 del 30 gennaio 2026 e, da ultimo, della Circoscrizione 6, prot. n. 938 del 2 marzo 2026. Il Servizio Giovani Diritto allo Studio Città Universitaria, Permessi di Costruire e la Circoscrizione 6 si sono, altresì, espressi favorevolmente sullo schema di Convenzione, che ha acquisito formale assenso da parte di Tre Prima S.r.l., insieme alle Associazioni Bunker ASD APS e all'Associazione Culturale Variante Bunker, in qualità di gestori, con pec del 15 aprile 2026, prot. arr. 1720 del 16 aprile 2026.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs n. 267/2000, è stato adottato il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale ai sensi degli artt. 14, 15 e 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Dalla data di adozione del Progetto Preliminare di cui sopra è previsto, ai sensi dell'art. 58, co. 2, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., che il Comune debba sospendere ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le norme contenute nel Progetto Preliminare sino alla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

In attuazione di tale disposizione, si dà atto che, il progetto di uso temporaneo in oggetto non risulta in contrasto con il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore adottato dal Consiglio Comunale, lo stesso risulta coerente con la futura destinazione a "area a edilizia aperta" impressa, che a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Regolatore, consentirebbe, allo scadere della convenzione, di rendere stabili le destinazioni d'uso temporanee, previa verifica della dotazione degli standard urbanistici.

Si dà atto che il presente provvedimento comporta oneri aggiuntivi per la Città.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 23 *quater* del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 8 bis della L. Reg. n. 19/1999, il progetto di uso temporaneo degli immobili privati di via Quittengo 36-41, di proprietà della Società TrePrima S.r.l., per la durata di anni tre dalla data di sottoscrizione della Convenzione, prorogabile per un massimo di due anni, composto dagli **Allegati dal n. 1 al n. 7** di seguito elencati:

- All_1_Prot_1168_Relazione_Illustrativa;
- All_2_Prot_1168_Planimetria_Progetto_Uso_Temporaneo;
- All_3_Prot_1168_Planimetria_Identificazione_Catastale_immobili_e_titoli_edilizi;
- All_4_Prot_1168_Inquadramento_Aree_Uso_Temporaneo_nel_PP_Regaldi;
- All_5_Prot_1938_CME_Tre_Prima_Smontaggio;
- All_6_Prot_1168_Compatibilità_Ambientali;
- All_7_Prot_1168_Criticità_Ambientali.

2. di dare atto che tale progetto riveste interesse pubblico, come illustrato in narrativa;
3. di approvare lo schema di Convenzione (**Allegato n. 8**) che disciplina puntualmente il progetto di uso temporaneo, da stipulare tra il Comune di Torino e la Società TrePrima S.r.l., dando mandato al Dirigente del Servizio Convenzioni di apportare le eventuali ulteriori modifiche non sostanziali ritenute necessarie, entro sei mesi dall'esecutività del presente provvedimento;
4. di dare atto che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) del 17 dicembre 2012, in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico, non comportando oneri manutentivi a carico della Città.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

LA DIRIGENTE
Maria Antonietta Moscariello

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Si dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al/alla sottoscritto/a

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Dario Maria D'Attoma per Antonino Calvano

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-350-2026-All_1-All_1_Prot_1168_Relazione_Illustrativa.pdf
2. DEL-350-2026-All_2-All_2_Prot_1168_Planimetria_Progetto_Uso_Temporaneo.pdf
3. DEL-350-2026-All_3-
All_3_Prot_1168_Planimetria_Identificazione_Catastale_immobili_e_titoli_edilizi.pdf
4. DEL-350-2026-All_4-All_4_Prot_1168_Inquadramento_Aree_Uso_Temporaneo_nel_PP_Regaldi.pdf
5. DEL-350-2026-All_5-All_5_Prot_1938_CME_Tre_Prima_Smontaggio.pdf
6. DEL-350-2026-All_6-All_6_Prot_1168_Compatibilità_Ambientali.pdf
7. DEL-350-2026-All_7-All_7_Prot_1168_Criticità_Ambientali.pdf
8. DEL-350-2026-All_8-All_8_Schema_di_Convenzione_con_allegati.pdf



1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento