



CITTA' DI TORINO



. - Rep. DEL 17/12/2024.0000791. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MICHELA FAVARO, ANNALISA PUOPOLO Si attesta che la pr  
esente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico or  
iginale è conservato negli archivi di Comune di Torino

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

**ATTO N. DEL 791**

**Torino, 17/12/2024**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Michela FAVARO, sono presenti gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Jacopo ROSATELLI
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Marco PORCEDDA
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, oltre il Sindaco Stefano LO RUSSO, gli Assessori:  
Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Annalisa PUOPOLO.

OGGETTO: USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE DI VIA FRANCESCO CIGNA N. 112 –  
VIA CERVINO 22/A AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 QUATER DEL D.P.R. N.  
380/2001 E S.M.I. E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE -  
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 fabbricati di proprietà privata di durata superiore a centottanta giorni per la realizzazione di 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).

Tutto ciò premesso, vista l'istanza di Orange Torino S.r.l. prot. arr. n. 560, e successive integrazioni con note prot. nn. 1099-1102 del 26 marzo 2024, prot. n. 1333 del 17 aprile 2024 e prot. n. 1539 del 3 maggio 2024, presentate via PEC secondo le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale summenzionata, con il presente provvedimento si intende approvare l'uso temporaneo dell'immobile di via Francesco Cigna n. 112 – via Cervino 22/a, di proprietà della AET Immobiliare Spa, che ha sottoscritto con Orange Torino S.r.l. contratto di locazione della durata di anni sei ad uso non abitativo in data 27 novembre 2024, registrato all'Ufficio Territoriale di Lecce il 29 novembre 2024 al n. 013342-serie 3T.

L'immobile risulta inutilizzato dal 2016, pertanto risponde ai requisiti dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001, nel promuovere un processo di recupero e valorizzazione di uno spazio dismesso volto a



favorire lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali.

L'immobile verrà utilizzato da Orange Torino S.r.l. per ospitare un centro fitness e benessere caratterizzato da standard qualitativi elevati, corsi di gruppo con lezioni erogate in tutte le fasce orarie, programmi personalizzati con personal trainer e dotazioni di attrezzature di ultimissima generazione. La polifunzionalità dello spazio, oltre che un centro prettamente sportivo, promuoverà lo sviluppo di un hub di socializzazione ed integrazione culturale per il quartiere.

In particolare, come rilevato dall'Assessorato allo Sport con proprio parere del 30 maggio 2024 prot. arr. n. 1835, la proposta progettuale è di notevole interesse anche per la Città di Torino, la quale ne riconosce il valore, non solo sportivo, e gli effetti e le ricadute positive che le attività potranno avere sul territorio locale e cittadino.

Considerato che l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile non consente l'insediamento delle attività proposte, si è verificata l'esistenza dei presupposti per l'utilizzo dello strumento dell'uso temporaneo. L'attività da insediare nell'immobile di via Francesco Cigna n. 112 – via Cervino 22/a risulta di notevole interesse per la Città, atteso che Orange Torino S.r.l. ha in progetto di valorizzare l'area in ottica sportiva e sociale, attraverso una presenza disponibile a collaborazioni e partnership con le istituzioni pubbliche, del privato sociale e sportivo, operando in una logica di rete sinergica con le progettualità della Città e, in particolare, della Circoscrizione 6. Lo spazio sportivo potrà altresì essere utilizzato dalle scuole secondarie superiori in orario curricolare, con conseguente riduzione delle barriere psicologiche, frequenti in età adolescenziale.

Ai fini dell'esercizio delle attività sopra descritte Orange Torino S.r.l. si impegna, in particolare, a mettere a disposizione gratuitamente per 2 (due) ore al giorno in orario mattutino e primo pomeriggio (fino alle ore 17) spazi idonei della palestra a favore di studenti delle scuole del territorio e di soggetti fragili, attraverso appositi ulteriori accordi con i Servizi Centrali e Circoscrizionali della Città, oltre che, a mettere a disposizione gratuitamente i predetti spazi per un massimo di 10 (dieci) giornate/anno per eventi o convegni, in accordo con l'Assessorato allo Sport.

Sul progetto presentato sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- nota prot. n. 2263 del 5 luglio 2024 del Servizio Permessi di Costruire, con il quale è stato espresso parere di massima favorevole alla sua approvazione a condizione che le opere vengano realizzate nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali, di sicurezza nonché di tutta la normativa tecnica vigente e delle NTC vigenti, fatti salvi gli adempimenti di legge ivi previsti; che sia presentata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino; le opere saranno realizzate a seguito di presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio;
- nota prot. n. 1634 del 10 maggio 2024 della Divisione Sport e Tempo libero, con la quale è stato espresso parere favorevole in considerazione dell'uso sociale degli spazi contemplato nella Relazione e nella proposta di Convenzione presentate dalla società proponente;
- nota prot. n. 1539 del 3 maggio 2024 del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali-Ufficio Inquinamento Acustico, con cui è stato evidenziato che la destinazione d'uso prevista risulta compatibile in riferimento alla normativa in materia di inquinamento acustico ed è stata richiesta la presentazione di una valutazione previsionale di impatto acustico avente caratteristiche di maggior dettaglio, una volta definite con certezza le dotazioni impiantistiche e di fornire l'indicazione del massimo numero di utilizzatori previsto anche a giustificazione dell'assenza della valutazione del traffico indotto;
- nota prot. n. 3075 del 12 settembre 2024 con la quale è stato espresso parere favorevole dalla Circoscrizione 6.

Con nota prot. arr. n. 4109 del 4 dicembre 2024 Orange Torino S.r.l. ha espresso formale assenso allo schema di Convenzione.



Con nota prot. arr. n. 4113 del 4 dicembre 2024 AET Immobiliare SpA ha espresso formale assenso allo schema di Convenzione.

Per quanto sopra, dato atto del riconoscimento dell'interesse pubblico ad esso sotteso, l'utilizzo temporaneo dell'immobile viene disciplinato, in coerenza con la normativa vigente, da apposita Convenzione che stabilisce gli impegni e le prescrizioni a cui l'utilizzatore dovrà attenersi, il cui schema viene approvato con il presente provvedimento (Allegato n. 14). La Convenzione dettaglia, altresì, il progetto di uso temporaneo, ne stabilisce la durata e le cause di decadenza.

Orange Torino S.r.l. si impegna, inoltre, a conclusione di ogni anno, a fornire alla Città una relazione delle attività svolte, comprensiva di un'analisi degli impatti generati dalle stesse sul territorio in termini di fruizione e coinvolgimento degli istituti scolastici interessati e degli studenti.

Per conto della Città, i rapporti con la Orange Torino S.r.l., oggetto del predetto atto convenzionale, saranno gestiti dalla Divisione Sport e Tempo Libero, nella persona del Dirigente, che avrà il compito di indicare le modalità per l'attuazione delle proposte di interesse dei cittadini previste dalla Convenzione.

Il Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto di interesse anche potenziale in capo allo stesso.

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;

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 dell'immobile di via Francesco Cigna n. 112 – via Cervino 22/a, di proprietà della AET Immobiliare Spa, presentato da Orange Torino Srl, per la durata di anni tre dalla data di sottoscrizione della Convenzione, prorogabile per un massimo di anni due, composto dagli Allegati da 1 a 13 di seguito elencati:

All\_1\_Prot\_1333\_PD\_REL\_01\_RELAZIONE\_ILLUSTRATIVA.pdf;

All\_2\_Prot\_1099\_PD\_A\_01\_INQUADRAMENTO GENERALE.pdf;

All\_3\_Prot\_1099\_PD\_A\_02\_STATO\_DI\_FATTO\_DOCUMENTAZIONE\_FOTOGRAFICA.pdf;



- All\_4\_Prot\_1099\_PD\_A\_03\_STATO\_DI\_FATTO\_SEZIONI\_DOCUMENTAZIONE\_FOTOGRAFICA.pdf;  
All\_5\_Prot\_1099\_PD\_A\_04\_PROGETTO\_PIANO\_TERRA.pdf;  
All\_6\_Prot\_1099\_PD\_A\_05\_PROGETTO\_PIANO\_PRIMO\_SEZIONI.pdf;  
All\_7\_Prot\_1099\_PD\_A\_06\_PROGETTO\_PIANO\_COPERTURA.pdf;  
All\_8\_Prot\_1099\_PD\_A\_07\_RAFFRONTO\_PIANO\_TERRA.pdf;  
All\_9\_Prot\_1099\_PD\_A\_08\_RAFFRONTO\_PIANO\_PRIMO.pdf;  
All\_10\_Prot\_1099\_PD\_A\_09\_RAFFRONTO\_PIANO\_COPERTURA\_SEZIONE.pdf;  
All\_11\_Prot\_1099\_PD\_A\_10\_PROGETTO\_SUPERAMENTO\_BARRIERE\_ARCHITETTONICHE.pdf;  
All\_12\_Prot\_1099\_PD\_A\_11\_PROGETTO\_CONFORMITA\_IGIENICO\_SANTIARIA\_NORME CONI.pdf;  
All\_13\_Prot\_1102\_RELAZIONE\_COERENZA.pdf;
2. di dare atto che tale progetto riveste interesse pubblico, come illustrato in narrativa;
  3. di approvare lo schema di Convenzione (Allegato 14) che disciplina puntualmente gli impegni dell'utilizzatore di cui al precedente punto 1), autorizzando il Direttore del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata alla sottoscrizione della medesima, apportando 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.

LA DIRIGENTE  
Maria Antonietta Moscariello

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA  
Patrizia Rossini

---

LA VICESINDACA  
Firmato digitalmente  
Michela Favaro

LA SEGRETARIA GENERALE  
Firmato digitalmente  
Annalisa Puopolo



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

1. DEL-791-2024-All\_1-All\_1\_Prot\_1333\_PD\_REL\_01\_RELAZIONE\_ILLUSTRATIVA.pdf
2. DEL-791-2024-All\_2-All\_2\_Prot\_1099\_PD\_A\_01\_INQUADRAMENTO\_GENERALE.pdf
3. DEL-791-2024-All\_3-  
All\_3\_Prot\_1099\_PD\_A\_02\_STATO\_DI\_FATTO\_DOCUMENTAZIONE\_FOTOGRAFICA.pdf
4. DEL-791-2024-All\_4-  
All\_4\_Prot\_1099\_PD\_A\_03\_STATO\_DI\_FATTO\_SEZIONI\_DOCUMENTAZIONE\_FOTOGRAFICA.pdf
5. DEL-791-2024-All\_5-All\_5\_Prot\_1099\_PD\_A\_04\_PROGETTO\_PIANO\_TERRA.pdf
6. DEL-791-2024-All\_6-All\_6\_Prot\_1099\_PD\_A\_05\_PROGETTO\_PIANO\_PRIMO\_SEZIONI.pdf
7. DEL-791-2024-All\_7-All\_7\_Prot\_1099\_PD\_A\_06\_PROGETTO\_PIANO\_COPERTURA.pdf
8. DEL-791-2024-All\_8-All\_8\_Prot\_1099\_PD\_A\_07\_RAFFRONTO\_PIANO\_TERRA.pdf
9. DEL-791-2024-All\_9-All\_9\_Prot\_1099\_PD\_A\_08\_RAFFRONTO\_PIANO\_PRIMO.pdf
10. DEL-791-2024-All\_10-  
All\_10\_Prot\_1099\_PD\_A\_09\_RAFFRONTO\_PIANO\_COPERTURA\_SEZIONE.pdf
11. DEL-791-2024-All\_11-  
All\_11\_Prot\_1099\_PD\_A\_10\_PROGETTO\_SUPERAMENTO\_BARRIERE\_ARCHITETTONICHE.pdf
12. DEL-791-2024-All\_12-  
All\_12\_Prot\_1099\_PD\_A\_11\_PROGETTO\_CONFORMITA\_IGIENICO\_SANTIARIA\_NORME\_CO  
NI.pdf
13. DEL-791-2024-All\_13-All\_13\_Prot\_1102\_RELAZIONE\_COERENZA.pdf
14. DEL-791-2024-All\_14-All\_14\_Schema\_Convenzione.pdf



- Rep. DEL 17/12/2024.0000791.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MICHELA FAVARO, ANNALISA PUPOLO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

<sup>1</sup> 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