CITTA' DI TORINO

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

ATTO N. DEL 816 **Torino, 12/12/2023**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

Domenico CARRETTA
Paolo CHIAVARINO Francesco TRESSO
Paolo MAZZOLENI Jacopo ROSATELLI
Gabriella NARDELLI Rosanna PURCHIA
Giovanna PENTENERO

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Chiara FOGLIETTA - Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: USO TEMPORANEO DEL COMPLESSO DEL CASTELLO DI LUCENTO, DI VIA PIANEZZA N. 123 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".

. Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I - Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

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 L. R. n. 19/1999 e s.m.i. prescrive, in particolare, al suo 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 PRG, 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 adorientare 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 esso 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 caso oggetto della presente 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 degli Assessorati competenti per materia in relazione gli 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 e s.m.i., in ogni caso da attuarsi con modalità reversibili; gli interventi eccedenti l'attività di edilizia libera dovranno, invece, essere oggetto di idoneo titolo abilitativo).

La BE AM Srl Impresa Sociale - Ente del Terzo Settore è il soggetto attuatore degli scopi della Fondazione AIEF che ha la titolarità del 99% delle sue quote sociali.

Tutto ciò premesso, vista l'istanza della BE AM Srl Impresa Sociale del 10 maggio 2023, presentata via PEC secondo le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale summenzionata, con il presente provvedimento si intende approvare l'uso temporaneo del Castello di Lucento di via Pianezza n. 123, di proprietà di IPI SpA,concesso in comodato d'uso gratuito alla Fondazione AIEF per l'infanzia e l'adolescenza - ETS fino al 26 gennaio 2034 per lo svolgimento di attività rivolte a bambini, adolescenti, giovani e persone fragili.

. - Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

Più specificatamente si approva l'uso temporaneo della porzione (corrispondente al piano terra e primo, e all'intera corte pertinenziale confinante con le parti comuni degli altri fabbricati costituenti il più ampio Complesso) concessa all'Impresa Sociale BE AM Srl in sub-comodato d'uso gratuito dalla Fondazione AIEF per l'infanzia e l'adolescenza ETS, per la durata di anni 3 dalla sottoscrizione della relativa Convenzione.

Il predetto termine è prorogabile fino a un massimo di 5 anni, previo apposito atto deliberativo, confermata la sussistenza del rilevante interesse pubblico sotteso al progetto che si intende insediare.

Con nota del 23 novembre 2023 (prot. arr. n. 3611) la BE AM Srl si è impegnata a porre fine anticipatamente all'uso temporaneo nel caso in cui la proprietà intendesse attuare la trasformazione urbanistica dell'area.

La porzione sopra individuata verrà utilizzata dalla BE AM Srl per lo svolgimento di attività di carattere educativo, riabilitativo e di formazione ed inserimento lavorativo, a supporto dello sviluppo del polo socio aggregativo – educativo – riabilitativo culturale polivalente costituito dalla Fondazione AIEF all'interno della medesima struttura.

Nello specifico le attività, meglio descritte nel progetto di uso temporaneo (Allegato 1), sono le seguenti:
il piano terra ospiterà un'area comune a tutte le attività, inserita all'interno di un più ampio percorso museale e un ampio salone polivalente che sarà utilizzato prevalentemente nell'ambito delle attività didattiche, nonché per conferenze, attività socio-culturali, eventi e cerimonie nell'ambito dei progetti di inserimento lavorativo. Oltre allo spazio dedicato all'accoglienza, tale piano ospiterà un punto di somministrazione con relativa cucina, fondamentale per l'aggregazione e l'incontro tra i fruitori delle varie attività previste, per le loro famiglie e per la comunità del territorio che potrà scegliere di frequentare ed utilizzare i servizi proposti;
il piano primo viene riservato al Centro Diurno Socio Riabilitativo che, in ottemperanza alla DGR del 18 dicembre 2012 n. 25-5079, accoglierà i ragazzi compresi nella fascia di età 10-18 anni, portatori di patologie psicologiche e neuropsichiatriche, per un percorso terapeutico, psicopedagogico ed educativo.

La BE AM Srl, inoltre, previa valutazione a cura del competente Dipartimento Servizi sociali, Socio sanitari e abitativi, metterà a disposizione della Città alcuni spazi posti al piano terreno del Castello per eventi e iniziative patrocinate o organizzate dal Comune, fatta salva la verifica della loro compatibilità con eventuali altre attività già programmate, fino a un massimo di 10 giornate/anno, a condizione che ciò non comporti per la BE AM Srl responsabilità di qualsivoglia natura. La medesima BE AM Srl si impegna a garantire in detti casi la copertura di oneri e/o costi per utenze relativi ai soli locali utilizzati dalla Città.

L'Assessorato al Welfare, Diritti e Pari Opportunità, unitamente al Dipartimento Servizi sociali, Socio sanitari e abitativi, con nota prot. 2244 del 18 luglio 2023, ha espresso il proprio interesse al progetto illustrato, individuando quali referenti il Servizio Minori e Famiglie, relativamente al Centro Diurno e il Servizio Lavoro, Rapporti Sistema Carcerario, LPU, PUC e Cantieri di Lavoro relativamente alle attività di formazione e inserimento lavorativo di soggetti fragili. L'Assessorato all'Istruzione, Edilizia Scolastica, Giovani, Periferie e Rigenerazione Urbana con nota prot. n. 6871 del 20 luglio 2023, ha comunicato il proprio nulla osta all'avanzamento del progetto stesso.

. - Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

È stato altresì acquisito il parere sul testo dello schema di convenzione da parte di IPI (prot. arr. n. 2999 del 3 ottobre 2023), di AIEF (prot. arr. n. 3043 del 5 ottobre 2023) e di BE AM srl (prot. arr. n. 3084 del 10 ottobre 2023).

Il complesso del Castello di Lucento ospitava gli uffici della Teksid, successivamente dismessi in seguito alla chiusura dello stabilimento. Il progetto di uso temporaneo permette la riqualificazione del Complesso, preservandolo dal degrado e consentendo la sua valorizzazione quale testimonianza di valore documentale. Il progetto di uso temporaneo non prevede opere edilizie.

La concessione in uso temporaneo della porzione di immobile sopra descritta risulta di rilevante interesse per la Città di Torino anche per il valore storico del Castello di Lucento, in quanto bene vincolato ex legge 1089/39, in forza del provvedimento di Notifica Ministeriale 07/12/1910.Le attività previste consentiranno di rigenerare anche lo spazio circostante, che potrà diventare un punto di riferimento per il quartiere e per la città intera.

Per quanto sopra, dato atto del riconoscimento dell'interesse pubblico del progetto, 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.

A tal proposito, col presente provvedimento viene altresì approvato lo schema della predetta convenzione (Allegato n. 2) finalizzato a dettagliare il progetto di uso temporaneo, stabilirne la durata e le relative cause di decadenza.

Per conto della Città i rapporti con la BE AM Srl, definiti dal presente atto, saranno gestiti dal Dipartimento Servizi sociali, Socio sanitari e abitativi, nella persona dei Dirigenti dei Servizi individuati con la sopracitata nota del 18 luglio 2023, prot. 2244, che avranno il compito di indicare le modalità per l'attuazione delle proposte di interesse dei cittadini previste dalla presente Convenzione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico 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 (**Allegato n. 1**) del Castello di Lucento di via

. - Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

Pianezza 123 presentato dalla BE AM Srl Impresa Sociale per anni tre, eventualmente prorogabile ai sensi di legge per ulteriori anni due;

2. di dare atto che il progetto in oggetto riveste interesse pubblico come puntualmente illustrato in narrativa;
3. di approvare lo schema di Convenzione (**Allegato n. 2**) che disciplina puntualmente gli impegni dell'utilizzatore sul complesso immobiliare 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;
5. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per consentire la celere attivazione delle iniziative socio - educative – riabilitative, puntualmente illustrate in narrativa.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

L'ASSESSORE
Jacopo Rosatelli

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Maria Antonietta Moscariello

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

. - Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

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-816-2023-All_1-Allegato_1_progetto_TU.pdf
2. DEL-816-2023-All_2-Allegato_2_Schema_CONVENZIONE_temporary_use_01.pdf

. - Rep. DEL 12/12/2023.0000816.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da ROSA IOVINELLA, STEFANO LO RUSSO 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

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