STADIO OLIMPICO GRANDE TORINO

CITTA' DI TORINO

Città di Torino
Dipartimento Manutenzioni e Servizi Tecnici
Divisione Manutenzioni Edifici Comunali



CITTA' DI TORINO

1. UBICAZIONE

Comune: Torino (TO)

Indirizzo: Via Filadelfia n. 96/b

Coordinate: 45°02'30.3"N 7°39'00.2"E

Contesto circostante: impianti ed attrezzature sportive e per lo spettacolo; residenziale

Accessibilità: buona

Disponibilità parcheggi in superficie: discreta

Lo **Stadio Olimpico Grande Torino** è un impianto sportivo multifunzionale situato nella zona sud-ovest della Città di Torino, nel quartiere Santa Rita, all'interno del quadrilatero delimitato da piazzale Grande Torino/corso Sebastopoli, corso Galileo Ferraris, via Filadelfia e corso Giovanni Agnelli.

L'impianto si inserisce in un'ampia area dedicata alle infrastrutture sportive, che comprende anche il Palazzo del Nuoto, il Circolo della Stampa e il Palasport Olimpico, noto come "Inalpi Arena", struttura coperta polifunzionale con una capienza di **15.657** posti a sedere.

La disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze è discreta; si segnala, in particolare, il Parcheggio Caio Mario (non custodito), situato a circa 1,8 km dallo stadio e dotato di 430 posti auto, ben collegato all'impianto anche tramite mezzi pubblici. La zona è caratterizzata da una buona accessibilità stradale, grazie alla presenza di importanti arterie di scorrimento quali corso Galileo Ferraris, corso Giovanni Agnelli e corso Sebastopoli. L'area è inoltre ben servita da mezzi pubblici di superficie, sia autobus che tram. L'Autostrada A55 Torino-Pinerolo e la Tangenziale Sud di Torino sono situate a circa 4 km (uscita Drosso), mentre la stazione ferroviaria di Torino Lingotto dista circa 2,5 km e quella di Torino Porta Nuova circa 3,7 km; entrambe le stazioni ferroviarie sono collegate alla rete metropolitana. L'Aeroporto Internazionale di Torino Caselle "Sandro Pertini" si trova a circa 21 km di distanza.





2. DESCRIZIONE GENERALE

Lo **Stadio Olimpico Grande Torino**, inaugurato nel **1933** con il nome di Stadio Municipale Benito Mussolini, fu successivamente rinominato Stadio Comunale nel secondo dopoguerra. Dal 1986, è stato dedicato anche alla memoria di Vittorio Pozzo. Dopo un lungo periodo di marginalizzazione, tra il 1994 e il 2003 l'impianto fu utilizzato principalmente come campo di allenamento dalla Juventus e, per una stagione, anche dal Torino, fino a diventare inagibile a causa dei lavori per le Olimpiadi invernali. Tra il 2003 e il 2005, lo stadio è stato oggetto di un importante intervento di restauro e adeguamento normativo, che ha valorizzato le sue strutture originarie, tutelate dalla Soprintendenza. Sono stati aggiunti nuovi elementi architettonici, tra cui strutture verticali per sostenere la copertura e un terzo anello di gradinate, dotato di 44 palchi nella zona precedentemente coperta. Circa un terzo della copertura è realizzato in materiale plastico semitrasparente.

Completati i lavori nel 2005, l'impianto ha assunto la denominazione di **Stadio Olimpico** e ha ospitato le **cerimonie di apertura e chiusura dei Giochi Olimpici Invernali di Torino 2006**.

Dal 2016, è stato intitolato anche al Grande Torino, in omaggio alla storica squadra granata.

Lo stadio è stato il primo in Italia a rispettare la legge 210/2005 " sulla sicurezza negli stadi (nota come "legge Pisanu), con l'installazione di telecamere di sorveglianza e una recinzione vetrata tra campo e spettatori.

Dal 2013, l'area è sottoposta a vincolo architettonico da parte del Ministero della Cultura.

La capienza omologata è di **28.177 spettatori, con 80 posti riservati a persone con disabilità**, distribuiti tra tribunette nel parterre, tribuna centrale e palchi. Nei settori Distinti e Tribuna Ovest 1 è presente un Pop-Up store attivo solo durante le partite casalinghe.

Di proprietà comunale, lo stadio è concesso in uso al Torino F.C., che vi disputa le gare interne di Serie A e Coppa Italia. All'interno della struttura si trovano anche spazi utilizzati da Telecom Italia, dall'Associazione "Ex calciatori granata ONLUS" e dall'Istituto di Medicina dello Sport di Torino – FMSI, sede della Federazione Medico Sportiva Italiana e dell'Associazione Medico Sportiva Dilettantistica di Torino.

CITTÀ DI TORINO

Per la stagione 2025/2026, il Torino F.C. ha ottenuto la Licenza UEFA, che ha reso lo stadio idoneo ad ospitare una partita delle Finals UEFA Nations League nel giugno 2025.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Torino Territorio, Comune di Torino (cod. L219), come segue:

Intestazione catastale: **COMUNE DI TORINO** con sede in TORINO (TO) - (CF: 00514490010)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

Foglio	Part.lla	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1398	80	-	Ente Urbano	-	4.500 mq	-	-
1398	81	-	Ente Urbano	-	55.080 mq	-	-

Catasto Fabbricati

Foglio	P.lla	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita [€]
1398	80	-	Via Filadelfia n. 88 Piano T-1	2	F/01	-	4.500 mq	0,00
1398	81	1	Via Filadelfia n. 88 Piano T-1	2	E/09	-	-	61.377,00
1398	81	4	Via Filadelfia n. 88 Piano T	-	BCNC	-	-	0,00
1398	81	5	Via Filadelfia n. 88 Piano S1-T - 1-2 - 3-4	2	E/09	-	-	798.219,00
1398	81	6	Corso Sebastopoli n. 123/A Piano T	2	E/03	-	-	714,00

CITTA' DI TORINO

4. STATO GESTIONALE

Per la stagione 2025/2026, il Torino F.C. ha ottenuto la **Licenza UEFA**, che ha reso lo stadio idoneo ad ospitare una partita delle Finals UEFA Nations League nel giugno 2025.

Lo stadio è attualmente utilizzato dal **Torino F.C.** in forza di una proroga della concessione originaria (che aveva decorrenza originaria dal 01/07/2015 al 30/06/2025), deliberata dal Comune di Torino prima della sua scadenza e della durata di 18 (diciotto) mesi che estende l'utilizzo dell'impianto fino al 29/12/2026, al fine di consentire una valutazione approfondita delle migliori opzioni di gestione e valorizzazione del complesso sportivo, nel rispetto della sua vocazione e delle finalità originarie.

Il Corrispettivo della concessione originaria era stato determinato in 500.000,00 €/anno da aggiornarsi annualmente in base agli aggiornamenti ISTAT costo vita famiglie operai e impiegati.

Si precisa che alcune porzioni dello Stadio, sono concesse ad altri Soggetti. In particolare:

- Sub. 1: è concesso in Comodato d'uso gratuito all'Istituto di medicina dello sport di Torino F.M.S.I. in forza di una Convenzione sottoscritta il 03/06/2013 con decorrenza dal 25/05/2010 e scadenza al 31/12/2047. La superficie di tale porzione è pari a circa 2.500 mq.
- Sub. 5/parte: è concesso a TELECOM Italia S.p.A. l'utilizzo di porzione di area di ca 7 mq nello spazio in copertura dell'Immobile (Sub. 5) per la collocazione di 4 apparati microcellulari (curva Maratona, curva Filadelfia, Tribuna, distinti) ancorati alla balaustra che circonda la copertura dello Stadio.
- Sub. 5/parte: due locali della superficie complessiva di circa 50 mq sono concessi all'Associazione Sportiva Dilettantistica "Ex calciatori granata ONLUS".

5. SITUAZIONE URBANISTICA

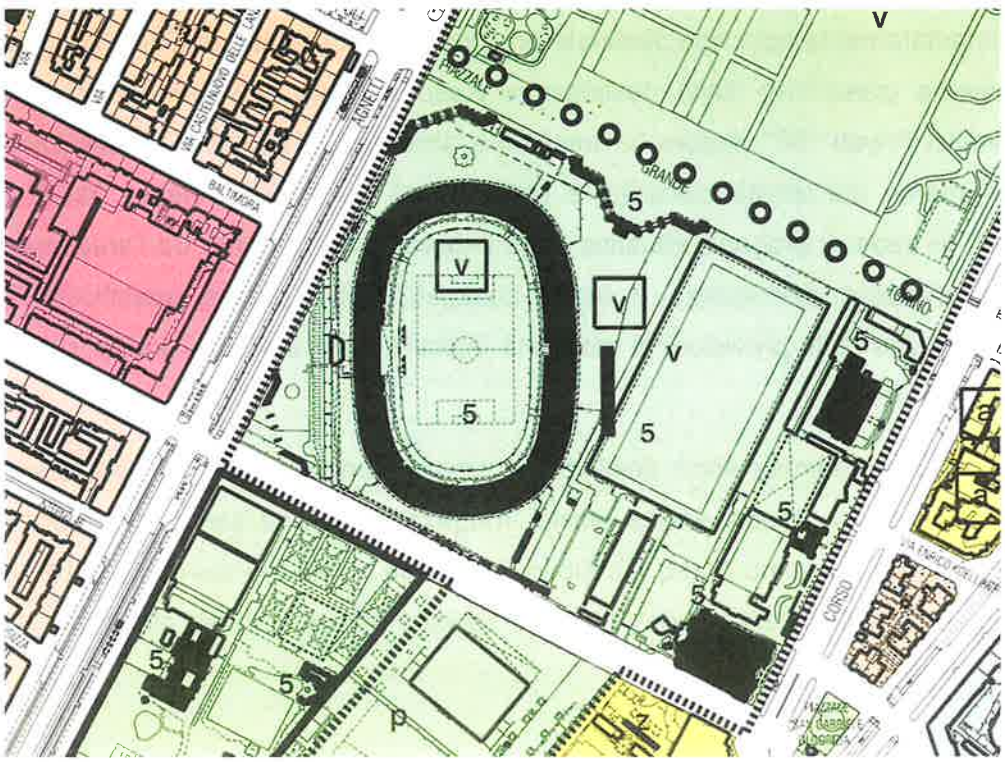
L'area ricade in **ZUCRM-Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista** e in area di piano " Aree a verde privato di interesse pubblico" con l'art. 17 punto 13 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione che normano in particolare le **Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico**.

Le previsioni specifiche sono sintetizzate di seguito:

- **Destinazione urbanistica:** L'area rientra tra le "Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari" e fa parte dell'Area Olimpica, oggetto di riqualificazione dello spazio pubblico con finalità sportive, ricreative e culturali.
- **Progetto unitario:** Gli interventi devono essere inseriti in un progetto unitario di recupero fisico e funzionale, con possibilità di attuazione per fasi e lotti. È richiesto il parere preventivo favorevole della Soprintendenza.
- **Destinazione d'uso dello stadio:** L'impianto è classificato come Servizi Privati (SP), lettera "v"- impianti e attrezzature sportive, destinati principalmente all'attività calcistica e sportiva in generale.
- **Spazi sotto le tribune:** Possono essere riutilizzati per attività complementari non commerciali (spogliatoi, magazzini, servizi tecnici, ecc.) e, fino a 10.700 mq di SLP, anche per Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) come esercizi pubblici, commercio e ricettività.
- **Nuova edificazione:** È ammessa fino a 9.000 mq di SLP esterni all'impianto, trasferendo parte della SLP interna. Le destinazioni sono:
  - *6.000 mq* per attività ricettive (via Filadelfia / corso Agnelli)
  - *3.000 mq* per ASPI (corso Agnelli / corso Sebastopoli), con altezza massima di 5 metri.
- Tutela paesaggistica: Gli interventi devono salvaguardare la prospettiva dello stadio e della Torre Maratona, secondo le indicazioni della Soprintendenza.

- **Dotazioni pubbliche:** La nuova edificazione deve essere accompagnata da una dotazione di servizi pubblici pari all'80% della nuova SLP, anche nel sottosuolo, da disciplinare tramite apposita convenzione.
- **Parcheggi e sicurezza:** Devono essere garantite le dotazioni di parcheggi e spazi per lo sfollamento secondo il D.M. 25/08/1989 e il D.M. 18/03/1996, anche mediante strutture esistenti o da realizzare nelle vicinanze.
- **Titoli edilizi:** Gli interventi sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Le opere sull'impianto sportivo sono ammesse fino alla ristrutturazione edilizia, finalizzate a migliorarne sicurezza, funzionalità e fruibilità

ESTRATTO PRGC


V
5
V
V
V
5
5
5

Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico:

Area Olimpica:

Comprende le aree già oggetto di specifico bando di concorso olimpico, nonché ulteriori spazi costituenti un unico comprensorio organico di aree destinate a servizi, a carattere sportivo, ricreativo e culturale, per le quali si prevede un complessivo recupero fisico e funzionale. Tutti gli interventi, che devono essere inseriti in un progetto unitario di recupero del complesso e adeguatamente connesso agli spazi pubblici circostanti, potranno essere attuati per fasi e lotti di intervento. Gli interventi ricadenti all'interno dell'area sono soggetti al parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.

Le aree del comprensorio sono così disciplinate:

Area dello Stadio Comunale:

L'ambito, nel quale è compreso lo Stadio Comunale, è delimitato dalla via Filadelfia, dai corsi Agnelli e Sebastopoli e dalle aree immediatamente adiacenti destinate ad ospitare il Palazzetto dell'Hockey, così come individuato nello schema prescrittivo delle destinazioni d'uso allegato alle presenti norme. L'impianto è destinato a Servizi Privati "SP", lettera "v" impianti e attrezzature sportive, da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica e delle attività ad essa connessa, nonché all'attività sportiva in genere. In sede di progetto attuativo degli interventi, la dividente tra l'area dello Stadio Comunale e l'area olimpica dell'Hockey e spazi collegati, potrà essere specificata o parzialmente modificata nel rispetto delle previsioni di massima indicate negli elaborati grafici, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Gli spazi esistenti sotto le tribune/gradinate sono destinati ad attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici, magazzini, ecc. ea servizi di supporto all'attività sportiva. Fino ad un limite massimo di mq 10.700 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è ammesso il riuso di tali spazi con destinazione ad "Attività di servizio alle persone e alle imprese" (A.S.P.I.) - esercizi pubblici, commercio, ricettivo, ecc.

È ammessa la possibilità di realizzare nuova edificazione, nell'area esterna all'impianto sportivo, fino a un massimo di mq 9.000 di SLP secondo le destinazioni di seguito specificate, trasferendo dall'interno dell'impianto quota parte della SLP esistente.

In tal caso gli spazi rimanenti sotto le tribune/gradinate, nella misura corrispondente alla SLP di nuova realizzazione, potranno essere utilizzati per attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici, magazzini, ecc. e a servizi di supporto all'attività sportiva.

La nuova edificazione dovrà essere così localizzata:

- ad ovest, in corrispondenza di via Filadelfia angolo corso Giovanni Agnelli, attività ricettive fino a *mq* 6.000;
- a nord-ovest, lungo corso Giovanni Agnelli fino a tutto l'angolo di risvolto in corso Sebastopoli, attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI), fino a *mq*. 3.000. con altezza delle fronti non superiore a m. 5,00.

Gli interventi, non impattanti, dovranno salvaguardare la prospettiva dello Stadio e della Torre Maratona, in aderenza con quanto indicato dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. A fronte della realizzazione della nuova edificazione dovrà essere reperita una dotazione di servizi pubblici pari all'80% della nuova SLP prevista, oltre alle ulteriori dotazioni prescritte dalle norme vigenti, da realizzarsi anche nel sottosuolo di aree pubbliche nelle immediate vicinanze, con modalità attuative e gestionali da disciplinarsi con apposita convenzione. Dovrà essere altresì verificata la dotazione di servizi e parcheggi commisurata ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio Comunale, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi) e al D.M. 18/03/'96 (aree attrezzate per lo sfollamento) dotazione che potrà essere garantita anche attraverso l'utilizzo di parcheggi esistenti o da realizzare nelle immediate vicinanze.

Gli interventi nell'area sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. In particolare, gli interventi relativi all'impianto sportivo sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia e sono finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso.

Qualora i servizi pubblici vengano realizzati nell'area di pertinenza si dovrà presentare idoneo atto di impegno unilaterale di cui all'art. 49, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia, nel quale dovrà essere garantito l'assoggettamento all'uso pubblico della dotazione di servizi pubblici commisurata alla nuova edificazione.

Secondo lo strumento urbanistico vigente e a seguito di verifiche e confronti intercorsi con i referenti dell'Ufficio Tecnico Comunale, è presente ancora della cubatura edificabile residua.

Nello specifico, lo Strumento urbanistico prevede la possibilità di realizzare fino a 10.700 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

A seguito delle verifiche effettuate con gli uffici comunali, è emerso che sono già presenti superfici destinate ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI), pari a circa 2.500 mq occupati dal Torino F.C. e ulteriori 2.500 mq utilizzati dall'Istituto di Medicina dello Sport di Torino – F.M.S.I. Pertanto, la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) residua realizzabile ammonta a circa 5.700 mq, destinabile ad attività ricettive.