CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

DEL 339 / 2026 **22/06/2026**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 GIUGNO 2026

(proposta dalla G.C. 09 giugno 2026)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti: oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consigliere ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DIENA Sara	RICCA Fabrizio
APOLLONIO Elena	FIRRAO Pierlucio	RUSSI Andrea
BORASI Anna Maria	FISSOLO Simone	SALUZZO Alberto Claudio
BUSCONI Emanuele	GARCEA Domenico	SANTIANGELI Amalia
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARIONE Ivana	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GRECO Caterina	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	IANNO' Giuseppe	TOSTO Simone
CATIZONE Giuseppe	IODICE Emilio	TUTTOLOMONDO Pietro
CERRATO Claudio	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	
CIORIA Ludovica	MAGAZZU' Valentino	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 38 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PORCEDDA Marco - ROSATELLI Jacopo - SALERNO Carlotta - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: DAMILANO Paolo - DE BENEDICTIS Ferrante - MACCANTI Elena

Con la partecipazione della Segretaria Generale PUOPOLO Annalisa

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DEMOLIZIONE DI FABBRICATI NEL COMPLESSO DELLA MANIFATTURA TABACCHI, NELL'AMBITO DEL PROCESSO DI RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPENDIO. PRATICA PROT. ED. 9-1067-2026. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 44 COMMA 17 DELLE N.D.A. DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DEGLI ARTT. 14, 15 E 17 DELLA L.R. N. 56/77 E S.M.I., ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 123 DEL 16 MARZO 2026

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

L'Agenzia del Demanio è proprietaria del complesso edilizio denominato "Ex Manifattura Tabacchi, sito a Torino in corso Regio Parco n. 142, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 1143, Particella 120, Subalterni da 58 a 60, da 62 a 103, 105 e al Catasto Terreni al Foglio n. 1143, Mappale 120.
Negli anni, l'Agenzia del Demanio ha intrapreso varie iniziative legate al recupero ed alla valorizzazione del sito, approfondendo progressivamente i diversi aspetti tecnici ed economici necessari al completamento del quadro conoscitivo dell'immobile.
Lo storico complesso edilizio venne dichiarato di interesse culturale con D.M. del 25 maggio 1996; in tempi più recenti con D.C.R. n. 113 del 2019, il precedente vincolo è stato modificato, limitando l'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 e dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 ad alcuni fabbricati ed aree del complesso puntualmente individuate nel succitato provvedimento (allegato 13).
Il Ministero della Cultura e, nello specifico, la Direzione Generale Archivi e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, la Regione Piemonte, la Città di Torino, il Politecnico, l'Università degli Studi di Torino e l'Agenzia del Demanio, con Protocollo del 30 maggio 2022, hanno sottoscritto un'Intesa volta alla riqualificazione della storica Manifattura Tabacchi, di proprietà demaniale e delle aree ad essa adiacenti, di proprietà comunale, per ivi insediare un nuovo Polo Culturale.
In particolare, l'Intesa è finalizzata a consentire l'insediamento, negli spazi recuperati della Ex Manifattura, di un Polo Universitario con residenze, servizi per gli studenti e aule di alta formazione e di un Polo Archivistico con aule di consultazione, un centro studi e un deposito a servizio degli Istituti di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Verbania e della Direzione Generale Archivi del Ministero della Cultura.
Attraverso i lavori del Tavolo Tecnico Operativo tra gli Enti coinvolti sono stati acquisiti i fabbisogni di ciascuna Amministrazione sottoscrittrice del Protocollo e, successivamente, sulla base del quadro esigenziale venutosi a delineare e dei contributi forniti da ciascuna Amministrazione, il Gruppo Masterplan del Politecnico di Torino ha sviluppato la fase della cosiddetta "spazializzazione" dei fabbisogni, in modo da tradurre le attese delle Amministrazioni restituendo una proposta di Masterplan, espressione di una idea progettuale preliminare, corredata di costi parametrici per il recupero di gruppi di fabbricati omogenei.
L'Agenzia del Demanio, con Determinazione Dirigenziale n. 209/2023 del 14 novembre 2023, ha indetto un Concorso internazionale di progettazione in due fasi, per la realizzazione di un primo lotto del Polo Archivistico all'interno del più ampio progetto di riqualificazione urbanistica, architettonica e funzionale del complesso storico dell'ex Manifattura Tabacchi di Torino per la

creazione di un nuovo Polo Culturale e che ha visto primo classificato il progetto di riqualificazione del Raggruppamento Temporaneo (R.T.) con capogruppo EUTROPIA ARCHITETTURA S.r.l.t.p.

In accordo con i nuovi strumenti di programmazione di cui si è dotata l'Agenzia, in data 26 marzo 2025 è stato sottoscritto dalla Città di Torino e dall'Agenzia del Demanio, l'Accordo del cosiddetto "Piano Città degli immobili pubblici di Torino", strumento di pianificazione per mezzo del quale si intende costruire congiuntamente una strategia immobiliare integrata degli asset pubblici presenti sul territorio, con l'obiettivo di far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale.
Sulla base dello scenario di progetto del Masterplan del Politecnico ed allegato al citato Accordo tra Enti, l'intervento di rigenerazione urbana comprenderà, tra l'altro, una riconfigurazione del costruito, coerentemente con il vincolo di tutela, di cui al D.C.R. n. 113/2019, e con il parere della competente Soprintendenza.
Le predette Intese ed Accordi contengono una matrice comune rappresentata dall'impegno da parte della Città di facilitare le operazioni oggetto della collaborazione, favorendo il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili e adottando, sulla scorta di quanto previsto dalla relativa normativa urbanistica locale vigente, le opportune procedure amministrative, anche semplificate, di adeguamento degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, per rilasciare, con celerità, pareri, autorizzazioni, nulla osta e ogni altro atto di propria competenza.
Nell'ambito dell'intervento di rigenerazione e riconfigurazione del compendio, la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio ha affidato i servizi attinenti all'ingegneria e all'architettura, per la redazione della progettazione esecutiva e della sicurezza, dei lavori di demolizione dei fabbricati non vincolati, integrati con il rilievo, anche materico, dei manufatti.
Contestualmente, è stato presentato il Piano di Caratterizzazione ambientale, relativo al sito in oggetto, che ha ottenuto l'approvazione condizionata con Determinazione Dirigenziale della Divisione Qualità Ambiente del 13 agosto 2025, a seguito della apposita Conferenza dei Servizi; le prescrizioni riguardano la necessità di eseguire alcune indagini integrative, richieste da Arpa Piemonte e Città Metropolitana, la cui esecuzione è condizionata dalla conclusione dei lavori di demolizione, per una migliore accessibilità delle aeree. La presentazione dell'Analisi del rischio è stata quindi posticipata all'ultimazione dei suddetti lavori di demolizione.
In virtù del quadro di collaborazione istituzionale definito dalle succitate intese ed accordi con la Città di Torino, la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, in persona del Direttore Regionale, in data 11 maggio 2026, ha depositato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. (registrata al protocollo edilizio al n. 9-1067-2026), allegando il progetto (allegati 1-12) per la realizzazione delle demolizioni dei fabbricati non soggetti al provvedimento di tutela di cui al D.C.R. n. 113 del 2019, nell'ambito dell'attuazione degli interventi previsti nel progetto complessivo di riqualificazione del complesso demaniale in oggetto, finalizzati alla realizzazione di un nuovo Polo Culturale.
L'intervento consiste esclusivamente nella demolizione controllata di porzioni di fabbricati interni al Compendio, non più funzionali e in condizioni di degrado strutturale, al fine di garantire la sicurezza dell'area e dei fabbricati contigui, consentire future attività di bonifica e rigenerazione urbana ed ottimizzare la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
Le opere in oggetto riguardano, in particolare, la rimozione e demolizione di elementi strutturali, impiantistici e architettonici non recuperabili e costituiscono una fase preliminare agli interventi di realizzazione dei nuovi fabbricati, che seguiranno l'iter approvativo delle opere pubbliche.

Il complesso in oggetto è individuato dal vigente P.R.G.C. in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, con indice di edificabilità fondiaria pari a 1,00 mq/mq, in Area a servizi

pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico - lett. "u" - istruzione universitaria (art. 8, punto 15, comma 64 e delle N.U.E.A. - Servizi Sociali e Attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge); il medesimo complesso non è individuato dal P.R.G.C. vigente tra gli edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico, normati dall'articolo 26 delle N.U.E.A.
Sotto il profilo idrogeologico, l'area della Manifattura Tabacchi è classificata per la quasi totalità nella classe I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, e in minima parte in classe II (P) che comprende una fascia di territorio con una graduale variazione di pericolosità e nella sottoclasse IIIb4 (P) che comprende aree a pericolosità elevata.
Le demolizioni previste alla luce del parere favorevole della Soprintendenza risultano conformi al P.R.G. vigente.
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 articoli 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.
Il predetto progetto preliminare della revisione del Piano Regolatore della Città di Torino adottato inquadra la Ex Manifattura Tabacchi in Zona B1 "Città consolidata densa" (art. 16 delle Norme di Attuazione). Lo strumento urbanistico adottato conferma la destinazione d'uso del lotto a Servizi generali oltre standard - attrezzature universitarie: istruzione, ricerca e residenze collettive (artt. 31 e 34 delle N.d.A.).
Il Compendio risulta compreso nella Figura di Ricomposizione Urbana "Porta Nord" (art. 36 delle N.d.A.) e nella Centralità di Quartiere n. 13 - piazza Giuseppe Cesare Abba (art. 39 delle N.d.A.).
Sotto il profilo idrogeologico il Progetto Preliminare della revisione del PRG conferma il lotto di intervento per la quasi totalità nella classe I(P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, e in minima parte in classe II(P) che comprende una fascia di territorio con una graduale variazione di pericolosità e nella sottoclasse IIIb4(P) che comprende aree a pericolosità elevata.
I fabbricati risultano, inoltre, compresi in Ambito Storico Ambientale n. 20 (art. 40 delle N.d.A.), individuati tra gli "Edifici ed elementi di interesse storico e caratterizzanti l'ambiente costruito", in particolare come "edifici di valore documentario" (gruppo 4) normati dall'art. 44 delle N.d.A. e ricompresi in un "Perimetro delle pertinenze storiche di PRGC".
Gli interventi realizzabili nei fabbricati in oggetto sono evidenziati nella "Tabella dei tipi di intervento" dell'art. 44 delle N.d.A. dello strumento urbanistico adottato e devono essere attuati secondo quanto previsto dell'Allegato A alle N.d.A.; in particolare sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo (RIS) negli "Esterni su spazi pubblici" e nei "Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi", mentre è permessa la ristrutturazione edilizia (RIE) nei fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino superfetazioni incongrue, nel "sistema distributivo" e "nell'interno" dei fabbricati.
L'intervento previsto in progetto, di demolizione di alcuni corpi di fabbricati, sebbene non più funzionali, in condizioni di degrado strutturale e privi di particolare interesse architettonico, non risulta contemplato nella Tabella dei tipi di intervento e può essere attuato solo in applicazione dell'art. 44 comma 17 delle N.d.A. dello strumento adottato.
Ai sensi dell'art. 44 comma 17 delle N.d.A. "Eventuali interventi in aggiunta alle modalità previste nella Tabella dei tipi di intervento per la relativa classe di appartenenza possono essere assentiti con

deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di un dettagliato progetto, previa acquisizione del parere della Soprintendenza. Tale disposizione, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal PRG come di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 della stessa."
In data 9 marzo 2026, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha rilasciato l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per l'esecuzione delle opere di demolizione previste in progetto, riguardanti alcuni edifici del compendio non sottoposti al provvedimento di tutela espresso con D.C.R. 113 del 2019, ai sensi della Parte II del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i (allegato 14).

Poiché il progetto non rientra tra quelli indicati nella "Tabella dei tipi d'intervento" (art. 44 e allegato A delle N.d.A. del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale), ai sensi del comma 17 del già menzionato articolo, l'ammissibilità di tale intervento è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale.
La Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. acquisirà efficacia solo successivamente all'approvazione della presente deliberazione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

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

Visto l'art. 44 comma 17 delle N.d.A. del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

1. di approvare, in coerenza con la previsione di cui all'art. 44, comma 17, delle N.d.A. del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale, per i motivi di cui in narrativa, che qui si richiamano integralmente, l'attuazione dell'intervento di demolizione controllata di porzioni di fabbricati interni al complesso immobiliare denominato "Ex Manifattura Tabacchi" sito in corso Regio Parco n. 142, non più funzionali e in condizioni di degrado strutturale, al fine di garantire la sicurezza dell'area e dei fabbricati contigui, consentire

future attività di bonifica e rigenerazione urbana ed ottimizzare la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, come da progetto in numero 12 elaborati allegati (allegati 1-12);
2. di dare atto che la Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. acquisirà efficacia solo successivamente all'approvazione della presente deliberazione;
3. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall' allegato documento (allegato 15).

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
Tiziana Scavino

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

La Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Apollonio Elena, Castiglione Dorotea, Catizone Giuseppe, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Russi Andrea, Sganga Valentina

PRESENTI 25
VOTANTI 25

FAVOREVOLI 25:
Abbruzzese Pietro, Ahmed Abdullahi Abdullahi, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Damilano Silvia, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE	LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo	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-339-2026-All_1-(1)_ELG001_TOD0053-ADD-RELILLUST-XX-RT-Z-E00001.pdf
2. DEL-339-2026-All_2-(2)_ELG005_Tavola_inquadramento_SCIA.pdf
3. DEL-339-2026-All_3-(3)_FOT001_TOD0053-ADD-RILFOTOGR-XX-PH-A-S00001.pdf
4. DEL-339-2026-All_4-(4)_ELG001_TOD0053-ADD-PLANGENER-ZZ-DR-S-E00001.pdf
5. DEL-339-2026-All_5-(5)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00001.pdf
6. DEL-339-2026-All_6-(6)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00002.pdf
7. DEL-339-2026-All_7-(7)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00003.pdf
8. DEL-339-2026-All_8-(8)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00004.pdf
9. DEL-339-2026-All_9-(9)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00005.pdf
10. DEL-339-2026-All_10-(10)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00006.pdf
11. DEL-339-2026-All_11-(11)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00007.pdf
12. DEL-339-2026-All_12-(12)_ELG001_TOD0053-ADD-PLAPROSEZ-ZZ-DR-S-E00008.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

13. DEL-339-2026-All_13-(13)_ELT072_3_PROVVEDIMENTO_DI_TUTELA_D.C.R._113_2019.pdf
14. DEL-339-2026-All_14-(14)_ELT072_DEMANIO_Autorizz._3337_09-03-2026.pdf
15. DEL-339-2026-All_15-All._n._15.pdf