

POLITECNICO DI TORINO
Corso di Laurea Magistrale
in Architettura per il Progetto Sostenibile

tempora-**neo**

Istruzioni per il Riuso Temporaneo
della Fabbrica Macchine Nebiolo

Relatori:
Riccardo Pollo
Cristina Coscia

Candidato:
Roberto Nicolamarino

a.a. 2018/2019

Indice

Introduzione	007
1. La Dismissione Industriale	
.1 Quadro Generale della Crisi Industriale	010
.2 Storia Industriale di Torino	012
.3 Dismissione industriale a Torino	014
.4 I vuoti urbani	016
.5 La percezione dei vuoti urbani	017
.6 Rivalutazione industriale	019
.7 Piano Regolatore Generale 1995	022
.8 Risposte ai vuoti	024
.9 Mappa dei vuoti urbani di Torino	025
2. Il Riuso Temporaneo	
.1 Temporaneo	028
.2 Il Riuso Temporaneo	030
.3 Studi Internazionali	032
.4 Vantaggi e Controindicazioni	033
.5 Spazi	035
.6 Attori	036
.7 Tempi	037
.8 Strumenti	038
.9 Gradi d'intervento	039
Casi studio	040
3. La Fabbrica Macchine	
.1 Area Ex-Westinghouse	050
.2 Storia Nebiolo	052
.3 Storia Fabbrica Macchine	054
.4 Futuro Area Ex-Westinghouse	055
.5 HBU Approach	064

.6	Statistiche	088
.7	Benchmarking	096
.8	Quotazioni Immobiliari	102
.9	SWOT Analysis	106
.10	Stato di fatto	108
4.	Il progetto	
.1	Introduzione	117
.2	Stato di Fatto	122
.3	Piante, Sezioni, Assonometrie	128
.4	Casi Studio	140
.5	Sistema Costruttivo	144
.6	Immagini	163
5.	Questioni di fattibilità	
.1	Linee guida	172
.2	Processo operativo	173
.3	Entrate di gestione	175
.4	Uscite di gestione	176
.5	Canali di finanziamento e agevolazioni	178
.6	Tipologie di evento	179
.7	Valutazione dell'investimento	186
	Conclusioni	189
	Bibliografia	192
	Indice Iconografico	196
	Allegati	201

Introduzione

L'attività di tesi svolta e qui di seguito illustrata tratta il tema del riuso temporaneo di spazi in abbandono come possibile soluzione alla riattivazione di porzioni di città prive di funzione.

Il progetto di tesi sviluppato nasce da un lato con l'intenzione di sensibilizzare sul tema degli utilizzi temporanei, come risposta alle dinamiche in continuo divenire della città contemporanea, e intesi al tempo stesso come cura di un patrimonio architettonico e culturale che le sole logiche del mercato non hanno saputo valorizzare.

Dall'altro lato invece tenta di fornire, a chiunque riconosca una positività nei processi di riuso temporaneo, una tattica possibile per poter intercettare flussi che generino valore in un'area urbana, ed uno spunto pratico sul processo di sviluppo di un progetto che nasce con un orizzonte temporale limitato e che è costituito dall'unione di intenti di diverse figure professionali.

Attraverso una preliminare analisi della storia del contesto industriale e delle modalità più ricorrenti nel riuso temporaneo, si è tentato di valutare le possibilità del reinserimento ad interim nel tessuto urbano della Fabbrica Macchine Nebiolo come nuovo centro polifunzionale.

Il prodotto finale è una proposta di azioni, nel rispetto della sostenibilità economica, volta alla diffusione del riutilizzo temporaneo di immobili dismessi.

1. La dismissione industriale

.1	Quadro generale crisi industriale	008
.2	Storia Industriale di Torino	010
.3	Dismissione industriale a Torino	012
.4	I vuoti urbani	014
.5	La percezione dei vuoti urbani	015
.6	Rivalutazione industriale	017
.7	Piano Regolatore Generale 1995	020
.8	Risposte ai vuoti	022

.1 Quadro generale crisi industriale

Con l'espressione dismissione industriale si intende, generalmente, quel processo di disattivazione, parziale o totale, di intere aree, di agglomerati o di singoli edifici destinati ad attività produttive [1]. Il processo di dismissione delle aree industriali ha inizio dai primi anni Settanta, coinvolgendo inizialmente le aree di più antica industrializzazione e i bacini minerari dell'Europa centrale e delle regioni atlantiche e centrali degli Stati Uniti, in seguito le regioni dell'Europa meridionale e mediterranea.

Convenzionalmente si pone come inizio di tale dismissione la crisi energetica del 1973, quando durante il conflitto dello Yom Kippur, i Paesi appartenenti all'OPEC bloccarono le importazioni di petrolio verso Stati Uniti e Europa, innescando una forte crisi nel sistema produttivo occidentale. In realtà tale dismissione è dovuta ai mutamenti che hanno interessato l'organizzazione della produzione, nel passaggio dal sistema produttivo Fordista a quello post-Fordista. Con il termine Fordismo intendiamo un sistema volto alla produzione di massa di beni stan-



Figura 1
Le scarse riserve di petrolio costringevano i commercianti ad affiggere i famosi "Sorry no petrol"

dardizzati e dalla severa suddivisione del lavoro, possibile solo grazie a sviluppate capacità organizzative. Tale organizzazione produce società caratterizzate da una spiccata strutturazione delle classi sociali, il cui ordine istituzionale dipende dalla sincrona presenza di ragioni culturali, sociali, storiche che le distinguono tra loro. Non si tratta quindi di soli cambiamenti fisici dell'urbanizzato, ma anche del cambiamento di un tipo di organizzazione sociale che, seppur non generalizzabile, ha tuttavia interessato la strutturazio-

[1] Dansero E., *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Libreria Cortina, Torino, 1993.

ne delle moderne società industriali. Non fu solo l'economia culturale a guadagnarne: l'economia e la struttura della città furono completamente stravolte. Ciò che un tempo risultava stabile divenne precario. Chi un tempo poteva contare su un'occupazione fissa a tempo indeterminato, fu costretto a trovarne una nuova in un mondo del lavoro divenuto così dinamico, flessibile e spesso precario.

Contemporaneamente si sono affermati nuovi modelli di sviluppo urbanistico, caratterizzati da un progressivo decentramento della produzione verso le zone periferiche della città, dovuto sia a ragioni politiche di coinvolgimento della conurbazione, sia successivamente alla

necessità di riorganizzare la produzione che, messa in discussione dalle innovazioni tecnologiche, non richiede più un elevato fabbisogno di manodopera e permette distanze ridotte tra automazione e informatizzazione. Un'ulteriore importante ragione di tali repentini cambiamenti risiede nell'avvio di un generale processo di internazionalizzazione dell'economia, secondo il quale la produzione non è più rivolta ad un mercato esclusivamente nazionale, puntando non più sull'industria manifatturiera ma volgendo il proprio sguardo al settore terziario. Questa serie di cambiamenti sono alla base del lento e inarrestabile abbandono di un grande numero di edifici industriali su scala mondiale che, per obsoleta organizzazione del processo produttivo, sono risultati incapaci di adattarsi alle nuove condizioni.



Figura 2
Un'intera famiglia
si muove trainata
da un cavallo nelle
Domeniche a piedi

.2 Storia Industriale Torino

Agli inizi degli anni Cinquanta dello scorso secolo Torino si trova ad essere protagonista nello sviluppo delle concentrazioni industriali del Nord Italia. La città, trainata dall'industria automobilistica che coinvolge l'intero ciclo di produzione e che ne influenza la struttura fisica e sociale, comincia ad espandersi oltre i confini urbani raggiungendo, soprattutto grazie all'immigrazione, anche le città con-

finanti. Agli inizi degli anni Sessanta nuove unità produttive di grandi dimensioni cominciano a localizzarsi all'esterno dell'area conurbata nel tentativo di creare sviluppo nei processi di mobilità e di ricambio di lavoratori nel territorio. Tale diffusione pressoché incontrollata provoca conseguenze che solo alla soglia degli anni '80 saranno visibili: in poco più di vent'anni le aree

industriali della città di Torino raddoppiano, mentre quelle della prima cintura quintuplicano.

Negli anni Settanta a Torino la riorganizzazione del ciclo industriale automobilistico ridistribuisce le attività su un'area geografica più estesa, sia a livello nazionale che internazionale. "Trasformazioni demografiche, tipiche di tutte le società industriali, si intrecciano a trasformazioni economiche, originate dall'imponente ristrutturazione dell'apparato produttivo" [2]. Tale cambiamento produce un decremento della popolazione torinese, dovuto principalmente alla rottura del tradizionale binomio fabbrica-residenza, compensato solo dalla crescita dei comuni della prima e

Figura 3
Operai FIAT a
lavoro

[2] Dansero E., *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Libreria Cortina, Torino, 1993.

della seconda cintura. Nonostante in questi anni si distingua la tendenza ad una maggiore diversificazione del comparto industriale, la natura monoindustriale di Torino ne aggrava la crisi.

Quanto più rigida, accentrata e burocratica è un'organizzazione, tanto più questa è incapace di correggersi gradualmente in funzione dei propri errori [3]. La ricollocazione del settore industriale degli anni Settanta coinvolge perlopiù le aziende di piccole dimensioni, mentre la media-grande impresa, seppure con un iniziale tentativo di consolidamento degli impianti preesistenti, sarà costretta ad un graduale processo di ristrutturazione che produrrà modificazioni profonde all'interno del tessuto urbanizzato.



Figura 4
Fiat 600,
Felice Casorati,
1956

[3] Bagnasco A. (a cura di), *La città dopo Ford, Il caso di Torino*, Bollati Boringhieri, Torino, 1990.

3 Dismissione industriale Torino

Il successivo decentramento delle attività produttive rese disponibili enormi aree nel centro e in “semi-periferia” della città, lasciando il vuoto dove un tempo vi erano industrie, macelli, mercati, scali ferroviari.

Tra il 1941 e il 1977 le aree lasciate libere dall’industria a Torino sono state pari a 650.000 metri quadri mentre, in un periodo sensibilmente più breve, dal 1977 al 1984 la super-

ficie vacante raggiungerà all’incirca 2,5 milioni di metri quadri. Per Torino che negli ultimi cento anni ha fondato la sua affermazione a scala nazionale e internazionale principalmente sullo sviluppo industriale, la dismissione delle attività produttive ha causato depressione tra la popolazione e sollevato il problema della crisi, rimasto invariato per più di dieci anni. Il Lingotto, simbolo per eccellenza dell’industria torinese, sarà il capofila in un’inversione di tendenza che coinvolgerà successivamente diversi edifici abbandonati.

“Quel Lingotto che era stato l’orgoglio della città-fabbrica della Fiat e che improvvisamente ha chiuso i battenti, imponendo all’attenzione nazionale, con tutta la forza dell’immagine fisica

dell’edificio abbandonato, la percezione concreta della crisi della sua azienda leader e del settore trainante della sua economia” [4]. Per ridisegnare una città ormai priva di quelli che un tempo erano i propri riferimenti, bisognava trovare un nuovo ruolo e nuove attività a cui delegare il futuro

Figura 5
Officine Grandi
Riparazioni
in stato di
abbandono

[4] Olmo C. (a cura di), *Il Lingotto, 1915-1939: l’architettura, l’immagine, il lavoro*, Allemandi, Torino, 1994.

sviluppo. La progressiva espansione della città aveva però restituito al tessuto urbano una nuova porzione, una fascia compresa tra il centro storico cresciuto attorno il nucleo barocco, una semi-periferia di matrice ottocentesca essenzialmente industriale-residenziale, cresciuta in modo caotico fino agli anni Cinquanta, e una periferia proletaria cresciuta a dismisura fino agli anni Ottanta. “Dunque fra le due città estreme, quella nobile e quella proletaria, si è repentinamente formata nella semi-periferia ottocentesca una terra di nessuno privata delle sue funzioni ma ancora piena di immobili paradossalmente “vuoti”: una fascia di città da ridisegnare ed una nuova opportunità di valorizzazione dell’eredità della precedente fase ormai giunta alla conclusione del suo ciclo; la giusta occasione per riqualificare e progettare la Torino del terzo millennio” [5].



Figura 6
Esposizione
Lingotto '88 - '90

[5] Dansero E., *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Libreria Cortina, Torino, 1993.

4 I vuoti urbani

Intere aree urbane si sono rese disponibili a causa del decentramento dei complessi produttivi, lasciando enormi porzioni di città senza funzione e sollevando il dibattito sul loro futuro utilizzo, sul potenziale che tali edifici hanno da offrire e sull'opportunità che rappresentano per i Paesi industrializzati di includere zone diventate strategiche in un piano di crescita e sviluppo. La dismissione delle aree industriali e la loro trasformazione non è una questione unicamente contemporanea ma accomuna città e territorio a partire dal Medioevo; sono al contrario attuali le circostanze e l'accelerazione con cui, in rapporto soprattutto all'avanzamento tecnologico, hanno corso tali mutamenti.

La rapidità con cui un'area industriale passa da una posizione di stabilità ad una condizione di perdita di funzione, e l'eterogeneità di modi con cui il fenomeno di dismissione avviene, rendono difficile l'individuazione di uno schema ripetitivo sul quale poter agire. E seppure gli effetti della dismissione a



Figura 7
Dove un tempo
c'era una fabbrica,
oggi c'è parco Dora

livello economico di una città siano catastrofici, non rappresentano una condizione irreversibile e permanente, una discontinuità dell'urbanizzato, quanto l'espressione della dinamicità con la quale si sviluppa la città contemporanea. La crisi industriale ha prodotto un gran numero di aree abbandonate e prodotto due fenomeni divergenti: da un lato l'attestazione fisica di una porzione di città mancante e il conseguente impoverimento socio-economico dell'area, dall'altra l'inattesa presenza di una risorsa da riqualificare a promozione del territorio circostante.

La presenza di un edificio abbandonato nel proprio vicinato non rappresenta una questione legata esclusivamente all'immagine apparente di una città, quanto un decadimento socio-economico della porzione di città in cui è inserito. E' appurato che l'abbandono di un edificio genera una riduzione nel valore di mercato delle aree circostanti.

Secondo la National Vacant Properties Campaign^[6], uno studio condotto per la città di Philadelphia nel 2001, il valore di una casa posta a circa 50 metri di distanza da un immobile in abbandono si riduca di circa 8000 dollari. Maggiore era la distanza, minore era la perdita di valore. Chi decide di restare quindi in un quartiere in decadenza non deve solo far fronte ad un deprezzamento della propria proprietà, ma anche ad un fenomeno generalizzato di insicurezza urbana.

Nel 1982 due sociologi statunitensi, George L. Kelling e James Q. Wilson, elaborano la celebre "broken window Theory"^[7]. Secondo i due studiosi, "se in un palazzo una finestra rotta non viene riparata, la gente cui piace rompere i vetri assumerà che a nessuno importa di quel palazzo. Altre finestre verranno rotte, con il disordine che eventualmente diventerà crimine vero e proprio". Quindi secondo la "broken window theory", un ambiente ordinato e pulito trasmette la percezione che tale area sia monitorata e che atteggiamenti criminali non siano tollerati. Al contrario, un ambiente disordinato e non mantenuto



Figura 8
Dettaglio di una
vetrata dell'ex
Fabbrica Macchine
Nebiole

[6] National Vacant Properties Campaign, *Vacant Properties. The True Costs to Communities*, Washington DC, 2005.

[7] Kelling L., Wilson J., *Broken Windows. The Police and Neighborhood Safety*, Harvard University, 1982.

(vetri rotti, graffiti ed eccessivi rifiuti), nel quale sono presenti uno o più edifici abbandonati, comunica la sensazione che l'area in questione sia poco monitorata e che il crimine possa essere compiuto quasi senza rischi. La teoria quindi suggerisce vi sia comunicazione tra l'ambiente e chi ci abita. Un "vuoto urbano" infonde ai criminali la percezione di una mancanza di controllo sociale informale nel quartiere e che l'abitante sia costretto, o peggio, non sia nelle condizioni di potersi difendere da solo da una potenziale aggressione. La Teoria esamina perlopiù l'ambiente costruito, ma anche

considera come esso condizioni il comportamento degli abitanti. Un ambiente degradato infatti influenza i residenti al punto da cambiare il modo in cui percepiscono la propria comunità. Nel tentativo di rimanere al sicuro, una comunità coesa si slega quando il singolo cittadino comincia a trascorrere sempre meno tempo negli

spazi comuni per evitare possibili aggressioni da sconosciuti. La stessa cultura di una comunità può deteriorarsi e cambiare nel tempo a causa dell'influenza che può produrre l'introduzione di estranei all'interno dell'area, i cui comportamenti ne modificano il paesaggio. A questo punto la Teoria stabilisce un rapporto biunivoco tra abitanti e ambiente costruito, in quanto da un lato gli abitanti, guidati da una civiltà consolidata, modellano l'ambiente costruito secondo scopi specifici; dall'altro invece è l'ambiente contaminato stesso ad influenzare e limitare l'abitante della propria libertà di prendere decisioni.



Figura 9
Un gruppo di senzatetto
trova rifugio nella
manica lunga della
Fabbrica Macchine

Alla chiusura di una fabbrica ciò che colpisce maggiormente è il silenzio. Un silenzio assordante, capace di far dimenticare in un momento tutti i valori che nel tempo genericamente ha assunto, come la memoria personale e il senso di appartenenza collettivo di un luogo votato al lavoro, al sudore, alla fatica, ma che comunque scandiva la quotidianità della città. Un luogo spesso sottovalutato, simbolo esclusivamente di progresso tecnico e di produzione, ma del quale se ne sono trascurati gli aspetti tecnologici e architettonici e ridiscusse le gerarchie in ambito urbano.

La rigenerazione di un sito abbandonato dovrebbe ripartire dalla valorizzazione di questi elementi, dal riconoscimento da parte della collettività di valore di memoria collettiva, di testimonianza di un passato ormai non più tangibile.

La riqualificazione di un'area dismessa promuove due differenti tematiche: la prima legata al recupero fisico del

manufatto da reinserire all'interno del tessuto urbanizzato, la seconda invece connessa al ripristino del valore di eredità culturale di cui è portatrice. Nel giro di venti anni la percezione della dismissione di un'area produttiva è cambiata radicalmente, passando dall'essere intesa come momento di rottura a concreta possibilità di riqualificazione e sviluppo, diventando per le amministrazioni il collettore di strategie economiche e sociali per le

Figura 10
Il Lingotto riqualificato su progetto di Renzo Piano

future trasformazioni di intere porzioni di città. La volontà è quindi quella di ristabilire il ruolo che un tempo fu delle fabbriche, ovvero di avere il potere di determinare le direttrici di crescita della città.

Smarrita la propria funzione originaria, tali aree dismesse costituiscono il punto da cui partire nel processo di sviluppo economico della città contemporanea, la cui continua domanda di nuovi spazi e funzioni si unirebbe alla necessità di non sprecare inutilmente nuovo territorio. Alla cessazione delle attività di diversi complessi industriali, Torino, che aveva puntato su politiche di integrazione regionale per la ricerca di un equilibrio tra industria e residenza, si trova improvvisamente in possesso al proprio interno di spazio sufficiente per far fronte ai bisogni abi-

Figura 11
Il nuovo centro direzionale Lavazza presso l'ex centrale Enel

tativi e di servizio. Migrata verso la periferia o verso Paesi a minore gettito fiscale, la produzione industriale non si trova più ad essere motore trainante dell'economia torinese. Attraverso la previsione di trasformazione delle aree lasciate libere in residenze e servizi terziari, Torino si appresta a cambiare la propria composizione economica e sociale, divenendo città terziaria di respiro internazionale. In soccorso di mutati piani di sviluppo, l'impianto industriale generalmente è caratterizzato da un'elevata flessibilità

spaziale, ovvero la capacità di un sistema di essere facilmente modificato per rispondere a nuovi bisogni. Si rende necessaria però un'attenta progettazione, soprattutto nella relazione tra contenuto e contenitore, non essendo quest'ultimo pensato per accogliere una nuova funzione. A tale proposito, esiste una particolare attrazione tra gli edifici industriali, il cui passato è stato scandito dall'operosità, e le attività artistiche, in quanto la creatività può essere intesa essa stessa come prodotto. Tale attrazione è visibile in tutti i progetti, a grande scala, ma è altresì evidente in progetti a piccola scala in forme di uso alternativo, come ad esempio il riuso temporaneo che negli ultimi anni sta riscuotendo popolarità e traguardi inaspettati.

A riguardo, Gregotti negli anni Novanta scriveva che la riqualificazione, la riconversione, il riuso di aree post-produttive deve far parte di un più ampio processo di trasformazione volto al miglioramento dell'area stessa.

Figura 12
L'interno del nuovo Museo Ettore Fico di Torino presso l'ex SICME, Società Industriale Costruzioni Meccaniche ed Elettriche



.7 Piano Regolatore Generale del 1995

Una data centrale dello sviluppo urbanistico della città di Torino è indubbiamente quella dell'approvazione del Piano Regolatore di Torino nel 1995. E da questo momento che la città post-industriale immaginata negli anni precedenti, figlia di una volontà di reinvenzione ma anche del disorientamento originato dalla dissoluzione della matrice industriale, incomincia per davvero a prendere forma.

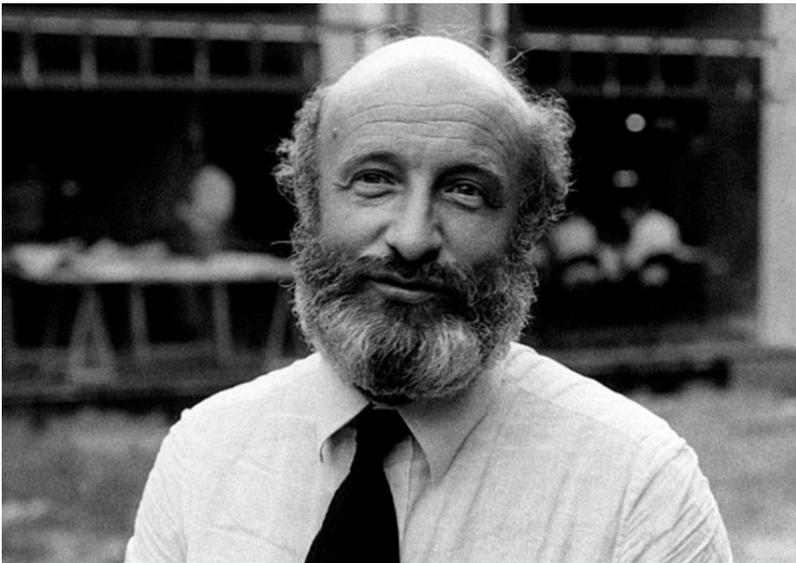


Figura 13
Vittorio Gregotti,
autore del Piano
Regolatore del
Comune di Torino

Elaborato dallo studio Gregotti, il nuovo Prg è nato all'incrocio di mitografie e di presupposti neopositivisti, di produzione di immaginari già consolidati sul mercato torinese. È proprio perché un piano vive in quanto collabora alla produzione di un racconto in cui molti possano riconoscersi, anche questo piano consolidava

“nuovi idoli”, certificando alcune procedure e alimentando nuovi immaginari a partire dallo stesso vocabolario usato per sintetizzare il piano. Il lungo processo di elaborazione del Prg di Torino, è stato accompagnato da diverse vicissitudini politiche e amministrative e ciò ha portato a lunghe pause nel processo decisionale. All'indomani dell'annuncio di estesi patrimoni industriali, abbandonati dall'attività, hanno perso del tutto credito le politiche territoriali complesse, volte a integrare le grandi concentrazioni urbane con le realtà regionali, nelle quali ricercare nuovi equilibri per gli insediamenti industriali e residenziali. Si è affermata una specie di autarchia delle grandi città, in forza del quale Torino, ha scoperto di possedere al proprio interno lo spazio, in precedenza esaurito, derivante appunto dalla

crisi industriale necessario e sufficiente per far fronte alle esigenze di abitazioni, ma anche e soprattutto di attività di servizio. Al terziario, a sua volta, è stato assegnato il ruolo trainante dell'interna economia urbana. La produzione di beni doveva migrare nella periferia delle metropoli e del mondo industrializzato, per lasciare il posto alla produzione di servizi, in particolare nel cuore delle concentrazioni urbane. Attraverso queste previsioni di trasformazione delle aree industriali in abitazioni e servizi del terziario, il piano intende favorire la modifica radicale della composizione economica e sociale di Torino: da città di produzione, a città terziaria di rilievo internazionale.

Figura 14
Versione originale
del Piano Regolatore
Generale di
Torino

.8 Risposte ai vuoti

Il Post-Fordismo è caratterizzato da maggiore flessibilità e dinamismo nei processi sociali, aspetto che si riflette anche nell'uso dello spazio. Gli usi temporanei sono solo un esempio di un'ampia tendenza di particolare interesse della quale fa parte l'"eventizzazione" dello spazio urbano così come può essere il temporaneo miglioramento nei servizi dell'area. Capita sempre più spesso che i lavoratori siano solo di passaggio o che anzi lavorino a casa; non serve più infatti avere una postazione di lavoro fissa in un determinato ufficio, ma è sempre più necessario poter scegliere tra maggiori possibilità in diversi ambienti, affittabili per periodi di tempo limitati. La proprietà permanente va via via lasciando il passo all'utilizzo sporadico di un prodotto, come dimostra la diffusione in città di mezzi di trasporto condiviso. Bisogna quindi saper far fronte al dinamismo dell'età contemporanea attraverso modalità d'intervento che sappiano adattarsi ad una società in continuo mutamento e che non necessitino di elevate risorse, considerato l'attuale momento di crisi. Oswalt in *Urban Catalyst* [8] suggerisce che spesso lo sviluppo culturale e la comunicazione diretta tra diversi interlocutori all'interno di una rete sociale possano produrre risultati uguali o addirittura superiori della costruzione di infrastrutture ed edifici. L'autore lo definisce questo *weak planning*, nel senso che talvolta per riqualificare un'area non è necessaria alcuna trasformazione fisica, basterebbe il suggerimento di una trasformazione per favorire l'attivazione di processi informali che portino all'apertura di uno spazio. Un altro aspetto importante di questo approccio è l'utilizzo di poche risorse o il riutilizzo di ciò che è già presente in sito. L'obiettivo è quindi saper integrare tali pratiche spontanee all'interno di processi istituzionalizzati in modo da sviluppare benefici reciproci.

[8] Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P., *Urban Catalyst. The Power of temporary use*, DOM Publishers, Berlino, 2003.

Mappa dei vuoti urbani di Torino

.9

Fonte: Immagini del Cambiamento, *Mappa dei Vuoti Urbani*

2. Il Riuso Temporaneo

.1	Temporaneo	026
.2	Il Riuso Temporaneo	028
.3	Studi Internazionali	020
.4	Recepimento Normativo	031
.5	Vantaggi e Controindicazioni	033
.6	Spazi	035
.7	Attori	036
.8	Tempi	037
.9	Strumenti	038
.10	Gradi d'intervento	039
.11	Casi studio	040

.1 Temporaneo

Il significato del concetto di “temporaneo” è di difficile collocazione. Il termine denota un periodo finito di tempo di cui sono stabiliti un inizio e una fine. Tuttavia se considerassimo, per una analisi qualsiasi, un periodo di tempo sufficientemente lungo, ci renderemmo conto che in realtà tutto è temporaneo e soggetto a mutamenti, nonostante sia certamente vero che alcune cose durino più di altre. A riguardo della mutevolezza di spazio e tempo il sociologo polacco Zygmunt Bauman nel celebre libro *Modernità Liquida* [1] sostiene che negli ultimi 40 o 50 anni siamo passati da una fase che definisce “modernità solida” ad una fase, appunto, di “modernità liquida”.

La modernità solida era basata sulla credenza che fosse possibile creare un mondo perfettamente razionale, in cui un eventuale cambiamento era visto come temporaneo e che la soluzione consisteva solo nel raccogliere maggiori informazioni, conoscenza e abilità tecniche per costruire una realtà che non necessitasse di ulteriori cambiamenti. Si cercavano di rimuovere le insicurezze personali, in modo che gli aspetti caotici della vita umana apparissero ben ordinati e familiari. Bauman asserisce che adesso siamo passati ad una nuova fase detta modernità liquida poiché, proprio come per i liquidi, è impossibile mantenerne la forma a lungo. Il passaggio globale dalla modernità solida a quella liquida ha posto ogni individuo in confronto con una serie di nuove sfide. Le forme sociali e le istituzioni non hanno più il tempo necessario per solidificarsi permanentemente, e così non si avvalgono più di punti di riferimento per piani a lungo termine. La flessibilità e instabilità dei legami sociali ha come risultato paradossale quello di aumentare il fascino verso un’idea di comunità nei rapporti interumani che varia costantemente. Nonostante la società fluida moderna ci spinga verso l’individualizzazione di tutti i legami sociali, l’idea comunitarista induce alla creazione di nuove solidarietà tra diversi individui che sappiano riequilibrare la crescente insicurezza verso il mondo fluido moderno e la sua dinamicità.

La ricerca della permanenza, tuttavia, guida molte delle

[1] Bauman Z., *Modernità Liquida*, GLF editori Laterza, Bari, 2002.

nostre scelte quotidiane. Vogliamo raggiungere risultati duraturi, trovare soluzioni che sembrano permanenti, mantenere impegni continui, nella ricerca di un senso di sicurezza, di uno schermo contro i rischi che possono incorrere. Eppure ci inganniamo credendo che il mondo sia permanente quando, in realtà, l'unica certezza è che tutto cambia, come per ogni vita sulla Terra segue un ciclo di nascita, crescita e morte.

A differenza della cultura Occidentale, il concetto di impermanenza è profondamente radicato nella cultura Orientale. Sia per il Buddismo che per l'Induismo, religioni originarie di un'area geografica fino a poco tempo fa ritenute considerevolmente distanti, la natura mutevole e il cambiamento sono verità inevitabili dell'esistenza. Al contrario, nella cultura Occidentale nella quale persiste la ricerca continua di stabilità, si tende a credere che seppure il mondo sia imprevedibile lo si possa in qualche modo controllare. Una differenza simile di pensiero la si può cogliere anche nel significato latente attribuito al paesaggio costruito. In Occidente infatti le pietre, e il significato di cui sono portatrici, sono percepite come testimonianza della nostra storia e per questo, da difendere nella propria originalità. In Oriente l'attenzione invece non è tanto focalizzata sull'aspetto materiale di un edificio, ma sul suo aspetto spirituale e sul luogo in cui è ubicato. In Cina gli edifici tradizionali sono costantemente ricostruiti nel modo originale, mentre in Giappone i santuari shintoisti possono essere ricostruiti ogni 20 anni, e non per questo venerati con meno intensità della costruzione originale.

In un'era dalle scarse risorse e dai paradigmi in continuo mutamento non si può più pretendere che la riqualificazione di un'area abbandonata dipenda esclusivamente da soluzioni nel lungo periodo, quanto piuttosto dall'alternanza di funzioni opportune al variare delle condizioni del contesto.

Potremmo, o forse dovremmo, cambiare il modo in cui vediamo le iniziative di tipo temporaneo, non più attraverso l'etichetta pregiudizievole di attività secondarie rispetto ad altre più durature, ma come potente strumento utilizzabile durante il lungo processo di rigenerazione.

.2 Il Riuso Temporaneo

Dopo la crisi immobiliare degli anni '90, le città occidentali hanno dovuto far fronte al più grave crollo del mercato urbano dell'ultimo mezzo secolo. Le difficoltà erano dovute ad un connubio di fattori, da un lato alla sovrapproduzione immobiliare di difficile collocazione, dall'altro all'incapacità di sviluppare progetti di riuso delle strutture e degli spazi dismessi, alcuni dei quali risultano ancora oggi inutilizzati. Alla stessa maniera la crisi finanziaria del 2007/2008 ha compromesso nuovamente la nostra fiducia nel concetto di crescita perpetua, a maggior ragione perché gli effetti perdurano ancora oggi.

In Europa e Nord America diverse grandi imprese sono fallite, il potere economico dei consumatori si è ridotto radicalmente, mentre ad aumentare erano solo gli spazi inutilizzati, tanto nelle grandi città, quanto in provincia.

Le conseguenze della crisi finanziaria sono ora aggravate anche dagli effetti sulla capacità di credito di ogni Stato. Diversi Stati occidentali, tra cui Italia, Spagna, ma anche la Gran Bretagna, hanno scelto di rivedere i propri bilanci governativi, dai quali sono stati tagliati fondi per vari progetti che hanno permesso, e permetterebbero, per molto tempo lo sviluppo, le infrastrutture, le opere pubbliche, le rigenerazioni urbane. Ad essere colpiti sono stati soprattutto i cittadini, quindi le città, le cui autorità sono state costrette alla ricerca di metodi creativi di finanziamento, ma soprattutto ad accettare una nuova consapevolezza, l'instabilità. La situazione di crisi ne ha però fortunatamente accentuato l'adattività, ovvero la capacità dei cittadini e delle imprese di adattarsi al cambiamento. Questa situazione ha permesso, grazie ad una forte volontà di sperimentazione, di creare un nuovo assetto urbano, del tutto innovativo.

Diverse autorità cittadine in Europa e Nord America supportano la rivalutazione e lo sviluppo di aree urbane abbandonate, ma senza le risorse, il potere e il controllo necessari per l'attivazione dei normali processi di pianificazione. Le autorità hanno cominciato ad ampliare lo spettro dell'ordinaria pianificazione, collegandola ed integrandola ad iniziative di carattere temporaneo, con il fine di valorizzare il

potenziale di aree dismesse e abbandonate velocizzando i tempi di un cambiamento urbano ordinario. A seguito delle prime sperimentazioni, sono consapevoli ora della capacità dei piani di poter essere più flessibili, ma soprattutto che le attività temporanee possano trovare maggiore spazio, tenendo in considerazione l'odierna ed incerta situazione economica.

Tuttavia questi segni di urbanismo temporaneo sono relativamente recenti. Finora sia la teoria che la pratica nella pianificazione e progettazione urbana sono stati caratterizzati, come detto precedentemente, da un'idea di permanenza. Per questa ragione le relativamente nuove strategie e tattiche del riuso temporaneo vanno di pari passo con i cambiamenti profondi delle relazioni sociali urbane. Alla base di questi progetti vi è una conoscenza e una valutazione dei modi e delle forme sociali, nella quale si analizzano le modalità di appropriazione degli spazi, l'uso di questi e il modo in cui un variegato numero di persone interagisce con questo quadro urbano. Sempre più frequentemente il rapporto tra la città e i suoi cittadini si caratterizza proprio per questa discontinuità, per la riducibilità alle forme tradizionali dell'abitare, del lavorare, del muoversi e del divertirsi, nonostante sempre più frequentemente la domanda delle nuove popolazioni urbane miri all'ottenimento di spazi e luoghi per attività che sono circoscritte nello spazio e nel tempo. I riusi temporanei rappresentano una pratica ottimale per valorizzare i mutamenti sociali della città contemporanea, ma sono anche un'opportunità per rivalutare e prendersi cura di un patrimonio storico, architettonico e culturale spesso inestimabile, che purtroppo le sole regole di mercato non sono riuscite ad includere e promuovere. Possono gli usi temporanei essere una dimostrazione di una struttura urbana più dinamica e adattiva, nella quale la città inizia ad interessarsi e a comprendere gli interessi dei suoi cittadini? Gli interventi temporanei possono essere attivati, pianificati e progettati salvaguardando i propri punti di forza e senza che perdano la loro potenzialità creativa? Gli usi temporanei potrebbero essere parte di una soluzione alle sfide che affrontano le città contemporanee per permettere di adattarsi alle condizioni del XXI secolo.

.3 Studi Internazionali

Tra il 2000 e il 2010 la congiuntura economica negativa provoca il crollo del mercato immobiliare, la chiusura di centinaia di aree industriali, commerciali, ed uffici, l'involuzione del mercato del lavoro, l'incremento dell'immigrazione per cercare una vita migliore o scappare da situazioni di povertà o di guerra; queste nuove situazioni creano nuovi scenari che favoriscono nuove ricerche che si avvicinano a vari temi quali, una nuova organizzazione spaziale, un'urbanistica del quotidiano e la valenza progettuale degli usi temporanei focalizzandosi sulle nuove destinazioni degli spazi abbandonati.

Peter Bishop e Lesley Williams^[2] la definiscono "four-dimensional city" per cui la città non giunge mai ad uno stato finale ma è in continua trasformazione. La prova lampante si nasconde intorno a noi, nella fusione tra elementi moderni ed elementi storici. La parte storica coesiste nella "città in un ricco mosaico di contrastanti stili architettonici, a volte inserendosi con successo tra la vita e le funzioni della città moderna". I processi di pianificazione strategica sono sempre più inadatti al ritmo dei moderni cambiamenti urbani, lasciando le aree in un limbo che può durare anni nel frattempo che essi vengano definiti. I piani spesso sono superati prima ancora di essere pubblicati, promuovendo categorie di uso che sono inflessibili e inadatte a tempi di continuo mutamento.

È lo studio "Urban Catalyst" composto da Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer e Philipp Misselwitz ^[3] a dare l'avvio tra il 2001-2003 ad una ricerca internazionale. Le potenzialità di usi temporanei di 5 città europee (Berlino, Amsterdam, Helsinki, Vienna e Napoli) sono state osservate e valutate da esperti e ricercatori al fine di comprendere quanto questa tecnica progettuale possa valorizzare spazi abbandonati. Dove la pianificazione urbana e il Real Estate non sono riusciti a rivalorizzare spazi vuoti, a causa di una prassi burocratica troppo lenta, spesa elevata per l'operazione di bonifica dei suoli, mancata collaborazione con gli enti locali, molte volte usi temporanei hanno influenzato l'affermarsi di usi imprevisi, nuove economie e capitali sociali.

[2] Bishop P., Williams L., *The Temporary City*, Routledge, Oxon - New York, 2012.

[3] Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P., *Urban Catalyst. The Power of temporary use*, DOM Publishers, Berlino, 2003.

La ricerca è in fase di lavorazione e gli studi di caso ancora sotto osservazione e analisi. Nonostante questo è già possibile giungere a delle riflessioni sul riuso temporaneo; inizia ad essere possibile grazie alla letteratura scientifica comprendere il perché del successo nell'ambito della progettazione urbana. Un comodo strumento per affrontare quindi la gestione della vacant land, una delle maggiori sfide che i pianificatori urbani si trovano ad affrontare nelle città contemporanee. In questo senso gli usi temporanei hanno l'abilità di cambiare uno sviluppo mal riuscito o in stallo in qualcosa di nuovo in grado di cambiare la sensazione che un luogo trasmette creando un'immagine fresca e in grado di attirare eventuali investimenti.

Anche gli imprenditori e gli immobiliari si sono resi conto che ci può essere una grossa fonte di guadagno investendo in queste pratiche. La capacità di aumentare l'attrattività di un luogo può anche essere misurata in base all'aumento dei prezzi immobiliari e si può configurare come una sorta di riqualificazione a basso costo [4].

I progetti di riuso temporaneo possono essere considerati come dei veri e propri punti di ripartenza di un luogo abbandonato offrendogli una nuova immagine e una nuova finalità da cui può trarre vantaggio tutto l'assetto urbano. Questo è realizzabile perché queste pratiche vanno a cambiare le regole di accesso agli spazi che spesso negano la possibilità ad alcuni enti poichè non dispongono di un alto capitale finanziario e questo forte cambiamento anche di regole sociali può portare ad un cambio di potere e possono permettere un nuovo senso di legittimazione.

Questo trasferimento temporaneo di potere può aprire diversi scenari. Se ad esempio l'iniziativa temporanea è di successo e si radica nel contesto potrebbe costituire un rischio per costruttori o proprietari che, interessati a insediare destinazioni d'uso più redditizie, potrebbero andare incontro alla resistenza della comunità locale [4].

La progettazione che si avvale della tecnica del riuso temporaneo ha molti vantaggi ed è da considerare sicuramente una risorsa dalle forti potenzialità ma i risultati posso-

[4] Lehtovuori, P., Ruoppila S., *Temporary Uses as Means of Experimental Urban Planning*, UDK Brojevi, 2012.

no essere molti e differenti e la divisione dei profitti non è sempre equa.

Con un certo pragmatismo i sostenitori di questa tecnica in continuo divenire sono alla ricerca di finanziatori che sono interessati a spazi vuoti e abbandonati per poter mettere in pratica questa nuova scelta progettuale in grado di creare nuove connessioni. Quello che ne deriva è un modello di “urban connectivity on demand” [5], una mossa del tutto gestionale e basata su collegamenti richiesti dagli utenti, queste connessioni, però, devono avvenire velocemente poiché tutto ciò che è mutevole e dinamico offre risorse a breve termine, le risorse da considerare sono sia la disponibilità di spazi inutilizzati da valorizzare sia la presenza di persone che abbiano delle esigenze.

Un altro aspetto critico di questo modello di “urban connectivity on demand” sottolineato da Mara Ferreri è l’assunzione a-problematica della totale flessibilità personale degli utilizzatori temporanei. Questo meccanismo implica infatti la presenza di “pop-up people” [5], gente che possa essere mobilitata con breve preavviso e che sia disponibile a tempo pieno per un certo periodo di tempo. Anche gli autori di *Urban Catalyst* quando delineano le biografie lavorative degli utilizzatori temporanei non nascondono che in molti casi si tratta di persone che alternano contratti a progetto, coinvolgimento non retribuito, disoccupazione, impieghi part-time, temporanei o in nero . [6]

Questa modernizzazione delle conoscenze mette ovviamente alla prova anche l’Università e gli altri enti responsabili della formazione di architetti, urbanisti, progettisti; in particolare offre un’opportunità per mettersi in gioco e cambiare le regole standard della progettazione.. E sfida anche le amministrazioni pubbliche, che devono cambiare le stesse modalità dell’azione amministrativa (dalla costruzione dei bandi alla definizione delle regole d’uso; dall’accompagnamento alla verifica e alla valutazione di politiche, programmi e progetti). Certamente si deve essere a conoscenza delle controindicazioni: quelli che il riuso temporaneo diventi per le amministrazioni un modo per evitare alcune criticità strutturali e per rimandare necessari investimenti; quelli che le attività di riuso riguardino sono

[5] Ferreri M., *The Seduction of Temporary Urbanism*, *Ephemera Journal*, Londra, 2014.

[6] Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P., *Urban Catalyst. The Power of temporary use*, DOM Publishers, Berlino, 2003.

piccoli gruppi di nicchia (creativi, alternativi, antagonisti), e per non captare una richiesta più generale di rivalutazione degli spazi e dei luoghi dismessi e abbandonati.

Caratteristiche

La letteratura scientifica e i contenuti del web permettono di avere le informazioni su questa tecnica e riescono a catalogare ed enunciare gli elementi caratteristici del riuso temporaneo. In particolare si è fatto riferimento al testo TEMPORIUSO di Isabella Inti [7].

Questi elementi sono delineati come: gli spazi, i tempi, gli attori, gli strumenti e le norme del riuso temporaneo, le architetture e i relativi stadi d'intervento.

Il connubio e l'interazione di questi può portare ad una conoscenza del complesso intervento di riuso temporaneo di uno spazio dismesso.

Spazi .5

Gli spazi in cui è possibile un'attività di riuso temporaneo sono tutti quelli spazi abbandonati presenti grazie alla trasformazione ed evoluzione della città. Si parla di spazi generati nel periodo successivo a quello industriale e a quello della crisi energetica degli anni '70, soprattutto di ingenti aree industriali o infrastrutturali, comunemente in zone urbane centrali o ai margini del tessuto urbano edificato durante gli anni di espansione. Frequentemente i processi di consolidamento ed estensione si sono focalizzati in queste zone per creare nuovi spazi residenziali, ma queste zone non sono utilizzate adeguatamente o sono totalmente abbandonate a causa degli ingenti costi del processo di bonificazione e dello spazio troppo esteso. Ciò provoca numerosi comportamenti di degrado, criminalità, inquinamento ed abusivismo. Questi spazi, tipologicamente eterogenei, nella maggior parte dei casi sono ex fabbriche abbandonate, casolari dismessi o scali ferroviari inutilizzati, questi e molti altri sono uno scenario di opportunità per nuovi progetti di riuso temporaneo.

[7] Inti I., Cantaluppi G., Persichino M., *TEMPORIUSO. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Altraeconomia edizioni, Milano, 2015.

Possono quindi essere classificati secondo 4 categorie:
Edifici speciali, edifici con caratteristiche spaziali, dimensionali, distributive e funzionali particolari come ex fabbriche, ex rimessaggi navali, cascine abbandonate, ex scuole, ex caserme, ex palazzetti dello sport, i grandi edifici poli-funzionali, ex musei, ex stazioni, ex aeroporti;
Ex appartamenti, ex uffici spazi per il lavoro e l'abitare in palazzine vuote o inseriti in strutture abitative funzionanti;
Spazi per il commercio, i negozi vuoti, i centri commerciali abbandonati, i mercati comunali non più utilizzati;
Spazi Aperti, aree interstiziali, moli abbandonati, superfici a standard, scali ferroviari dismessi, verde di risulta.

.6 Attori

Il processo di riuso temporaneo di un'area conta tanti attori che insieme, cooperando, arrivano a realizzare il progetto. Vi sono 4 principali soggetti: il proprietario dell'immobile preso in considerazione. Potrebbe appartenere ad un soggetto privato o pubblico, alle volte parte dell'Amministrazione Pubblica.

L'utilizzatore è quella persona singola, o in gruppo, per cui è progettato il processo di riuso temporaneo, in quanto rappresentano l'usufruttuario finale del processo.

In relazione a quanto osservato in altri casi, soventemente questa figura coincide con membri della popolazione che si dedicano alla produzione artistica e artigianale, giovani studenti o volontari.

La Pubblica Amministrazione ha un ruolo di primo piano in tutto il processo di riuso temporaneo, poiché accorda permessi per l'attività e avvia eventuali finanziamenti per garantire la sicurezza del luogo in oggetto. L'intermediario è colui che mette in relazione tutti gli attori coinvolti, cercando e valutando domanda e offerta di spazi dismessi e proponendo delle alternative possibili. Si occupa di promuovere l'attività per mezzo di strumenti politici, tecnici e legali, e di creare una rete di comunicazione e scambi tra i differenti soggetti (associazioni, agenzie di sviluppo, uffici comunali...).

Gli spazi abbandonati considerati nella precedente classificazione hanno un aspetto comune, vi è un “gap temporale”, ovvero un arco di tempo più o meno breve che passa tra il momento in cui decade l’utilizzo e inizia il successivo e nuovo sviluppo commerciale.

La ricerca internazionale “Urban Catalyst”^[8] ha messo in luce nuove possibilità non pianificate di utilizzo dell’area attraverso processi temporanei, prima che venga recuperata o demolita facendo spazio a nuovi edifici.

Diversi elementi possono condizionare e rimandare il processo di rivalorizzazione di un’area dismessa prescelta. Tali fattori possono essere:

Costi di riqualificazione relativamente alti (a causa degli elevati costi di bonifica);

investimenti verso un unico progetto che generano forti malcontenti a livello locale e contrasti nel campo politico;

I piani di progetto, di pianificazione e le regole sono poco chiari e di lenta approvazione;

Incertezza del mercato finanziario nei confronti di programmi deboli e rischiosi;

situazioni in cui non vi è presenza di sovvenzionamenti pubblici;

zone che non suscitano un interesse a livello economico.

I processi di riuso temporaneo vanno ad inserirsi all’interno di questi gap temporali, e la loro durata dipende essenzialmente dal tipo di funzione inserito.

eventi, fiere, turismo 1 settimana/10 giorni

esposizioni, workshop laboratori site specific 1/3 mesi

lavoro, studio 9 mesi

lavoro, associazionismo 18 mesi

lavoro, associazionismo, produzione 3/5 anni

[8] Oswald P., Overmeyer K., Misselwitz P., *Urban Catalyst. The Power of temporary use*, DOM Publishers, Berlino, 2003.

.8 Strumenti

Anche se non vi sono delle regole ufficiali nei processi di riuso temporaneo di fabbricati o aree dismesse, è possibile elencare alcuni strumenti a livello contrattuale che regolano questi tipi di intervento.

Questi sono il contratto di comodato d'uso temporaneo e la concessione d'uso temporaneo che permettono la fine temporanea di un bene immobile, dopo aver concordato le responsabilità tra il proprietario, definito comodante, e l'utilizzatore finale, il comodatario.

Nelle politiche di riuso temporaneo adottate dalle amministrazioni comunali, nella maggior parte dei casi l'utilizzo provvisorio di spazi dismessi in attesa di nuove funzioni non risulta essere formalizzato tra le comuni pratiche di pianificazione territoriale, ad eccezione di lungimiranti municipalità, come ad esempio per la capitale olandese Amsterdam che già dal 2000 ha costituito un proprio Ufficio per il riuso temporaneo, dando non solo informazioni utili a riguardo, ma anche e soprattutto supporto economico. La gestione del processo di riuso temporaneo comincia attraverso la pubblicazione di bandi di concorso nazionali ed internazionali per il riutilizzo di spazi dismessi, terminando con l'assegnazione all'associazione od ente vincitore. In altre situazioni, intendendo anche il panorama italiano, lo strumento più frequentemente utilizzato dalle amministrazioni è quello della delibera comunale ad hoc per sbloccare l'iter di permessi di abitabilità e uso temporaneo. Proposte reali per aiutare questi processi di riuso temporaneo a realizzarsi, arrivano inoltre da alcune associazioni che si presentano come vere e proprie Agenzie per il riuso temporaneo come l'associazione internazionale Citymine(d) con il progetto Precare (www.precare.org, progetto concluso) e l'associazione Temporiuso (www.temporiuso.org) [9].

[9] Inti I., Cantaluppi G., Persichino M., *TEMPORIUSO. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Altraeconomia edizioni, Milano, 2015.

I processi di riuso temporaneo avvengono come detto più volte in aree residuali del quadro urbano, costruiti o all'aperto, come ad esempio possono essere edifici industriali abbandonate che diventano parte di un nuovo contesto. Questi spazi affinché vengano utilizzati devono essere in sicurezza tramite interventi cosiddetti "di base", ovvero mediante l'eliminazione di residui, un minimo consolidamento strutturale e l'installazione di sistemi antincendio. Ogni spazio ha però esigenze manutentive differenti che necessitano di interventi architettonici diversi per l'inizio della nuova funzione, a loro volta scelti in base a tipologia e durata del riuso: Si possono quindi catalogare questi spazi in 3 categorie:

Grado 0 inserimento di arredi interni/esterni ed allestimenti temporanei di facile rimozione. Utilizzo di materiali di recupero o del tutto riciclabili.

Grado 1 fornitura di infrastrutture impiantistiche primarie (luce, elettricità, acqua). Inserimento di arredi interni/esterni e allestimenti temporanei facilmente removibili. Utilizzo di materiali di recupero o del tutto riciclabili.

Grado 2 Installazione di strutture architettoniche leggere permanenti ma sempre indipendenti strutturalmente dall'edificio. Adeguamento dei servizi igienici, allacciamento alla rete fognaria. I fenomeni di riuso temporaneo avvengono in spazi dismessi che possono essere costruiti o all'aperto.

Cinema America

Roma



LUOGO

Cinema America, p.za di San Cosimato, Roma



FUNZIONE ORIGINARIA

Cinema



PROTAGONISTI

Proprietà: Progetto Uno Srl

Amministrazione: Comune di Roma - Regione Lazio

Occupanti: Associazione Piccolo Cinema America



UTILIZZO TEMPORANEO

Proiezioni cinematografiche, biblioteca, aula studio



QUANDO

Dal 2012 al 2015



FUNZIONE FUTURA

Lo spazio è destinato a diventare un'area residenziale di lusso, seppure i vincoli storici non ne consentano più la demolizione



DESCRIZIONE

Il Cinema America, chiuso per fallimento dal 1999, rimane completamente abbandonato ed in rovina per anni. Nel 2002 viene acquistato dalla Progetto Uno Srl, società che vuole demolirlo per ricavarne venti mini appartamenti di lusso e un garage. Ma il 13 novembre 2012, quando la giunta Alemanno sta per dare l'autorizzazione a procedere con i lavori, avviene l'occupazione da parte di alcuni ragazzi che studiavano nelle limitrofe scuole e che avevano l'esigenza di uno spazio dove poter studiare e far cultura: diventerà di lì a poco un luogo di produzione culturale, una sala con continue proiezioni di film d'autore e non. Nei diciotto



mesi successivi i volontari hanno rifatto tetto, grondaie, pavimenti, impianto elettrico, creando una biblioteca ed un'aula studio. Centomila euro di lavori, raccolti attraverso sottoscrizioni. L'occupazione ha un enorme successo. Le serate sono sempre più affollate e la storia dei ragazzi dell'America comincia a interessare registi, attori e produttori. Comune e Regione candidano il Cinema America a bene da tutelare. Dopo un tentativo di acquisto, rifiutato dalla proprietà, il bene è sgombrato dall'occupazione. L'enorme successo mediatico e popolare dell'esperienza porterà i ragazzi del Cinema America a proporre il loro format "en plein air", in diversi luoghi della città.

MACAO

Milano



LUOGO

Ex Borse del Macello, v.le Molise, Milano



FUNZIONE ORIGINARIA

Borsa del Macello



PROTAGONISTI

Proprietà: SO.GE.MI Srl

Amministrazione: Comune di Milano

Occupanti: MACAO



UTILIZZO TEMPORANEO

Nuovo Centro per le Arti, la Cultura e la Ricerca



QUANDO

Dal 2012 ad oggi



FUNZIONE FUTURA

Attualmente sconosciuta



DESCRIZIONE

L'associazione Macao si autodefinisce come "centro indipendente per le arti, la cultura e la ricerca" con l'intenzione di innovare l'idea storica dell'istituzione culturale e di sperimentare nuovi modelli di governance della produzione artistica. La nascita di Macao avviene il 5 maggio 2012 quando un centinaio di persone decide di occupare per protesta Torre Galfa a Milano, grattacielo abbandonato da tempo le cui sole logiche del mercato non sono riuscite a salvare. Dopo dieci giorni ed una moltitudine di eventi organizzati l'edificio viene sgomberato. Dopo circa un mese ed un ulteriore sgombero all'attivo, quello dovuto all'occupazione di



Palazzo Citterio, Macao approda presso l'ex Borse del Macello, palazzina liberty inutilizzata da anni. Rappresentazioni cinematografiche e teatrali, mostre di design, fotografia e visualarts, ma anche incontri di letteratura e poesia sono solo alcuni degli eventi in programmazione, la cui riuscita è coordinata settimanalmente in un'assemblea a cui tutti possono partecipare.

Variante Bunker Torino



LUOGO

Ex Stabilimento SICMAR, via Paganini, Torino



FUNZIONE ORIGINARIA

Rifugio antiaereo per gli operai della SICMAR



PROTAGONISTI

Proprietà: Società Torino Quittengo Srl

Amministrazione: Comune di Torino

Occupanti: Associazione Culturale Variante Bunker



UTILIZZO TEMPORANEO

Attività culturali, artistiche e sportive, orti urbani



QUANDO

Dal 2012 ad oggi



FUNZIONE FUTURA

Eco-quartiere della creatività in Variante 200



DESCRIZIONE

Variante Bunker nasce nel luglio 2012 per volontà di un gruppo di giovani architetti, interessati a dare un senso alla struttura, oramai in disuso, focalizzandosi sulla funzione che avrebbe dovuto svolgere. Il luogo viene affittato per pochi mesi e vengono invitati vari artisti nazionali con il compito di realizzare murales che ancora oggi rendono unica la location. Conclusasi l'esperienza nel settembre dello stesso anno, la proprietà della struttura propone all'associazione URBE, oggi diventata Variante Bunker, di proseguire l'esperienza. La possibilità di avere un luogo dove realizzare attività culturali ha aperto le porte a tan-



te idee, che con il tempo ha trovato svariate espressioni. Negli anni sono stati coinvolti bambini e anziani, sportivi e artisti, mamme e nipoti. Nel luogo dove prima c'era solo rumore, nascono gli orti urbani che forniscono agli anziani coinvolti un pezzo di terra da coltivare a piacimento, vengono organizzate rassegne d'arte e nasce una scuola di circo che oggi raccoglie oltre 150 ragazzi in difficoltà. Variante Bunker si propone come laboratorio per sperimentare un nuovo modello anticipatore di sviluppo urbano nel cuore di un importante trasformazione della città di Torino quale 'è' la variante 200.

Guido Reni District Roma



LUOGO

Ex Caserme Guido Reni, via Guido Reni, Roma



FUNZIONE ORIGINARIA

Caserma militare



PROTAGONISTI

Proprietà: Gruppo Cassa Depositi e Prestiti

Amministrazione: Comune di Roma

Occupanti: Urban Value



UTILIZZO TEMPORANEO

Mostre, festival ed eventi aziendali



QUANDO

Dal 2016 al 2018



FUNZIONE FUTURA

Mix residenziale, commerciale e alberghiero, attrezzature pubbliche e Città della Scienza



DESCRIZIONE

L'area, disponibile grazie a un lavoro di riuso, appartiene alle ex caserme Guido Reni di proprietà del Gruppo Cassa depositi e prestiti che ne ha avviato la valorizzazione ospitando manifestazioni culturali e temporary art. Lo spazio, oltre a essere centralissimo, nel quartiere Flaminio nei pressi del Maxxi, si compone di 23 aree indipendenti, ognuna delle quali presenta caratteristiche distintive e sale di diversa metratura (dai 300 fino a 1500 mq), per soddisfare esigenze eterogenee. Tutti gli spazi affacciano su un'ampia corte esterna, permettendo la realizzazione di eventi non solo in contemporanea, ma anche outdoor e indoor.



Guido Reni District, il complesso di location di oltre 72.000 mq ha accolto mostre, eventi aziendali, festival, sfilate, set televisivi e cinematografici, convention.

Il bilancio è di 437 attività fra cui mostre, prime mondiali, festival, sfilate, presentazioni, lanci di prodotto, attività per bambini, mercatini, degustazioni, shooting. Sono state coinvolte oltre 1000 imprese, creati ben 283 nuovi posti di lavoro e prodotto un indotto di oltre 37 milioni di euro per la città.

3. La Fabbrica Macchine

.1	Area Ex-Westinghouse	050
.2	Storia Nebiolo	052
.3	Storia Fabbrica Macchine	054
.4	Futuro Area Ex-Westinghouse	055
.5	HBU Approach	063
.6	Statistiche	089
.7	Benchmarking	096
.8	SWOT Analysis	101
.9	Stato di fatto	103

.1 Area Ex-Westinghouse

L'area oggetto di variante presenta ancora alcuni segni dell'impianto e delle costruzioni che l'hanno caratterizzata dagli ultimi anni del XIX secolo come zona per attrezzature e servizi, soprattutto per la vicina ferrovia. Alcuni edifici sono stati demoliti per fare spazio alle nuove attrezzature previste sulla Spina, altri sono stati in parte conservati in quanto sottoposti a vincolo della Soprintendenza, altri sono ancora in attesa della definizione di una nuova destinazione. Erano infatti presenti nell'area tra la ferrovia e il tracciato della cinta daziaria:

Figura 1
Inquadramento
territoriale dell'a-
rea rinominata
ex-Westinghouse

- Le officine ferroviarie OGR (via Boggio 19-21) - vincolato: complesso di valore documentario, significativo esempio di edilizia industriale e di soluzioni tecnologiche di tardo Ottocento; il complesso struttura una specifica parte di città, progettata per attrezzature di servizio. Si tratta di un complesso di edifici (padiglioni Calderai, Montaggio, Torneria, Fucine, Carrozzi) eseguiti a più riprese a partire dal 1884 fino al 1896-1909.
- La compagnia italiana Westinghouse, prima Soc. elettrica Dubosc-Morelli (via Boggio 20-26, via Bixio, corso Ferrucci)
- demolita: la Compagnia Italiana Westinghouse dei Freni nasce a Torino nel novembre del 1906. L'azienda acquista lo stabilimento situato in via Boggio 20 dalla Rapid, fabbri-

ca costruttrice di ricambi per auto. La Westinghouse esegue nello stabilimento e solo in seguito adibito dalla Papiri a complesso industriale, molteplici lavori di originariamente villa di campagna ampliamento ed ammodernamento che permettono un netto miglioramento della produzione. In questo senso va anche interpretata la costruzione, nel 1907, di un reparto fonderia che impiega quasi esclusivamente operai specializzati e che negli anni successivi conoscerà un progressivo potenziamento con la creazione di nuovi impianti per la fusione. Nel 1928 la Compagnia Italiana dei Freni si fonde con la Compagnia Italiana dei Segnali, dando vita, a Torino, alla Compagnia Italiana Westinghouse - Freni e Segnali.

- Lo stabilimento Ex Nebiolo, ex Officine Dubosc (via Boggio 26) - vincolato: edificio industriale di significato documentario. In Borgo San Paolo, al numero 26 di Via Pier Carlo Boggio, in uno stabile acquistato dalla ex-fabbrica Dubosc, sorge la Sezione Fabbrica macchine, fiore all'occhiello della Nebiolo insieme ai due stabilimenti di via Bologna - Fonderia caratteri e Fonderia Ghisa - per la modernità dei macchinari e dell'organizzazione del lavoro. Un edificio lungo 125 metri che si estende su due piani su una superficie di 30.000 metri quadrati (22.000 dei quali coperti).

- La sede del Comitato e Biblioteca di quartiere, ex caserma Lamarmora (via Bixio - via Boggio 16): edificio di valore documentario e ambientale, strutturante una specifica Parte di città progettata per attrezzature di servizio. Costruita tra gli anni 1870-1871, su progetto dell'Ufficio d'Arte del Comune, datato 1869, che destinava il fabbricato a Mercato del Bestiame (si ricordi la vicinanza con il Mattatoio Civico, ora demolito). Il fabbricato è stato recentemente oggetto di dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli art. 10 e 12 del DLgs 42/2004 da parte della Soprintendenza (nota pro. n.3543/13 dell'11/04/2013). La variante, pertanto, prevede il mantenimento di questo fabbricato.

.2 Storia Nebiolo

La storia della Nebiolo ha inizio quando Giovanni Nebiolo acquista nel 1878 da Giacomo Narizzano una piccola fonderia di caratteri attiva a Torino già dal 1852. Il 13 giugno 1880 Nebiolo, insieme a Lazzaro Levi, fonda la Nebiolo & Comp con stabilimento nell'attuale via Belfiore poi trasferito, a causa di un repentino aumento della produzione, in corso Regio Parco. Nel 1908 dall'accordo con la concorrente milanese Urania nasce l'Augusta, nuova società con lo scopo di riorganizzare e razionalizzare il ciclo produttivo, che nel 1918, successivamente alla riconversione bellica nel primo conflitto mondiale, costituisce tre nuovi stabilimenti: la Fabbrica Macchine in Borgo San Paolo, la Fonderia Caratteri e la Fonderia Ghisa in via Bologna. Nonostante gli anni Venti siano distinti da agitazioni operaie, compreso il cosiddetto "sciopero delle lancette" nel settembre del 1920, la Nebiolo registra un'incremento nelle esportazioni, fino allo stop del 1929, quando calano bruscamente le vendite. A seguito delle sanzioni ricevute dalla Società delle Nazioni in seguito alla Guerra d'Etiopia, si rendono necessari nuovi settori di produzione. La crisi spinge l'azienda ad un orientamento verso la fabbricazione di macchine utensili, intensificata durante il secondo conflitto mondiale insieme alla produzione di bombe ed armamenti. La situazione peggiora a causa dei bombardamenti che distruggono gran parte degli stabilimenti e delle rivolte operaie dovute al licenziamento di 980 dipendenti e 250 im-

Figura 2
Logo della società
Ditta Nebiolo &
Comp.

Fonte: Storia e Cultura dell'Industria, *Nebiolo*,
<http://www.corsi.storiaindustria.it/settoriindustriali/editoria/nebiolo/storia/9.shtml>

piegati. Sebbene tra il 1955 e il 1965 la Nebiolo, complice anche un momento favorevole dell'industria italiana, vive un decennio di sviluppo, le agitazioni sindacali e l'"autunno caldo" condizionano fortemente la produzione industriale che, alla fine degli anni Sessanta viene trasferita a Settimo Torinese. Nel 1976, a causa di una condizione di crisi permanente, si rende necessario l'ingresso in società di un nuovo azionista, la FIAT, che determina la chiusura delle Fonderie Ghisa e la cessazione della produzione di caratteri a stampa. Negli anni successivi l'azienda passa prima nelle mani dell'industriale casalese Cerutti, poi di nuovo di proprietà della FIAT. Nel 1986 passa sotto la gestione di una cordata d'imprenditori facente capo alla Pivano, ditta concorrente di Alessandria, che nel 1990 cede la Nebiolo Macchine Spa alla Montenegro Srl. Nel 1993 viene dichiarato il fallimento e l'anno successivo nasce la Nebiolo Printech con sede a San Mauro Torinese.

3 Storia Fabbrica Macchine Nebiolo

Il complesso presenta un'elegante facciata liberty progettata nel 1910 dall'ingegner Santoné per l'azienda Dubosc in borgo San Paolo, in via Boggio 26, tra le vie Avezzana e Vochieri . Nel 1922 viene acquistato dalla Nebiolo per ospitare la da poco nata Fabbrica Macchine. L'impianto presenta dimensioni importanti, sorge infatti su un'area di 30 mila metri quadrati di cui 22 mila coperti, e comprende al piano terra un unico salone e diversi settori produttivi, mentre al primo piano l'ufficio tecnico, l'archivio, la scuola di formazione e i magazzini.

Al suo interno trovano occupazione 600 operai e vengono prodotte macchine di altissima qualità, sottoposte addirittura a cinque diversi collaudi prima di essere immesse sul mercato. Durante la Seconda Guerra Mondiale è utilizzata per la produzione di armamenti bellici e per questa ragione è inter-

ressata nell'autunno del 1942 da due attacchi aerei alleati che provocano danni considerevoli su tutto l'isolato, parzialmente ripristinato già nel gennaio del 1945.

Figura 3
Come appariva il
complesso indu-
striale della Ditta
Nebiolo

Tra il 2000 e il 2001 viene indetto un Concorso internazionale di progettazione bandito dalla Città di Torino per la realizzazione di un centro culturale, con la nuova Biblioteca civica centrale e una sala teatrale da 1200 posti, sviluppato su più piani con una superficie di 40.000 mq, all'interno dell'area industriale dismessa delle ex Officine Nebiolo e Westinghouse, di via Pier Carlo Boggio, compresa all'interno del programma integrato relativo alla Spina 2.

Il Concorso ha come scopo l'acquisizione del progetto preliminare per la realizzazione della nuova sede della Biblioteca civica centrale della Città di Torino in sostituzione dell'attuale complesso di Via della Cittadella, ormai del tutto inadeguato alle esigenze della collettività torinese, e per la realizzazione di una nuova sala teatrale dedicata all'opera di prosa.

L'obiettivo del tema progettuale, oggetto del Concorso, è di creare un nuovo polo di forte attrazione culturale nel cuore della città, riutilizzando le aree industriali dismesse della "Spina Centrale", con la finalità di riqualificare le trasformazioni urbanistiche e di creare le migliori opportunità per lo sviluppo futuro dell'intera città. Il progetto si dovrà sviluppare in coerenza con quanto indicato in modo più dettagliato nel programma architettonico allegato al presente Bando di Concorso. In linea generale i concorrenti dovranno tenere in considerazione le seguenti indicazioni: nell'area oggetto di Concorso dovrà sorgere un nuovo complesso architettonico di circa 40.000 mq di superficie lorda complessiva, che dovrà contenere la nuova Biblioteca civica centrale come funzione principale, ed un teatro di prosa di circa 1.200 posti; • agli spazi per le funzioni principali si dovranno aggiungere tutti i servizi per il pubblico, quali i locali per la ristorazione, i servizi gestionali, gli spazi



Figura 4
Come apparirebbe
l'area ex-We-
stinghouse se il
progetto della
Biblioteca civica
Centrale fosse
stato realizzato

destinati a parcheggio e a verde, il tutto secondo quanto dettagliato nel programma architettonico e negli elaborati grafici allegati; all'interno dell'area di intervento si dovranno conservare alcune parti preesistenti, tutelate per l'interesse storico-artistico, secondo quanto indicato dal programma architettonico allegato.

Il bando è stato vinto dall'architetto Mario Bellini con un progetto molto ambizioso per la città di Torino che non ormai riuscita a realizzare, principalmente per problemi economici essendo venuti a mancare i fondi e gli sponsor che avevano garantito per la realizzazione del progetto.

“Uno dei progetti a cui Torino ha dovuto rinunciare, causa crisi economica e mancanza di fondi, è la Biblioteca Civica progettata da Mario Bellini. [Era il 2002](#), quando l'architetto milanese vinceva il concorso internazionale per la costruzione di un vero e proprio Centro, sull'area ex Westinghouse. A pochi passi da Porta Susa e dalla Spina 2, dal Politecnico di Torino e dalla metropolitana, il nuovo complesso si trovava in un isolato con testimonianze industriali, vicino ai giardini La Marmora e all'ex carcere Le Nuove. In esso convivevano, dunque, reminiscenze del passato e proposte contemporanee. Oltre alla Biblioteca Civica doveva contenere anche due teatri e le sedi di vari istituti culturali.

Figura 5
Le immagini del
progetto di riqualificazione dell'area
su disegno dello
studio Rolla

Nel [febbraio del 2011](#) la Fondazione Crt manifesta interesse ad attivare la trasformazione dell'area ex Westinghouse per la realizzazione di un Centro Congressi, previa acquisizione del diritto di superficie sull'area a fronte di un corrispettivo pari a euro 400 euro/mq. E nel dicembre

dello stesso anno viene espletata l'apposita fase di evidenza pubblica, la Giunta Comunale approva lo schema di Convenzione per trasferire in capo a Fondazione Cd il diritto di superficie sull'area per 25.000 mq di Slp per 99 anni a fronte di 10 milioni di euro.

Ex-Westinghouse, Crt gela il Comune:
Diamo solo il 51%
A rischio la realizzazione del centro congressi

23 novembre 2011, La Stampa

“La partita a scacchi che si sta giocando tra Palazzo Civico e la fondazione di via XX Settembre lascia aperto un interrogativo: chi staccherà la spina al centro congressi che dovrebbe sorgere alle spalle delle Ogr? Crtha posto le sue condizioni: siamo disposti a sostenere un investimento ciclopico, a patto che la città partecipi. Palazzo Civico ha sondato alcuni investitori esteri, senza esiti incoraggianti. Morale: quel 49% che, secondo Crt, dovrebbe essere garantito dalla città - direttamente o tramite partner - rischi di saltare.”

Esattamente un anno dopo La Real Estate Asset Management Sgr (REAM) è designata da Fondazione Crt quale soggetto che acquisisce il diritto di superficie, estendendo ed aumentando la richiesta totale a 34.000 mq di Slp, con una proposta di incremento del corrispettivo a 14 milioni e 200 mila euro. La Giunta autorizza la stipula del contratto preliminare di trasferimento del diritto di superficie a favore di REAM, che si impegna al versamento di una caparra di 5 milioni di euro in favore di Palazzo di Città.”

All'ex-Westinghouse spunta l'ipermercato firmato Esselunga

Raggiunto l'accordo per cedere l'area vicina alle Ogr a un gruppo di fondazioni bancarie piemontesi

4 Gennaio 2013, La Stampa

"[...] L'accordo è stato già firmato dal Comune due giorni prima di Capodanno per vendere la location a Ream Sgr (un pool di fondazioni bancarie piemontesi che è subentrata alla Fondazione Crt): in quei 25 mila metri quadri potrà quindi finalmente nascere quel grande centro congressi che Torino attende da decenni. [...] Il Comune e Ream Sgr hanno firmato un accordo per il trasferimento del diritto di superficie dell'area ex-Westinghouse dove si realizzeranno attrezzature di interesse generale, servizi e parcheggi su una superficie di 25 mila metri quadri. Ream Sgr subentra a Fondazione Crt. In parallelo ha istituito un apposito fondo che, una volta conclusa l'operazione, permetterà di acquisire altri 9 mila metri quadri per la costruzione del centro congressi e degli edifici dedicati alla ricettività, al commercio e ai servizi"

L'offerta dell'Esselunga quasi 20 milioni per l'ex-Westinghouse

L'operazione dovrebbe realizzarsi nella primavera del 2016

31 dicembre 2013, La Stampa

"[...] Sarà della Esselunga perchè la società, l'unica che ha partecipato all'asta è la Amteco-Maiora srl, una newco creata ad hoc per l'operazione torinese e formata dalla vercellese Amteco, che lavora nel campo delle telecomunicazioni ed è fornitore di Esselunga, e Maiora Group, della famiglia barese Fusillo, robusto gruppo di costruttori presente anche nel campo alberghiero. Un arrivo in qualche modo favorito dalla capacità di manovra dell'architetto Rolla, progettista dell'operazione, che a suo tempo si era mosso in collaborazione con Unieco, Ream (Fondazione Crt) e ancora Esselunga. Team scioltosi un anno fa sulle disgrazie di Unieco e che aveva convinto Ream a versare già un anticipo di circa 5 milioni che ora verranno restituiti sottraendoli dai 19,7."

La Stampa, <https://www.lastampa.it/2013/01/04/cronaca/all-ex-westinghouse-spunta-l-ipermercato-firmato-esselunga-asHINQhhwFZ3RhBEKxt9, 04/01/2013>
La Stampa, <https://www.lastampa.it/2013/12/31/cronaca/lofferta-delleselunga-quasi-milioni-per-lex-westinghouse-tP4ZnNPgOAoSSjJJfn0trM, 31/12/2013>

Ex Westinghouse, Coop minaccia un ricorso Procedure non legittime

5 gennaio 2014, la Repubblica

“Esselunga ha vinto, conquistandosi per poco meno di venti milioni di euro l' area edificabile di corso Vittorio Emanuele, l' ultimo avamposto - mai così vicino al centro - dell' eterna “guerra dei supermercati” combattuta con la rossa Coop. [...] Dietro l' angolo ci sono le aule del Tribunale amministrativo cui Coop pensa di ricorrere contro l' asta e la variante urbanistica con cui il Comune ha venduto i terreni: «Decideremo nei prossimi giorni con i nostri legali come tutelare gli interessi della cooperativa dei soci» annuncia il presidente di Nova-coop, Ernesto Dalle Rive. Ma l' odore del ricorso è passato attraverso il portone di Palazzo Civico, dove si aspettano da un giorno all' altro che gli avvocati delle cooperative vengano a bussare alla porta.”

Westinghouse a rischio: i privati non pagano il saldo Le difficoltà della Città: aspetta 11,7 milioni dal centro congressi

27 giugno 2017, La Stampa

“La scadenza era fissata per fine gennaio. Poi marzo, quindi aprile. Ora nemmeno si più si parla di una scadenza. Si attende e basta. E intanto più di una incognita si addensa sul futuro dell'area ex Westinghouse. L'investimento non decolla. E il Comune non ha ancora incassato il dovuto. [...] Sui 19,7 milioni che la Città dovrebbe ricevere da Amteco-Maiora, la cordata che si è aggiudicata il bando del 2013, finora ne sono arrivati solo 8. I restanti 11,7 avrebbero dovuto essere versati entro il 31 gennaio 2017, data poi slittata prima al 31 marzo e quindi al 30 aprile. [...] È chiaro che spetta alla Città, eventualmente, far saltare il banco se Amteco non paga. Ed è altrettanto chiaro che il Comune non lo farà. Ha un disperato bisogno di soldi già usati per chiudere il bilancio 2016. La situazione, tuttavia, rischia di trascinarsi ancora, perché i privati hanno deciso di non scucire gli 11,7 milioni alme no

La Repubblica, <https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2014/01/05/ex-westinghouse-coop-minaccia-un-ricorso-procedure,05/01/2014>
La Stampa, <https://www.lastampa.it/2017/06/27/cronaca/westinghouse-a-rischio-i-privati-non-pagano-il-saldo-e-il-comune-non-paga-le-scuole-gfdSFYeTiGIsOJLGntQaLM,27/06/2017>

finché non si chiuderà la battaglia legale. E la Città, sebbene formalmente abbia ragione, ha le mani legate. Peggio, se le è legate da sola alla fine dello scorso anno. Dal gennaio del 2014 sul progetto pende un ricorso al Tar proposto da Novacoop, la cordata rivale di Amteco. Dopo un'infinità di rinvii, il 29 marzo era fissata l'udienza di merito, e non a caso Amteco si era impegnata a pagare il saldo entro il 31. Invece la causa è stata rinviata all'11 luglio."

Torino, ecco l'Esselunga di corso Vittorio Emanuele
Dopo le ultime autorizzazioni di Comune e Regione ora si attende il via libera del Tar. Nel progetto anche albergo e centro congressi.

8 luglio 2017, la Repubblica

"Lo svelamento del brand sugli elaborati tecnici dell'architetto Alberto Rolla non è casuale: martedì scorso l'Esselunga ha ottenuto dalla Regione e dal Comune l'autorizzazione per l'apertura di un superstore di 4.500 metri quadrati. Si tratta dell'atto conclusivo della procedura burocratica cominciata sei mesi fa per dare via libera al nuovo punto vendita di corso Vittorio Emanuele II, all'angolo con via Borsellino. Ora che l'autorizzazione è stata rilasciata la palla passa ai giudici amministrativi: sull'intera operazione pende infatti la spada di Damocle del ricorso al Tar presentato dalla concorrente Coop, subito dopo la vendita, alla fine del 2013, dei terreni dell'ex Westinghouse da parte del Comune. Ma l'ultima parola sulla vicenda è in dirittura d'arrivo. L'udienza per la trattazione del ricorso è stata fissata, dopo tre anni di rinvii, martedì prossimo. E salvo ulteriori colpi di scena, la sentenza è attesa entro settembre. Sino ad allora non solo l'Esselunga, ma anche il Comune resterà con il fiato sospeso. Nel caso in cui il tribunale amministrativo dovesse dare ragione alla Coop, infatti, non soltanto l'apertura del nuovo ipermercato, con il centro congressi ad esso collegato, salterebbe, ma Palazzo civico dovrebbe restituire ai nuovi proprietari dell'area, la ditta vercellese Amteco&Maiora, la non irrilevante somma di 8 milioni di euro, versata come anticipo; oltre a rinunciare a riscuotere una volta per tutte i rimanenti 12 milioni, sinora mai incassati.

La Repubblica, <https://torino.repubblica.it/cronaca/2017/07/08/news/su-per-170299794/?ref=search,08/07/2017>

È chiaro, dunque, che il giudizio del Tar sarà decisivo. Non soltanto per il futuro del progetto, ma anche per la tenuta dei conti del Comune.”

Via libera al centro congressi sull'ex area Westinghouse

Dopo quattro anni di battaglia il Tar bocchia il ricorso di Nova Coop: l'investimento ora può partire

5 ottobre 2017, La Stampa

“Via libera al centro congressi sull'area ex Westinghouse. La sentenza del Tar, pubblicata giovedì 5 ottobre, mette fine a una battaglia lunga quasi quattro anni, dalla fine del 2013 quando il Comune ha chiuso la gara per affidare la realizzazione del progetto. [...] A questo punto non esistono più ostacoli alla riqualificazione dell'ex fabbrica, un'area di 10 mila metri quadrati su cui sorgeranno un centro congressi da 5 mila posti, un'area commerciale targata Esselunga, un hotel e vari servizi. Buone notizie anche per la Città, che dall'operazione dovrebbe incassare poco meno di 20 milioni ma finora ne ha ricevuti soltanto nove perché Amteco temeva i cascami della battaglia giudiziaria.”

Ex-Westinghouse, nuova frenata e il Comune ora rischia 8 milioni

La newco da tempo ha smesso di pagare le rate all'amministrazione, che ha annullato il contratto

20 maggio 2018, la Repubblica

“L'affare ex Westinghouse è sul punto di saltare per la seconda volta. E' partita infatti da qualche settimana la lettera del Comune ad Amteco & Maiora per annullare il contratto stipulato a dicembre 2016 per la realizzazione del centro congressi e dell'area commerciale Esselunga nello spazio che costeggia corso Vittorio Emanuele II proprio davanti al Palazzo di Giustizia. La newco, fondata da imprenditori biellesi e baresi che si erano aggiudicati il diritto di superficie, ha smesso da tempo di pagare le rate promesse. Sembrava che Amteco non volesse chiudere con i pagamenti finché pendeva un giudizio

La Stampa, <https://www.lastampa.it/2017/10/05/cronaca/via-libera-al-centro-congressi-sullex-westinghouse-msDDYUOCQx1Ym7qpuMkI5H/>, 05/10/2017

La Repubblica, https://torino.repubblica.it/cronaca/2018/05/20/news/ex_westinghouse_nuova_frenata_e_il_comune_ora_rischia_8_milioni-196898406/, 20/05/2018

davanti al Consiglio di Stato, ma gli sviluppo fanno pensare adesso che possa aver rinunciato all'operazione. A meno che Amteco Maiora non decida all'ultimo di onorare gli impegni, una volta rescisso il contratto si ripartirà da zero."

**Esselunga costruirà il centro congressi, alla Città
8,7 milioni per l'ex Westinghouse**
Il gigante della grande distribuzione subentra nell'accordo
con il Comune ad Amteco & Maiora
15 settembre 2018, La Stampa

"Ora - a meno di imprevedibili colpi di scena - è davvero finita. Ed è finita bene, almeno per il Comune e per chi ritiene che Torino abbia bisogno di un grande centro congressi. Giovedì Esselunga è subentrata alla società Amteco&Maiora nel contratto con la Città per realizzare il polo fieristico sull'area ex Westinghouse pagando quegli 8,7 milioni che Palazzo Civico inutilmente inseguiva da quasi due anni. [...] L'accordo firmato a fine 2016 con Amteco&Maiora, il gruppo che nel 2013 si era aggiudicato per 19,7 milioni la gara indetta dalla giunta Fassino, di fatto non è mai decollato perché la società non ha rispettato i termini: pagati i primi 8 milioni a fine 2016, avrebbe dovuto versare i restanti 11,7 entro gennaio 2017. Non l'ha fatto, ha chiesto una dilazione che la portasse a pagare il dovuto entro metà di quest'anno, ma anche in questo caso non ha rispettato gli accordi: il Comune ha incassato soltanto 3 milioni e ha così deciso di rescindere il contratto. Ora è subentrata Esselunga, già partner di Amteco (avrebbe realizzato il centro commerciale): costruirà centro congressi e ipermercato. La giunta si salva quasi all'ultimo secondo, schivando non pochi guai."

La Stampa, <https://www.lastampa.it/torino/quartieri/san-paolo/2018/09/16/news/esselunga-costruira-il-centro-congressi-alla-citta-8-7-milioni-per-l-ex-westinghouse-1.34045227>, 15/09/2018

.5 HBU Approach

HBU, acronimo di Highest and Best Use, è il metodo utilizzato in contesto anglosassone per individuare l'utilizzo più idoneo in un intervento di rifunzionalizzazione con l'intenzione di raggiungerne il più alto valore di mercato. Indica il prezzo di vendita che consente alla proprietà di conseguire la destinazione d'uso dell'immobile più remunerativa. Il Highest and Best Use approach prende in considerazione non solo lo scenario di vendita di un bene, ma anche lo scenario di locazione di un immobile, giungendo a distinguere la destinazione d'uso a maggiore redditività, ovvero il reddito massimo tra quello attuale e quello di altre possibili destinazioni d'uso.

L'HBU approach segue tre vincoli da rispettare:

- Vincolo tecnico, per cui la futura destinazione d'uso deve prevedere un utilizzo fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- Vincolo giuridico, secondo il quale il possibile utilizzo deve includere utilizzi consentiti dalla normativa urbanistica vigente;
- Vincolo finanziario, per il quale si deve adottare la soluzione finanziariamente più conveniente.

Inoltre il massimo e miglior utilizzo previsto per un immobile dev'essere economicamente conveniente a giustificare i costi di costruzione.

Si è scelta questa tipologia di analisi per individuare le funzioni maggiormente pertinenti, in rispetto sia delle caratteristiche del fabbricato, sia dell'offerta di servizi preesistenti nell'area. Tali funzioni sono quindi capaci di portare benefici in termini di servizi per la collettività, ma anche all'immobile stesso. Per ottenere quindi il massimo e miglior utilizzo sono state condotte diverse analisi, utili a restituire potenzialità latenti e criticità dell'area, fondamentali nella definizione della strategia progettuale.

Stowe T. P., Highest and Best use. What is and how it relates to profit potential, in Right of Way, 2011.

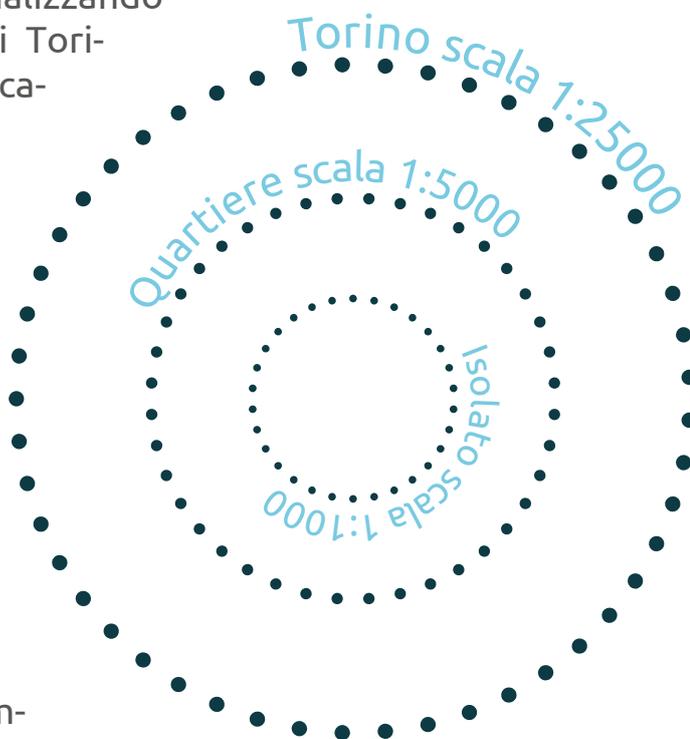
Individuazione degli ambiti di analisi

Per ottenere un quadro esauriente in merito alle caratteristiche della porzione territoriale in analisi, si sono presi in considerazione tre diversi ambiti di analisi, dalla scala più vasta ad una più circoscritta.

A livello di scala maggiore, analizzando l'intero territorio della Città di Torino, sono state evidenziate le caratteristiche fisiche dell'area, come essa risulta connessa a livello di mobilità urbana e come sia organizzata suddivisione del territorio in circoscrizioni.

La maggior parte delle analisi sono state condotte a livello intermedio, ovvero di circoscrizione, mostrandone la mobilità e l'accessibilità, il sistema del verde, la morfologia del costruito, la distribuzione delle attività commerciali, nonché la localizzazione spaziale di elementi attrattivi. Allo stesso livello si sono analizzate anche la distribuzione e la composizione della popolazione così da stabilirne gli utenti potenziali. Alla scala minore di isolato si sono prese in analisi le caratteristiche dell'intorno costruito e del Piano Regolatore Generale.

Infine sono stati determinati i punti di forza e le debolezze, le opportunità e le minacce dell'area, derivati dalle analisi precedentemente effettuate.



Circoscrizioni Torino

La Città di Torino risulta essere, come previsto dal regolamento del decentramento, n. 374, esecutivo dal 1 gennaio 2016, ripartita in otto circoscrizioni¹.

Il lotto in esame si inserisce all'interno dell'ambito della Circoscrizione 3 San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna, e subito a ridosso della Circoscrizioni 1 Centro - Crocetta e della Circoscrizione 4 San Donato - Campidoglio - Parella. In particolare, l'ex Fabbrica Macchine Nebiolo si trova nel quartiere 6 Cenisia.

-  ex Fabbrica Macchine Nebiolo
-  Costruito
-  Aree verdi
-  Aree fluviali
-  Confini Circoscrizionali

fonte: Città di Torino, *Regolamento del Decentramento 374/2016*,
<http://www.comune.torino.it/regolamenti/374/374.htm>



Mobilità Torino

La mappa individua le principali arterie viarie della Città di Torino, il percorso urbano ferroviario, interrato e non, che collega la città a nord-ovest con Ceres e l'aeroporto di Caselle, a nord-est con Chivasso e Rivarolo, a sud-est con Asti, Cuneo e Pinerolo, mentre ad ovest con Susa e Bardonecchia. E' inoltre indicato il percorso della linea 1 della Metropolitana composta da ventuno fermate, che collega il centro città con Lingotto da un lato e Fermi dal lato opposto.

-  ex Fabbrica Macchine Nebiolo
-  Costruito
-  Aree verdi
-  Aree fluviali
-  Percorso metropolitana
-  Stazione metropolitana
-  Assi principali
-  Percorso ferroviario
-  Percorso ferroviario interrato
-  Stazione ferroviaria

Fonte: Urban Center, *Torino Atlas*, Mappe del territorio metropolitano, Capitolo 11 - Infrastrutture e Mobilità, 2018



Circoscrizioni

Quartiere

La Fabbrica Macchine Nebiolo è situata all'interno della Circoscrizione 3 della quale fanno parte i quartieri San Paolo, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna e Cenisia, nel quale si trova l'edificio. In particolare il quartiere di Cenisia ha come confini a nord corso Vittorio Emanuele II e corso Francia, ad est corso Castelfidardo, a sud via Braccini e ad ovest corso Racconigi, corso Peschiera e corso Trapani.



Costruito



Confine Circoscrizionale



Confine di Quartiere

fonte: Città di Torino, *Regolamento del Decentramento 374/2016*,
<http://www.comune.torino.it/regolamenti/374/374.htm>



Mobilità Quartiere

La mappa della mobilità di quartiere individua le principali modalità per raggiungere il lotto in esame. L'incidenza del trasporto pubblico, rappresentata mediante una linea più sottile o più spessa, indica che gli assi viari nelle immediate vicinanze maggiormente percorsi sono corso Vittorio Emanuele II, corso Einaudi/corso Peschiera. La stazione ferroviaria più vicina, Porta Susa, coincide anche con la fermata metro più vicina, distante circa dieci minuti a piedi. Per quanto riguarda invece i percorsi ciclabili, via Borsellino ne è priva, seppure siano presenti lungo gli assi di corso Vittorio Emanuele II e corso Castelfidardo, distanti cinque minuti a piedi dalla Fabbrica Nebiolo.

-  Costruito
-  Area pedonale
-  Percorso metropolitana
-  Stazione metropolitana
-  Ingressi metropolitana
-  Incidenza trasporto pubblico
-  Fermata trasporto pubblico
-  Percorso ciclabile
-  Stazione To-Bike
-  Parcheggio disabili
-  Stazione car sharing
-  Percorso ferroviario interrato

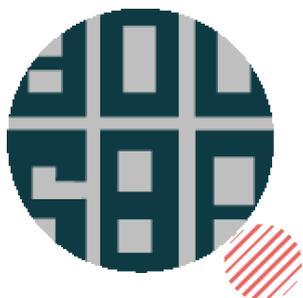
Fonte: Urban Center, *Torino Atlas*, Mappe del territorio metropolitano, Capitolo 11 - Infrastrutture e Mobilità, 2018



Morfologia del Costruito Quartiere

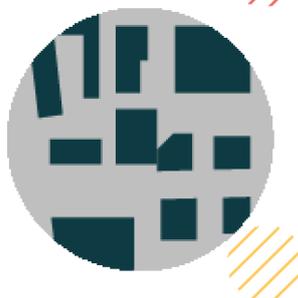
Tessuto
a maglia fitta

Tessuto
a maglia larga



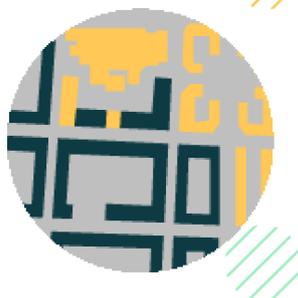
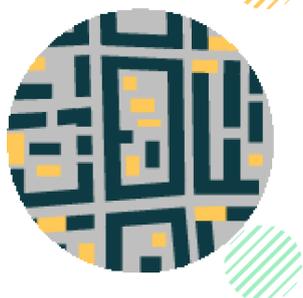
Tessuto
regolare
continuo

Tessuto
regolare
continuo



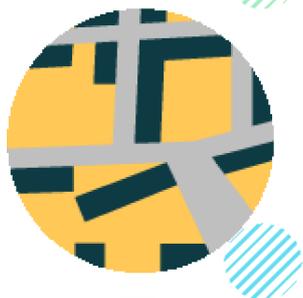
Tessuto
irregolare

Tessuto
irregolare



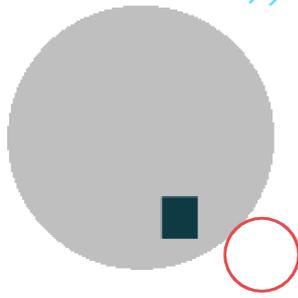
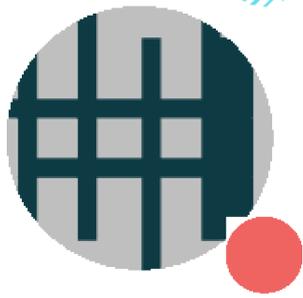
Tessuto
discontinuo
per volumi
diversi

Tessuto
discontinuo
per volumi
diversi



Tessuto
discontinuo
per presenza
di vuoti

Tessuto
discontinuo
per presenza
di vuoti



Tessuto
ad insula

Tessuto
in prevalenza
libero

Fonte: Landscapefor, *Indagine sulla Morfologia urbana di Torino*, 1995



Sistema del Verde Quartiere

La mappa del sistema del verde mostra l'estensione dei giardini, nonché la distribuzione degli alberi lungo gli assi viari, differenziando filari unici da filari doppi. E' possibile notare la presenza nelle vicinanze della Fabbrica Macchine di tre giardini, Giardino San Paolo, Giardino Caserma Lamarmora e l'ultimo ai piedi del grattacielo Intesa Sanpaolo, di recente costituzione, il Giardino Nicola Grosa. Per quanto riguarda invece la distribuzione dei filari di alberi, si può osservare come questi siano localizzati lungo le arterie maggiori, assenti invece lungo le direttrici medio-piccole, inclusa via Borsellino.

-  Costruito
-  Aree verdi
-  Filare doppio di alberi
-  Filare singolo di alberi

Fonte: GEOPORTALE e governo del territorio, *Cartografia GIS*,
<http://geoportale.comune.torino.it/web>



Punti d'interesse Quartiere

La mappa dei punti d'interesse mostra la presenza nelle immediate vicinanze di numerosi poli attrattivi, a dimostrazione di come l'area in oggetto possieda potenziale difficilmente riscontrabile in altre aree della città. Tra questi la sede centrale del Politecnico di Torino, le Officine Grandi Riparazioni, il Palazzo di Giustizia, il grattacielo Intesa Sanpaolo e la stazione ferroviaria di Porta Susa. Sono presenti inoltre diverse scuole, di grado differente, poste ad una distanza di circa dieci minuti a piedi dalla Fabbrica Macchine. Bisogna invece sottolineare come cinema e teatri siano quasi totalmente assenti, ad eccezione fatta del Cinema Eliseo in piazza Sabotino, del Teatro Tangram nei pressi di corso Leone e del Teatro Gioiello.



Fonte: GEOPORTALE e governo del territorio, *Cartografia GIS*,
<http://geoportale.comune.torino.it/web>

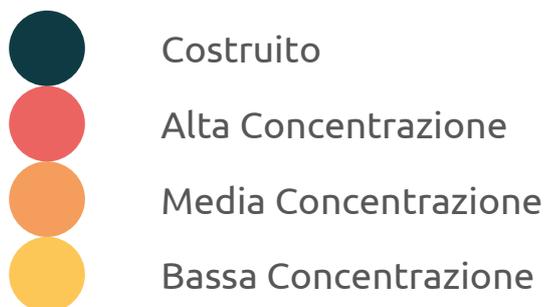


Distribuzione Attività Commerciali Quartiere

La mappa mostra, attraverso tre declinazioni di colore, la distribuzione delle attività commerciali.

Fanno parte di questa categoria le edicole, le attività di acconciatura, il commercio in sede fissa, ovvero tutte le attività commerciali destinate alla compravendita di beni, alimentari e non, e i pubblici esercizi, ovvero tutte le attività che svolgano un servizio per il cittadino, dalla recettività alla somministrazione di cibo e bevande.

E' possibile notare come la concentrazione maggiore di attività commerciali risulti essere nelle vie laterali di piazza Sabotino, in particolare lungo via Di Nanni sede del mercato giornaliero di quartiere, e in brevi tratti di corso Vittorio Emanuele II e di corso Francia. La mappa evidenzia inoltre come la zona immediatamente prospiciente il Politecnico di Torino, dai giardini antistanti alle vie laterali (via Borsellino inclusa), risulti avere una bassa concentrazione di attività commerciali.



Fonte: GEOPORTALE e governo del territorio, *Cartografia GIS*,
<http://geoportale.comune.torino.it/web>



Assi Viari Quartiere

La mappa individua, attraverso l'utilizzo di tre variazioni di colore, gli assi principali, perlopiù corsi che collegano diverse circoscrizioni, gli assi secondari che connettono zone diverse della stessa circoscrizione, e infine gli assi terziari a completare il tessuto. Figurano tra gli assi principali corso Galileo Ferraris, corso Duca degli Abruzzi, corso Castelfidardo poi corso Inghilterra, corso Einaudi poi corso Peschiera, corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci, corso Racconigi e corso Francia.



Costruito



Assi Principali



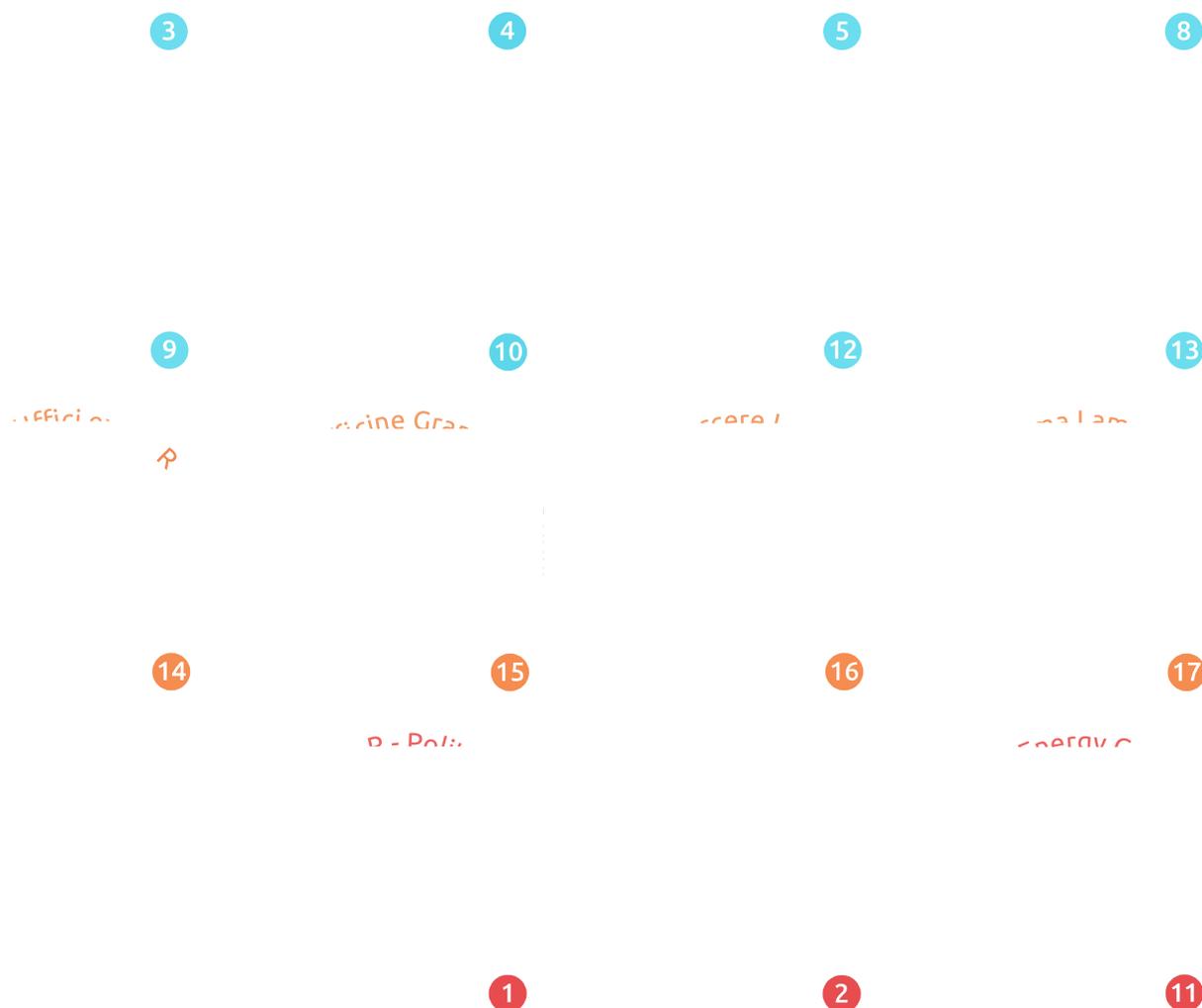
Assi Secondari



Assi Terziari



Costruito Limitrofo Isolato



Residenziale

Residenziale universitario

Università - Ricerca

Altro

6

7



Piano Regolatore Generale

Isolato

Il Piano Regolatore Vigente destina l'area in parte a servizi ed in parte ad attrezzature di interesse generale.

Nell'area di intervento 4A si prevede la realizzazione di "attrezzature di interesse generale" a cui si attribuisce una superficie di 30.000 mq con la possibilità di insediarvi: centro congressi, attività di interesse pubblico, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; attrezzature turistico ricettive funzionali alle attrezzature di interesse generale per una S.L.P. max di 8.000 mq; si prevede, inoltre, la realizzazione di Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese per una SLP max di 10.000 mq.

L'area di intervento 4B è a sua volta suddivisa in due parti, l'area 4B1 è destinata all'Energy Center del Politecnico, mentre nell'Area di Intervento 4B2 si prevede di realizzare Residenze Universitarie per una S.L.P. max di 5090 mq.

Residenza

Residenza - Attività Terziari

Servizi

Attrezzature di interesse generale

Istruzione Universitaria

Centri di Ricerca

Residenza R2

Aree oggetto di applicazione disciplina di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77

Zone Urbane di Trasformazione



fonte: GEOPORTALE e governo del territorio, *Piano Regolatore Generale*,
<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale>, ultima revisione



.6 Statistiche

Fonte: Comune di Torino, *Ufficio di Statistica*,
<http://www.comune.torino.it/statistica/dati/>, 2018

Distribuzione Superficie per Circostrizione

Distribuzione Popolazione per Circoscrizione

Densità Abitativa per Circostrizione

Composizione Popolazione per Circostrizione

Distribuzione Nuclei Familiari per Circostrizione

Distribuzione Popolazione Straniera per Circoscrizione

Composizione Popolazione Straniera per Circostrizione

.7 Benchmarking

L'attività economica di benchmark, meglio conosciuta col nome di benchmarking, si pone come obiettivo il confronto tra i livelli di performance di enti differenti.

Il benchmarking è utilizzato dalle aziende, ma anche dalle amministrazioni, con lo scopo di ottenere informazioni riguardo la collocazione rispetto ad uno o più possibili competitor, attingendo da questi informazioni su modelli di governance e strumenti gestionali volti al miglioramento dell'ente stesso.

Al fine di ottenere dunque la collocazione di Torino nel panorama nazionale per numero e portata di eventi organizzati, si è fatto riferimento ai dati forniti dal "Diciannovesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino", rapporto che verifica annualmente la salute economica della città di Torino.

In particolare, sono riportati di seguito i dati raccolti nella sezione del Rapporto "Turismo, Cultura, Tempo libero".

Fonte: Diciannovesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino,
Turismo, Cultura, Tempo Libero, 2018

Imprese di cultura e tempo libero attive nelle città metropolitane

Valori indicati in migliaia

Come mostra il grafico di seguito, Torino risulta essere quarta tra le città metropolitane per numero di imprese attive nel campo della cultura e del tempo libero, seppure si collochi al terzo posto per numero di spettacoli dal vivo e al sesto posto per numero di attività di lotteria e scommesse.

Spettacoli e volume d'affari nelle città metropolitane

Poste a 100 le città con valori maggiori

Dal grafico qui riportato si evince che Torino è al terzo posto sia per il numero di spettacoli, dei quali fanno parte non solo spettacoli culturali, ma anche mostre, fiere, parchi divertimento, eventi sportivi, ma anche per il volume d'affari, stimato in circa 420 milioni di euro nel 2016.

Incidenza degli addetti delle imprese sul totale degli addetti al terziario

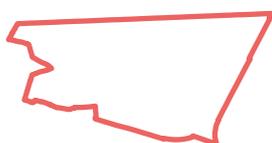
Valori indicati in percentuale

Come evidenzia il grafico riportato, Torino si posiziona ultima tra le città metropolitane per specializzazione degli addetti di imprese di cultura e tempo libero sul totale degli addetti al terziario, con un valore pari al 1,23%, rispetto al 2,81% di Palermo e al 2,34 di Venezia. In controtendenza per specializzazione invece il settore sportivo, per cui Torino è prima in Italia con un'incidenza sul totale del 0,38% rispetto allo 0,24% della media italiana.

Congressi internazionali ospitati nei capoluoghi metropolitani

Secondo l'International Congress and Convention Association (Icca), associazione che monitora annualmente il numero di meeting internazionali in ambito medico, accademico, scientifico, commerciale e professionale, Torino si colloca quinta tra le città metropolitane con 22 eventi organizzati nel 2016, in lieve calo rispetto al passato, alle spalle di Roma, Milano, Firenze e Venezia. Tra le cause più accreditate della flessione di Torino, vi sono la vicinanza con il forte polo milanese, nonché la mancanza di uno spazio congressuale adeguato ad ospitare eventi per un numero elevato di persone.

.8 Quotazioni di mercato immobiliare



Grazie al lavoro del Dipartimento Casa Città del Politecnico di Torino, dal giugno 1999, e a seguito dell'approvazione da parte del consiglio comunale, il territorio municipale risulta suddiviso in 40 microzone. Tali microzone sono individuate confrontando i prezzi di aree contigue urbanisticamente omogenee, con la condizione che i prezzi minimi e massimi non risultino superiori di due volte rispetto all'altro.

L'edificio della Fabbrica Macchine Nebiolo è situato all'interno della microzona 17 - Politecnico, caratterizzata dalla quasi esclusiva presenza di servizi. Si è deciso per questa ragione di analizzare le microzone inserite nell'ambito della Circoscrizione 3, di cui come detto l'edificio fa parte, mostrandone le quotazioni di mercato residenziale, commerciale e terziario. Le microzone analizzate sono la 17 - Politecnico, la 18 - Duchessa Jolanda, la 31 - San Paolo / Spina 1 Marmolada, la 32 Pozzo strada, la 33 - Aereonautica / Parella e la 4 - Vinzaglio per vicinanza all'area di analisi. I dati presi in considerazione sono riferiti al secondo semestre del 2018, l'ultimo periodo di analisi utile al momento.

fonti: Osservatorio Immobiliare Città di Torino,
www.oict.polito.it, secondo semestre 2018
Osservatorio del Mercato Immobiliare,

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/aree+tematiche/osservatorio+del+mercato+immobiliare+omi>, secondo semestre 2018

04 - Vinzaglio

Area urbana morfologicamente omogenea, caratterizzata da destinazione d'uso prevalentemente terziaria. Rappresentano elementi di rilevanza gli uffici della Questura, la caserma Cernaia e gli uffici della RAI.

17 - Politecnico

Contesto urbano contraddistinto dalla presenza sin dall'Ottocento di grandi servizi, diviso dal tracciato ferroviario oggi interrato. La recente trasformazione urbanistica ha reso possibile tra le altre cose la riqualificazione delle Officine Grandi Riparazioni e il recupero delle Carceri Nuove.

18 - Duchessa Jolanda

Ambito comunale di interesse storico prevalentemente a destinazione residenziale costituito da isolati regolari a corte chiusa. La presenza di architetture di notevole pregio in stile Liberty ne fanno l'elemento distintivo.

31 - San Paolo / Spina 1 Marmolada

Ambito territoriale sviluppatosi in seguito alla costruzione di industrie nei primi del Novecento, risultano perciò in prevalenza residenziale.

32 - Pozzo strada

Contesto urbano eterogeneo costruito tra gli anni Cinquanta e gli anni Settanta, caratterizzato da un edificato di qualità media in stato di conservazione buono.

33 - Aereonautica / Parella

Area urbana morfologicamente eterogenea, sede un tempo di numerose attività produttive di cui oggi sono spesso riscontrabili i tratti della riconversione avvenuta in anni recenti.

9 SWOT Analysis

Sistema Socio-Economico

Livello: Quartiere

SWOT Analysis
Sistema Infrastrutturale
Livello: Quartiere

.10 Stato di fatto

Documentazione fotografica





Figura
Dettaglio prospetto
Nord-Est



Figura
Dettaglio prospetto
Sud-Est

Figura
Dettaglio prospetto
Sud-Est



Figura
Prospetto
Nord-Est

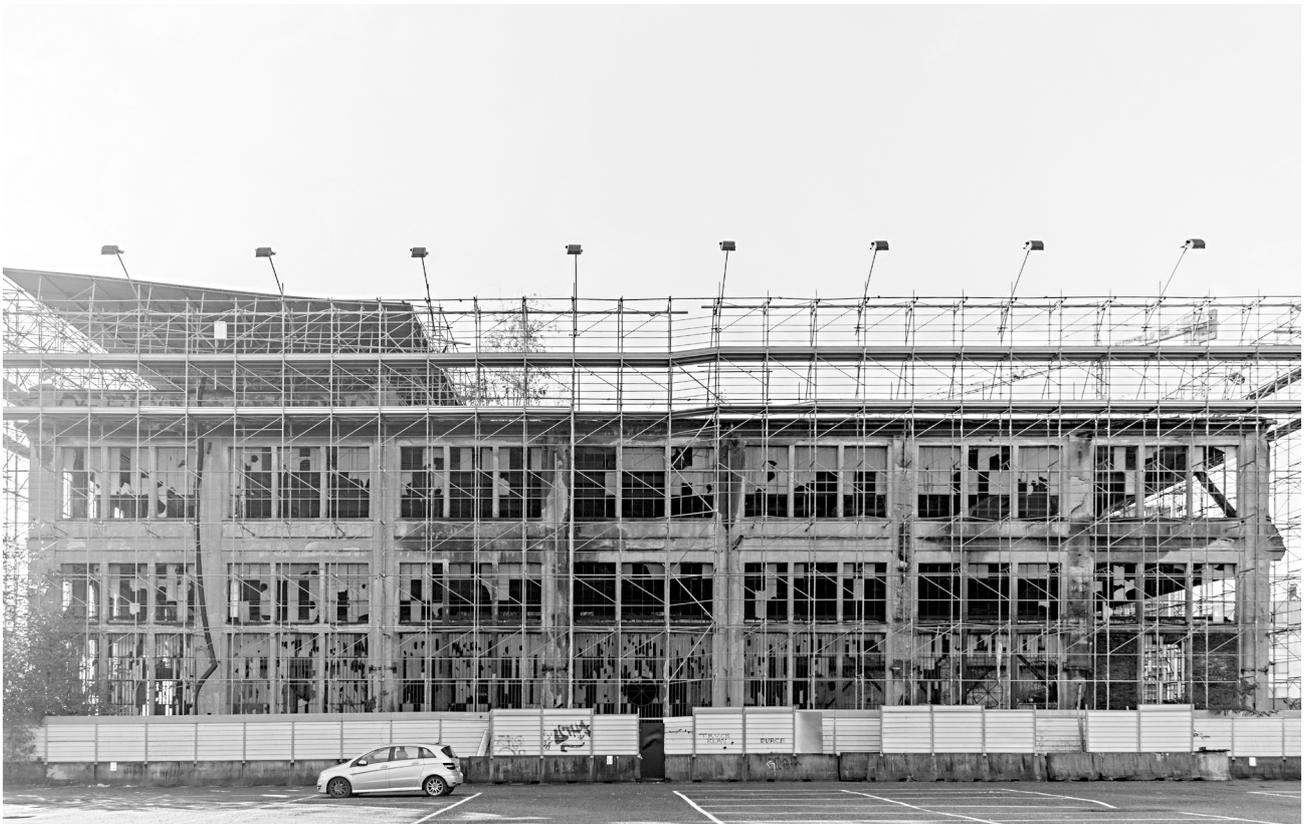




Figura
Dettaglio prospetto
Nord-Ovest

Figura
Prospetto
Sud-Ovest



La Fabbrica Macchine



Figura
Dettaglio
prospetto
Nord-Est



Figura
Prospetto
Nord-Ovest

4. Il progetto

.1	Introduzione	114
.2	Sistema costruttivo	116
.3	Esplosi tecnologici	118
.4	Piante, sezioni e assonometrie	124
.5	Immagini	136

Introduzione .1

Neo e il progetto di cui si fa portatore, nasce dall'esigenza di sopperire alla mancanza di spazi culturali di medie dimensioni all'interno del tessuto urbano della Circoscrizione 3, che come detto, risulta essere un'area dal carattere fortemente innovativo.

La Fabbrica Macchine Nebiolo, da tempo privata della propria funzione, è il pretesto per valorizzare da un lato un manufatto architettonico di notevole pregio e vincolato dalla Soprintendenza reinserendolo nel contesto cittadino, e dall'altro offrire alla comunità uno spazio che sia flessibile al variare delle tipologie d'evento ospitate.

L'edificio risulta al momento in uno stato di conservazione precario in quanto alcuni solai e la totalità delle strutture di collegamento verticali sono crollate, e per tale ragione si è deciso di utilizzare esclusivamente lo spazio della manica lunga, che per fortuna si presenta in uno stato di conservazione migliore.

Questo spazio, delle dimensioni di circa 14 metri per 48 e di ben 750 metri quadri, per un'altezza intradosso di circa 9 metri, rende possibile la flessibilità tecnologica ricercata. Il progetto utilizza il sistema costruttivo di montanti e traversi prefabbricati, meglio conosciuto come ponteggio multidirezionale, fondamentalmente per due ragioni: la prima è dovuta a questioni di sostenibilità economica, in quanto il noleggio del materiale previsto per l'allestimento permette l'abbattimento dei costi; la seconda è invece di creare una corte indipendente dal contesto e adattabile ad asservire scopi diversi, quali possono essere proiezioni cinematografiche, rappresentazioni teatrali, sala conferenze, concerti, esposizioni artistiche, od eventi di carattere spontaneo.

Neo ha come obiettivo fondamentale quello di offrire la possibilità e l'opportunità di generare un impatto sociale positivo, ma alcontempo di rispondere ai bisogni reali della comunità.

Masterplan

scala 1:2000

Masterplan

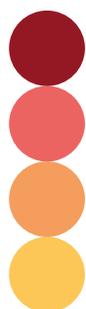
scala 1:2000

.2 Stato di fatto

Piante, prospetti e sezioni

L'edificio della Fabbrica Macchine Nebiolo con prospetto principale su via Borsellino, al momento in cui scrivo, si trova in stato di completo abbandono. E' composto da tre piani fuori terra e si divide principalmente in due zone, tipologicamente diverse: la prima è la cosiddetta manica lunga, a doppia altezza ed originariamente spazio destinato alla produzione, mentre la seconda parte era in origine votata a spazio per uffici.

Il piano terra si sviluppa su 1580 metri quadri, di cui 750 della manica lunga. Il primo piano ha una superficie di 690 metri quadri, mentre il terzo piano si estende per 1170 metri quadri, di cui 750 della manica lunga.



Secondo Piano

Primo Piano

Manica Lunga

Piano terra - Uffici

Schema funzionale

Spazio per
Rappresentazioni
cinematografiche

Spazio per
Rappresentazioni
teatrali

Spazio per
Conferenze

Genesi compositiva

Sezione tecnologica

Scala 1:50

Esploso tecnologico

Partizioni verticali

Secondo Piano
Superficie: 368 m²

Primo Piano
Superficie: 410 m²

Piano Terra
Superficie: 554 m²

Assonometria isometrica

Piano terra

Assonometria isometrica

Primo piano

Assonometria isometrica

Secondo piano

4 Casi Studio Esempi di utilizzo alternativo

Nella maggior parte dei casi l'utilizzo dei ponteggi metallici in ambito architettonico si limita alla manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti.

Ma esistono diversi casi nei quali le caratteristiche intrinseche del materiale, tra cui la facilità di montaggio e smontaggio nonché la flessibilità spaziale, generano spazi sperimentali di natura temporanea.

Qui di seguito sono riportati a scopo illustrativo alcuni casi studio internazionali di utilizzo alternativo di ponteggi metallici multidirezionali.

The Stairs

MVRDV



LUOGO

Rotterdam, Paesi Bassi



PROTAGONISTI

MVRDV

Rotterdam Viert de Stad!



UTILIZZO TEMPORANEO

Proiezioni cinematografiche, dibattiti, mostre



QUANDO

2016



DESCRIZIONE

Il progetto nasce per commemorare i settantacinque anni dalla ricostruzione post bellica di Rotterdam nei Paesi Bassi. Alta 29 metri e composta da 180 scalini, The Stairs crea un collegamento spaziale tra lo spazio urbano ed il tetto del Groot Handelsgebouw, edificio simbolo della ricostruzione e riaperto per l'occasione. Tale connessione tra i due spazi rappresenta nelle intenzioni dei progettisti la riappropriazione di uno spazio, il tetto, e la creazione di un nuovo layer urbano.



Horst Festival Assemble Studio



LUOGO

Holsbeek, Belgio



PROTAGONISTI

Assemble Studio
Horst Festival



UTILIZZO TEMPORANEO

Rappresentazioni teatrali, concerti e mostre



QUANDO

2016 - 2017



DESCRIZIONE

Circondata dalla natura, la sede dell'Horst Festival 2016 - 2017 si ispira alla sagoma del vicino castello del XIV sec. per dare vita ad uno spazio che sembri sospeso nel tempo. L'idea alla base del "Newcastle" è quella di creare, come per l'English Elizabethan Theatre, logge continue su due livelli che affacciano su un'unica corte, uno spazio circolare nel quale lo spettatore si senta partecipe della performance.

Pabellón FAV República Portátil

LUOGO

Valparaíso, Cile



PROTAGONISTI

República Portátil
Festival de las Artes Valparaíso 2014



UTILIZZO TEMPORANEO

Spazio d'incontro, esibizioni artistiche



QUANDO

2014



DESCRIZIONE

Pabellón FAV è uno spazio temporaneo dalla duplice funzione: di giorno si offre come spazio ludico d'incontro dove riposarsi o giocare tra 200 specie di piante tropicali, di notte funge da lanterna interattiva per esibizioni audiovisuali. La struttura si mescola al contesto del quartiere storico della città di Valparaíso, riconosciuto dall'UNESCO nel 2003 come patrimonio dell'umanità.



Sistema costruttivo

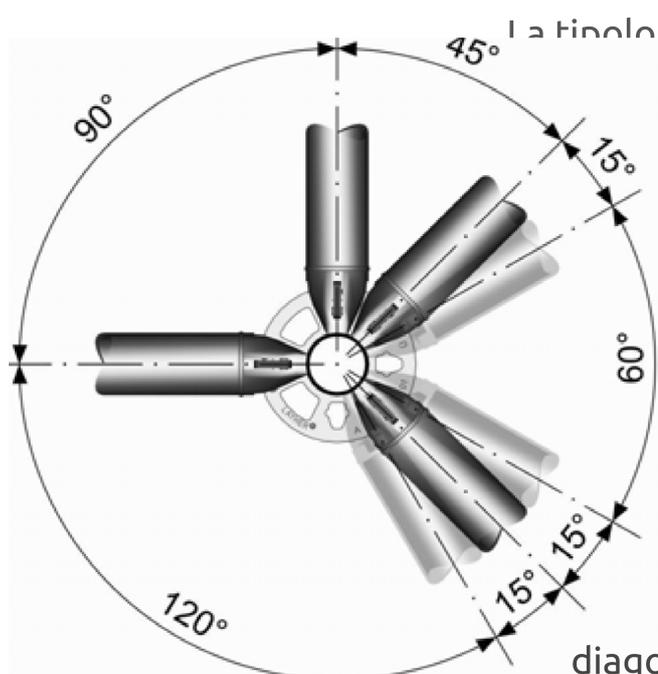
Neo adotta il sistema costruttivo dei ponteggi metallici, normalmente utilizzati nell'edilizia per operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di costruzioni esistenti, costituito da aste caratterizzate da elevata snellezza, tenute insieme da giunti metallici di differente natura.

Ponteggio Multidirezionale

Tra differenti tipologie si è deciso di utilizzare il ponteggio a montanti e traversi prefabbricati, meglio conosciuto come ponteggio multidirezionale, che è composto da elementi prefabbricati verticali provvisti di rosette d'innesto e da traversi e correnti prefabbricati nei quali si innestano. Esistono differenti aziende produttrici di ponteggi multidirezionali, ognuna delle quali si differenzia dalle altre per piccole variazioni tecnologiche e dimensionali.

Tra queste si è deciso di preferire il sistema Layher Allround per la moltitudine di elementi e dimensioni messe a disposizione.

Giunto di connessione



Schema costruttivo

- 1 Basetta regolabile
- 2 Elemento di partenza
- 3 Montante
- 4 Corrente
- 5 Diagonale
- 6 Impalcato metallico
- 7 Balastra
- 8 Fermapiede

Istruzioni base per il montaggio

La totalità delle azioni di montaggio e conseguente smontaggio del ponteggio devono essere svolte assicurandosi di lavorare su un piano di ponteggio ultimato e verificatamente sicuro, avendo l'accortezza di rispettare alcune minime istruzioni:

- assicurare i giunti a cuneo mediante l'utilizzo di un martello da 500g fino al completo rimbalzo del colpo;
- verificare preventivamente la resistenza del piano di appoggio del ponteggio che se necessario dovrà essere dotato di tavole utili alla ripartizione dei carichi;
- assicurarsi che l'altezza delle aste filettate delle basette regolabili non superi il limite massimo consentito poichè queste, sottoposte a carico eccessivo, possono portare al collasso dell'intera struttura;
- dotare il ponteggio preventivamente e contestualmente all'assemblaggio di opportuni ancoraggi. Nel caso in cui si preveda la costruzione di un ponteggio autoportante, si rispetti il rapporto massimo altezza-larghezza della struttura.

Documentazione in cantiere

La documentazione necessaria da esibire agli opportuni organi di vigilanza nel caso in cui per opere provvisorie si utilizzi un ponteggio metallico sono:

- copia del libretto di autorizzazione ministeriale del ponteggio, preventivamente ottenuto dal produttore attraverso una specifica richiesta al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali che ne attesti la conformità d'uso, come stabilito dall'articolo 131 del D.Lgs. 81/2008.
- copia del progetto firmata da un ingegnere o architetto regolarmente abilitato, nel caso in cui la struttura non utilizzi schemi verificati dal libretto di autorizzazione ministeriale o preveda particolarità dimensionali e di sovraccarico;
- copia del Pi.M.U.S., Piano di Montaggio Uso e Smontaggio del ponteggio.

Come previsto dall'articolo 136 del D.Lgs. 81/2008, la redazione del Pi.M.U.S., Piano di Montaggio Uso e Smontaggio, spetta al datore di lavoro dell'impresa edile incaricata del montaggio, della verifica, della manutenzione e dello smontaggio del ponteggio fisso.

Il Pi.M.U.S. rappresenta un piano operativo contenente tutte le accortezze e le prescrizioni di sicurezza utili al montaggio, uso e smontaggio del ponteggio. Il documento è composto da una relazione tecnico descrittiva delle soluzioni adottate, prevede inoltre elaborati grafici utili in cantiere per la corretta movimentazione di materiale e sistemi di prevenzione antifortunistici.

A stabilire i contenuti minimi di cui il Pi.M.U.S. deve essere composto è l'allegato XXII del già citato D.Lgs. 81/2008:

- Indicazione dell'area di lavoro pertinente;
- Indicazione del datore di lavoro incaricato del montaggio e smontaggio del ponteggio;
- Indicazione degli addetti preposti al montaggio e smontaggio del ponteggio;
- Identificazione della tipologia di ponteggio adottata;
- Elaborati esecutivi del ponteggio, indicando dati personali e firma del progettista, i sovraccarichi massimi di impalcato e il numero e la posizione degli ancoraggi;
- Illustrazione testuale destinata agli addetti preposti per le operazioni di montaggio e smontaggio, indicando tra le altre cose le aree riservate allo stoccaggio, le procedure di controllo del ponteggio e della verticalità, i sistemi antinfortunistici adottati, un elenco descrittivo della strumentazione utilizzata per il montaggio e lo smontaggio;
- Elaborati grafici riguardanti le modalità "passo-passo" di montaggio, trasformazione e smontaggio del ponteggio;
- Direttive da adottare nell'utilizzo del ponteggio;
- Necessarie verifiche da svolgere prima del montaggio e durante l'utilizzo.

Relazione Tecnica

Come stabilito dall'articolo 132 del D.Lgs 81/2008, la richiesta d'autorizzazione all'uso rivolta al Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale per qualsiasi tipo di ponteggio da parte dell'azienda costruttrice deve essere corredata di una Relazione Tecnica, i cui contenuti sono:

- Capitolo 1, descrizione degli elementi che compongono il ponteggio, di cui sono specificate le dimensioni, le tolleranze ammissibili e gli schemi tipo d'utilizzo;
- Capitolo 2, caratteristiche di resistenza dei materiali impiegati e coefficienti di sicurezza adottati per i singoli materiali;

- Capitolo 3, indicazione delle prove di carico, a cui sono stati sottoposti i vari elementi;

- Capitolo 4, calcolo del ponteggio secondo varie condizioni di impiego;
- Capitolo 5, istruzioni per le prove di carico del ponteggio;
- Capitolo 6, istruzioni per il montaggio, impiego e smontaggio del ponteggio;
- Capitolo 7, schemi-tipo di ponteggio con l'indicazione dei massimi ammessi di sovraccarico, di altezza dei ponteggi e di larghezza degli impalcati per i quali non sussiste l'obbligo del calcolo per ogni singola applicazione.

Classi di carico

E' possibile classificare i ponteggi metallici attraverso differenti classi di carico, che a loro volta stabiliscono diversi carichi di servizio in base alla tipologia di attività svolta sugli impalcati. Tra le altre cose contenute all'interno del libretto di autorizzazione ministeriale figurano anche le condizioni di carico massimo di servizio a cui gli impalcati possono far fronte.

La norma UNI EN 12811-11 stabilisce un totale di sei classi di carico differenti:

Classi di corrosività

Ogni elemento metallico di cui il ponteggio è composto, è rivestito da uno strato di zincatura. Tale strato è soggetto, in base alla classe di corrosività in cui il progetto è inserito, a parziale decremento del proprio spessore.

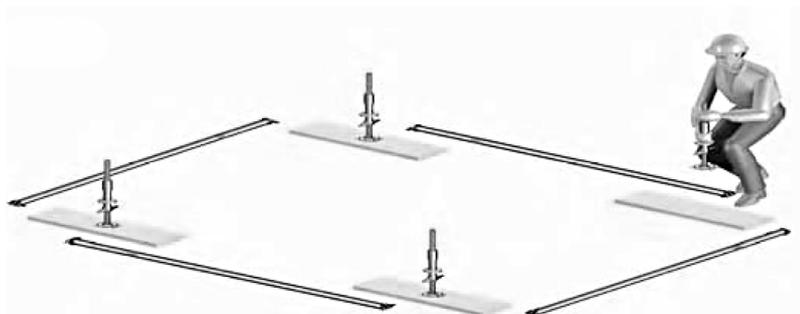
A titolo esemplificativo, il manuale dell'azienda riporta cinque differenti classi di corrosività:

Esempio di montaggio

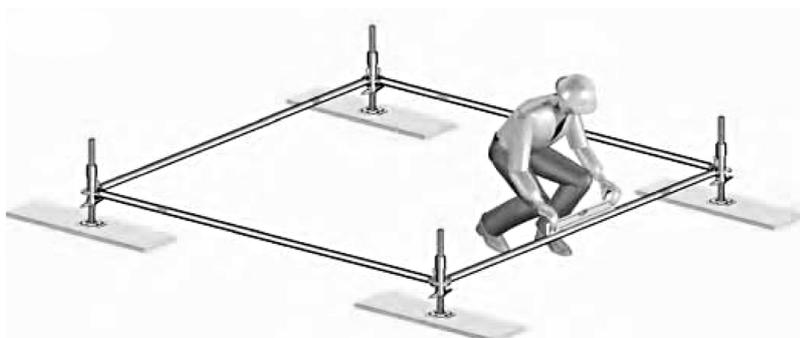
Sono riportate di seguito le fasi necessari al montaggio di un ponteggio multidirezionale fornite nel manuale.

1 Posizionare a terra le basette con gli elementi di partenza e i correnti.

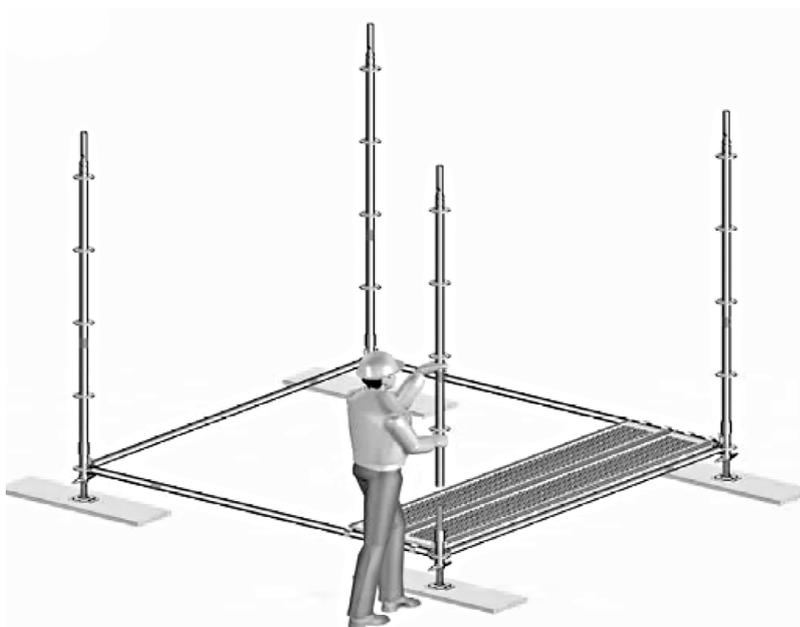
Figura



Figura



Figura



2 Connettere i correnti agli elementi di partenza, assicurandosi successivamente che la struttura sia in bolla.

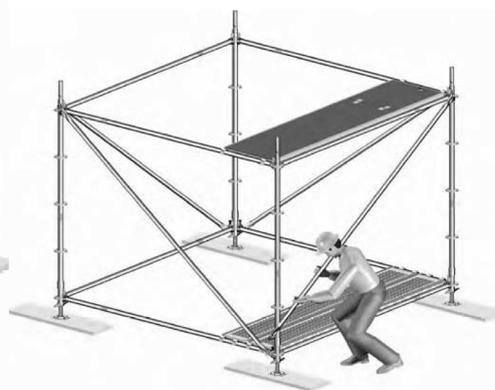
3 Assicurare i cunei alle rosette mediante un martello da 500g.

4 Introdurre i montanti nelle basette.

5 Installare i correnti superiori.

6 Posizionare le diagonali lungo i lati della struttura.

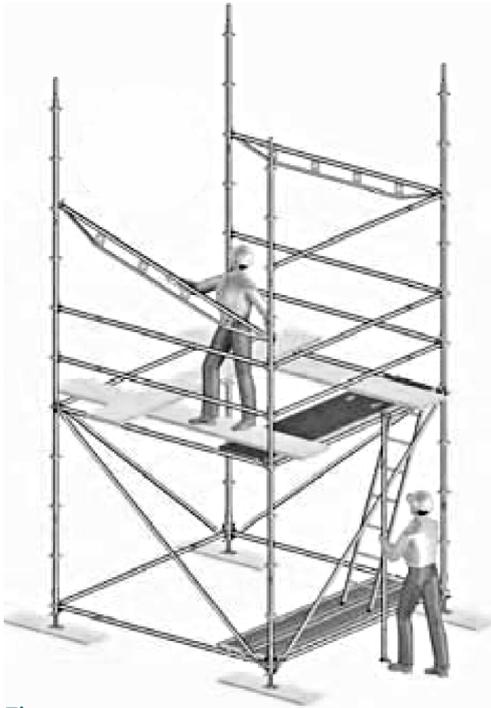
Figura



Fonte: Il Ponteggio Allround Layher, *Libretto di Montaggio e Utilizzo*, edizione n.03/2001

7 Installare i correnti superiori ed i correnti a traliccio che sosterranno gli impalcati.

Figura

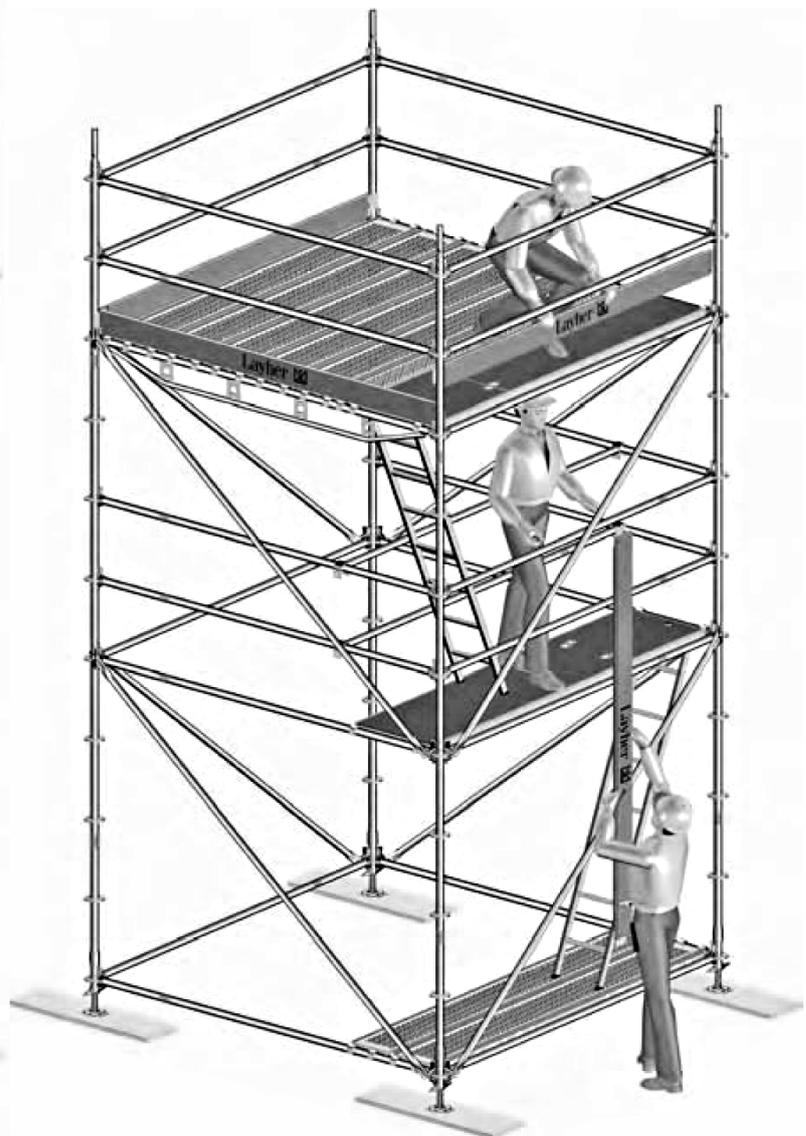


8 Posizionare gli impalcati assicurandoli ai correnti a traliccio mediante i fermaimpalcati.

9 Ultimare la struttura agganciando lungo i lati della struttura i fermapiEDE ed i correnti che fungeranno da parapetto.

Figura

Figura

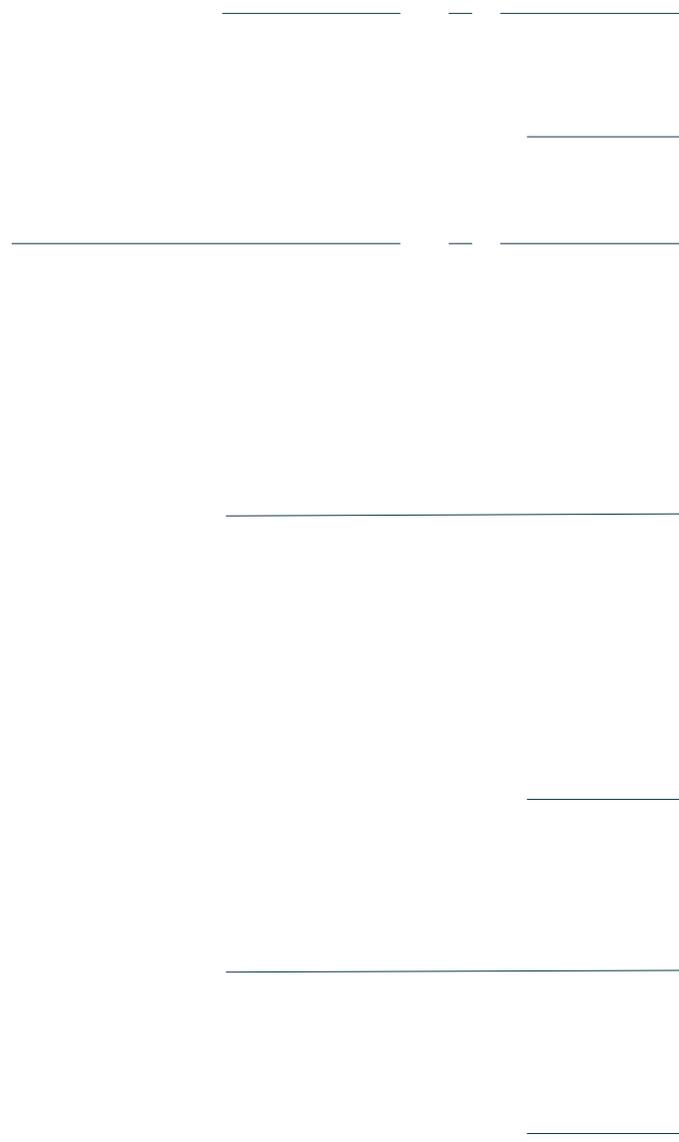


Catalogo elementi

scala 1:50

Esplosivo tecnologico

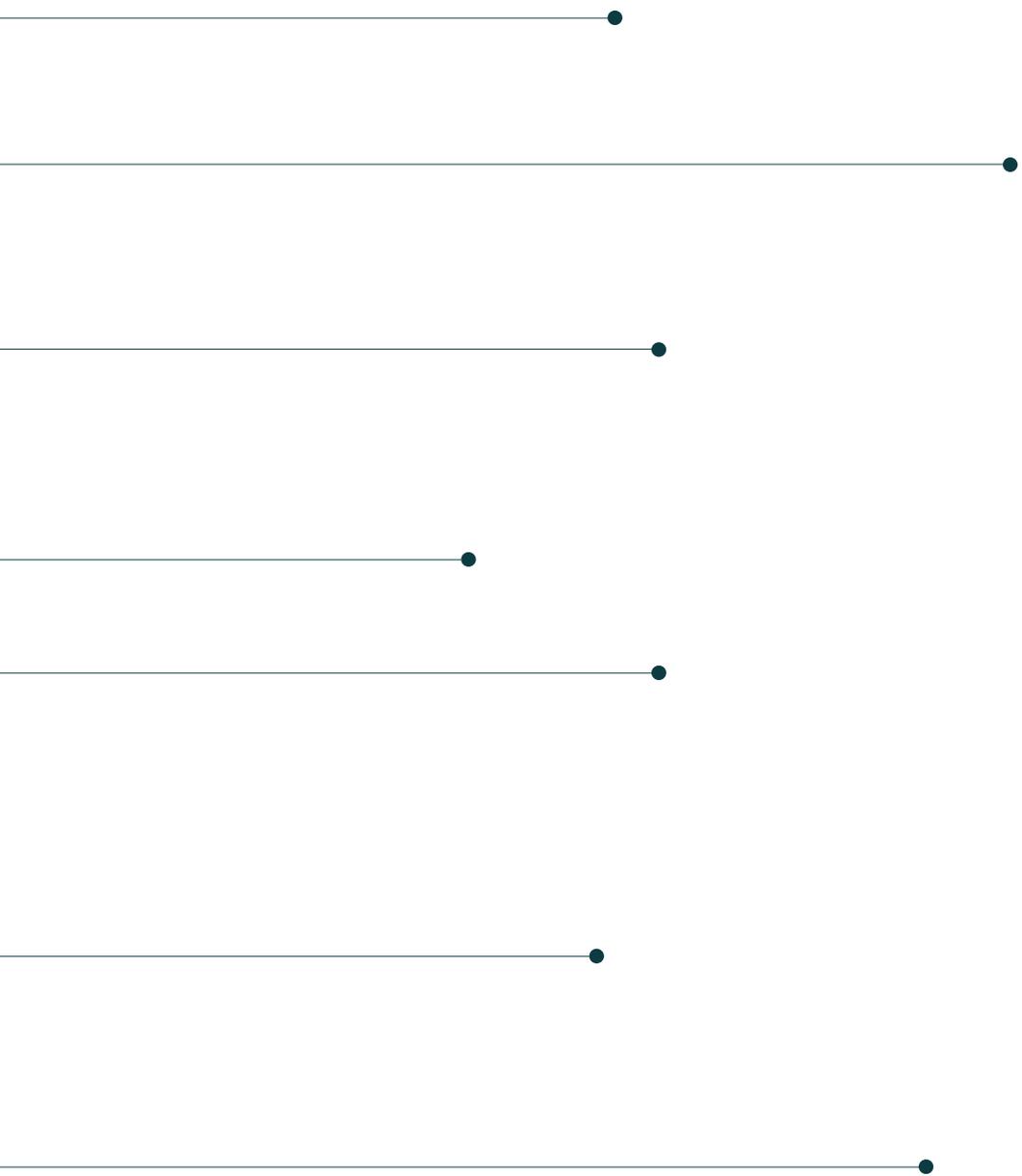
Catalogo elementi





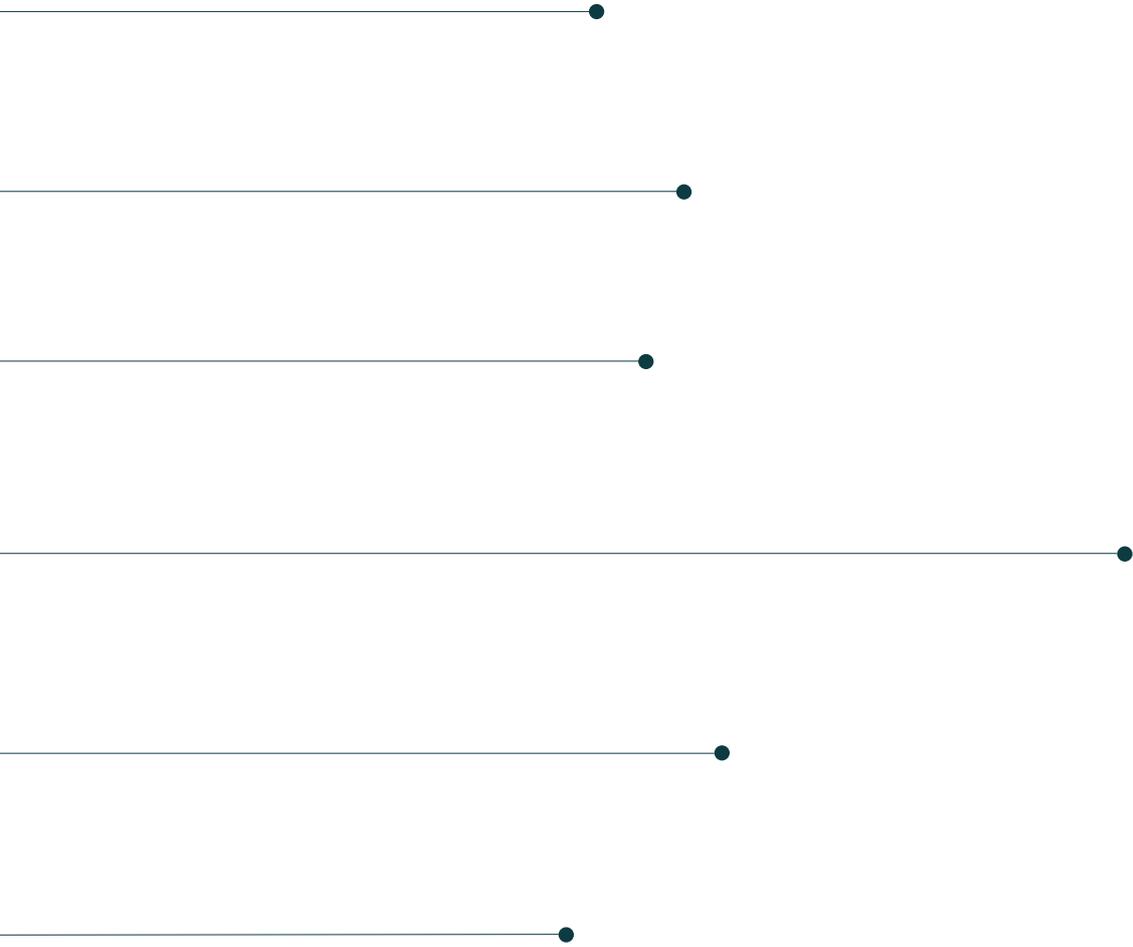
Esplosivo tecnologico

Catalogo elementi



Esplosivo tecnologico

Catalogo elementi



Dettaglio tecnologico

Scala 1:5 e 1:10

Dettaglio tecnologico

Scala 1:5 e 1:10

Immagini

Vista prospetto

Vista zenitale diurna

Vista zenitale notturna

Vista prospetto esterno-interno

Vista prospetto interno-esterno

Vista interna notturna

5. Questioni di fattibilità

.1	Linee guida	144
.2	Processo operativo	145
.3	Entrate di gestione	146
.4	Uscite di gestione	147
.5	Canali di finanziamento e agevolazioni	149

.1 Linee Guida

Attualmente l'immobile di via Borsellino, originariamente prima sede della Dubosc poi Fabbrica Macchine della Nebiolo, risulta essere in stato di completo abbandono. Grazie alle analisi condotte sul territorio, precedentemente illustrate, si può constatare come l'edificio sia collocato all'interno di un contesto incredibilmente ricco di attrattiva ed estremamente eterogeneo.

Gli studi svolti nell'ambito della Circostrizione 3 ed in particolare del quartiere Cenisia, evidenziano una quasi totale mancanza di spazi di piccole-medie dimensioni dediti alla cultura, che siano essi cinema, teatri o sale conferenze. Considerando inoltre che l'area in oggetto è sottoposta a trasformazione da circa vent'anni e che forse solo recentemente ha trovato la giusta conclusione, si sono poste le basi per l'elaborazione di un business plan, tramite il quale si cerca di fornire una possibile risposta alle reali esigenze della comunità, sopperendo alla mancanza di spazi idonei e di una pianificazione ordinaria a lungo inefficiente.

Per questa ragione si propone di inserire all'interno della manica lunga della Fabbrica Macchine un nuovo centro polifunzionale, in grado di adattarsi a differenti esigenze e diverse tipologie di evento.

Nonostante non esista una regolamentazione ufficiale dei progetti di riuso temporaneo, sono recuperabili diversi strumenti, soprattutto contrattuali, che rendono possibili questi tipi di intervento.

Il contratto di comodato d'uso temporaneo e la concessione d'uso temporaneo sono a tal proposito gli strumenti più utilizzati.

Si presuppone che il proprietario di un immobile in stato di abbandono lo ceda temporaneamente ad un'associazione no profit, in questo caso Neo, riconoscendogli piuttosto che un canone di locazione, la ristrutturazione e la manutenzione dell'immobile e il reinserimento dello stesso all'interno del sistema socio-economico dell'area.

Ottenuta la Fabbrica Macchine alla stipula di un contratto della durata di cento giorni più successivi rinnovi consensuali, la società Neo provvede alla locazione dello spazio ad enti pubblici e privati con durate e canoni che variano in base alla tipologia dell'evento e all'uso che tali hanno dello spazio locato.

Schema Processo Operativo

Locazione spazio

Si intendono i ricavi ottenuti dalla locazione ad enti pubblici e privati della manica lunga della Fabbrica Macchine, per finalità stabilite alla stipula del contratto e per periodi di tempo variabili da uno a tre giorni.

Il canone pattuito è composto da una parte fissa, calcolata utilizzando la media delle quotazioni di locazione delle sei microzone analizzate a destinazione uffici, decurtata del 70% per allinearsi allo stato di conservazione dell'immobile e per creare un canone che sia competitivo; la seconda parte invece varia in base alla tipologia di evento ospitato ed al relativo utilizzo dello spazio. Di tale canone sono comprensivi anche i costi delle utenze.

Gli esempi di attività possibili per tale spazio variano dalla mostra allo spettacolo teatrale, dalla rassegna cinematografica alla conferenza.

Percentuale di partecipazione

Per valutare la percentuale di partecipazione va considerato una base del 10% dei ricavi ottenuti sul costo dell'ingresso per partecipante. Alcuni eventi prevederanno una coorganizzazione tra il locatore e l'usufruttuario, non limitandosi alla sola locazione ma prevedendo una coorganizzazione tra le parti. In questo caso la percentuale di partecipazione sugli ingressi si concorderà tra gli attori.

Merchandising

Comprendono le percentuali dei ricavi ottenuti dalla vendita di gadget, seppure l'onere della compravendita di tale materiale spetti all'utilizzatore.

Servizio di consulenza

La società offre servizio di consulenza ed assistenza ai soggetti ospitati per quanto riguarda la promozione dell'evento, la sua comunicazione e per le pratiche burocratiche necessarie alla riuscita del progetto.

4 Uscite di Gestione

Allestimento

Figurano tra i costi di allestimento le spese di noleggio del ponteggio multidirezionale e di ogni materiale previsto dal progetto, le spese volte al miglioramento dell'impianto audio, dell'impianto di videoproiezione e della dotazione di sistema wi-fi free.

Stipendi

Per la stima degli stipendi e relativi contributi c'è da fare una distinzione fondamentale tra dipendenti a tempo pieno e dipendenti occasionali. Tra i primi compaiono il coordinatore generale, il segretario organizzativo, il direttore di ufficio stampa e comunicazione e figure collaterali. Invece tra i dipendenti occasionali figurano addetti alle pulizie, addetti alla sicurezza, e figure collaterali.

Oneri fiscali

Tale valore aggregato è considerato come somma tra i costi variabili delle imposte sul reddito calcolate sui ricavi e i costi fissi riguardanti le tasse comunali.

Assicurazione RC e incendio

Delle spese fisse fanno parte l'assicurazione di responsabilità civile (RC) e incendio, che copre eventuali furti o danni arrecati a terzi partecipanti degli eventi ed è calcolata in percentuale sui ricavi lordi ottenuti.

Comunicazione e Segreteria

I costi relativi alle attività di segreteria e comunicazione sono prevalentemente determinati dalla gestione dei rapporti con i media e dalla diramazione di comunicati stampa, nell'organizzazione e promozione degli eventi ed ogni attività ad esse connesse.

Manutenzione Ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono i costi relativi alla stipula di un contratto global service con una cooperativa locale addetta alla pulizia dello spazio.

Oneri straordinari

Rappresentano le spese da sostenere in caso di eventi non prevedibili, quindi straordinari, come ad esempio il ripristino di apparecchiature ed impianti danneggiati o la sostituzione di attrezzature essenziali per la riuscita dell'evento.

.5 Possibili canali di finanziamento e agevolazioni

Culturability

Culturability - Rigenerare spazi da condividere è un bando nazionale promosso da Unipolis, fondazione no profit di Unipol Banca, che stanZIA 450mila euro in progetti finalizzati al riuso di spazi dismessi mediante progetti innovativi in ambito culturale. Il bando, aperto per il lasso di tempo di due mesi, è rivolto a cooperative sociali e culturali, ad enti privati che operano in campo sociale, associazioni no profit ed a gruppi composti a maggioranza da under 35.

Giunto alla quinta edizione, il bando offre la possibilità di un'opportunità di generare un impatto sociale positivo, ma alcontempo di rispondere ai bisogni reali della comunità. Sono premiati i progetti che si rivelano possedere forti valori culturali, che sappiano creare nuove opportunità lavorative, sempre nel rispetto della sostenibilità economica.

Contributi Enti Pubblici e Privati

Tra le possibilità di finanziamento figurano i patrocini con enti pubblici, quali comune, provincia o regione, contributi elargiti da enti pubblici quali ad esempio la Camera di Commercio o da enti privati, perlopiù banche, tutti finalizzati al raggiungimento dello sviluppo socio economico di un'area.

Crowdfunding

Il crowdfunding è una modalità di raccolta fondi che utilizza una piattaforma online. Questa campagna è considerata una pratica di microfinanziamento e normalmente è basata su donazioni libere, utili alla realizzazione di progetti ed idee per finalità sociali.

Pubblicità

Ulteriori possibili ricavi possono essere generati dall'offerta di spazi pubblicitari ad enti pubblici e privati, online e stampati, che siano coerenti con i valori fondamentali promulgati dal progetto di riuso temporaneo.

Tipologie di evento

Al fine di valutare la fattibilità economica dell'intervento descritto, si è provveduto nella selezione di possibili eventi ospitabili, catalogati per:

Tipologia, professionale o culturale;

Durata, 1 o 3 giorni, alternato;

Costo ingresso, gratuito ma controllato o a pagamento;

Numero di visitatori, limitato a 200 persone, fino a 500, 1000 o 5000 persone;

Giorni necessari all'allestimento, 1 o 2 giorni in base all'attività svolta.

Si fornisce di seguito una breve descrizione delle tipologie di eventi considerati.

Convegno

Evento della durata di un giorno organizzato per favorire lo scambio di informazioni a carattere scientifico.

Congresso

Evento della durata di un giorno organizzato solitamente da ordini professionali per favorire il dibattito e l'aggiornamento professionale.

Conferenza

Evento della durata di un giorno organizzato da enti pubblici o privati volto alla trattazione di un determinato argomento.

Concerto

Evento della durata di un giorno a carattere pubblico o privato organizzato per l'intrattenimento musicale.

Rappresentazione teatrale

Evento della durata di un giorno a carattere pubblico o privato organizzato per l'intrattenimento teatrale.

Festival

Serie di eventi ricorrenti della durata di tre giorni a carattere solitamente musicale, teatrale o cinematografico.

Mostra

Evento della durata di tre giorni organizzato per l'esposizione al pubblico o ad addetti del settore di manufatti di uno o più campi artistici.

Fiera

Evento ricorrente della durata di tre giorni organizzato per venditori ed acquirenti e volto alla compravendita di manufatti di uno o più campi.

Rassegna

Serie di eventi a carattere artistico organizzata su più giorni ed a cadenza settimanale, normalmente collegati da un tema unico .

Gli eventi

Calendario

Stabilite a priori le tipologie d'evento ospitabili, nonché la loro durata ed i giorni necessari all'allestimento dello spazio tra una funzione e l'altra, si è provveduto a stilare tre diversi calendari, differenziati tra loro per numero di giorni in cui lo spazio risulta occupato e numero di eventi a portata medio-piccola di partecipazione.

Calendario Ottimistico

Calendario Cautelativo

Calendario Pessimistico

Valutazione dell'investimento

Calendario Ottimistico

Il calendario ottimistico, articolato su 55 giorni totali d'utilizzo per 25600 partecipanti, prevede in totale 3 eventi da 5000 persone, 4 eventi da 1000 persone, 2 eventi da 500 persone, 24 eventi da 200 persone e 8 eventi da 100.

Calendario Cautelativo

Il calendario cautelativo, articolato su 45 giorni totali d'utilizzo per 15600 partecipanti, prevede in totale un evento da 5000 persone, 4 eventi da 1000 persone, 2 eventi da 500 persone, 26 eventi da 200 persone e 7 eventi da 100.

Calendario Pessimistico

Il calendario pessimistico, articolato su 35 giorni totali d'utilizzo per 10100 partecipanti, prevede in totale 3 eventi da 1000 persone, 2 eventi da 500 persone, 25 eventi da 200 persone e 7 eventi da 100.

Conclusione

Nella valutazione di qualunque investimento imprenditoriale bisogna considerare l'assunzione di determinati fattori di rischio e di incertezza economico-finanziaria strettamente legati al fattore tempo. Tra le funzioni più importanti di un business plan vi sono infatti l'individuazione e la gestione delle variabili di rischio legate al progetto.

In seguito alle analisi economiche condotte si può notare come la fattibilità dell'intervento proposto dipenda da una moltitudine di variabili, che incidono diversamente sui flussi finanziari in entrata e in uscita, e di conseguenza sulla positività dell'intervento stesso.

Allo stesso modo, tale consistenza nel numero delle variabili in gioco fa sì che, alla scala d'intervento raggiunta, la valutazione della sostenibilità economica del progetto rappresenti solo un valore indicativo.

In questo caso specifico emerge la necessità imprescindibile di attingere ad un finanziamento esterno iniziale, affinché si pongano le basi per la costruzione di uno scenario positivo dal punto di vista economico.

Infine, è giusto sottolineare come la variabile più importante resti comunque l'uomo, da cui non dipende solo la bontà dell'investimento descritto (in termini di partecipanti), ma da cui dipendono o dovrebbero dipendere tutte le scelte effettuate durante questo lavoro di tesi.

Bibliografia

Monografie

- Bagnasco A. (a cura di), *La città dopo Ford, Il caso di Torino*, Bollati Boringhieri, Torino, 1990.
- Bauman Z., *Modernità Liquida*, GLF editori Laterza, Bari, 2002.
- Bishop P., Williams L., *The Temporary City*, Routledge, Oxon - New York, 2012.
- Coppola A., *Apocalypse town: cronache dalla fine della civiltà urbana*, GLF editori Laterza, 2012.
- Dansero E., *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Libreria Cortina, Torino, 1993.
- Ferreri M., *The Seduction of Temporary Urbanism*, Ephemera Journal, Londra, 2014.
- Inti I., Cantaluppi G., Persichino M., *TEMPORIUSO. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Altraeconomia edizioni, Milano, 2015.
- Kelling L., Wilson J., *Broken Windows. The Police and Neighborhood Safety*, Harvard University, 1982.
- Kronenburg R., *Portable architecture : design and technology*, Birkhäuser, Basilea, 2008.
- Lehtovuori, P., Ruoppila S., *Temporary Uses as Means of Experimental Urban Planning*, UDK Brojevi, 2012.
- Mela A., *La città con-divisa : lo spazio pubblico a Torino*, FrancoAngeli, Milano, 2014.
- National Vacant Properties Campaign, *Vacant Properties. The True Costs to Communities*, Washington DC, 2005.
- Natoli C., Ramello M., *Strategie di rigenerazione del patrimonio industriale. Creative Factory Heritage telling temporal use business model*, Edifir Edizioni Firenze, Firenze, 2017.
- Olmo C. (a cura di), *Il Lingotto, 1915-1939: l'architettura, l'immagine, il lavoro*, Allemandi, Torino, 1994.

Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P., *Urban Catalyst. The Power of temporary use*, DOM Publishers, Berlino, 2003.

Robiglio M., *The adaptive reuse toolkit. How cities can turn their industrial legacy into infrastructure for innovation and growth*, GMF, Washington DC, 2016.

Ronchetta C., Trisciuglio M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Celid, Torino, 2008.

Riviste

Berni F. (a cura di), *Il riuso temporaneo come pratica innovativa di rigenerazione urbana*, in "Urbanistica Informazioni", a. XXXXII, n. Settembre-Ottobre 2015, pp. 9-33.

Galdini R., *Il riuso come strumento di sviluppo urbano: ridefinizione delle qualità spaziali ed esiti economico-sociali. Buone pratiche a Roma*, in "Urban@it", ottobre 2016.

Tesi di Laurea

Castagneri I., *Progetto e Verifica dei Ponteggi Metallici*, Politecnico di Torino, Facoltà di Ingegneria Edile, 2017, rel. Silvio Valente.

Horne, M., *Temporary Use of Pop-Up Environment's Potential for Repurposing Neglected Buildings and Spaces*, Georgia State University, School of Art and Design, 2014, rel. Ernest G. Welch.

Nada A., *Area ex Westinghouse e Nebiolo: trasformazione urbana, rifunzionalizzazione ex Caserma Lamarmora e tutela del verde pubblico*, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio, 2016, rel. Paolo Mellano, Angioletta Voghera.

Pagliaro P., *Tattiche di Riuso Temporaneo: spazi, tempi e interventi per la rigenerazione urbana*, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società, 2009, rel. prof. Stefano Boeri.

Spina F., Vincenzi C., *Ex Fabrica: Una nuova identità per la Manifattura di Moncalieri*, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura per il Restauro e la Valorizzazione del Patrimonio, 2017, rel. prof. Silvia Gron, Cristina Coscia.

Siti Internet

ASSEMBLE, www.assemblestudio.co.uk
BUNKER, www.variantebunker.com
CINEMA AMERICA, www.ilcinemainpiazza.it
GEOPORTALE, www.geoportale.comune.torino.it
La Repubblica, www.repubblica.it
La Stampa, www.lastampa.it
LAVAZZA, www.lavazza.it
MACAO, www.macaomilano.org
MUSEO ETTORE FICO, www.museofico.it
MUSEO TORINO, www.museotorino.it
MVRDV, www.mvrdv.nl
NINETYNINE, www.urbanvalue.it
Osservatorio Per Il Riutilizzo Di Spazi A Fini Creativi,
www.osservatorioriuso.it
Temporioso, www.temporioso.org
Template, www.template.com
Centro culturale NDSM, www.ndsm.nl
REUSE, www.urban-reuse.eu
Repubblica Portatil, www.republicaportatil.cl
STORIA E CULTURA DELL'INDUSTRIA,
www.corsi.storiaindustria.it
Urban Center, www.urbancenter.to.it
Workout PASUBIO, www.workoutpasubio.it

Indice

Iconografico

Capitolo 1

Immagine 1, credits: Getty Images

Immagine 2, credits: Ansa, 40 anni fa la crisi petrolifera e le domeniche a piedi, 22 Ottobre 2013, http://www.ansa.it/motori/notizie/rubriche/news/2013/10/19/ANSA-40-anni-fa-crisi-petrolifera-domeniche-piedi_9487736

Immagine 3, credits: Archivio Storico FIAT

Immagine 4, credits: Felice Casorati, *Fiat 600*, 1956

Immagine 5, credits: Officine Grandi Riparazioni, <http://www.ogrtorino.it>

Immagine 6, credits: Documentario intervista a Renzo Piano per Esposizione Lingotto '88 - '90, <https://www.youtube.com/watch?v=zPT5fqZvVD0&t=353s>

Immagine 7, credits: autore

Immagine 8, credits: autore

Immagine 9, credits: La Stampa, I sogni infranti della Westinghouse: la biblioteca dell'archistar diventa la casa di disperati, <https://www.lastampa.it/2016/12/08/cronaca/la-biblioteca-dellarchistar-diventa-la-casa-di-disperati-v2dWuU2B6PHWUeUyli0uVM/pagina.html>

Immagine 10, credits: Archivio Storico FIAT

Immagine 11, credits: Lavazza, <https://www.lavazza.it>

Immagine 12, credits: Museo Ettore Fico, www.museofico.it

Immagine 13, credits: Adriano Alecchi, Vittorio Gregotti, 1973, Mondadori Publishers

Immagine 14, credits: Comune di Torino, Piano Regolatore Generale 1995

Immagine p. 25: credits: rielaborazione autore su dati Immagini del Cambiamento, <http://www.immaginidelcambiamento.it>

Capitolo 2

Immagine p. 41, credits: Cinema America, www.ilcinemainpiazza.it

Immagine p. 43, credits: Macao, www.macaomilano.org

Immagine p. 45, credits: BUNKER, www.variantebunker.com

Immagine p. 47, credits: Ninetynine, www.urbanvalue.it

Capitolo 3

Immagine 1, credits:

Immagine 2, credits: Archivio Storico FIAT

Immagine 3, credits: Archivio Storico FIAT

Immagine 4, credits: Studio Bellini

Immagine 5, credits: Studio Rolla

Immagine p. 108, credits: autore

Immagini p. 109, credits: autore

Immagini p. 110, credits: autore

Immagini p. 111, credits: autore

Immagini p. 112, credits: autore

Capitolo 4

Immagini p. 141, credits: MVRDV, www.mvrdv.nl

Immagini p. 142, credits: Assemble Studio, www.assemblestudio.co.uk

Immagini p. 143, credits: República Portátil, www.republicaportatil.cl

Immagini p. 150-151, credits: Libretto Montaggio e Utilizzo ponteggio Lyher Allround, http://www.montaggioponteggi.it/images/allegati/LI_AR_r3.pdf

Immagine p. 163, credits: autore

Immagine p. 164, credits: autore

Immagine p. 165, credits: autore

Immagine p. 166, credits: autore

Immagine p. 167, credits: autore

Immagine p. 168, credits: autore

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONI			Q.tà	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
			L	P	H		Euro	Euro
01.P25	NOLO ATTREZZATURE							
01.P25.A10.015	Basetta al mese (primo mese)	cad.				€ 0,07	€ 11,13	
	Basetta al mese (secondo mese)	cad.				€ 0,07	€ 11,13	
	Basetta al mese (terzo mese)	cad.				€ 0,07	€ 11,13	
01.P25.A98	Nolo di ponteggio tubolare esterno multidirezionale, costituito da montanti modulari con rosette a più fori ad essi solidali, alle quali vengono collegati correnti e diagonali in opera. E' compreso il trasporto, il montaggio, lo smontaggio nonchè ogni dispositivo necessario per la conformità dell'opera alle norme di sicurezza vigenti, la documentazione per l'uso (Pi.M.U.S.), i piani di lavoro metallici e i sottopiani (la misurazione viene effettuata in proiezione verticale).							
01.P25.A98.005	per i primi 30 giorni	mq				€ 11,65	€ 17.207,05	
01.P25.A98.010	per ogni mese oltre il primo (secondo mese)	mq				€ 1,75	€ 2.584,75	
01.P25.A98.010	per ogni mese oltre il primo (terzo mese)	mq				€ 1,75	€ 2.584,75	
	incremento costo ponteggio					€ 22.646,55	€ 4.529,31	
25.P05.A00.035	TESSUTO NON TESSUTO a fiocco da 300 g/mÇ. Strato separatore in "TESSUTO NON TESSUTO" in polipropilene per manti sintetici di separazione del peso di 300 g/mÇ (piano terra)	mq				€ 0,66	€ 365,64	
25.P05.A00.035	TESSUTO NON TESSUTO a fiocco da 300 g/mÇ. Strato separatore in "TESSUTO NON TESSUTO" in polipropilene per manti sintetici di separazione del peso di 300 g/mÇ (primo piano)	mq				€ 0,66	€ 270,60	
25.P05.A00.035	TESSUTO NON TESSUTO a fiocco da 300 g/mÇ. Strato separatore in "TESSUTO NON TESSUTO" in polipropilene per manti sintetici di separazione del peso di 300 g/mÇ (secondo piano)	mq				€ 0,66	€ 242,88	
25.P05.A00.035	TESSUTO NON TESSUTO a fiocco da 300 g/mÇ. Strato separatore in "TESSUTO NON TESSUTO" in polipropilene per manti sintetici di separazione del peso di 300 g/mÇ (scale)	mq				€ 0,66	€ 53,13	
28.A05.A06.	SCHERMATURA di ponteggi e castelletti per contenimento polveri, con reti, teli traspiranti, stuoie e simili, fornita e posta in opera compreso ogni onere e magistero per dare la schermatura finita (con almeno una legatura ogni metro quadro di telo).							
28.A05.A06.005	misurata per ogni metro quadrato di superficie facciavista e per tutta la durata dei lavori	mq				€ 2,26	€ 3.227,28	
28.A05.D25	BAGNO CHIMICO PORTATILE per cantieri edili, in materiale plastico, con superfici interne ed esterne facilmente lavabili, con funzionamento non elettrico, dotato di un WC alla turca ed un lavabo, completo di serbatoio di raccolta delle acque nere della capacità di almeno 200 l, di serbatoio di accumulo dell'acqua per il lavabo e per lo scarico della capacità di almeno 50 l, e di connessioni idrauliche acque chiare e scure. Dimensioni orientative 120 x 120 x 240 cm. Il WC dovrà avere una copertura costituita da materiale che permetta una corretta illuminazione interna, senza dover predisporre un impianto elettrico. Compreso trasporto, montaggio, smontaggio, preparazione della base, manutenzione e spostamento durante le lavorazioni. Compreso altresì servizio di pulizia periodica settimanale (4 passaggi/mese) e il relativo scarico presso i siti autorizzati.							
28.A05.D25.005	nolo primo mese o frazione di mese	cad.				€ 160,00	€ 640,00	
28.A05.D25.010	nolo per ogni mese o successivo al primo	cad.				€ 110,00	€ 440,00	
28.A05.D25.010	nolo per ogni mese o successivo al primo	cad.				€ 110,00	€ 440,00	
28.A05.D35	SERBATOIO DI ACCUMULO dell'acqua in polietilene, per uso igienico sanitario, non interrato, completo di accessori, della capacità di 1000 l.							
28.A05.D35.005		cad.				€ 153,42	€ 613,68	
						Totale	€ 33.232,46	
	oneri sicurezza e impianto cantiere					€ 0,1	€ 3.323,25	
	Iva 22%					€ 0,22	€ 7.311,14	
						Totale	€ 43.866,85	

