



**Corso di Laurea Magistrale in  
Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale**

**Tesi di Laurea Magistrale**

**Resilienza e dismissione industriale. Strumenti innovativi per  
attrarre investitori sul territorio della Città Metropolitana di Torino.**

**Relatori**

**Prof. Angioletta Voghera**

**Dott. Benedetta Giudice (correlatrice)**

**Candidato**

**Giovanna Cannella**

**Anno Accademico 2019/2020**





**POLITECNICO  
DI TORINO**

Collegio di  
Pianificazione e  
Progettazione

**Corso di Laurea Magistrale in  
Pianificazione Territoriale, Urbanistica e  
Paesaggistico-Ambientale**

Curriculum: Pianificare la Città e il Territorio

**Tesi di Laurea Magistrale**

**Resilienza e dismissione industriale. Strumenti innovativi  
per attrarre investitori sul territorio della Città  
Metropolitana di Torino.**

**Relatori**

**Prof. Angioletta Voghera**

**Dott. Benedetta Giudice (correlatrice)**

**Candidato**

**Giovanna Cannella**

**Anno Accademico 2019/2020**



## Indice

---

Abstract (ita).....	7
Abstract (eng).....	8
Introduzione .....	9
PARTE UNO.....	12
CAPITOLO UNO. Resilienza, origine ed evoluzione .....	14
1.1 Prime applicazioni del termine: resilienza ingegneristica e resilienza ecologica.....	14
1.2 Resilience Thinking, la resilienza evolutiva dei sistemi socio-ecologici .....	18
CAPITOLO DUE. La pianificazione resiliente .....	24
2.1 Come definire la resilienza dei sistemi urbani.....	24
2.2 La complessità del sistema urbano.....	27
2.3 La resilienza nella pianificazione urbana .....	31
PARTE DUE.....	34
CAPITOLO TRE. Excursus storico dell'industria torinese .....	37
3.1 Il passato industriale .....	37
3.2 Gli anni della dismissione .....	41
3.3 Il fenomeno della dismissione industriale: definizione e cause.....	48
CAPITOLO QUATTRO. Il censimento del patrimonio industriale torinese ..	54
4.1 Patrimonio e archeologia industriale .....	54
4.2 Il censimento del 1987 .....	57

4.3 Il censimento a scala metropolitana .....	61
CAPITOLO CINQUE. Il recupero delle aree dismesse per fronteggiare il consumo di suolo .....	65
5.1 Combattere il consumo di suolo .....	65
5.2 Riqualificare per produrre resilienza.....	69
PARTE TRE.....	73
CAPITOLO SEI. Le nuove piattaforme per l'attrazione di investimenti .....	76
6.1 TRENTAMETRO.....	76
6.2 OPEN for BUSINESS Torino.....	86
6.3 Un processo partecipativo. Il workshop Fondazione per l'architettura "Aree dismesse e aree libere in Piemonte. Un progetto per facilitare l'atterraggio di investimenti sul territorio" .....	94
Conclusioni.....	99
Riferimenti Bibliografici .....	102
ALLEGATI .....	103

## Abstract (ita)

---

Il territorio metropolitano torinese presenta una grande quantità di aree industriali dismesse, secondo Confindustria Piemonte sono 597 di cui 360 classificate come aree dismesse e 237 come aree libere. La dismissione industriale è un fenomeno diffuso e complesso da identificare: un processo che interessa singoli fabbricati o grandi aree che, in seguito alla perdita delle destinazioni d'uso originale, hanno subito un processo di abbandono.

Come può la Città Metropolitana di Torino far fronte a questa tendenza? Durante l'attività di tirocinio svolta presso la Fondazione per l'architettura/Torino, sotto la supervisione della direttrice Eleonora Gerbotto, è stata ipotizzata la realizzazione di un workshop per conto di due piattaforme: TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS. Quest'ultime, complementari e affini, hanno lo scopo di implementare e rafforzare la competitività e la visibilità del territorio torinese sui mercati internazionali e attrarre nuovi investitori sulla città. Il workshop era finalizzato ad analizzare quali informazioni, indicazioni e fattibilità debbano caratterizzare le aree inserite nei vari "cataloghi" per essere effettivamente attrattive agli occhi di potenziali investitori provenienti da aree geografiche e contesti culturali, economici, tecnici e giuridici molto diversi.

Da qui l'idea di utilizzare il concetto di resilienza per valutare come il territorio torinese sia riuscito a fronteggiare la crisi del modello fordista e riflettere su come un edificio dismesso possa essere reinterpretato come resiliente, sia dal punto di vista strutturale, che per la capacità di attivare processi di resilienza più ampi a scala urbana.

## Abstract (eng)

---

The Turin metropolitan area has a large number of abandoned industrial areas, according to Confindustria Piemonte, there are 597 of which 360 are classified as abandoned areas and 237 as free areas. Industrial decommissioning is a widespread and complex phenomenon to identify: a process that affects individual buildings or large areas which, following the loss of an original investment, have undergone a process of abandonment.

How can the Metropolitan City of Turin cope with this trend? During the internship carried out at the Fondazione per l'architettura/Torino, under the supervision of the director Eleonora Gerbotto, it has been hypothesized the creation of a workshop on behalf of two platforms: TRENTAMETRO and OPEN for BUSINESS. The latter, complementary and related, aim to implement and strengthen the competitiveness and visibility of the Turin area on international markets and attract new investors to the city. The workshop was aimed at analyzing which information, indications and feasibility should characterize the areas included in the various "catalogs" to be actually attractive to the eyes of potential investors from geographic areas and very different cultural, economic, technical and legal contexts.

Hence the idea of using the concept of resilience to evaluate how the Turin area has managed to face the crisis of the Fordist model and reflect on how a disused building can be reinterpreted as resilient, both from a structural point of view, and for its capacity to activate wider resilience processes on an urban scale.

## Introduzione

---

Il consumo di suolo oggi rappresenta sicuramente una delle principali pressioni sulle aree urbane e periurbane. Riorganizzare la città in senso circolare, intervenendo sulle aree industriali dismesse, permette di non alimentare il fenomeno dello *sprawl urbano*: la città non consuma, ma ricicla il proprio territorio. Le Nazioni Unite hanno stimato che nel 2050 il 64% circa della popolazione mondiale vivrà nelle aree urbane, mentre in Europa questo valore è destinato a superare nei prossimi decenni l'80% (ICESP, 2019).

Durante il mio percorso di studi mi sono trovata ad affrontare la tappa del tirocinio curricolare, la mia scelta è ricaduta sulla Fondazione per l'architettura/Torino dove, fin da subito, ho avuto l'opportunità di conoscere e lavorare ad un'iniziativa del tutto nuova e stimolante.

In seguito ad un primo incontro conoscitivo con il Segretario Generale di Confindustria Piemonte, Paolo Balistreri, mi è stato chiesto, dato il mio percorso di studi in Pianificazione Territoriale, Urbanistica E Paesaggistico-Ambientale, di ragionare ad una proposta operativa di lavoro relativa alla piattaforma TRENTAMETRO. Si tratta di un progetto nato dalla collaborazione tra Confindustria Piemonte, la Città Metropolitana di Torino, la Fondazione Links e il Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese. L'obiettivo principale dell'iniziativa consiste nella selezione di 30 aree industriali, dismesse o libere, scelte secondo determinati criteri di attrattività, in modo da richiamare l'attenzione di investitori capaci di supportare lo sviluppo economico locale.

Da qui l'idea di associare il concetto di resilienza alla dismissione industriale, concentrando l'attenzione sull'area del Comune di Torino e sulla cintura metropolitana ricostruendo l'evoluzione e lo stato

attuale del patrimonio industriale di cui il territorio metropolitano dispone.

Lo scopo di questa tesi di laurea è mostrare quanto, viste le numerose aree industriali dismesse presenti sul territorio, la città metropolitana di Torino sia una città resiliente, capace di preservare la propria identità di città industriale, rendendo questo patrimonio un fattore chiave di attrattività. Riqualificare queste aree dimenticate fa in modo che acquisiscano un nuovo valore sociale ed economico. Nel 1998 la regione Piemonte fu la prima ad interessarsi a come facilitare l'attrazione di nuove imprese e investimenti sul territorio, fondando la ITP Investment in Turin and Piedmont (agenzia per gli investimenti a Torino e in Piemonte). In questa tesi vengono presentate le ultime iniziative volute dalle istituzioni locali: TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS ovvero piattaforme online georeferenziate che permettono la localizzazione e la descrizione dell'area dismessa o libera.

Nei primi due capitoli viene approfondito il concetto di resilienza, un termine che negli ultimi anni è riuscito ad entrare nel lessico comune come "parola del momento", diventando sempre più popolare e spogliando il termine del suo effettivo significato. È infatti spesso utilizzata in modo inappropriato, ma nella sua accezione generale rappresenta la capacità di un sistema di rigenerarsi e riorganizzarsi in seguito ad un evento avverso.

Nel Capitolo 2, dopo aver trattato le principali teorie della resilienza (differenza tra resilienza ingegneristica ed ecologica, l'Evolutionary resilience e il concetto di panarchia) viene analizzato il concetto di resilienza in relazione alla pianificazione urbana.

Il Capitolo 3 ricostruisce l'evoluzione industriale del territorio torinese a partire dalla seconda metà degli anni Settanta dell'Ottocento fino alla crisi del modello fordista. In queste pagine emergono gli anni

cruciale per l'industria locale, dalla nascita della FIAT nel 1899, alla ricostruzione post bellica, agli anni del cosiddetto boom economico. Torino cessa di essere una *One Company Town* e assume le sembianze di città post-industriale, caratterizzata dalla dismissione dei principali siti produttivi.

Il Capitolo 4 definisce quello che è il patrimonio industriale territoriale di cui disponiamo, identificabile grazie al primo vero censimento dei vuoti urbani della città di Torino di Egidio Dansero e Agata Spaziantè, esperienza che è stata riproposta nel 2006 per i vuoti industriali della città metropolitana.

Nel Capitolo 5 emerge l'importanza di riqualificare la dismissione industriale per combattere il consumo di suolo, attraverso la pratica del riuso. Si analizza infine il caso delle OGR come esempio di edificio resiliente e capace di attivare strategie resilienti a scala urbana.

Nel Capitolo finale viene descritta l'esperienza di tirocinio presso la Fondazione per l'architettura di Torino, durante la quale ho avuto la possibilità di conoscere due piattaforme di iniziativa pubblica: TREN-TAMETRO e OPEN for BUSINESS. A partire dall'analisi dei dati e delle piattaforme, è stato progettato un workshop finalizzato ad analizzare quali informazioni, indicazioni e fattibilità siano necessarie per le aree inserite nei vari "cataloghi". Quest'ultime devono essere effettivamente attrattive agli occhi di potenziali investitori provenienti da diverse aree geografiche e contesti culturali, economici, tecnici e giuridici.

## PARTE UNO

Nella prima parte di questa tesi, che comprende i capitoli uno e due, verrà trattata la teoria della resilienza. Già a partire dal suo significato etimologico comprendiamo la sua forza e il suo successo, deriva dal latino *resilire*, “rimbalzare”, “balzare indietro in direzione opposta”, il quale richiama l’idea di resistenza e adattamento. A partire dagli anni Settanta appare in nuovi ambiti di studio, viene utilizzata nel campo dell’ecologia per identificare le capacità di riequilibrio dell’ambiente naturale sotto la pressione dell’azione umana in un’ottica di sostenibilità (Holling, 1973). Negli anni a seguire il concetto viene esteso al sociale. Nel *Resilience Thinking* si parla di resilienza socio-ecologica per via del legame intrinseco che esiste tra persone e natura, i sistemi sociali ed ecologici sono caratterizzati da interazioni co-evolutive e non lineari in cui alcune variabili interagiscono per rafforzarsi a vicenda.

Il concetto di resilienza, a partire dagli anni 2000, comincia ad essere utilizzato per descrivere la capacità delle città di far fronte a diversi tipi di stress. Per il lavoro sulle città, la resilienza viene definita come *boundary object* ovvero “oggetto limite”. Questo perché, essendo sistemi complessi, è richiesta l’esperienza di molteplici discipline per formulare una definizione comune di resilienza, giungendo così ad un accordo su ciò che può essere definito urbano.

La resilienza urbana deve essere intesa come un concetto evolutivo in quanto si riferisce alla capacità di un “sistema” di adattarsi ai cambiamenti raggiungendo nuovi stadi di equilibrio.

# CAPITOLO UNO

Resilienza, origine ed evoluzione

## 1.1 Prime applicazioni del termine: resilienza ingegneristica e resilienza ecologica

---

Negli ultimi anni la parola “resilienza” è riuscita ad entrare nel lessico comune come “parola del momento” diventando sempre più popolare e spogliando il termine del suo effettivo significato. È infatti spesso utilizzata in modo inappropriato, piace perché d’effetto e questo impedisce il progresso e la maturità della teoria della resilienza. Nella sua accezione generale, il concetto di resilienza, rappresenta la capacità di un sistema di rigenerarsi e riorganizzarsi in seguito ad un evento avverso. Tuttavia, rischia di diventare un concetto privo di senso a causa dei troppi significati che gli vengono associati (Porter, et al., 2012). Si può infatti trovare con facilità in numerosi documenti, di differenti discipline, che si occupano dello studio dei sistemi adattativi complessi, quali la psicologia, la sociologia, l’urbanistica, l’ecologia e l’economia. Questa capacità di adattarsi ad ambiti scientifici diversi è sia un punto di debolezza che un punto di forza: infatti, minaccia l’utilità e la longevità del termine (White, et al., 2014), ma, allo stesso tempo, sfrutta la sua flessibilità disciplinare, traendo vantaggio dalle interconnessioni effettive tra i vari settori che hanno abbracciato la stessa terminologia (Vale, 2014).

*La resilienza nelle sue diverse accezioni*

Inizialmente la resilienza è apparsa in letteratura come un concetto ecologico, poi esteso alle scienze sociali e infine al sistema urbano. A partire dagli anni Novanta la letteratura sulla pianificazione urbana ha incominciato a formulare principi per le città resilienti, passando da un approccio per fronteggiare i rischi ambientali fino ad arrivare ad uno più globale, che guarda alla resilienza del sistema urbano nel suo insieme.

Il termine resilienza, come numerosi vocaboli scientifici, ha un'origine latina: il verbo "resilire" si forma dall'aggiunta del prefisso "re-" al verbo salire assumendo il significato di "saltare indietro, rimbalzare".

*Resilienza come  
proprietà fisica*

Nel campo della fisica e della scienza dei materiali è riconosciuta come una proprietà meccanica, la quale consente ad un elemento di assorbire energia quando viene deformato elasticamente e di recuperare la forma originaria in seguito a schiacciamento o deformazione (Brunetta, et al., 2019). È quindi da intendere come una proprietà fisica di un materiale, di una superficie, di una struttura o di un sistema, che può tornare alla sua forma o posizione originale dopo un impatto che provoca una deformazione prima di superare il limite elastico. A partire da questo principio, il termine è stato utilizzato nello studio dei sistemi adattativi complessi e della loro capacità di resistere agli impatti (come un disastro, una crisi, un trauma, un pericolo o una minaccia) senza essere permanentemente deformato.

*Crawford Stanley  
Holling, resilienza  
e stabilità*

Durante gli anni Sessanta si sviluppano i primi studi sull'uso del termine resilienza applicato ai sistemi adattativi complessi nell'ambito delle scienze naturali. Ad innescare questo sviluppo del termine fu, nel 1973, l'ecologo teorico canadese Crawford Stanley Holling con la pubblicazione dell'articolo *"Resilience and stability of Ecological system"*, dove identifica la resilienza come una delle due proprietà fondamentali dell'ecosistema, insieme alla stabilità. Egli definisce la stabilità<sup>1</sup> come la capacità di un sistema di ritornare ad uno stato di equilibrio dopo un disturbo temporaneo: più rapidamente ritorna più

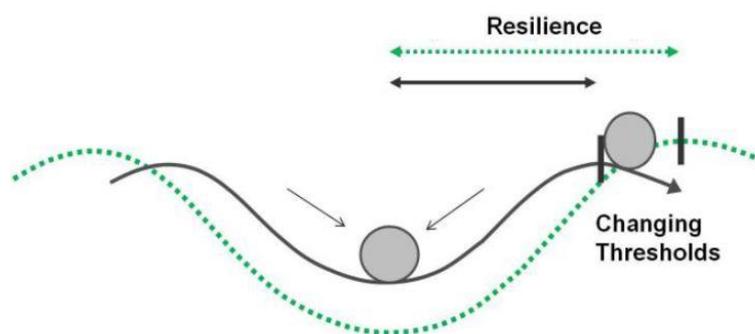
---

<sup>1</sup> "Stability (...) is the ability of a system to return to an equilibrium state after a temporary disturbance" (C.S. Holling, 1973, p.17)

risulta stabile il sistema. La resilienza<sup>2</sup>, invece, viene intesa da Holling come la capacità di un sistema di assorbire i cambiamenti in seguito ad un disturbo, mantenendo le sue relazioni interne (Holling, 1973). L'autore, sulla base di queste definizioni, distingue due tipologie di resilienza entrambe basate sul concetto di ritorno allo stato di equilibrio. Se l'interesse è conservare l'efficacia delle funzioni del sistema si parla di Resilienza Ingegneristica, mentre la Resilienza Ecologica si riferisce al mantenimento dell'esistenza delle funzioni (White, et al., 2014).

*La resilienza di  
un sistema*

La resilienza del sistema può essere illustrata come una sfera in un bacino (Fig.1) che si sposta in modo più o meno forte in seguito ad un disturbo del sistema. Dalla larghezza e dalla profondità del bacino dipende la resilienza, quando la sfera ritorna in un equilibrio stabile nel mezzo del bacino dopo un disturbo, parliamo di resilienza ingegneristica; mentre, quando la sfera viene spostata sul bordo del bacino, abbandonando il regime esistente (superamento delle soglie) e passando ad un nuovo equilibrio, parliamo di resilienza ecologica. Dunque, sia l'intensità dello stress su un sistema e sia



*Fig. 1 Rappresentazione della resilienza di un sistema (Fonte: Krumme,2016)*

<sup>2</sup> "Resilience determines the persistence of relationships within a system and is a measure of the ability of these systems to absorb changes of state variables, driving variables, and parameters, and still persist." (C.S. Holling, 1973, p.17)

l'abbassamento o l'elevazione delle sue soglie (proprietà del sistema) influiscono sulla resilienza del sistema (Krumme, 2016).

*La Resilienza  
Ingegneristica*

La Resilienza Ingegneristica, strettamente connessa al concetto di stabilità, è stata sviluppata da Holling a partire dalle tradizioni matematiche, economiche e fisiche. Similmente alla proprietà elastica dei materiali, si riferisce alla capacità di un sistema di ripristinare lo stato originale in seguito ad una perturbazione ed è un concetto che si applica unicamente a sistemi semplici e lineari. Holling pone l'enfasi su: il tempo di ritorno ad una precedente condizione, la resistenza al disturbo e la velocità con cui il sistema ritorna all'equilibrio (Holling, 1996).

*La Resilienza  
Ecologica*

La Resilienza Ecologica non prevede che il sistema ritorni all'equilibrio di partenza, bensì che costruisca una nuova condizione di equilibrio mantenendo immutati alcuni parametri del sistema come la struttura. Il sistema risulta essere in grado di auto organizzarsi assorbendo il cambiamento o resistendo alle perturbazioni e agli altri fattori di stress. Nel caso della resilienza Ecologica, l'autore pone l'accento non solo su quanto tempo impiega a riprendersi il sistema dopo un disturbo, ma anche su quanto disturbo può richiedere e persistere ancora prima di cambiare funzione (Holling, 1996) (Davoudi, et al., 2013).

Secondo Neil Adger, il concetto di stabilità accomuna le due visioni, mentre il punto di rottura risiede nelle modalità per raggiungerla e per mantenere l'equilibrio (Adger, 2000). La Resilienza Ecologica rifiuta l'esistenza di un equilibrio unico e stabile, e riconosce invece l'esistenza di equilibri multipli. Nonostante questa differenza ciò che entrambe le prospettive implicano è l'esistenza di un equilibrio sistemico, che sia preesistente (Resilienza Ingegneristica) o nuovo (Resilienza Ecologica) (Davoudi, 2012).

## 1.2 Resilience Thinking, la resilienza evolutiva dei sistemi socio-ecologici

---

La definizione ecologica di resilienza fornita da Holling e la comprensione degli ecosistemi come dinamici, hanno permesso di estendere i concetti ecologici di Holling al "sociale", sviluppando la teoria del sistema socio-ecologico (SES). Nel Resilience Thinking si parla di resilienza socio-ecologica per via del legame intrinseco che esiste tra persone e natura, i sistemi sociali ed ecologici sono caratterizzati da interazioni co-evolutive e non lineari in cui alcune variabili interagiscono per rafforzarsi a vicenda (Adger, 2000).

*L'importanza dei sistemi sociali*

Carl Folke mette in luce come, in numerose discipline, le azioni umane siano viste come fattori esterni: molti problemi sono proprio dati dal mancato riconoscimento del fatto che gli ecosistemi e i sistemi sociali siano indissolubilmente legati. La teoria del sistema socio-ecologico si occupa proprio dell'ipotesi secondo la quale i sistemi viventi siano in continua evoluzione, capaci di integrare le dinamiche sociali ed ecologiche all'interno di sistemi. I caratteri chiave che rendono tale la resilienza socio-ecologica sono: la quantità di disturbo che un sistema può assorbire rimanendo all'interno dello stesso dominio di attrazione, la capacità del sistema di auto-organizzarsi e il grado in cui il sistema può costruire e aumentare la sua capacità di apprendimento (Folke, et al., 2010) (Folke, 2006).

*Evolutionary Resilience*

Tale visione viene denominata da Simin Davoudi (prof.ssa di Environmental Policy and Planning) come Evolutionary Resilience. Nella prospettiva evolutiva la resilienza non è concepita come un ritorno alla normalità, ma come la capacità dei sistemi socio-ecologici complessi di cambiare, adattarsi, trasformarsi in risposta a stress e tensioni. I sistemi socio-ecologici risultano resilienti proporzionalmente alla

quantità di perturbazione che il sistema può assorbire, alla capacità di auto-organizzarsi, di apprendere e di adattarsi. L'autrice, Simin Davoudi, sfida l'idea di equilibrio e introduce un'idea innovativa per l'epoca: il riconoscimento che i cambiamenti di regime non sono necessariamente il risultato di un disturbo esterno, ma possono essere la conseguenza anche di stress interni (Davoudi, 2012).

*La metafora del "ciclo adattivo"*

Questo concetto risulta comprensibile nella metafora del "ciclo adattivo" introdotto da Holling nel 1986. Ciò viene graficamente rappresentato da una curva dell'infinito (Fig.2) la quale descrive l'evoluzione dei sistemi secondo cicli evolutivi, caratterizzati da differenti fasi di cambiamento che interagiscono su diverse scale.

Come possiamo vedere dall'immagine (fig.2), il ciclo adattivo viene descritto da due proprietà: il potenziale e la connessione.

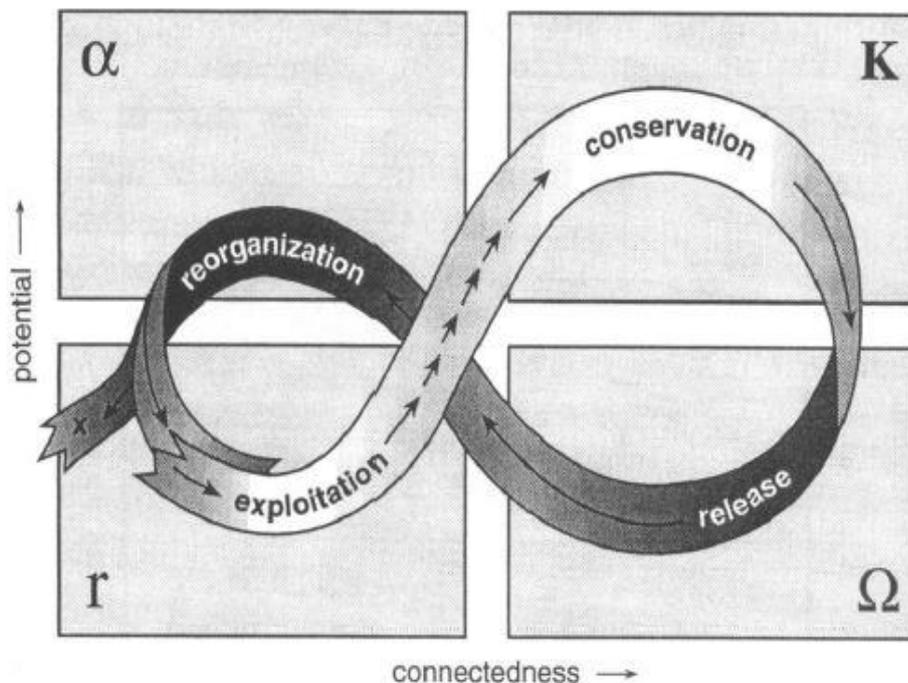


Fig. 2 Metafora del ciclo adattivo (Fonte: Holling, 2001)

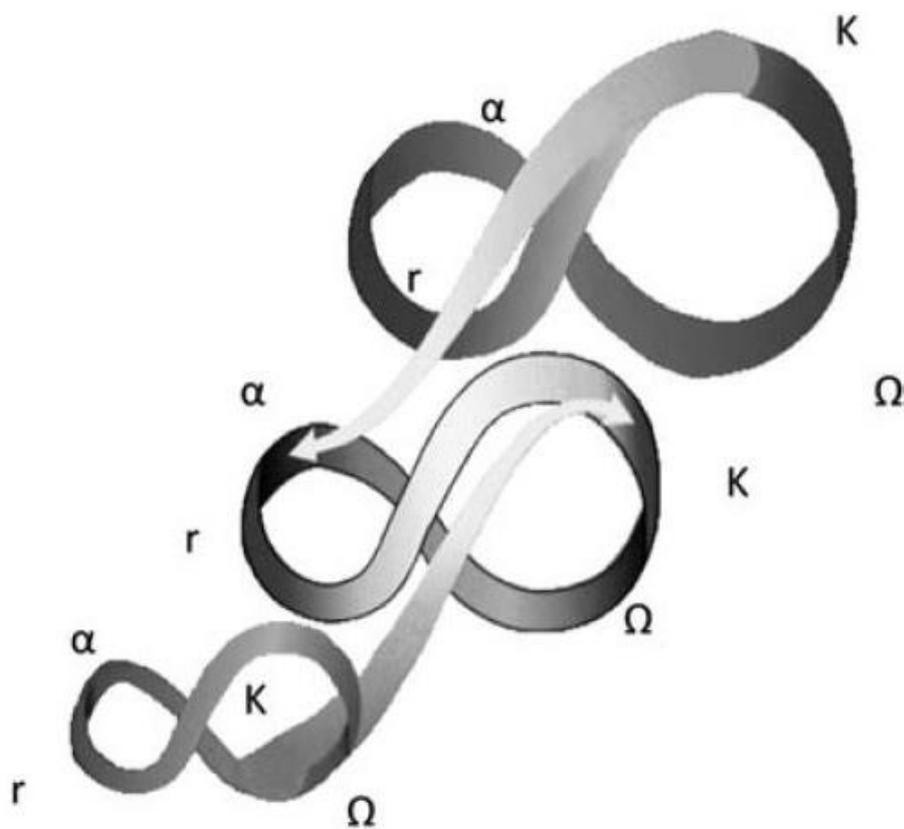
Il potenziale intrinseco di un sistema indica la disponibilità delle risorse, la "ricchezza" del sistema (asse delle ordinate). La connessione è la controllabilità interna di un sistema, misura che riflette il grado di flessibilità o rigidità di tali controlli (asse delle ascisse). A queste si aggiunge una terza proprietà, la capacità adattativa cioè la resilienza del sistema. Questa diminuisce quando il sistema si assesta e aumenta nelle fasi di organizzazione e crescita (Holling, 2001).

*Il concetto di  
"panarchia"*

Il ciclo descrive come un ecosistema si autorganizza, cambia e risponde alle sollecitazioni esterne. Gunderson e Holling (2002) svilupparono il concetto di "panarchia" per spiegare la natura dinamica ed evolutiva dei sistemi adattivi complessi, nel tempo e nello spazio. Contrario di "gerarchia", che indica un'organizzazione dal superiore all'inferiore, il termine "panarchia" descrive l'evoluzione dei sistemi secondo cicli che sono annidati l'uno dentro l'altro e che interagiscono su più scale a velocità diverse e in vari periodi, da brevi a lunghi. Il sistema risulterà essere sia efficiente che innovativo, il funzionamento di tali cicli e la comunicazione tra di essi determina la sostenibilità di un sistema (Holling, 2001).

Nella fase iniziale, detta crescita rapida (r), il sistema risulta appunto in crescita in termini numerici, quindi si aprono nuove opportunità e si accumulano sempre più risorse (capitale). Mentre la fase di conservazione (K) avanza, le risorse diventano sempre più bloccate e il sistema diventa gradualmente meno elastico e reattivo ai disturbi esterni, quindi la resilienza tende a ridursi. È quindi inevitabile un collasso caotico e una fase di distruzione creatrice delle risorse accumulate, questo è il momento di maggiore incertezza per il sistema, ma allo stesso tempo di alta resilienza. Simin Davoudi, prevede che dopo il collasso o la distruzione del sistema, si aprano delle "windows of opportunity" per la riconfigurazione che seguono strade alternative

e non pianificate a monte. Pertanto, il passaggio dalla fase ( $\Omega$ ) di distruzione e collasso vede intervenire, in modo significativo, la fase ( $\alpha$ ) di riorganizzazione e innovazione. Ciò serve per sottolineare l'avvio di un periodo di cambiamento e di evoluzione, dove la condizione di crisi può rivelare un'opportunità di sviluppo. La fase  $\alpha$  conduce in una fase  $r$  successiva che può assomigliare alla fase  $r$  precedente o essere significativamente diversa (Fig. 3).



*Fig. 3 Ciclo adattativo (Fonte: Davoudi, 2013)*

Questo modello enfatizza due messaggi essenziali della teoria della resilienza. Il primo è che il disturbo è una parte necessaria dello sviluppo, mentre il secondo è che il rinnovamento, molto più della conservazione e del rimbalzo, è una strategia resiliente. Davoudi sostiene che il ciclo adattativo non offre di per sé un quadro per misurare la resilienza, bensì offre una comprensione evolutiva della resilienza

come in continua evoluzione, mentre il sistema si adatta e cambia (Davoudi, 2012) (Davoudi , et al., 2013).

# CAPITOLO DUE

La pianificazione resiliente

## 2.1 Come definire la resilienza dei sistemi urbani

A partire dal concetto ecologico di resilienza definito per la prima volta da Holling (1973), negli ultimi decenni sono state date molte definizioni sul concetto di resilienza associato alle città e ai territori. Nonostante l'ampia letteratura è ancora difficile trovare una definizione condivisa del termine. Resilienza territoriale, resilienza urbana, pianificazione resiliente, sono soltanto alcuni esempi di utilizzo del concetto.

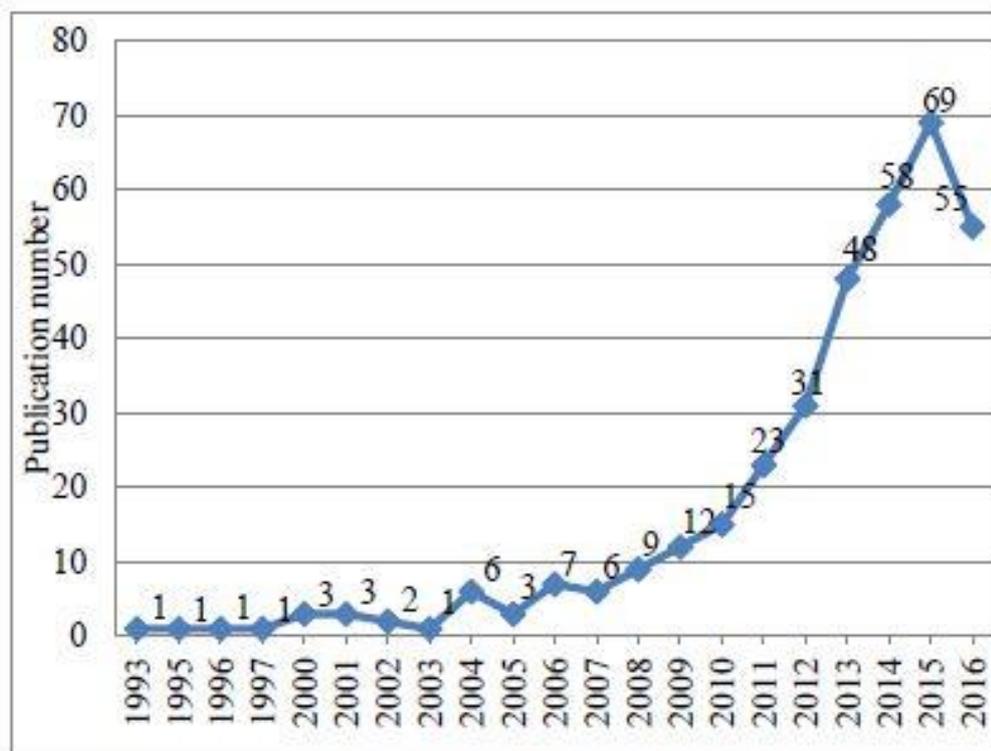


Fig. 4 La rapida crescita della ricerca sulla resilienza urbana: numero di pubblicazioni nel database Web of Science dal 1993 al 2016. (Fonte: Wang, et al., 2018)

Il grafico qui proposto mostra la crescita esponenziale del numero di documenti che hanno approfondito la “resilienza urbana” da Gennaio 1993 a Dicembre 2016. La ricerca è stata effettuata cercando i termini “urban resilience,” “resilient city,” o “resilient cities”

nell'abstract, nel titolo o nelle parole chiavi di 39 riviste sugli studi urbani nel database del Web of Science (WOS). Dal grafico possiamo notare lievi aumenti tra il 2000 e il 2010 e una successiva crescita costante con l'apice nel 2015 (Wang, et al., 2018). Questo crescente interesse è da considerarsi una risposta a un senso di incertezza e insicurezza contemporanea nei confronti delle città, ed è il desiderio di identificare nuove strategie di pianificazione (Christopherson et al. 2010).

*La resilienza  
territoriale: tre  
correnti di studi*

Visti i numerosi documenti che associano la resilienza al territorio, sono state riconosciute tre correnti di studi a cui però è difficile attribuire, senza che si sovrappongano, i contributi dei diversi autori.

- Resilienza e sostenibilità: tratta la resilienza associata al concetto di sostenibilità, promuove principi e strategie innovative nel campo della gestione dei sistemi socio-ecologici. È possibile ricondurre a questo gruppo di autori la rete di ricerca multidisciplinare Resilience Alliance<sup>3</sup>, che attraverso la collaborazione tra molteplici università e centri di ricerca promuovono politiche e processi di sviluppo regionale e locale basati sulla resilienza.
- Resilienza e adattamento: riguarda la resilienza e l'adattamento, intesa come concetto su cui costruire le strategie di adattamento riferite ai contesti urbani e territoriali come risposta ai cambiamenti climatici e alla riduzione delle risorse naturali. In questa

---

<sup>3</sup> La Resilience Alliance è un'organizzazione di ricerca svedese impegnata nell'esplorazione delle dinamiche dei sistemi socio-ecologici. Descrive la resilienza come comprendente di tre caratteristiche: l'entità dello shock che un sistema può assorbire rimanendo all'interno di un determinato stato, il grado in cui il sistema è in grado di auto-organizzarsi e il grado in cui il sistema può costruire capacità di apprendimento e adattamento (Jones; Mean, 2010)

corrente è riconducibile Rob Hopkins con l'esperienza delle Transition Towns<sup>4</sup>.

- Resilienza e rischi territoriali: quest' ultima famiglia vede l'associazione della resilienza ai rischi territoriali. La resilienza assume un ruolo importante nella costruzione di strategie per la gestione dei rischi territoriali. Le strategie e i principi di resilienza connessi ai rischi appaiono più comprensibili, proprio perché la popolazione è più sensibile a questi temi (Colucci, 2012).

*Resilienza come  
"oggetto limite"*

Diversi autori hanno avuto la necessità di concettualizzare la resilienza urbana come "boundary object" ovvero "oggetto limite". Questo perché per il lavoro sulle città, che sono sistemi complessi, è richiesta l'esperienza di molteplici discipline per formulare una definizione comune di resilienza giungendo così ad un accordo su ciò che può essere definito urbano (Meerow, et al., 2016). L'oggetto limite, nel campo degli studi scientifici, indica un termine che facilita la comunicazione attraverso i confini disciplinari, questo crea, sebbene il significato sia alquanto flessibile, un vocabolo condiviso (Brand et al., 2007). Per superare le sei tensioni concettuali ricavate dalle 25 pubblicazioni analizzate inerenti alla resilienza urbana, che rendevano contraddittorie le precedenti definizioni, Sara Meerow e altri autori hanno proposto la seguente definizione:

*"la resilienza urbana si riferisce alla capacità di un sistema urbano - e di tutte le sue reti socio-ecologiche e socio-tecniche costituenti su scala temporale e spaziale - di mantenere o tornare rapidamente alle*

---

<sup>4</sup> Rob Hopkins fondò il movimento "Transition Towns" nel 2005 perché inizialmente spinto dalle preoccupazioni per il picco della crisi petrolifera in secondo luogo per la consapevolezza degli impatti dei cambiamenti climatici. Per superare queste problematiche, il movimento offre supporto formativo alle comunità per la pianificazione di strategie di resilienza a lungo termine sfruttando lo spirito dell'azione collettiva. Durante i periodi di crisi, nonostante i tagli economici, le Transition Towns hanno continuato a prosperare grazie allo spirito cooperativo della comunità (Mehmoor, 2016)

*funzioni desiderate di fronte a un disturbo, adattarsi ai cambiamenti e trasformare rapidamente i sistemi che limitano la capacità di adattamento attuale o futura.<sup>5</sup>* (Meerow, et al., 2016).

Questa definizione ci spiega una resilienza urbana che: opera in uno stato di non equilibrio e che è attesa come una condizione desiderabile, che riconosce diversi percorsi di cambiamento (persistenza, transizione e trasformazione) e sottolinea l'importanza della capacità adattativa e dei tempi. (Meerow, et al., 2016)

## 2.2 La complessità del sistema urbano

---

*Capacità adattiva e trasformabilità*

I sistemi adattativi complessi sono caratterizzati dalla capacità adattiva e dalla trasformabilità; la prima permette di trovare risposte su come reagire alle perturbazioni esterne ed interne ed è l'attitudine ad apprendere dall'esperienza, ad elaborare informazioni e ad adattarsi ai mutamenti; mentre la trasformabilità permette di trovare alternative che rendono il sistema sostenibile evitando il collasso. La città contemporanea è un esempio perfetto di sistema adattivo complesso. Il sistema urbano è da intendere come un organismo dinamico in grado di auto-organizzarsi ed in continuo mutamento, poiché soggetto a pressioni che ne condizionano l'aspetto interno ed esteriore. Se il sistema risulta resiliente, le trasformazioni possono solo generare sviluppo e miglioramenti.

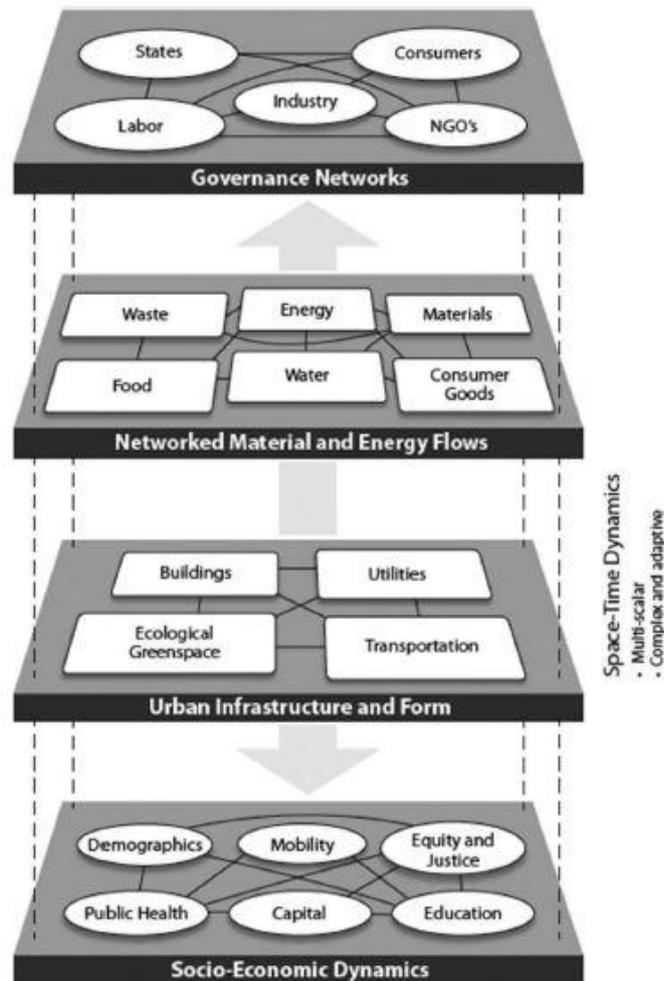
*Quattro sotto-sistemi che compongono i sistemi urbani*

Per una valutazione globale della resilienza urbana è necessario pensare ai sistemi urbani composti da quattro sotto-sistemi interconnessi i quali (Fig.5) interagiscono attraverso diverse scale spaziali

---

<sup>5</sup>“Urban resilience refers to the ability of an urban system—and all its constituent socioecological and socio-technical networks across temporal and spatial scales—to maintain or rapidly return to desired functions in the face of a disturbance, to adapt to change, and to quickly transform systems that limit current or future adaptive capacity.” (Meerow, et al., 2016 p.39)

e temporali: le reti di governance, le reti materiali e immateriali, le infrastrutture e la forma urbana e infine le dinamiche sociali.



*Fig. 5 Concettualizzazione del sistema urbano (Fonte: Meerow, 2016)*

Le reti di governance fanno riferimento ad attori e istituzioni, le cui decisioni danno forma ai sistemi urbani. I flussi di materiali e di energia in rete si riferiscono ai materiali che sono prodotti o consumati da un sistema urbano, come acqua, energia, cibo e rifiuti, spesso definiti "metabolismo urbano". Le infrastrutture e le forme urbane comprendono l'ambiente costruito, come edifici, reti di trasporto, energia e reti idriche (servizi pubblici), insieme a spazi verdi urbani e parchi. Le

dinamiche socio-economiche sono il capitale monetario, i dati demografici, la giustizia e l'equità che configurano gli altri sottosistemi (Meerow, et al., 2016).

Questo schema semplificato del sistema urbano, ispirato da altri diagrammi concettuali, mette in luce le connessioni che intercorrono sia all'interno di ogni sotto sistema sia tra i quattro sottosistemi, i quali interagiscono su più scale spaziali e temporali. Da questo schema emerge il carattere complesso e dinamico dei sistemi urbani che rende altamente improbabile un ritorno post-disturbo a uno stato precedente (Meerow, et al., 2016) (Meerow, et al., 2016).

Il metabolismo urbano guarda alle città e a tutte le risorse che fluiscono al suo interno identificando reti complesse di infrastrutture sociali e fisiche, tra loro interconnesse ("flussi di materiali"). Tale approccio concettualizza la città come un super-organismo vivente in cui vi sono flussi continui di input e output.

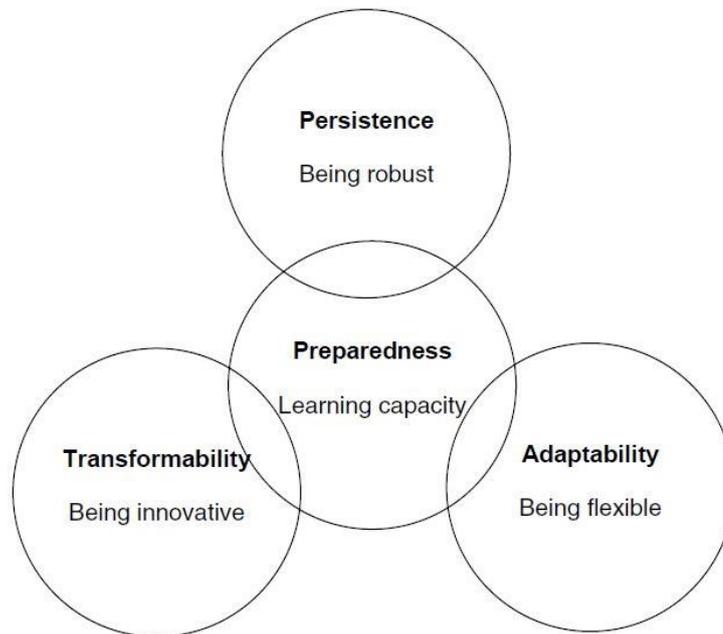
*Le quattro dimensioni  
della resilienza*

Vista la natura complessa dei sistemi urbani, la prospettiva evolutiva, formulata da Simin Davoudi (2012), risulta essere la più adatta. Superando la visione ingegneristica ed ecologica della resilienza, il concetto viene ampliato incorporando l'interazione dinamica di persistenza, adattabilità, trasformabilità e la capacità di apprendimento su più scale e tempi (Folke, et al., 2010). L'autrice mette in luce le molteplici attitudini dei sistemi complessi che sono in grado di cambiare, adattarsi e di trasformarsi in seguito a stress e disturbi endogeni ed esogeni. Notiamo inoltre i caratteri di complessità, non-linearità ed auto-organizzazione dei sistemi ed infine la condizione di incertezza a cui i sistemi sono sottoposti. La visione ingegneristica ed ecologica di resilienza, intesa come 'ripristino' di una condizione di equilibrio precedente, non soddisfa le necessità delle città contemporanee. La persistenza rappresenta il grado di robustezza di un sistema

davanti ad un cambiamento. Esprime la capacità del sistema di resistere all'impatto conservando le proprie caratteristiche e struttura, tranne che per un temporaneo allontanamento dalle condizioni ordinarie di funzionamento. L'adattabilità è la capacità degli attori del sistema di influenzare e gestire la resilienza e di riorganizzarsi all'interno del proprio dominio di stabilità modificando il proprio assetto e rimanendo nella traiettoria di sviluppo corrente. Folke sostiene che, per la resilienza socio-ecologica, è importante che l'adattività aiuti a trasformare cambiamenti e sorprese in opportunità (Folke, 2016). La trasformabilità è la capacità di creare nuovi domini di stabilità per lo sviluppo, ovvero un sistema nuovo necessario quando le strutture ecologiche, economiche o sociali rendono insostenibile il sistema esistente. La trasformazione deliberata implica novità e innovazione e comporta inoltre l'abbattimento della resilienza del vecchio e la costruzione della resilienza del nuovo (Folke, et al., 2010).

Davoudi suggerisce l'aggiunta di una quarta componente ovvero la capacità di apprendimento rispetto a pressioni, crisi e cambiamenti, per riflettere l'intenzionalità dell'azione e dell'intervento umano. Lo schema sottostante (fig.6) indica come, in base alla capacità di apprendimento delle comunità che devono prepararsi a circostanze di crisi, un sistema possa diventare più o meno resiliente.

Questo porta la comunità ad essere più persistente, adattarsi al cambiamento e progredire verso una traiettoria più desiderabile, passando ad un nuovo stato di innovazione e trasformazione. Questo quadro riflette l'intenzionalità dell'intervento umano di fronte a una potenziale crisi e aiuta a riprendersi dagli shock.



*Fig. 6 Le quattro dimensioni per la costruzione della resilienza urbana (Fonte: Davoudi, 2013)*

## 2.3 La resilienza nella pianificazione urbana

---

Per trasferire il pensiero resiliente nella pratica di pianificazione è necessario prendere in considerazione la razionalità, intesa in pianificazione come l'applicazione della ragione al processo decisionale collettivo. I diversi paradigmi di pianificazione si basano su diverse razionalità. Alexander (2006) propone un sistema di classificazione della razionalità associato a diversi paradigmi di pianificazione:

- la razionalità strumentale corrisponde alla logica della scelta dei migliori mezzi per ottenere un dato fine;
- la razionalità sostanziale esige la valutazione e la scelta tra gli svariati obiettivi e assegna loro una diversa priorità;
- la razionalità limitata fornisce un contesto al processo decisionale;
- la razionalità strategica rende interdipendenti il decisore e gli altri attori;

- la razionalità comunicativa sposta l'attenzione dal processo decisionale all'interazione sociale.

Per pianificare la resilienza c'è bisogno di un approccio sistemico che vada a definire i mezzi, ma non il fine e che garantisca flessibilità e consenta ai sistemi urbani non solo di adattarsi, ma anche di trarre vantaggio dai disturbi previsti e imprevisi. Pertanto, nessuna delle razionalità qui elencate offre una solida base per la pianificazione della resilienza, ma combinando la razionalità strumentale e comunicativa otteniamo la razionalità integrativa. Alexander la definisce un "costrutto complesso, un processo ricorsivo che distribuisce diverse forme di razionalità in fasi successive da vari attori in ruoli mutevoli" (2006). Questo tipo di razionalità non richiede la presenza di singoli individui, bensì di individui inseriti in un gruppo che interagisce e di un team interdisciplinare di esperti con molteplici esperienze tecniche. Quest'ultimo avrà la responsabilità di definire le principali vulnerabilità del sistema, mentre, il coinvolgimento dei gruppi sociali, in quanto agenti di apprendimento del cambiamento, deve basarsi su come preparare le aree urbane a cambiamenti a lungo termine.

Lo scopo della pianificazione della resilienza non è quello di definire le azioni più efficaci per il raggiungimento degli obiettivi proposti, ma definire le priorità che portino ad una situazione desiderata e creino un sistema che si adatti a cambiamenti gravi, attesi ed imprevisi. I pianificatori passano dal tradizionale approccio ingegneristico di valutazione del rischio a un approccio più completo, che analizza il sistema e che affronta i rischi multipli (Krumme, 2016).

*Socio-Ecological  
Technological System*

In questa prospettiva si sviluppa il paradigma introdotto dallo studio Socio-Ecological Technological System, una nuova visione dinamica che si basa sull'analisi delle vulnerabilità del sistema, accettandone il cambiamento e adattandosi ad esso (Brunetta, et al., 2019). Questo

crescente interesse per l'approccio Socio-Ecological Technological System è dovuto al passaggio da una cultura dell'emergenza e della pianificazione a seguito di uno shock, a un approccio globale di pianificazione preventiva e valutazione dei rischi multipli. Per raggiungere la resilienza di un sistema è necessario il coinvolgimento culturale e della comunità, in modo tale da poter comprendere le caratteristiche specifiche di un luogo, la sua cultura, e definire nuove strategie e politiche. Da questo punto di vista, la resilienza urbana e territoriale è concepita come proprietà co-evolutiva di un sistema. Viene data maggiore enfasi agli approcci anticipatori della pianificazione urbana, così da riconoscere i modelli di governance preesistenti e l'interazione storica di comunità e rischi. (Brunetta, et al., 2019).

## PARTE DUE

In questa seconda parte cercheremo di utilizzare il concetto di resilienza per valutare come il territorio torinese sia riuscito a fronteggiare la crisi del modello fordista; si vuole inoltre riflettere su come un edificio dismesso possa essere reinterpretato come resiliente, sia dal punto di vista strutturale, che per la capacità di attivare processi di resilienza più ampi a scala urbana.

Come abbiamo visto nei paragrafi precedenti, la città può essere concepita come un sistema socio-ecologico che evolve, poichè influenzata da una molteplicità di variabili sociali, economiche, politiche e ambientali. Quando essa subisce le conseguenze di una crisi il modo in cui reagisce evidenzia le doti di resilienza del sistema e, la capacità di adattamento o meno, determinerà la sua evoluzione. La città di Torino mantiene una forma urbana tipica di una città industriale, ma, ad una scala più ridotta, questa forma è solo apparente. I luoghi della produzione sono stati svuotati dalla deindustrializzazione (Berta, 2020). Tale fenomeno, che analizzeremo nei prossimi paragrafi, tra gli anni Settanta e Ottanta ha profondamente mutato il territorio torinese, lasciando grandi impianti industriali dismessi da ri-funZIONALIZZARE o trasformare. I siti industriali dismessi vengono riconosciuti come capitale fisso “sospeso” perché in attesa di assumere un nuovo significato (Voghera, 2014).

Torino è riuscita inizialmente a fronteggiare questi mutamenti economici e sociali, differenziando la sua base economica e puntando su una specializzazione differente rispetto al passato. Un punto di svolta è stata l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale nel 1995, che aveva come obiettivo principale il passaggio verso un'economia dei servizi e la valorizzazione del patrimonio industriale dismesso. Dall'inizio della crisi globale del 2008 questa tendenza

positiva viene a mancare, e Torino perde la propria capacità di sviluppo che l'aveva contraddistinta nella stagione delle Olimpiadi invernali del 2006. Da allora, come nel resto del paese, inizia un periodo di depressione (Bagnasco, 2020).

Cos'è dunque la resilienza dell'architettura industriale? È la capacità del manufatto di rispondere ad un evento perturbativo, un momento di crisi, che andrà ad evidenziare problematiche interne al "sistema-edificio", le quali rappresenteranno una rottura con il passato. Sono spazi che, con l'avvento della crisi economica, sociale ed ambientale, necessitano di trovare nuovi usi attraverso l'attribuzione di nuove funzioni, diventando risorse per lo sviluppo locale (Voghera, 2014). Quello che oggi si chiede alla disciplina urbanistica è di lavorare sul patrimonio industriale di cui disponiamo, e non incentivare un ulteriore consumo di suolo. L'approccio interpretativo dell'edificio industriale dismesso come elemento resiliente del territorio, si rivela utile soprattutto in una prospettiva dinamica delle trasformazioni territoriali.

L'esigenza è quella di aumentare le caratteristiche di resilienza della città, in modo da sviluppare la capacità di adattamento alle nuove condizioni perturbative, come la crisi economica e la conseguente dismissione industriale.

# CAPITOLO TRE

Excursus storico  
dell'industria torinese

### 3.1 Il passato industriale

---

L'industrializzazione, il capitalismo industriale e la società industriale sono temi che hanno segnato Torino profondamente, fino a quando siamo entrati in un'epoca di economia e società post-industriale perdendo quella centralità e capacità d'impatto economico, culturale e sociale che avevano avuto in precedenza (Bagnasco, 2020).

L'industrialismo, nato in Inghilterra, ha raggiunto l'Italia colpendo principalmente il Nord-Ovest del paese, il cosiddetto "triangolo industriale": Milano, Torino e Genova. Quando venne a mancare la prospettiva di essere la capitale politica e amministrativa, Torino puntò a diventare capitale industriale. A partire dalla seconda metà degli anni Settanta dell'Ottocento, l'industrializzazione vive una prima fase di progresso, con la salita al potere del governo di "sinistra", si assiste ad un ammodernamento degli impianti di lavoro, e alla formazione della manodopera specializzata. Vennero predisposti i primi piani per lo sfruttamento delle acque a scopi industriali e implementarono il sistema ferroviario. L'inchiesta industriale del 1876 mostra Torino seconda città dell'Italia settentrionale, dopo Como, per numero di addetti nell'industrie (Alfani G., 2008). In quegli anni l'industria più importante in Piemonte era quella tessile che occupava il 50% della mano d'opera industriale, mentre gli addetti alle industrie meccaniche e siderurgiche erano appena un quarto del totale (Rodda U., 2001).

*I primi anni del 900* Trascorso il primo decennio del XX secolo il progresso ebbe una decisa accelerazione: le industrie tessili continuarono ad espandersi e l'industria meccanica si era ormai diffusa nella regione. Macchine utensili in fabbrica, macchine per scrivere e macchine per il trasporto diventano il nuovo prodotto richiesto dal mercato, infatti nel 1899

nasce la FIAT e nel 1908 la Olivetti (Crepax N., 2005). La crisi bancaria<sup>6</sup>, che durò dal 1887 al 1894, colpì solo marginalmente il settore industriale e si impose un nuovo sistema industriale dominato dai principi di meccanizzazione e della velocità.

Torino ebbe l'occasione di mettere in luce la propria avanguardia in campo automobilistico grazie all'Esposizione Universale del 1911 e nel 1913 la FIAT contava la metà della produzione nazionale di autoveicoli. Attorno ad essa e alle altre industrie automobilistiche del territorio, quali la Diatto e la Lancia, si svilupparono una serie di industrie correlate in grado di fabbricare i telai, i cuscinetti a sfere, i motori, le carrozzerie e gli allestimenti interni (Crepax N., 2005).

*Prima Guerra Mondiale* Fra le due guerre mondiali e durante queste, emergono i caratteri tipici della città industriale. Con l'avvento della Prima guerra mondiale la FIAT, ma anche il resto delle imprese piemontesi, si trova costretta a modificare i beni prodotti e le tecniche utilizzate, passando da 4000 a 40.000 dipendenti. La manodopera maschile, chiamata a combattere, viene sostituita da donne che, dalle poche migliaia dell'inizio del conflitto, diventano 23.000 nel 1915 e 200.000 al termine della guerra, le quali però verranno licenziate per lasciare nuovamente spazio all'operaio specializzato tornato dal conflitto (CSI-Piemonte, 2012). Alla fine del conflitto bellico, viste le ingenti commesse, venne costruito lo stabilimento del Lingotto. Realizzato su cinque piani di altezza con una pista di prova sul tetto, diventa il simbolo

---

<sup>6</sup> Negli anni Ottanta dell'Ottocento gli istituti di credito torinesi presero parte alle speculazioni immobiliari delle città di Napoli e Roma, con esiti disastrosi. Quando sopraggiunse la crisi nel 1887 il fallimento delle aziende costruttrici trascinò a catena le banche, che spesso si ritrovarono così, in virtù del riscatto delle ipoteche, in possesso di terreni dal valore azzerato. Crollò quasi totalmente il sistema bancario italiano (Balbo, 2008).

dell'applicazione dei principi del fordismo<sup>7</sup> nel sistema di fabbrica italiano. All'indomani della grande guerra, sotto l'incitazione di "fare come la Russia", fra il 1919 e il 1920, gli operai dell'industria automobilistica avviano un periodo di agitazioni detto "biennio rosso". Nella primavera del 1920 lo "sciopero delle lancette" contro il ripristino dell'ora legale, provoca la sconfitta degli operai e la riduzione dei poteri delle commissioni interne. Nel mese di settembre gli imprenditori chiudono gli stabilimenti contro un rinnovo che ritengono troppo oneroso e le guardie rosse, squadre di operari armati, occupano le fabbriche. Questo periodo si concluse con la riapertura degli stabilimenti (Musso,2008).

Nel periodo compreso tra le due guerre, il prodotto lordo pro capite italiano rappresenta poco più della metà di quello americano e inglese, e circa i due terzi di quello tedesco e francese; quindi l'industria automobilistica italiana cresce, ma rivolta alle esportazioni. In quegli anni la FIAT produce, sull'arco di quasi un decennio, 70.000 automobili modello 501 nello stabilimento del Lingotto e nel 1936 inaugurano, dopo aver superato i 70.000 veicoli prodotti in un solo anno, il modernissimo stabilimento di Mirafiori, organizzato orizzontalmente per la lavorazione in serie alla catena di montaggio. Questo sarà l'epicentro delle trasformazioni (Bagnasco, 2020).

Torino industriale non significa solo Fiat. Importanti sono stati anche l'edilizia, il comparto tessile e dell'abbigliamento, la lavorazione del

---

<sup>7</sup> Il termine fordismo indica uno specifico sistema produttivo basato principalmente sull'utilizzo della tecnologia della catena di montaggio al fine di incrementare la produttività. Il termine fu coniato per descrivere il successo ottenuto nell'industria automobilistica a partire dal 1913 dall'industriale statunitense Henry Ford. Il sistema, ispirato alle teorie proposte da Frederick Taylor, rivoluzionò notevolmente l'organizzazione della produzione a livello globale e diventò uno dei pilastri fondamentali dell'economia del XX secolo, con notevoli influenze sulla società (Donnarumma, 2014)

legno ,del cuoio e della gomma e l'industria alimentare (Istoreto,2003).

*Seconda Guerra Mondiale* Con l'ingresso dell'Italia nel secondo conflitto mondiale si rafforzò ulteriormente la vocazione industriale della città, ma i bombardamenti danneggiarono gli stabilimenti di dimensione maggiore. Nei primi anni di guerra ci fu un aumento della manodopera femminile e giovanile, l'industria metalmeccanica contava circa 125.000 addetti nel 1943 (Musso, 2008). In città emersero le prime grandi agitazioni, gli operai si astenero dal lavoro per protestare contro il salario inadeguato, le dure condizioni lavorative e l'aumento del costo della vita. La protesta del marzo 1943<sup>8</sup> coinvolse 100.000 operai che bloccarono la produzione,e posero le basi per le manifestazioni successive del 1° marzo 1944<sup>9</sup> e del 18 aprile 1945<sup>10</sup>.

*Gli anni del capitalismo organizzato* Dopo la Seconda guerra mondiale giunse al culmine la società industriale, riconoscibile dalle sue tipiche figure come la classe operaia che, conseguentemente alla standardizzazione dei processi produttivi, diventavano sempre più simili tra loro (Bagnasco, 2020). In un momento di ricostruzione sociale ed economica, in seguito ai disastri

---

<sup>8</sup> La protesta ebbe inizio il 1° marzo 1943 quando venne emanato un provvedimento che prevedeva un'indennità per i lavoratori sfollati, pari a 192 ore di paga, provocando la reazione dei lavoratori non sfollati. La protesta si concluse il 18 marzo, in seguito a durissime repressioni, quando venne accordata l'indennità di guerra. (Istoreto, 2003)

<sup>9</sup> Il 1° marzo del 1944 a Torino scattava lo sciopero generale, 70.000 operai si astennero dal lavoro e la repressione tedesca si abbatté ferocemente sul movimento operaio torinese: centinaia furono gli arrestati, migliaia i giovani ai quali fu ritirato l'esonero ed imposto il richiamo alle armi, molti i deportati nei campi di concentramento ai quali si aggiungevano i numerosi partigiani catturati nei rastrellamenti (Istoreto, 2003)

<sup>10</sup> Nella notte tra il 17 e il 18 aprile gli operai e le squadre di azione patriottica affiggevano volantini e manifesti inneggiando la protesta. La mattina del 18 aprile i lavoratori si riversavano nelle strade in corteo bloccando le attività produttive e di conseguenza l'intera città. Il successo dello sciopero porta al decisivo atto della lotta di liberazione, lo sciopero insurrezionale e lo scontro aperto del 25 aprile 1945. (Istoreto, 2003)

bellici, Torino visse gli anni del cosiddetto “boom economico” o “miracolo economico” con tassi di sviluppo altissimi. Aumenta il reddito nazionale e aumentano i lavoratori dell’industria a scapito di quella impiegata nell’agricoltura, migliorano le condizioni di vita (CSI-Piemonte,2012). Era l’età del capitalismo organizzato. La meccanica e l’industria dell’auto trainavano il sistema economico torinese, e l’apporto dato da Torino alla crescita e alla modernizzazione italiana è stato decisivo (Bagnasco,2020). Oltre alla FIAT, il territorio presentava altre aziende di grande livello: le Officine di Savigliano, la Cimat (Costruzioni Italiane Macchine Attrezzi Torino), la Nebiolo, la Venchi Unica nel settore alimentare, la Incet (Industria Nazionale Cavi Elettrici), la Michelin, la Ceat e la Superga (CSI-Piemonte,2012).

Questi furono anche gli anni dell’immigrazione verso la città che portò ad un aumento della popolazione, crebbe da 720.000 a 1.020.000 abitanti (Crepax, 2005). Insieme all’industria cresceva la società industriale, crescita che durò fino agli anni Settanta. Le turbolenze nel funzionamento dell’economia e la crescita del conflitto sociale suscitano reazioni negli ambiti imprenditoriali e finanziari. Il decennio tra il 1970 e il 1980 rappresenta la fine del modello fordista e Torino cessa di essere una one company Town.

### 3.2 Gli anni della dismissione

---

La crisi del tradizionale sistema di produzione fordista provocò una serie di scioperi e lotte sindacali, la classe operaia richiedeva una maggiore tutela e contestavano il salario sempre più basso rispetto al resto d’Europa. Questo periodo, conosciuto come “Autunno caldo” del 1969, contribuì alla nascita di un decennio caratterizzato da una forte recessione, che portò al processo di “dismissione industriale”.

Il Nord Ovest dell'Italia e il suo triangolo industriale Torino-Milano-Genova, furono vittime di una violenta crisi che si abbatté sul mercato italiano, nella sola città di Torino vennero dismessi 10 milioni di metri quadri di aree industriali (circa il 18% del territorio comunale) (Rapporto Rota, 2016) (Pichierri, et al., 2016). L'industria automobilistica tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 introdusse nelle fabbriche torinesi sistemi automatizzati e tecnologici per la produzione, i quali, poco per volta, richiesero sempre meno la presenza di manodopera. Di conseguenza si diffuse la tecnica di "produzione snella" (lean production), un modello di produzione sperimentato in Giappone che puntava a minimizzare gli sprechi fino ad annullarli; si svilupparono inoltre le politiche "Just in time", secondo cui si puntava alla riduzione di tutti gli sprechi prodotti in fabbrica secondo la logica che prevedeva la produzione di solo quanto realmente veniva richiesto dal cliente e nei tempi dettati dal cliente (Davico, Mela, 2002).

Questa riorganizzazione comportò una riduzione degli spazi ad uso industriale e una diminuzione dei costi di produzione. Di conseguenza vi fu un calo di richiesta di manodopera ma non della produttività. In FIAT, tra il 1979 ed il 1987, i dipendenti passarono da 139.000 a 78.000, nonostante questa drastica riduzione di manodopera, la produttività crebbe di oltre 10 vetture/operaio in meno di un decennio (Balbo, 2008).

Le fabbriche tessili, chimiche e alimentari ebbero un forte periodo di crisi e, in seguito alla chiusura di alcuni siti industriali tra cui Venchi Unica e la Cinzano, si modificò la struttura urbanistica della città come vedremo nel capitolo successivo. Il 1982 è l'anno chiave che segna il fenomeno delle dismissioni che, coincide con la chiusura dello stabilimento del Lingotto seguita prepotentemente dalla dismissione della Teksid e della Michelin. In poco meno di 10 anni circa il 65% delle

industrie torinesi subirono il medesimo processo. Nel 1984 risultavano disponibili 2,5 milioni di metri quadri di aree produttive dismesse (Crepax, 2005).

Subito dopo la metà degli anni Ottanta, Torino era protagonista di quella che Giuseppe Berta (2020) chiama “estate indiana” del capitalismo italiano. Torino pensava di poter essere una capitale della manifattura, grazie ai risultati record ottenuti dalla Fiat e alla vicina Olivetti rilanciata da Carlo De Benedetti. Sono moltissime le imprese di servizi che avviano l'attività nella seconda metà degli anni Novanta a Torino, ma sono anche molte quelle che cessano l'attività (nel 1997 e nel 1998 il numero di cessazioni nel terziario è stato superiore a quello delle iscrizioni) (Rapporto Rota, 2000). Sembrava che Torino stesse vivendo un momento di fortuna economica, in realtà stava per ritrovarsi in una crisi da cui non si è più ripresa fino ad oggi (Berta, 2020).

*Il nuovo PRGC* Per questo motivo, sul finire degli anni Ottanta, per mano di Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi, iniziarono i lavori per la formazione del nuovo PRGC, che termineranno solo nel 1995, nel quale il tema delle aree dismesse diventa centrale nella politica di trasformazione della città.

L'obiettivo del Piano regolatore era quello di rilanciare l'immagine della città, associando al tema della riqualificazione della città e delle aree industriali dismesse<sup>11</sup>, un modello di trasformazione che permettesse di intervenire in risposta alle problematiche strutturali, sociali, economiche e ambientali che erano emerse nella città di Torino (Ciocchetti, 2011).

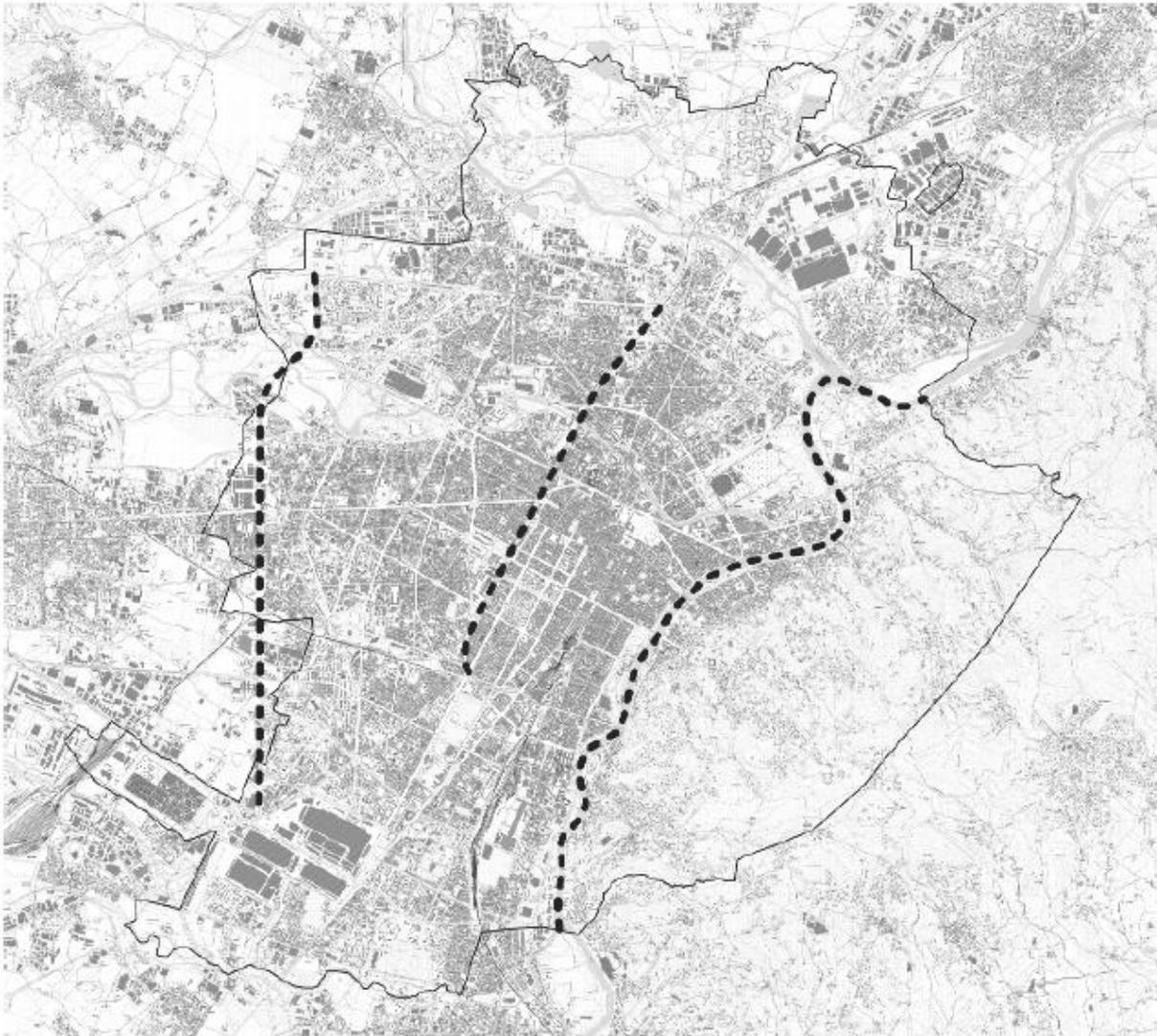
---

<sup>11</sup> Lo studio del fenomeno della dismissione industriale che accompagna l'elaborazione del Piano, ha rilevato 2.450.000 metri quadri di aree dismesse peggiorando la stima di 1.076.915 metri quadri censita da Egidio Dansero lo stesso anno (paragrafo 4.2).

Il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale viene disegnato a partire dall'individuazione di tre assi principali di intervento:

- l'asse di corso Marche, come una nuova possibilità di espansione nel quadrante ovest e come cerniera tra Torino e la cintura. Nel disegno del piano questo si estende da le Vallette a corso Settembrini ed è l'asse su cui meno sono state attuate le previsioni del PRG. Il progetto infrastrutturale è in stallo, e la trasformazione urbana procede a rilento.
- l'asta fluviale del Po, come luogo di *loisir* riconoscendone la valenza culturale e paesaggistica; oggi, più del 95% delle sponde del Po nel tratto che attraversa Torino è percorribile a piedi e in bicicletta. Inoltre, nelle vicinanze di questo asse si concentrano diversi storici poli museali e strutture universitarie;
- la Spina centrale, divisa in quattro ambiti, come collegamento dei vuoti industriali. La Spina 1 a sud tra i corsi Lione, Mediterraneo, Rosselli e Tirreno, la Spina 2 tra i corsi Castelfidardo e Ferrucci e via Boggio (dove originariamente avvenivano le lavorazioni delle Officine Grandi Riparazioni, dalla Nebiolo e dalla Westinghouse), l'ambito della Spina 3 è invece compreso tra piazza Statuto a piazza Baldissera e la Spina 4, nella periferia nord di Torino, compresa tra piazza Baldissera e corso Grosseto, lungo l'asse di corso Venezia. Lungo la Spina centrale le trasformazioni previste hanno avuto maggiore attuazione, ad eccezione della parte terminale della Spina, spina 4, dove il PRG prevedeva la costruzione di quattro torri a uso

misto residenziale e terziario (Montanari, 2016) (Rapporto Rota, 2019)



*Fig. 7 I tre assi del Piano regolatore vigente. (Fonte: Rapporto Rota, su dati Città di Torino, 2019)*

A partire dagli anni Novanta, nuovi strumenti straordinari vanno ad implementare i processi di trasformazione territoriale attraverso strumenti ordinari propri del PRG, denominati Programmi Urbani Complessi (PUC).

A questi fanno parte due tipologie di strumenti, la prima tipologia rivolta alla riqualificazione urbana, ovvero strumenti che vanno ad affrontare le questioni fisico-ambientali del tessuto urbano, e la

seconda tipologia rivolta alla rigenerazione, strumenti che han tenuto insieme fenomeni fisico-ambientali, disagio sociale e problemi economici, proponendo azioni di trasformazione trasversali (Bigli,2016). Gli strumenti straordinari di riqualificazione urbana sono i Programmi Integrati d'Intervento (PII), e i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRiU) utilizzati per l'attuazione del PRG come Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) al pari dei Piani Particolareggiati (PP).

Per quanto concerne gli strumenti di rigenerazione, facenti parte del Progetto speciale periferia<sup>12</sup> (Psp), si intendono i Progetti Pilota Urbani (PPU), Urban I e II, i Contratti di Quartiere I e II (CdQ I e II), i Programmi di Recupero Urbano (PRU) e il Progetto Integrato di Sviluppo Urbano (PISU). Questi nuovi strumenti permettono ai cittadini di partecipare alle fasi decisionali e aumentando quel senso di comunità e interesse verso l'area in cui si vive e si avviano collaborazioni tra pubblico e privato.

Negli stessi anni politici locali, istituzioni e fondazioni hanno iniziato a immaginare percorsi di sviluppo alternativi per la città; il Piano Strategico<sup>13</sup> del 2000 è l'esempio di un novo modello regolativo. Il patto costitutivo dell'associazione, denominata Torino Internazionale, fu firmato nel 2000, sottoscritto dalla maggior parte dei sindaci dell'area metropolitana. Il rinnovamento della città venne sostenuto da un evento chiave, i XX Giochi Olimpici Invernali ospitati dalla città nel 2006 (Bagnasco, 2020).

---

<sup>12</sup> Il progetto speciale periferia aveva il compito di rispondere al degrado fisico e sociale delle periferie tramite interventi strutturali e sociali a livello culturale educativo, occupazionale e coinvolgendo attori pubblici e privati (Bigli,2016).

<sup>13</sup> Il secondo Piano Strategico è stato varato nel 2006 e il terzo nel 2015. Nel 2016 l'assemblea di Torino Internazionale delibera lo scioglimento dell'associazione .

*La situazione attuale* Ad oggi, il Piano Regolatore Generale di Torino è stato soggetto a oltre 300 varianti<sup>14</sup>, le più significative sono state quelle legate alle trasformazioni strategiche e quelle richieste da investitori privati.

La revisione generale del Piano regolatore, avuto inizio nel maggio 2017, prevede l'accorpamento delle aree normative, passando dagli attuali 22 a 13 tipi di aree, e delle destinazioni d'uso edilizie (da 11 a 8); l'estensione delle funzioni ammesse e l'aumento della flessibilità attuativa per le ZUT (Zone urbane di trasformazione) e le ATS (Aree da trasformare per servizi), che costituiscono le principali aree su cui si prevedono trasformazioni del tessuto urbano; l'istituzione di zone agricole ecosistemiche, al fine di introdurre nell'apparato normativo e cartografico del Piano aree coltivate soggette a particolari vincoli di natura idrogeologica e ambientale, volti a tutelarne il valore ecosistemico; il contenimento del consumo di suolo, a partire da una dettagliata ricostruzione dello stato attuale. È altresì previsto l'obbligatorio adeguamento del PRG alle indicazioni del Piano paesaggistico regionale (Rapporto Rota 2019).

Emerge chiaramente come Torino abbia saputo reiventarsi e sia riuscita a ricollocare il proprio patrimonio archeologico industriale assegnandogli nuove destinazioni d'uso. Per attuare una buona strategia di rigenerazione urbana risultava necessaria una attenta e complessa analisi conoscitiva dello stato del patrimonio immobiliare esistente (Dansero, Spaziente, 2016). Nel prossimo capitolo vedremo

---

<sup>14</sup> Erano necessarie varianti per le trasformazioni strategiche, per attuare interventi di grande rilievo (ne sono esempi le trasformazioni legate ai Giochi olimpici del 2006) e spesso erano richieste da operatori interessati a investire su aree di trasformazione.

Erano inoltre necessarie per l'attuazione di linee legate alla ridefinizione degli orientamenti di sviluppo urbano da parte dell'amministrazione; per la valorizzazione del patrimonio pubblico, come nel caso delle varianti legate al processo di cartolarizzazione degli immobili comunali; per gli adempimenti normativi, e per rettifiche e adeguamenti. (Rapporto Giorgio Rota, 2019)

come è stato censito il patrimonio industriale dismesso, che fino alla fine degli anni Ottanta risultava ancora poco conosciuto nonostante fosse ben visibile.

### 3.3 Il fenomeno della dismissione industriale: definizione e cause

---

In seguito alla Seconda Guerra Mondiale parlare di industrializzazione voleva dire parlare di progresso, boom economico e aumento di posti di lavoro. A partire dalla seconda metà del secolo XX si assiste invece al passaggio dal modello fordista alla società post-industriale, che comportò la dismissione di numerose attività economiche. Le aree dell'Europa centrale e delle regioni atlantiche e centrali degli Stati Uniti, furono le prime a subire i danni di tale fenomeno che solo in seguito, colpì le regioni dell'Europa mediterranea e i maggiori poli industriali italiani (Inzaghi, Vanetti, 2011).

*Definizione* La dismissione industriale è un fenomeno diffuso e complesso da identificare. Per definirlo prendiamo in considerazione le parole di Cesare Sposito che lo identifica come:

*“quel processo di disattivazione anche parziale di aree urbane o extraurbane, di agglomerati o di semplici fabbricati, variegati per dimensioni e caratteristiche, per i quali il recupero o la conversione ad una nuova funzione presentano problemi di varia natura”.*

Un processo che interessa singoli fabbricati o grandi aree che, in seguito alla perdita delle destinazioni d'uso originale, hanno subito un processo di abbandono; tale processo colpisce anche i servizi e le infrastrutture ad esso collegati quali ferrovie, strade e magazzini. (Sposito, 2012).

*Brownfields* In gergo internazionale viene utilizzato il termine anglosassone *Brownfields*, definito dai Paesi Europei come i siti:

*“that have been affected by the former uses of the site and the surrounding land; are derelict or underused; have real or perceived contamination problems; are mainly in developed urban areas; require intervention to bring them back to beneficial use”<sup>15</sup>.*

Questa definizione si riferisce specificamente a siti industriali abbandonati o sottoutilizzati, caratterizzate da problematiche ambientali e che richiedono un intervento di riqualificazione; mentre la definizione proposta da Cesare Sposito comprende tutte le aree prive dell'utilizzo originario e parzialmente o totalmente in disuso.

L'espressione “area dismessa” può assumere una connotazione negativa come “aree deboli”, “aree sottoutilizzate”, “aree interstiziali”, “vuoti urbani” ma è importante intenderle in una logica positiva, riferendosi alla loro capacità trasformativa assumono un'accezione positiva definendole “luoghi liberati”, “contenitori di risorse”, “aree malleabili”(Donnarumma, 2014) (Piemontese, 2007).

Nel ventennio compreso tra gli anni Settanta e Ottanta si possono distinguere due momenti in cui le grandi città e le aree metropolitane si sono trasformate. In questi anni il settore siderurgico, che costituiva il 40% della superficie industriale torinese, ha subito i danni maggiori (Dansero, Spaziante, 2016 ).

*Gli anni Settanta* La prima fase è quella relativa agli anni Settanta, coincide convenzionalmente con la crisi energetica ed è caratterizzata dalla delocalizzazione territoriale della produzione verso le aree periferiche (Sposito, 2012). Gli storici fanno coincidere, in modo convenzionale,

---

<sup>15</sup> Definizione fornita dal progetto CLARINET, Working Group fondato dalla Commissione Europea, DG Research, e composto da istituzioni di 16 paesi europei impegnati nell'individuazione di policy e strategie volte al recupero dei brownfields.

l'inizio di questo lungo periodo di deindustrializzazione con la crisi energetica del 1973<sup>16</sup>. In tutta Europa si assiste ad un arresto graduale di quelle strategie che avevano portato le industrie ad essere al centro dell'economia cittadina.

In Italia il fenomeno ha avuto inizio verso la fine degli anni Settanta quando, a causa della crescita del valore di mercato e dei costi di ristrutturazione, gli impianti produttivi vengono localizzati nelle nuove zone periferiche in funzione dell'accessibilità automobilistica, delle grandi infrastrutture stradali, come ad esempio la costruzione della Tangenziale a Torino, e delle reti energetiche, e della disponibilità di ampie superfici di terreni. Nel caso della città di Torino, questa dislocazione ha prodotto un gran numero di capannoni abbandonati e aree degradate attorno a cui la città è cresciuta progressivamente, ma gran parte delle industrie piemontesi erano riuscite ad essere reimpiegata o per cambio di destinazione d'uso o per sostituzione con un altro stabilimento (Piemontese, 2007) (Davico, Mela, 2002).

*Gli anni Ottanta* A partire dagli anni Ottanta, in tutta Europa si assiste al progressivo spostamento degli investimenti e della forza lavoro verso il settore terziario, tra aziende private e uffici della pubblica amministrazione. In Italia si raggiunge il culmine nel 1982 con la chiusura dello stabilimento della FIAT il Lingotto. In questa seconda fase, il processo di deindustrializzazione non è identificabile solo come crisi del settore produttivo, ma è la necessità di riorganizzare la produzione

---

<sup>16</sup> Durante la guerra dello Yom Kippur, i Paesi arabi appartenenti all'Opec bloccarono le proprie importazioni di petrolio verso Stati Uniti e Paesi europei, con le conseguenze di un innalzamento notevole del prezzo del combustibile fossile e quindi di una grave crisi del sistema produttivo occidentale, le cui fonti energetiche principali erano costituite da petrolio, nella percentuale maggiore, da carbone e da gas naturale. (Donnarumma, 2014)

attraverso l'automazione e l'informatizzazione a discapito della manodopera (Sposito, 2012).

I processi di deindustrializzazione vengono accompagnati da quelli di delocalizzazione del lavoro, favorendo così l'espulsione delle industrie dalla città. Molte produzioni vengono trasferite in altri paesi incentivati dalla convenienza del costo della manodopera<sup>17</sup> e da un quadro normativo quasi inesistente rispetto alle norme previste in Italia (Cribari, 2014). Quindi oltre al cambiamento della struttura produttiva, si assiste all'affermazione di nuovi modelli di sviluppo urbanistico caratterizzati da processi di decentramento e controurbanizzazione, un'inversione di tendenza della concentrazione legata alle grandi agglomerazioni industriali, che porta verso un nuovo modello di città diffusa (Donnarumma, 2014) (Piemontese, 2007).

*Cause della  
dismissione*

Il fenomeno della dismissione è da leggere come mutazione complessiva, arresto della crescita urbana e fallimento del sistema industriale ma anche cambiamento spaziale delle città stessa. I fenomeni che hanno innescato queste dinamiche di grande trasformazione sono riconducibili a fattori di natura economico-settoriale, tecnologica e urbanistica (Donnarumma, 2014).

- Cause di natura economico- settoriale

La crisi "di prodotto", l'esaurimento da parte del mercato della domanda di un determinato bene e, l'incapacità dell'impianto di rispondere in tempi brevi ad una nuova domanda con una nuova offerta;

il fallimento di alcuni settori tradizionali della produzione industriale a vantaggio di una rapida crescita del settore terziario;

---

<sup>17</sup> In Italia si assiste allo spostamento all'estero delle fasi labour intensive e della parte più manuale ed elementare delle fasi produttive (Inzaghi et al, 2011).

la concorrenza locale tra le aziende e la concorrenza di mercato a livello globale;

la crisi legata alla disponibilità e al costo delle risorse energetiche.

- Cause di natura tecnologica

Il degrado dell'edificio, che può interessare sia gli elementi strutturali che non strutturali, ed è funzione del ciclo di vita tecnica, dei sistemi costruttivi e della durabilità dei materiali;

l'obsolescenza tecnologica, che può riguardare il sistema produttivo, il layout di impianto, i macchinari in dotazione. Lo stato di degrado e l'obsolescenza tecnologica possono, inoltre, rendere l'edificio inadeguato nei confronti della tutela della salute e della sicurezza nelle condizioni di lavoro.

- Cause di natura urbanistica

le trasformazioni urbane conseguenti alla crescita demografica possono indurre una delocalizzazione degli originari nuclei industriali verso zone periferiche al fine di decongestionare il centro urbano.

La localizzazione stessa della fabbrica è un fattore urbanistico strategico: l'insufficienza delle infrastrutture oppure il mancato potenziamento della viabilità esistente, che, invece, era stato previsto nella fase di insediamento dell'impianto, possono far propendere per lo spostamento in altri siti (Donnarumma, 2014).

*Una nuova  
economia cittadina*

L'insieme di questi fattori hanno delineato una nuova economia cittadina, dove il ruolo centrale è stato occupato dal settore terziario e non più dall'attività industriale; ciò ha comportato l'abbandono di numerosi siti produttivi che oggi, riconosciuti come portatori di significato, di valori e di identità, diventano fondamentali nel processo di mutazione urbana, grazie alle azioni di recupero, conservazione e riqualificazione contro il consumo di suolo.

# CAPITOLO QUATTRO

Il censimento del patrimonio  
industriale torinese

## 4.1 Patrimonio e archeologia industriale

---

Fino agli anni Ottanta nessuno si era occupato di censire e delineare il patrimonio industriale dell'area metropolitana torinese. Prima di approfondire i primi censimenti è utile comprendere il significato di patrimonio culturale e quindi di patrimonio industriale che è una declinazione di quest'ultimo.

*Il patrimonio* Che cos'è il patrimonio? Il termine deriva dal latino *pater* e da *munus*, due termini che significano rispettivamente padre e compito. È da intendere come le risorse da lasciare/tramandare ai figli (concetto riconducibile a Heritage). Esso è quindi un qualcosa di consistente che ci viene lasciato, che deve essere tutelato affinché possa crescere nel tempo, creando nuovo patrimonio. Non basta solo che sia conservato, ma deve essere valorizzato. La presa di coscienza da parte della società, di un eventuale valore relazionato a ragioni storiche, permette di avviare un processo di patrimonializzazione.

I beni che possono essere considerati patrimonio culturale secondo la Convenzione sulla Protezione del Patrimonio Mondiale, adottata dall'UNESCO nel 1972, sono:

*“monumenti: opere architettoniche, plastiche o pittoriche monumentali, elementi o strutture di carattere archeologico, iscrizioni, grotte e gruppi di elementi di valore universale eccezionale dall'aspetto storico, artistico o scientifico,*

*agglomerati: gruppi di costruzioni isolate o riunite che, per la loro architettura, unità o integrazione nel paesaggio hanno valore universale eccezionale dall'aspetto storico, artistico o scientifico,*

*siti: opere dell'uomo o opere coniugate dell'uomo e della natura, come anche le zone, compresi i siti archeologici, di valore universale eccezionale dall'aspetto storico ed estetico, etnologico o antropologico.”* (UNESCO,art.1).

Secondo la definizione del TICCIH<sup>18</sup> (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage):

*“Il patrimonio industriale è costituito da resti di cultura industriale di valore storico, tecnologico, sociale, architettonico o scientifico. Questi resti sono costituiti da edifici e macchinari, officine, mulini e fabbriche, miniere e siti per la lavorazione e la raffinazione, magazzini e negozi, luoghi in cui viene generata energia, trasmessa e utilizzata, trasporti e tutte le sue infrastrutture, nonché luoghi utilizzati per attività sociali legati all'industria come l'alloggio, il culto religioso o l'istruzione.”* (La carta di Nizhny Tagil per il patrimonio industriale, 2003)

*L'archeologia  
industriale*

Le testimonianze inerenti ai processi di deindustrializzazione vengono studiate e analizzate dall'archeologia industriale, un ramo dell'archeologia. L'*Industrial Heritage*, in gergo internazionale, studia tutti gli elementi del Patrimonio Industriale, le testimonianze delle attività industriali dell'uomo, che hanno avuto un impatto sull'ambiente, sulla città e sulla società. Si possono far rientrare dunque in questa definizione le aree industriali abbandonate o dismesse oppure utilizzate per altri tipi di produzione, stazioni ferroviarie, officine, depositi, reti di strade, canali, ponti, gallerie, cave e miniere, villaggi operai.

---

<sup>18</sup> TICCIH (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage): è un'organizzazione internazionale che, dalla fine degli anni Ottanta, ha lo scopo di conservare e valorizzare il patrimonio industriale. Ha promosso l'apertura di sedi nazionali periferiche con lo stesso nome, o diverso in alcuni casi come in Italia che si identifica con AIPAI (Associazione Italiana per il Patrimonio Archeologico Industriale). Ad oggi gli Stati membri sono 46 e venne stabilito che ogni tre anni si organizzasse un convegno in uno dei Paesi membri.

L'espressione "archeologia industriale" è un ossimoro, ossia una figura retorica che accosta due termini di significato contrapposto, in questo caso archeologia e industria. Il termine "archeologia" etimologicamente fa riferimento allo studio delle "cose antiche" mentre il termine industria fa riferimento alle civiltà più avanzate e sviluppate. I due termini comparvero per la prima volta insieme nel 1955 in Inghilterra, nell'articolo di Michael Rix sulla rivista "The Amateur Historian" quando, in seguito alla Seconda guerra mondiale c'era la volontà e la necessità di ricostruire ciò che era stato distrutto dalle azioni belliche, soprattutto il patrimonio industriale risalente al periodo della Rivoluzione Industriale (Broccoletti,2009).

In Italia, l'interesse per l'archeologia industriale si sviluppa a partire dal 1977 in occasione del I Congresso internazionale della disciplina, questi sono gli anni dell'abbandono dei grandi complessi industriali ottocenteschi, delle rivolte operaie e della transizione verso la catena di montaggio. Nello stesso anno viene istituita la Siai (Società italiana per l'archeologia industriale) e il Centro di Documentazione e ricerca archeologica industriale (Battisti,2001).

Il patrimonio industriale di cui oggi disponiamo è il risultato della chiusura e dell'abbandono di molti centri di produzione a partire dagli anni Settanta. Quelli che un tempo rappresentavano l'innovazione, oggi, perdendo la loro utilità, rappresentano l'opportunità di rigenerazione urbana e la possibilità di attrarre investitori.

## 4.2 Il censimento del 1987

---

Tra il 1988 e il 1990, Egidio Dansero e Agata Spaziante, hanno lavorato al primo vero censimento dei cosiddetti vuoti urbani della città di Torino, che ha condotto alla mappatura di 128 aree per una superficie di calpestio di 500 mq.

Lo studio è stato innescato dalla tesi di laurea che Egidio Dansero ha condotto, sotto la guida di Anna Segre e Giuseppe Dematteis, sul tema “Dismissione industriale e trasformazioni nell’Area Metropolitana Torinese”. E’ poi proseguito negli anni 1989-90 nell’ambito della ricerca, coordinata da Agata Spaziante, su “Strutture latenti, luoghi ed ambiti di identificazione collettiva nella periferia di Torino”, attraverso una convenzione del Dipartimento Interateneo Territorio (DITER) del Politecnico e dell’Università di Torino con il Comune di Torino, finalizzata a produrre approfondimenti su un aspetto critico del sistema urbano torinese da analizzare e progettare nell’ambito del nuovo PRG. Gli autori hanno cercato di definire una metodologia chiara, applicabile ad altre ricerche, e che prevedesse una fase di monitoraggio.

*Le tre variabili per definire il campione d'indagine*

Un primo aspetto metodologico da considerare è l’utilizzo di tre variabili significative per la definizione del campione d’indagine: il tempo di dismissione, la superficie dell’area, l’eventuale percentuale di sottoutilizzo.

Nel censimento, per quanto riguarda la prima variabile, sono state prese in considerazione solo le aree vuote da almeno un anno, per avere certezza che trattasse di una dismissione vera e propria, “strutturale”. In termini dimensionali, sono state considerate le aree medio-grandi, che richiedono un processo trasformativo più complesso che prevede l’intervento di un soggetto pubblico. Inoltre è stata presa in considerazione la superficie di calpestio poiché più

corretta in relazione all'area realmente coperta dallo stabilimenti a differenza della superficie fondiaria che invece è molto più ampia.

Il secondo aspetto metodologico riguarda le fonti utilizzate, il reperimento di dati affidabili. Il fenomeno della dismissione risultava però, in quegli anni, ancora in fase di evoluzione e non erano garantiti dei dati stabili, ecco perché è stato necessario ripetere dopo circa un anno l'operazione di censimento.

*L'utilizzo di fonti affidabili*

Le fonti disponibili all'epoca possono essere classificate come fonti indirette e fonti prodotte. Le fonti indirette sono i dati ricavati dalla fornitura di servizi, quindi tutte quelle spese considerevoli che il proprietario, in seguito alla dismissione dell'attività, dichiara celermente la cessazione dell'utenza. Le fonti prodotte sono quelle che derivano da un censimento vero e proprio condotto direttamente, sotto forma di un questionario che viene somministrato con modalità differenti (telefonico, per posta, attraverso contatto/intervista diretta). I soggetti bersaglio di queste indagini possono essere diversi, anche in relazione al committente. Generalmente soggetti prioritari sono gli uffici urbanistici presso i Comuni.

*I dati della Tassa Smaltimento Rifiuti*

In seguito ad una prima verifica delle fonti disponibili, gli autori hanno deciso di utilizzare come fonte indiretta i dati della Tassa Smaltimento Rifiuti. Forniva dati sulla superficie, sul settore di attività, sull'anno di dismissione, e poi la verifica sul terreno e il sondaggio di altre fonti informative (Catasto, fonti sindacali, articoli di giornale). L'attendibilità di questi dati è sottolineata dal fatto che nel 1988 era stata condotta da parte dell'Ufficio Tassa Smaltimento Rifiuti del Comune di Torino una verifica, che si svolgeva allora con cadenza triennale, estesa a tutti i vuoti con superficie minima di 500 mq.

*Da 250 a 128 siti industriali disattivati*

Da un tabulato di 12.000 superfici tassate si è estratto un primo elenco di 250 siti, che comprendeva siti di almeno 500 mq e che ricadevano

nella categoria tariffaria 22,25,27 ovvero siti industriali. Oltre alle categorie industriali sono state incluse, secondo la codificazione ISTAT, anche due categorie non industriali, autotrasportatori e docks.

Questo primo elenco di 250 siti è stato poi confrontato con il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) per verificare le aree dove era già previsto un intervento di ristrutturazione o di trasformazione. Queste aree sono state identificate come aree in trasformazione ed escluse dall'elenco delle aree dismesse. E' stata poi identificata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, ovvero il vecchio PRG del '59, considerando come destinazioni a parte sia le aree oggetto di piani attuativi sia le aree già vincolate a servizi dalla Variante.

I dati che noi oggi consideriamo sono il risultato di un secondo censimento avvenuto nel 1989 dato che il fenomeno del decentramento e della trasformazione funzionale delle aree industriali era all'epoca in piena evoluzione. Il confronto dei due censimenti, la verifica dei dati dei PPA vigenti e il sopralluogo diretto hanno consentito di eliminare quei casi in cui i locali rimanevano temporaneamente vuoti per cambiamento di occupanti o perché in ristrutturazione.

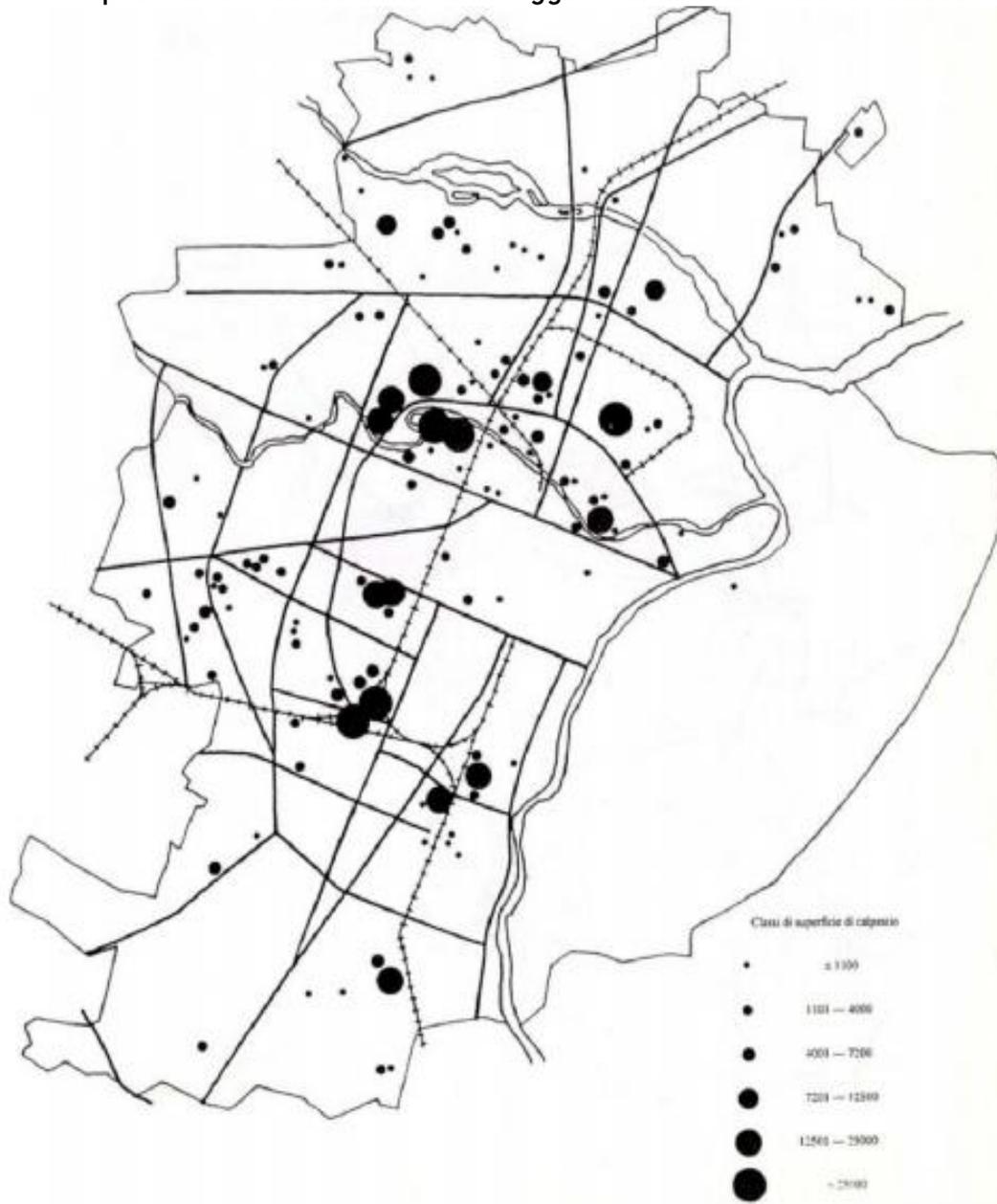
Il risultato fu l'individuazione di 128 siti industriali disattivati per una superficie complessiva di 1.076.915 mq di SLP totalmente o parzialmente dismessa. I due autori, dopo questo approfondito lavoro di ricerca si sono impegnati nel monitoraggio delle 128 aree dismesse attraverso quattro momenti di osservazione 1997- 2001- 2005- 2012. Su un arco di vent'anni si è verificato il riutilizzo quasi totale del patrimonio industriale dismesso. Già nel 1997, ben 81<sup>19</sup> aree sulle 128

---

<sup>19</sup> Le 81 aree rapidamente riutilizzate erano di dimensione medio-piccola e di proprietà privata: condizioni favorevoli per agevolare l'intervento di operatori, soprattutto privati.

censite erano state riqualificate, questa è la dimostrazione della velocità del cambiamento promossa dall'approvazione del PRG.

Nel processo di riuso è prevalso l'uso residenziale (36 siti su 128) ed è stata necessaria la correzione delle iniziali previsioni del PRG sul riuso che non era stato considerato dai progettisti del piano. Questa pratica si è invece dimostrato oggetto di una notevole domanda ed ha



*Fig. 8 Le 128 aree industriali dismesse nel Comune di Torino al 1989, rappresentate per dimensione della superficie territoriale di competenza (Fonte: Dansero, 1993)*

portato ad una importante Variante al PRG per consentire l'insediamento tanto di attività produttive (Dansero, Spaziente,2016).

### 4.3 Il censimento a scala metropolitana

---

Venti anni più tardi, Egidio Dansero e Agata Spaziente si sono impegnati nel redigere uno strumento conoscitivo sui vuoti industriali dell'area metropolitana. Questa seconda indagine di tipo censuario era stata commissionata dell'Assessorato alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte motivati dalla scarsa attenzione e quindi conoscenza dell'entità del fenomeno della dismissione industriale nell'area metropolitana.

Questo censimento prevedeva la schedatura di tutti i vuoti industriali della prima e seconda cintura per fornire strumenti conoscitivi e di valutazione sul processo di dismissione industriale, con cui potersi interrogare sulle cause che in molti casi avevano impedito o rallentato la loro riqualificazione. Il secondo scopo della ricerca era quello di sperimentare un nuovo strumento operativo come un "osservatorio" delle aree dismesse, che avrebbe fornito un panorama delle opportunità di localizzazione di attività industriali, artigianali e commerciali; ma allo stesso tempo dotare i Comuni di strumenti tecnici per proporre il riuso dei tanti degradanti vuoti industriali che gravavano sul loro territorio.

La ricerca è stata articolata in due parti: una prima parte di "censimento" delle aree industriali dismesse in un consistente numero di Comuni dell'Area Metropolitana Torinese (AMT); una seconda parte di carattere metodologico per verificare la affidabilità di fonti indirette continue con cui alimentare un possibile "osservatorio" regionale del processo di dismissione industriale.

*Prima parte della ricerca* Inizialmente, nel 2006, i comuni presi in esame erano 16 per poi raggiungere quota 42 nel 2007. Nella prima fase sono state schedate le informazioni dello stato di fatto e delle previsioni dei PRG dei 42 comuni e realizzato le cartografie su supporto digitale.

Gli autori hanno individuato 84 aree dismesse per un totale di 5.5 milioni di mq di superficie fondiaria. Le schede elaborate ed utilizzate per organizzare le informazioni sono state di tre tipi: una scheda sintetica, che raggruppava le informazioni facilmente reperibili, una scheda approfondita che comprendeva informazioni sulla viabilità e accessibilità e le informazioni ottenute dalla consultazione di diverse fonti (catasto, Settore ambiente, RUPar<sup>20</sup>, TARSU) infine una scheda fonti, che descriveva le fonti considerate e i motivi della loro scelta. Le schede stilate dimostrarono che nella maggior parte dei casi si trattava di edifici di poco o nessuno interesse storico-architettonico e le principali destinazioni d'uso che sono emersi dai PRG sono: usi produttivi misti, terziario o commerciale, servizi ed attrezzature pubbliche e residenziale misto ad attività terziarie.

*Seconda parte della ricerca* Nella seconda parte della ricerca, gli autori hanno condotto una verifica metodologica per programmare gli strumenti utili per un'osservazione continua della dismissione industriale a livello metropolitano. L'idea era quella di non dover ricorrere sempre alla fonte primaria, ovvero gli uffici comunali, per conoscere la situazione di dismissione; a titolo esemplificativo era stata condotta una ricerca conoscitiva utilizzando come fonte la TARSU (come era stato fatto per il comune di Torino). Questa indagine sulle fonti ha confermato i problemi dell'utilizzo di fonti informative indirette (privacy, dispersione delle informazioni fra diverse fonti, difficoltà di gestione degli archivi che la modalità on-line modifica continuamente, ecc.). Per questa

---

<sup>20</sup> Rete telematica della Pubblica Amministrazione piemontese.

ragione non è stato possibile realizzare un osservatorio (Spaziante, 2016).

# CAPITOLO CINQUE

Il recupero delle aree dismesse per  
fronteggiare il consumo di suolo

## 5.1 Combattere il consumo di suolo

---

Il consumo di suolo rappresenta, insieme al cambiamento climatico, la produzione di rifiuti e la gestione della risorsa idrica, una delle principali pressioni sulle aree urbane e periurbane. Il processo di riorganizzazione delle città in senso circolare è finalizzato alla riduzione delle pressioni ambientali che hanno ricadute sull'ambiente urbano (ICESP, 2019). Le Nazioni Unite hanno stimato che nel 2050 circa il 64% della popolazione mondiale vivrà nelle aree urbane, mentre in Europa questo valore è destinato a superare nei prossimi decenni l'80%.

*La carta europea  
del suolo*

La lotta al consumo di suolo<sup>21</sup> è una delle sfide più ambiziose che l'Unione Europea ha lanciato agli stati membri. La Carta europea del suolo (1972) definisce il suolo *“una risorsa limitata che si distrugge facilmente”*, deve essere protetto dall'erosione e dagli inquinamenti, e che *“i governi e le autorità amministrative devono pianificare e gestire razionalmente”*.

La Commissione Europea (2012), ha definito le linee guida da seguire per raggiungere l'obiettivo di azzerare il consumo di suolo entro il 2050 e sono: evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali; mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo; infine, solo se gli interventi dovessero risultare assolutamente inevitabili, compensarli attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

---

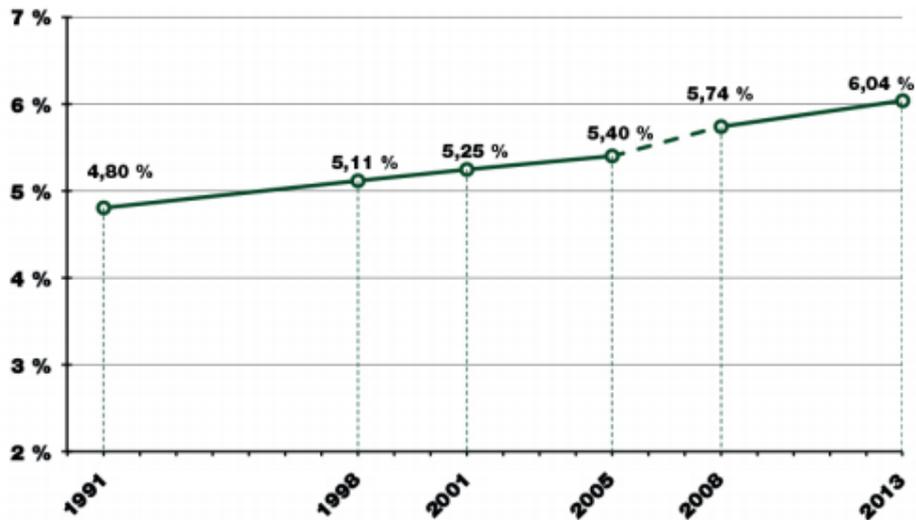
<sup>21</sup> Il consumo di suolo è definito come la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato) (ISPRA 2019).

La regione Piemonte intende promuovere e incentivare il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio come alternativa al consumo di suolo libero. A partire dal 2001 ha iniziato la misurazione e il monitoraggio del consumo di suolo, in modo da costruire un patrimonio informativo regionale che faccia da riferimento per la formulazione di politiche regionali, in materia di governo del territorio e tutela del suolo.

Il primo progetto del 2001 “Rapporto sullo stato del territorio” è stato sviluppato dalla Regione Piemonte in collaborazione con il Csi Piemonte (Consorzio per il sistema informativo), rilevando l’andamento del consumo di suolo dal 1991 al 2005. Nel 2012 sono stati pubblicati, nel primo rapporto sul “Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte”, i dati del 2008 riferiti all’intero territorio piemontese, articolati a livello regionale, provinciale e comunale. È stato utilizzato un glossario specialistico e un set di indici finalizzati a misurare in termini sistematici quanto suolo viene trasformato e per quali usi. Nel 2015 è stato pubblicato l’ultimo aggiornamento, attraverso il secondo Rapporto Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte, basato su dati del 2013. Nei rapporti pubblicati vengono definiti un glossario e degli indici in modo da creare un linguaggio comune. Il consumo di suolo complessivo (CSC) è formato da consumo di suolo reversibile (CSR) e consumo di suolo irreversibile (CSCI), che a sua volta è composto da consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI) e da consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU).

La prima rilevazione di questa nuova metodologia è stata effettuata grazie all’aggiornamento della Carta tecnica regionale su ortofoto del 2008. Per le rilevazioni del 2013 sono stati utilizzati invece i dati della BDTRE (Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti), che integra

cartografie comunali, aggiornamenti su scala regionale della viabilità e i dati catastali relativi ai fabbricati.



*Fig. 9 Andamento del consumo di suolo (urbano e reversibile) tra il 1991 e il 2013. Valori in percentuale sul totale della superficie regionale. Fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte, 2015.*

Il grafico sull'andamento del consumo di suolo da superficie urbanizzata e del consumo di suolo reversibile, che troviamo nel Rapporto del 2015 (fig.9), mostra come nell'arco temporale nell'arco temporale 2008-2013 si rileva un complessivo rallentamento nella crescita del fenomeno, con un aumento di circa lo 0,30% del consumo di suolo (dal 5,74% al 6,04%). In termini di superficie ciò equivale a dire che in tale periodo il consumo di suolo urbanizzato ha raggiunto il valore di 147.316 ettari. Questo rallentamento è dovuto alla crisi economica del settore edilizio e ad un aumento dell'attenzione alla sostenibilità ambientale. A livello provinciale, Torino è la provincia che incide maggiormente sul consumo complessivo regionale, con un consumo di 62.242 ettari (34,00%) (Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte, 2015).

L'attività di monitoraggio a livello regionale è complementare a quella effettuata annualmente a livello nazionale dall'Istituto Superiore per

la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA). L'edizione 2019 del Rapporto dell'ISPRA mostra come il fenomeno del consumo di suolo in Italia sia in continua crescita, si rileva un significativo incremento delle superfici artificiali, con un aumento della densità del costruito a scapito delle aree agricole e naturali. stima per il Piemonte un consumo di suolo totale di circa 172.153 ettari pari al 6,78 della superficie totale regionale. Ancora oggi a livello nazionale manca una legge fondamentale per la tutela dell'ambiente, del territorio e del paesaggio italiano<sup>22</sup>. Molte regioni si sono dotate o di norme specifiche, o di riferimenti al consumo di suolo in norme settoriali o in leggi settoriali come quelle per il governo del territorio.

La LR 3/2013 sulla tutela ed uso del suolo e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia, da un lato (art. 13 comma 9) prevede l'istituto della perequazione, per una più coerente riorganizzazione territoriale delle destinazioni d'uso; dall'altro, introduce misure di compensazione ecologica per mitigare gli effetti del consumo di suolo, in ragione anche della previsione di soglie massime di impermeabilizzazione possibile per categorie di comuni (art. 34 comma 5).

Il Piano Paesaggistico Regionale del 2017 pone un'attenzione alle aree ad elevato interesse agronomico ed enuncia per più morfologie del territorio il principio del riuso e del contenimento del consumo di suolo.

La LR 16/2018, misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana, all' art. 2 comma 1, definisce il consumo di

---

<sup>22</sup> Sono all'esame delle Commissioni riunite 9 (Agricoltura e produzione agroalimentare) e 13a (Territorio, ambiente, beni ambientali) del Senato i disegni di legge A.S. 63 - 86 -164 - 438 -572 - 609 - 843 - 866 - 965 - 984, in materia di consumo di suolo sui quali è in corso di svolgimento un ampio ciclo di audizioni. (Dossier marzo 2019 n. 109 Consumo di suolo: elementi di legislazione regionale)

suolo, *“impermeabilizzazione”, il “cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l’impiego di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera”.*

## 5.2 Riqualficare per produrre resilienza

---

L’attenzione al consumo di suolo e la consapevolezza dei limiti ecologici del modello urbanistico espansivo del XX secolo, hanno condotto ad un’urbanistica che introduce i concetti di riqualficazione urbana e rigenerazione urbana (Armano, et al, 2016).

La riqualficazione urbana è un vocabolo utilizzato per indicare la progettazione volta al recupero di interi quartieri o parti di città. In questo caso l’operazione riguarda prevalentemente lo spazio pubblico e la riqualficazione è attuata attraverso la progettazione a scala urbana. L’obiettivo della riqualficazione urbana necessiterà dell’uso di nuovi strumenti urbanistici che possano ridisegnare parti rilevanti della città e riprogettarle per il riuso e il recupero, per la re-industrializzazione e terziarizzazione (Armano, et al, 2016).

La rigenerazione urbana è un termine complesso che abbraccia più tecniche e pratiche: quelle di recupero, di riuso e di riqualficazione. L’INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) a proposito di rigenerazione urbana si esprime così: *“essa non è una categoria di intervento confinata nel settore tecnico, può diventare un progetto collettivo, un patto sociale nel quale ridefinire i ruoli di tutti gli attori, pubblici e privati, per declinare il futuro delle città nelle quali vorremmo vivere, assegnando ai valori sociali e ambientali una rilevanza economica, mettendo al centro dell’attenzione l’abilità e le relazioni indotte dalla*

*qualità degli spazi pubblici*". (Appunti congressuali XXIX CONGRESSO INU Cagliari, 28/29 aprile 2016)

Con questo termine si indicano una serie di azioni di recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti, gli spazi residuali e/o non più utilizzati della città.

*I vantaggi del riuso*

Un edificio industriale dismesso può essere oggetto di diverse tipologie d'intervento:

- il recupero finalizzato al ripristino delle funzioni produttive originarie, attraverso opere di adeguamento, ma solo nel caso ci siano ancora le condizioni di mercato favorevoli per una loro riattivazione;
- il recupero finalizzato alla riconversione produttiva, cioè all'inserimento di funzioni ancora produttive ma diverse da quelle originarie.
- il recupero per la riconversione funzionale, ovvero per il riuso con nuove destinazioni d'uso;
- talvolta il riuso non è un'opzione valida e quindi si procede con la demolizione finalizzata alla sostituzione edilizia o al ridisegno urbano. In alcuni casi i siti industriali sono stati abbandonati troppo a lungo e lasciati decadere, al punto da essere resi inutilizzabili sia in termini di sicurezza strutturale sia in termini di costo effettivo di ristrutturazione (Donnarumma, 2014).

In quest'ottica l'architettura industriale può diventare l'opportunità per estendere i principi dell'economia circolare alla scala dell'edificio, promuovendo l'arresto del consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana. L'economia circolare adotta strategie territoriali in grado di favorire una riconfigurazione in senso circolare del sistema produttivo e di consumo. L'attuale sistema è di tipo lineare, tale tipo di economia ripetendo in continuità lo schema estrazione -

produzione – consumo – smaltimento, si caratterizza come sistema in cui, il ciclo di vita di un prodotto si conclude nel momento in cui viene consumato, diventando un rifiuto. Questo modello di crescita è risultato conveniente fino a quando le risorse in natura non rinnovabili erano presenti in grande quantità, oggi è necessario il passaggio ad una nuova economia che sappia ottimizzare le risorse. Nell'economia circolare tutte le attività sono organizzate in maniera tale che i rifiuti di qualcuno diventino materie prime per qualcun altro, mutando radicalmente le condizioni di uso delle risorse a disposizione con evidenti ricadute sul territorio (Mazzeo, 2017). Questa “visione” circolare della città richiede la partecipazione di diversi soggetti e un processo di rinnovamento istituzionale, tecnico, tecnologico e sociale, in cui i centri di ricerca, i settori produttivi, le amministrazioni pubbliche a più livelli e i cittadini contribuiscano nello sviluppo delle soluzioni più appropriate (ICESP, 2019).

La pratica di riuso permette di non alimentare il fenomeno dello *sprawl* urbano, la città non consuma ma ricicla il proprio territorio. Il paesaggio, che per un lungo periodo non ha riscosso l'interesse dei cittadini, acquisisce un nuovo valore sociale ed economico. Nel caso di ex edifici industriali, le operazioni di riuso riusciranno ad attirare investitori grazie alla flessibilità che garantiscono questo tipo di spazi.

*Il caso esemplare  
delle OGR*

Caso emblematico di come un edificio dismesso possa essere reinterpretato come resiliente è l'edificio H delle Officine Grandi Riparazioni (OGR) nell'area di Spina 2. Dopo la chiusura del 1992, il polo italiano più importante per la manutenzione ferroviaria, era destinato, secondo il nuovo Piano, alla demolizione. A partire dagli anni 2000 viene riconosciuto il valore storico e strategico dell'area e vengono presentate nuove proposte per la sua salvaguardia. Nel 2013 la

Fondazione CRT acquista l'area tramite la società OGR-CRT con lo scopo di riqualificare e trasformare l'area dismessa in un hub culturale con spazi per mostre, concerti, per la ricerca scientifica e tecnologica e l'innovazione sociale. La sostenibilità ambientale, la salvaguardia del valore storico, della struttura originale, la tecnologia, la flessibilità e modularità degli spazi sono i principi su cui si è basato l'intervento. Il riuso ha permesso di conservare il valore tangibile dell'architettura che prima della riqualificazione era in uno stato di abbandono.

È stato un intervento portante per il rilancio dell'economico locale.

Si è cercato di mantenere una connessione tra passato e presente, conservando esteticamente i caratteri di un tempo. Così riesce ad assumere nuovi significati e funzioni, inediti per la città. Nel maggio del 2019 è stato siglato l'accordo tra Compagnia di San Paolo, Fondazione CRT e Intesa Sanpaolo Innovation Center. Scopo della partnership è attrarre nuove start up, europee e non, e nuovi investimenti in startup e in fondi Tech attivi in particolare negli ambiti dell'intelligenza artificiale e della blockchain. Ad oggi le OGR sono il primo acceleratore a livello di imprese.

Risulta essere un edificio resiliente perché capace di cambiare le proprie funzioni e i ruoli e capace di attivare processi di resilienza sul territorio.

L'ultima dimostrazione di capacità adattiva e di resilienza dell'area è stata la trasformazione in una struttura sanitaria temporanea per l'emergenza Covid-19.

“Io credo che questo luogo sia un simbolo di resilienza, oggi si chiama così, la capacità di adattarsi ai cambiamenti del tempo” queste le parole di Gian Carlo Franceschetti, storico progettista delle OGR, al Corriere di Torino, 7 aprile 2020.

## PARTE TRE

Durante l'esperienza di tirocinio presso la Fondazione per l'architettura/Torino, ho avuto la possibilità di conoscere due iniziative importanti per la città metropolitana di Torino.

In seguito ad un primo incontro conoscitivo con il Segretario Generale di Confindustria Piemonte, Paolo Balistreri, mi è stato chiesto, dato il mio percorso di studi in Pianificazione Territoriale, Urbanistica E Paesaggistico-Ambientale, di ragionare ad una proposta operativa di lavoro relativa alla piattaforma TRENTAMETRO.

Il primo step affrontato è stata, insieme a Eleonora Gerbotto, direttrice della fondazione, e Raffaella Lecchi, responsabile delle attività culturali, la formazione di un tavolo di lavoro composto da soggetti esperti quali: l'architetto Paolo Dellapiana, l'architetto Fabio Bolognesi, l'architetto Beppe Serra e l'architetto Piergiorgio Turi.

In seguito all'analisi degli shapefile e del database delle aree dismesse e libere realizzato da Confindustria Piemonte, sono state riscontrate diverse criticità quali:

- la necessità di aggiungere ai dati già presenti (per una migliore previsione di tempi e costi di trasformazione e investimento) la situazione urbanistica dell'area (previsioni e prescrizioni di piano, necessità di varianti)
- tutti i vincoli (oltre a rischio idrogeologico e aree protette), come vincoli di tipo paesaggistico e inserimento in altri piani (es. del commercio)
- lo stato della bonifica (voce inserita in database, ma senza dati)
- la verifica delle filiere produttive

- il mancato evidenziamento delle distinzioni tra porzioni di aree e aree intere.

La prima proposta esaminata consisteva nello svolgimento di una prova dimostrativa di una possibile riqualificazione su due aree. La scelta era ricaduta su un'area nel Comune di Torino, denominata nel database " area ex Torre Regione Piemonte - Porta Europa - Piazza Marmolada", e su un'area nel Comune di Settimo denominata "Ex GFT".

Successivamente però, dopo un confronto con Confindustria Piemonte, è stato deciso di modificare la proposta progettuale: Confindustria Piemonte insieme ai promotori della piattaforma aveva deciso di escludere dalla scelta delle 30 aree la zona omogenea 01, ovvero il comune di Torino. Inoltre, al contempo, era in atto il lancio di una nuova piattaforma voluta dal Comune di Torino: OPEN for BUSINESS.

Entrambe le piattaforme quindi risultavano essere complementari e affini. Dopo aver analizzato e compreso l'importanza di questi due progetti, insieme alla Fondazione per l'architettura di Torino, è stato ipotizzata la realizzazione di un workshop. A partire dall'analisi dei dati e delle piattaforme già esistenti, il progetto analizza quali informazioni, indicazioni, fattibilità debbano caratterizzare le aree inserite nei vari "cataloghi" per essere effettivamente attrattive agli occhi di potenziali investitori provenienti da aree geografiche e contesti culturali, economici, tecnici e giuridici molto diversi.

# CAPITOLO SEI

Le nuove piattaforme per  
l'attrazione di investimenti

## 6.1 TRENTAMETRO

---

Il progetto TRENTAMETRO, promosso dalla Città metropolitana di Torino in collaborazione con la Fondazione LINKS, Confindustria Piemonte e il Consorzio per gli Insedimenti Produttivi del Canavese, deriva dalla volontà di recuperare alcune aree industriali localizzate sul territorio della Città Metropolitana di Torino.

È un progetto avviato nel Gennaio del 2017 e presentato a Luglio 2019, che ha consentito di mappare 30 aree industriali dismesse presenti sul territorio metropolitano (ad esclusione della città di Torino), e di realizzare una piattaforma web georeferenziata, contenente informazioni sulla localizzazione, perimetrazione e infrastrutturazione delle aree individuate.

L'iniziativa ha lo scopo di recuperare alcune aree industriali selezionate secondo i criteri di attrattività, localizzate sul territorio della Città Metropolitana di Torino, promuovendone le potenzialità con la finalità di attrarre investimenti supportando lo sviluppo economico locale.

Una volta definite le 30 aree con maggiore livello di competitività, è stato realizzato il dossier, un vero e proprio catalogo volto a promuovere a livello nazionale e internazionale le aree selezionate.

Nell'ambito del progetto è stata anche predisposta e messa a disposizione del mondo imprenditoriale una piattaforma web geo-referenziata, contenente informazioni sulla localizzazione di tutte le aree dismesse mappate, comprese quelle non inserite nel dossier. La piattaforma consente, inoltre, di interagire con le informazioni relative al contesto territoriale in cui le diverse aree sono collocate.

*Ambito territoriale* Il progetto TRENTAMETRO ha preso in esame i comuni della Città metropolitana di Torino, escludendo il Comune di Torino. Sono state considerate quindi 10 Zone Omogenee<sup>23</sup>:

Zona 2 AM TORINO OVEST 14 Comuni

Zona 3 AM TORINO SUD 18 Comuni

Zona 4 AM TORINO NORD 7 Comuni

Zona 5 PINEROLESE 45 Comuni

Zona 6 VALLI DI SUSÀ E SANGONE 40 Comuni

Zona 7 CIRIACESE-VALLI DI LANZO 40 Comuni

Zona 8 CANAVESE OCCIDENTALE 46 Comuni

Zona 9 EPOREDIESE 58 Comuni

Zona 10 CHIVASSESE 24 Comuni

Zona 11 CHERESE-CAEMAGNOLESE 22 Comuni

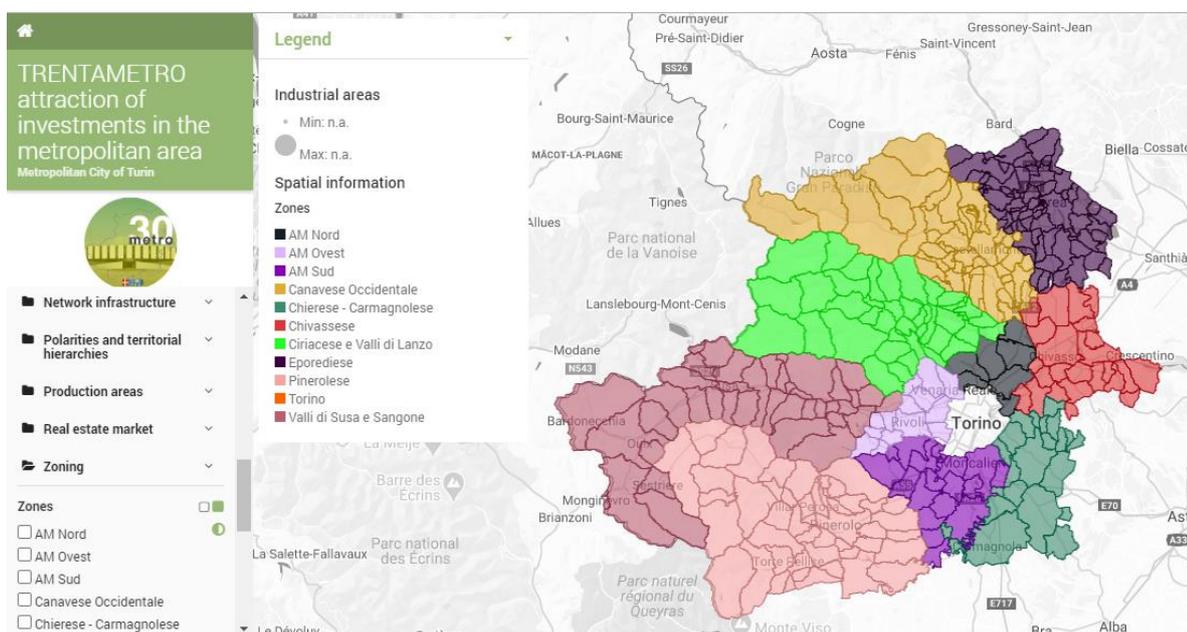


Fig. 10 Le zone omogenee che rientrano nel progetto TRENTAMETRO (pagina web: <http://www.urbantool-box.it/project/trentametro/>)

<sup>23</sup> Le Zone Omogenee, caratterizzate da contiguità territoriale e popolazione non inferiore a 80.000 abitanti, sono state individuate dalla Città metropolitana di Torino quale articolazione operativa della Conferenza metropolitana e possono divenire ambito ottimale per l'organizzazione in forma associata di servizi comunali e per l'esercizio delegato di funzioni di competenza metropolitana (Statuto CMT, art. 27).

*Raccolta dati e mappatura*

La fase di raccolta dati e mappatura delle aree industriali dismesse e libere, avvenuta tra Febbraio 2017 e Giugno 2017, è stata svolta da Confindustria Piemonte e ha previsto la creazione di un database a livello regionale comprensivo di tutte le iniziative presenti a vari livelli: i dati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP 2008/09, il centro Estero per l'Internazionalizzazione (CEIP Piemonte), i dati di Confindustria Piemonte (Sistema Piemonte, Unione Industriale), Aree di intervento da parte di Sviluppo Investimenti Territorio e Finpiemonte Partecipazioni, Ricerca su database immobiliari (capannoni industriali in vendita), Articoli, blog e risorse pubblicate sul web, nuove segnalazioni da parte dei comuni. In caso di sovrapposizione di informazioni si sono considerate valide le informazioni più recenti. In questa prima fase, Confindustria Piemonte ha raccolto 597 aree, di cui 360 dismesse e 237 libere.

Fonte	Numero di aree dismesse e libere
Associazioni Territoriali	33
CEIP	153
IRES	81
Open for business Torino	41
SIT-Finpiemonte	7
Progetto Novara	181
Piano Provinciale di Torino	89
Sportello unico regionale	12

*Fig. 11 Rielaborazione tabella (fonte: Confindustria Piemonte)*

*Fase di verifica*

Tra Giugno 2017 e Dicembre 2018, si è proceduto con la validazione e l'integrazione dei dati con i Comuni (227) e le Provincie (8:

Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Torino, VCO, Vercelli) interessati dalle aree raccolte.

Per fare ciò sono state inviate lettere ad ogni Comune e Provincia, su cui avevano rilevato delle aree, per la validazione e l'aggiornamento dei dati, ed è stato predisposto un format da compilare per la segnalazione di nuove aree non presenti nel database. È stato effettuato un sopralluogo virtuale delle aree dismesse attraverso l'utilizzo di Google Earth e Street view e infine, è stata fatta una verifica conclusiva delle aree attraverso la lettura incrociata del database prodotto con i dati delle imprese attive sul territorio metropolitano attraverso l'anagrafe delle attività economiche e produttive (AAEP).

*Il database* I dati raccolti e verificati sono stati inseriti in un database le cui voci individuate considerano la diversa natura delle aree, la loro localizzazione e perimetrazione, la presenza o meno di dotazioni infrastrutturali (accessi autostradali, stazioni ferroviarie, poli logistici, distanza dall'aeroporto e la presenza di infrastrutture digitali a banda ultra larga).

Il database presentava queste voci:

ID
NOME AREA
IMMAGINE (Satellitare o tramite Street View)
COMUNE
INDIRIZZO
SUPERFICIE FONDIARIA
SUPERFICIE COPERTA
STATI DI CONSERVAZIONE (presunto)
FONTE DI ORIGINE DEL DATO
ZONA OMOGENEA

ACCESSIBILITA' (distanza espressa in km da AEROPORTO, STAZIONI FERROVIARIE, CASELLI AUTOSTRADALI e POLI LOGISTICI)
INSERIMENTO NEL DOSSIER (Alta competitività)
PRESENZA DI UN CONTESTO PRODUTTIVO
MERCATO IMMOBILIARE SETTORE PRODUTTIVO (prezzi medi relativi alla vendita e alla locazione)

Fig. 12 Rielaborazione tabella (fonte: Confindustria Piemonte)

In seguito alla normalizzazione di tutti i dati ottenuti in un'unica base dati, queste aree individuate sono state georeferenziate in ArcGIS e QGIS. Sono stati applicati due criteri, uno dimensionale per isolare tutte le aree con superfici e coperta maggiore di 5.000 mq, e un criterio riguardante l'accessibilità, applicato per individuare le aree localizzate nei comuni più accessibili rispetto alle infrastrutture di trasporto.

Da questa prima scrematura si sono ricavate 142 aree dismesse e in seguito alle verifiche attraverso lettera ai comuni, controllo all' AAEP e sopralluogo virtuale, si è arrivato al numero finale di 120 aree.

*Le informazioni di contesto*

Per ogni area possiamo trovare le informazioni di contesto principale che caratterizzano il territorio in analisi suddivise in sette macro ambiti: infrastruttura di rete, accessibilità, zone omogenee, grandi aree produttive, settori economici prevalenti, polarità e gerarchie territoriali, quotazioni immobiliari.

#### 1. INFRASTRUTTURA DI RETE

Copertura a banda ultra larga dei comuni, indica la percentuale di unità immobiliari raggiunte da banda ultra larga e la percentuale prevista al 2020.

#### 2. ACCESSIBILITA'

- Autostrada, calcolo aree di servizio su distanza di 10 /20 /30 /40 /50 km da ogni casello su rete stradale.

- Ferrovia, calcolo aree di servizio su distanza di 1 / 3 / >3 km da ogni stazione su rete stradale.
- Aeroporto, calcolo aree di servizio su distanza di 20 /40 /60 km dall'aeroporto su rete stradale.
- Interporto, calcolo aree di servizio su distanza di 20 /40 /60 km dall'interporto su rete stradale.

### 3. ZONE OMOGENEE

Divisione del territorio delle aree individuate secondo la zonizzazione in zone omogenee come indicate dallo statuto della Città Metropolitana di Torino.

### 4. GRANDI AREE PRODUTTIVE

Presenza di grandi aree produttive consolidate.

### 5. SETTORI ECONOMICI PREVALENTI

Settore economico prevalente per ogni comune.

### 6. POLARITÀ E GERARCHIE TERRITORIALI

Evidenziate le gerarchie e le polarità sul territorio metropolitano

### 7. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Quotazioni immobiliari medie espresse in euro/mq a livello comunale.

*Le informazioni di contesto supplementari*

A queste prime informazioni vengono aggiunti altri dati utili ad orientare l'investitore quali:

1. **AMBITI PRODUTTIVI:** Aree strategiche individuati dal PTCP e aree produttive da PRGC.
2. **LOGISTICA:** Centro intermodale, interscambi e poli logistici.
3. **PRODUZIONE INDUSTRIALE STORICA:** Localizzazione delle principali aree produttive storiche.
4. **VINCOLI:** Vincoli paesaggistico-ambientali e fasce PAI.
5. **AMIANTO:** Presenza di CMA da bonificare.
6. **SISTEMI DEI BENI CULTURALI:** Presenza di beni culturali, centri storici e residenze sabaude.
7. **CULTURA:** Presenza di biblioteche, cinema, librerie, musei e teatri.
8. **ISTRUZIONE:** Presenza di edifici scolastici differenziati per grado.
9. **SANITÀ:** Presenza di ospedali e farmacie.
10. **ATTIVITÀ SPORTIVE:** Centri per lo sport.

*La piattaforma InViTo* Per favorire la visualizzazione e l'interrogazione delle aree dismesse e delle informazioni di contesto, si è sviluppata una piattaforma WebGIS. La piattaforma è stata realizzata attraverso InViTo (Interactive Visualization Tool), uno strumento web-gis di supporto alle decisioni territoriali, sviluppato all'interno della Fondazione LINKS, che permette di visualizzare, filtrare e analizzare dati spaziali.

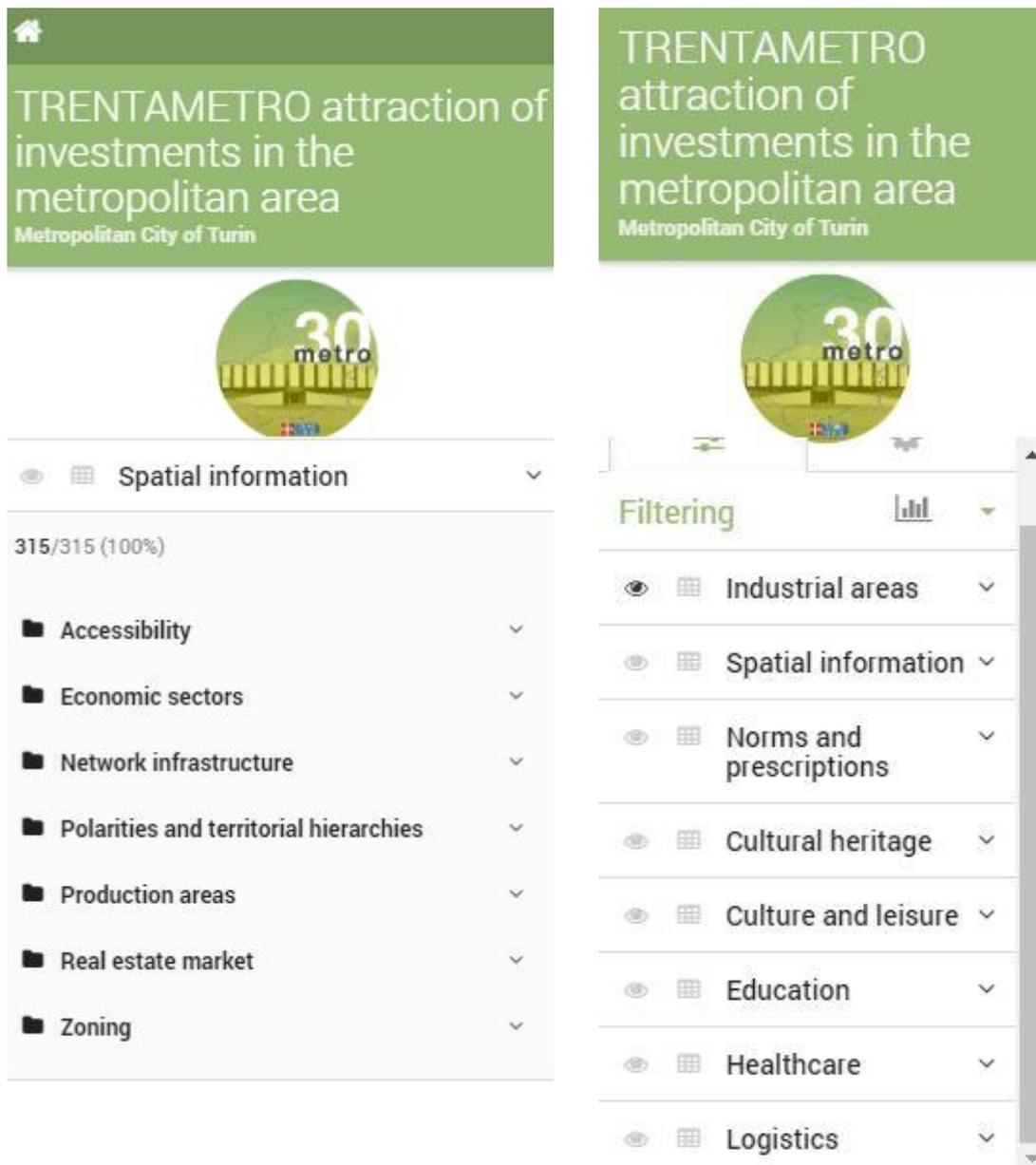


Fig. 13 Criteri disponibili per la visualizzazione delle aree (Fonte: pagina web <http://www.urbantoolbox.it/project/trentametro/>)

Grazie all'implementazione di questa piattaforma è possibile filtrare sia le informazioni di contesto che quelle relative alle aree dismesse con l'obiettivo di individuare le aree che corrispondono ai criteri di selezione dell'utente.

*La scelta di 30 aree*

Tra le 120 aree mappate è stato effettuato un lavoro di selezione per identificare i 30 ambiti di maggiore interesse su cui costruire il dossier. Per la definizione di una graduatoria di competitività delle aree mappate, il gruppo di lavoro ha individuato gli elementi di maggiore interesse per la localizzazione di attività produttive andando a definirne i pesi relativi.

Gli elementi individuati sono: accessibilità, presenza di un ambito produttivo e disponibilità di banda larga.

A ciascuno degli elementi è stato quindi associato un peso relativo in base all'importanza che esso ha nel definirne il livello di competitività.

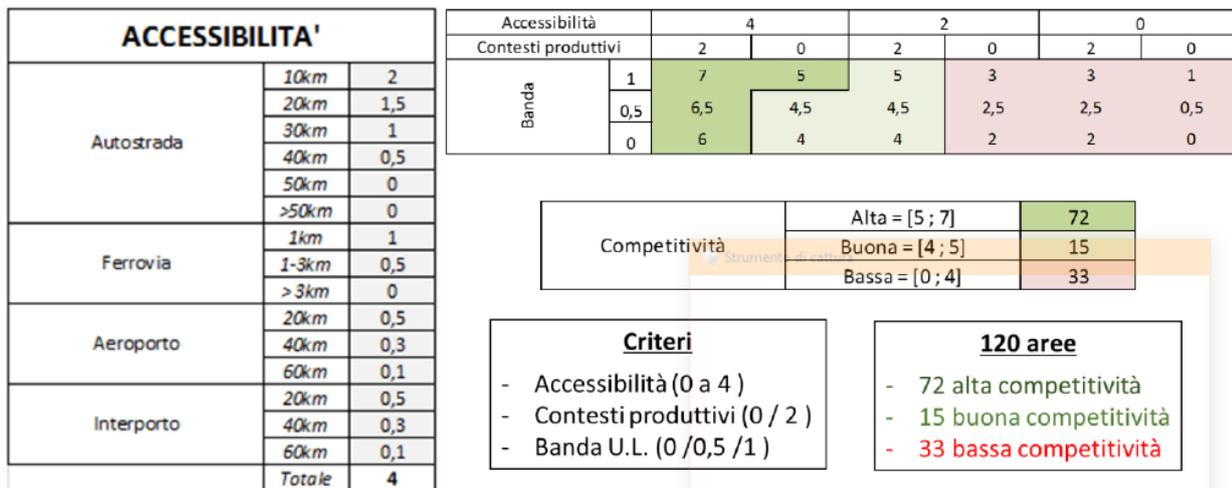


Fig. 14 Tabella per il calcolo della competitività (Fonte: Confindustria)

Per l'accessibilità sono stati considerati la prossimità della rete autostradale, la presenza di stazioni ferroviarie in prossimità, la distanza dall'aeroporto e dall'interporto, associando valori diversi a seconda della distanza. Il valore massimo di accessibilità (4) è stato

associato alle aree con la presenza di un accesso autostradale a meno di 10 chilometri, di una stazione ferroviaria a distanza inferiore a 1 Km, dell'aeroporto e dell'interporto a meno di 20 Km.

Per quanto riguarda la presenza di contesti produttivi, si è dato un valore pari a 2 o pari a 0 a seconda che l'area si trovi o meno all'interno di tali ambiti.

Infine, è stato dato un peso alla presenza attuale (1) o prevista (0,5) della banda larga nell'area in oggetto.

L'applicazione dei criteri alle 120 are mappate, ha portato all'identificazione di 72 aree con competitività alta (valore compreso tra 5 e 7), di 15 aree con competitività media (valore tra 4 e 5) e di 33 aree con livello di competitività basso (inferiore a 4).

Una volta definita la graduatoria, l'elenco è stato consegnato a Confindustria Piemonte e al Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese, che hanno avuto l'incarico da parte della Città metropolitana di individuare e contattare le proprietà dei siti con i livelli di competitività più alti al fine di verificarne l'interesse a mettere le proprie aree sul mercato tramite l'inserimento nel dossier promozionale TRENTAMETRO.

ZONA 2	EX TEKSID – AREA IR1   BUTTIGLIERA ALTA
ZONA 3	AREA PN2   BEINASCO
	AREE S.I.TO   ORBASSANO
	EX ILTE   MONCALIERI
	AREE PIP4   NICHELINO
	EX LIRI   NICHELINO
	AREE MONTEPO   TROFARELLO
	EX BURGO   SAN MAURO T.SE

ZONA 4	PI12 BORSETTO   SETTIMO T.SE
	PI13B CPT   SETTIMO T.SE
	MF 24 ECOALPI DUE   SETTIMO T.SE
	EX BRONDI   SETTIMO T.SE
	EX TRECI SPA   SETTIMO T.SE
	EX SIDAUTO/SPARCO   SETTIMO T.SE
	PROPRIETÀ AERFERRISI   SETTIMO T.SE
	EX PIRELLI   SETTIMO T.SE
ZONA 8	EX EATON   RIVAROLO C.SE
	AREA PR14   RIVAROLO C.SE
	EX PINIFARINA   SAN GIORGIO C.SE
ZONA 9	BUSINESS PARK   IVREA
	EX TECSINTER   IVREA
ZONA 10	EX BULL   CALUSO
	CHIND NORD   CHIVASSO
	CHIND SUD   CHIVASSO
	EX WIERER   RONDISSONE
	FORNACE GHIGGIA   TORRAZZA PIEMONTE
ZONA 11	EX ALPESTRE   CARMAGNOLA
	EX TEKSID   CARMAGNOLA
	FONTANETO 2   CHIERI
	EX EMBRACO   RIVA C/O CHIERI

*Fig. 15 Elenco delle aree scelte per il progetto TRENTAMETRO*

*Il dossier* Il dossier è composto da un'introduzione al progetto sviluppata da parte del Consigliere Delegato della Città metropolitana che ha

promosso l'iniziativa, seguito da una descrizione delle principali caratteristiche dalla Città metropolitana che possono contribuire a far conoscere e rendere il territorio appetibile per investitori provenienti da altri territori. Viene infatti descritta la collocazione e la qualità ambientale, vengono riportate le principali attrazioni presenti e la ricettività turistica per poi descrivere le peculiarità del settore produttivo e dell'innovazione e, per concludere, vengono elencate le dotazioni infrastrutturali presenti.

Le informazioni reperite hanno portato alla definizione di una scheda per ciascuna delle aree che riporta le informazioni utili per eventuali investitori interessati. In allegato troviamo una tavola che localizza le aree dismesse e libere sul territorio metropolitano, "Localizzazione dei 30 siti selezionati suddivisi per zone omogenee" e una tabella che ha lo scopo di descrivere le aree attraverso i dati dimensionali, la tipologia, lo stato di conservazione e una breve descrizione del sito.

## 6.2 OPEN for BUSINESS Torino

---

Il progetto strategico OPEN for BUSINESS nasce dalla volontà della Città di Torino di presentare le opportunità di sviluppo e di investimento del capoluogo piemontese attraverso le tre vocazioni più significative: Città dell'Industria, Innovazione e Ricerca, Città Universitaria e Città Turistica. Il progetto è nato dalla collaborazione tra la Città di Torino e Ceip Piemonte ed è stato avviato nell'ottobre 2016 e presentato il 13 giugno.

L'iniziativa ha lo scopo di implementare e rafforzare la competitività e la visibilità di Torino sui mercati internazionali, attrarre nuovi investitori sulla città e sviluppare il tessuto industriale e il terziario avanzato con un lavoro sinergico.

Nella piattaforma web geo-referenziata, sono state localizzate 39 aree libere o dismesse. Queste aree sono suddivise, in base alla loro vocazione, in tre mappe in cui spesso troviamo riproposto lo stesso lotto che può avere uno o più vocazione (ne è esempio l'area numero 4, "EX NEBIOLO" in via Bologna 47)

*Città turistica* *"Torino si è trasformata profondamente nel corso degli anni Duemila, interpretando le sfide del futuro postindustriale, connesse al processo di globalizzazione, fino a diventare una metropoli europea che riesce a coniugare le proprie molteplici dimensioni, solo apparentemente contrastanti, in modo armonico, creando un partenariato pubblico-privato che ha accompagnato con successo gli sforzi compiuti per realizzare un sistema museale di eccellenza (Museo Egizio, Museo Cinema, Polo del '900, Reggia di Venaria)."*

*"L'offerta annuale di iniziative culturali, enogastronomiche, sportive di qualità rivolte ai diversi tipi di pubblico, consolida il prestigio di Torino, richiamando flussi in crescita di turisti italiani e stranieri confermando che credere nella "cultura del territorio" è stata una scelta strategica per ridisegnare il profilo e l'identità di Torino."*  
[\(http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/\)](http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/)

Cascina Rabby	Parco della Rimembranza
Ex Nebiolo	Via Bologna 47
Ex Officine Grandi Motori	Corso Vigevano 1-7
Ex Palazzo Rai	Via Cernaia 33
Ex Superga	Via Verolengo 28 - Via Orvieto
Ex Toroc	Corso Novara 96 - Via Bologna 75
Ex Uffici Poste	Via Nizza 8

Ex Westinghouse–Nuovo Centro Congressi	Via Paolo Borsellino 20
Frejus	Via Frejus 34
Italgas gasometri	Corso Regina Margherita - Corso Belgio 15
Motovelodromo	Via Castiglione - Via Boccaccio - Via Davanzati - Via Lomellina - Piazza e Via Cavalcanti - Piazza Carrara - Corso Casale
Ponte Mosca	Corso Giulio Cesare - Lungo Dora Firenze - Via Aosta - Corso Brescia
Porta Europa Tower	Corso Leone
FS Sistemi Urbani, Porta Susa Spina 2	Corso Vittorio Emanuele II - Corso Bolzano
Spina 3 Distretto Vitali, completamento	Via Verolengo - Via Borgaro
Villa Rey	Strada Comunale Val S. Martino Superiore 27
Avellino 6	Via Avellino 6
Palazzo del Lavoro	Via Ventimiglia
Ex Procura	Via Milano - Via Tasso
FS Sistemi Urbani Spina 4 Rebaudengo	Corso Grosseto - Piazza Baldissera - Corso Venezia - Via Sempione
FS Sistemi Urbani San Paolo	Via San Paolo - Corso Rosselli - Via Tolmino - Linea Ferroviaria
FS Sistemi Urbani Corso Brunelleschi	Via S. Maria Mazzarello - Via Monginevro - Corso Brunelleschi

*Fig. 16 Tabella delle 22 aree che rientrano in questa categoria*

*Città universitaria* **“A Torino sono presenti due importanti Università in grado di garantire un’istruzione di alto livello a quasi 110.000 studenti (2018): Università degli Studi di Torino e Politecnico di Torino. Le Università torinesi hanno una rilevante esperienza in ambito ricerca e sviluppo e di collaborazione con le imprese e sono coinvolte in importanti reti di relazioni internazionali.”**

*“Tra le due istituzioni universitarie sussistono importanti accordi di collaborazione: il 9 gennaio 2019 Università degli Studi di Torino e Politecnico hanno siglato un Patto per rilanciare e sviluppare il territorio, un protocollo di intesa della durata di 5 anni finalizzato a proporsi come polo integrato di riferimento per la diffusione di competenze in settori tecnologici ed industriali caratterizzanti il territorio piemontese. Sempre nell’ambito della cooperazione tra i due Atenei è stato costituito nel dicembre 2018 il nuovo Competence Center, dedicato alle attività di ricerca e sviluppo concernenti l’Advance manufacturing, al quale partecipano 24 imprese private leader nell’innovazione, che sarà insediato nell’area Torino Nuova Economia (TNE) nella parte sud della città, dove già sorge il Centro del Design del Politecnico.”*  
[\(http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/\)](http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/)

Ex Nebiolo	Via Bologna 47
Ex Officine Grandi Motori	Corso Vigevano 1-7
Ex Superga	Via Verolengo 28 - Via Orvieto
Ex Toroc	Corso Novara 96 - Via Bologna 75
Ex Westinghouse-Nuovo Centro Congressi	Via Paolo Borsellino 20

Frejus	Via Frejus 34
Italgas gasometri	Corso Regina Margherita - Corso Belgio 15
Ponte Mosca	Corso Giulio Cesare - Lungo Dora Firenze - Via Aosta - Corso Brescia
Porta Europa Tower	Corso Lione
FS Sistemi Urbani, Porta Susa Spina 2	Corso Vittorio Emanuele II - Corso Bolzano
Spina 3 Distretto Vitali, completamento	Via Verolengo - Via Borgaro
Ex Procura	Via Milano - Via Tasso
Ex Manifattura Tabacchi	Corso Regio Parco 142
Ex Mercato dei fiori	Via Perugia 29
Foresteria Lingotto	Via Nizza 230
Regaldi	Corso Novara
FS Sistemi Urbani - Parco della Salute	Via Passo Buole

Fig. 17 Tabella delle 17 aree che rientrano in questa categoria

*Città dell'industria, innovazione e ricerca*

*“Torino è il capoluogo della Regione Piemonte che con un PIL di 127 miliardi di euro contribuisce all’8% del prodotto interno lordo nazionale. Con oltre 400 mila imprese il Piemonte è cuore della produzione manifatturiera nazionale ed europea. La Città Metropolitana di Torino*

*accoglie quasi la metà di queste imprese posizionandosi al quarto posto a livello nazionale.*

*Torino è una città a forte vocazione internazionale, con una rilevante presenza di imprese a capitale estero (circa 400 multinazionali) e una robusta presenza all'estero di imprese torinesi che hanno effettuato investimenti diretti.”*

*“Torino è una città con una storica vocazione industriale che negli ultimi anni ha sviluppato e acquisito nuove eccellenze produttive in settori strategici legati all'innovazione: questo le ha permesso di mantenere un rilevante peso economico anche a livello europeo, con oltre 100 mila imprese presenti sul territorio comunale, 223 mila nell'area della Città Metropolitana ed un PIL di 62 miliardi (dato 2015).*

*La città mantiene una grande specializzazione nella produzione manifatturiera, in particolare legata ai settori tradizionali del territorio, automotive e aerospace, con eccellenze nei campi del design e dell'ingegneria.*

*Conosciuta come “la città dell'auto” Torino è riuscita a sviluppare, attorno alla grande produzione manifatturiera, un tessuto industriale completo ed integrato con importanti risultati nel campo dell'innovazione. Numerose aziende ad alta tecnologia sono localizzate a Torino e nei suoi dintorni, la coesistenza tra grandi gruppi industriali e nuove e dinamiche realtà legate all'innovazione si è rivelata importante fonte di contaminazione e di trasferimento tecnologico tra i vari settori favorendo lo sviluppo di nuovi processi, prodotti e modelli di business.”(<http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/>)*

Ex Nebiolo	Via Bologna 47
Ex Officine Grandi Motori	Corso Vigevano 1-7

Ex Superga	Via Verolengo 28 - Via Orvieto
Ex Uffici Poste	Via Nizza 8
Ex Westinghouse-Nuovo Centro Congressi	Via Paolo Borsellino 20
Frejus	Via Frejus 34
FS Sistemi Urbani, Porta Susa Spina 2	Corso Vittorio Emanuele II - Corso Bol- zano
Spina 3 Distretto Vitali, completamento	Via Verolengo - Via Borgaro
Palazzo del Lavoro	Via Ventimiglia
Ex Procura	Via Milano - Via Tasso
Ex Manifattura Tabacchi	Corso Regio Parco 142
Ex Mercato dei fiori	Via Perugia 29
FS Sistemi Urbani - Parco della Salute	Via Passo Buole
Arcate MOI	Via Giordano Bruno 201
Area Alenia	Corso Marche
Area ex Tecumseh	Strada delle Cacce
Area Michelin	Corso Romania
ex Gondrand	Via Francesco Cigna 209
ex M.Ar.Di.Chi Warehouse	Via Bologna 190

Ex Poste	Via Monteverdi 114 - 120
FS Sistemi Urbani - Oddone Spina3	Corso Principe Oddone - Piazza Baldissera - Corso Vigevano - Corso Umbria
Parco della Salute della Ricerca e dell'Innovazione	Former Avio Oval Area
Thyssen	Corso Regina Margherita 400
Torino Nuova Economia (TNE)	Corso Luigi Settembrini 164
FS Sistemi Urbani - Stazione Ponte Lingotto	Stazione Lingotto - Area Parco della Salute

*Fig. 18 Tabella delle 25 aree che rientrano in questa categoria*

La piattaforma prevede una scheda descrittiva per ogni area che comprende:

1. vocazione dell'area (Industria, Innovazione e Ricerca, Universitaria, Turistica);
2. dimensioni (Superficie Territoriale e Superficie Lorda di Pavimento)
3. indirizzo
4. proprietà
5. tempistiche (disponibilità sul mercato)
6. accessibilità (distanza da tangenziale, stazione metropolitana, aeroporto Torino Caselle)
7. destinazione urbanistica (da PRG)
8. descrizione dell'area
9. strategia di sviluppo

In allegato troviamo una tavola che localizza le aree dismesse o libere della Città di Torino, “Localizzazione dei siti selezionati da OPEN for BUSINESS” e una tabella che ha lo scopo di descrivere le aree attraverso i dati dimensionali, la proprietà e la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale Comunale.

### 6.3 Un processo partecipativo. Il workshop Fondazione per l'architettura “Aree dismesse e aree libere in Piemonte. Un progetto per facilitare l'atterraggio di investimenti sul territorio”

---

La città è il motore di sviluppo nell'economia globalizzata, che offrendo servizi di qualità e benessere riesce ad attrarre residenti, attività ed investimenti. La città metropolitana di Torino è una città resiliente, capace di preservare la propria identità di città industriale, rendendo questo patrimonio un fattore chiave di attrattività.

La regione Piemonte fu la prima ad interessarsi a come facilitare l'attrazione di nuove imprese e investimenti sul territorio. Nel 1998 fondò la *ITP Investment in Turin and Piedmont* (agenzia per gli investimenti a Torino e in Piemonte) un'agenzia dedicata alla promozione sui mercati esteri delle opportunità di business in Piemonte, e a fornire servizi di accompagnamento in tutte le fasi dell'investimento. Nel 2006, insieme a diversi altri enti, confluisce nel Ceip - Centro estero per l'internazionalizzazione del Piemonte (costituito da Regione, Unioncamere, Camere di commercio provinciali, Politecnico e Università del Piemonte orientale), ente di riferimento per lo sviluppo del marchio Piemonte e per il sostegno alle imprese piemontesi che si rivolgono all'estero (Rapporto Rota, 2019).

Il Piemonte è stata la prima e unica Regione in Italia ad avere varato una legge regionale, il Contratto di Insediamiento (CDI), finalizzata a favorire l'atterraggio e lo sviluppo in Piemonte di investimenti produttivi dall'estero o esterni al Piemonte (CEIP). Il Contratto di Insediamiento Grandi Imprese, attivo dal 2009, è uno strumento finanziario regionale dedicato all'attrazione di imprese, che fornisce contributi per investimenti produttivi e di ricerca industriale con ricadute occupazionali. Obiettivi del bando è favorire lo sviluppo di nuovi insediamenti o l'espansione di stabilimenti produttivi, centri di ricerca e centri servizi, che generino nuova occupazione qualificata diretta o indiretta. Il bando è destinato a grandi imprese che intendono investire in Piemonte, anche in collaborazione con Organismi di Ricerca e PMI e il bando l'agevolazione a nella forma di contributo a fondo perduto su attività di sviluppo sperimentale ai sensi dell'art.25 del Reg. 651/14, secondo i massimali previsti dal bando (Bandi Piemonte). Come emerge dal Rapporto Rota 2019, il CDI tra 2009 e 2018 ha finanziato 17 progetti, in prevalenza nel settore automotive (di cui 8 con imprese straniere) che hanno ricevuto mediamente un contributo di 2,6 milioni di euro e hanno generato 12,5 milioni di investimenti privati. A partire da aprile 2019 l'area torinese è stata inoltre riconosciuta quale area di crisi industriale complessa<sup>24</sup> con decreto del Ministro dello sviluppo economico.

A partire dall'analisi dei dati e delle piattaforme, TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS, insieme alla Fondazione per l'architettura di Torino è stato progettato un workshop, che prevedeva la partecipazione

---

<sup>24</sup> Le aree di crisi industriale complessa riguardano territori soggetti a recessione economica e perdita occupazionale di rilevanza nazionale e con impatto significativo sulla politica industriale nazionale, non risolvibili con risorse e strumenti di sola competenza regionale. La complessità deriva da: crisi di una o più imprese di grande o media dimensione con effetti sull'indotto o grave crisi di uno specifico settore industriale con elevata specializzazione sul territorio. (Fonte: Ministero dello sviluppo economico)

di diversi soggetti pubblici e privati, per potenziare l'attrattività delle aree presenti nelle piattaforme precedentemente esaminate.

Il progetto analizza quali informazioni, indicazioni, fattibilità debbano caratterizzare le aree inserite nei vari "cataloghi" per essere effettivamente attrattive agli occhi di potenziali investitori provenienti da aree geografiche e contesti culturali, economici, tecnici e giuridici molto diversi.

Per realizzare un processo partecipativo è importante partire dal delineamento delle fasi, dei tempi e degli spazi. Ugualmente deve essere chiaro il modo con cui verranno presentati i problemi, i tempi entro cui l'interazione deve svolgersi, la disposizione spaziale dei partecipanti, la presenza dei facilitatori e come agevolare la comunicazione tra i partecipanti (Bobbio, 2004). Il promotore del processo partecipativo è la Fondazione per l'architettura che, insieme ai partner coinvolti, Confindustria Piemonte, Città di Torino, Città metropolitana di Torino e Regione Piemonte, assicura che il processo una volta avviato non si inceppi.

I processi inclusivi sono spesso definiti come processi bottom up, che muovono dal basso (la società) verso l'alto (l'amministrazione) che rinunciano a prendere decisioni (dall'alto) secondo le procedure tecniche e amministrative che sono loro proprie, ma si affidano ai risultati della concertazione tra i diversi stakeholder (dal basso). In realtà la grande maggioranza di questi processi sono promossi dall'alto e quindi una componente top-down è sempre presente.

*Organizzazione* In genere i processi sono strutturati in fasi, la cui successione dev'essere nota fin dall'inizio; allo stesso modo la durata delle fasi e degli incontri deve essere predefinita accuratamente. Per quanto riguarda gli spazi, per facilitare l'interazione tra i partecipanti, il progetto

prevede una organizzazione in tavoli multidisciplinari su base geografica:

- Medio Oriente
- Cina
- Russia + Est Europa
- Europa
- Stati Uniti d'America

*Obiettivi* Gli obiettivi del workshop sono:

- Individuare esattamente quali informazioni ricercano investitori diversi sulla base dell'area geografica di provenienza
- Proporre di aprire sulle piattaforme sezioni con informazioni dedicate ad aree geografiche differenti
- La dimostrazione di un percorso su due aree a partire dagli esiti dei tavoli,
- Analizzare quale può essere il ruolo degli architetti dalla fase preliminare dell'investimento al post-insediamento

*Stakeholder* La scelta degli interlocutori è una questione complessa, da cui dipenderà il successo del workshop. Importante è coinvolgere tutte le istituzioni e i gruppi (anche informali) che sono portatori di punti di vista rilevanti, ossia tutti gli stakeholder. Gli stakeholder sono coloro che hanno (hold) un interesse specifico sulla posta in gioco (stake), anche se non dispongono necessariamente di un potere formale di decisione o di un'esplicita competenza giuridica (Bobbio, 2004). Nel nostro caso per ogni tavolo è richiesta la presenza di:

n° 1-2 Architetti/pianificatori selezionati sulla base dell'interesse e del cv

n° 1 Tecnici Regione Piemonte

n° 1 Economisti (Politecnico di Torino)

n° 1 Esperti di diritto internazionale (Università di Torino)

n° 1 FIABCI <https://fiabci.org/en/missions-values-and-code-of-ethic>

n° 1 Scenari Immobiliari <https://www.scenari-immobiliari.it/>

n° 1 Consolati – ufficio commerciale

CEIP Piemonte (1 figura di rappresentanza che gira per i tavoli)

Torino Social Impact (1 figura di rappresentanza che gira per i tavoli)

Dopo varie consultazioni il programma veniva così delineato:

- **Giorno 1**

Mattinata introduttiva plenaria di presentazione delle 2 piattaforme, Open for Business e Trentometro.

Divisione nei tavoli con a capo un coordinatore che stabilisce un set di indicatori utili all'investitore tipo del paese x.

- **Giorno 2**

In base agli esiti della giornata precedente, ogni tavolo avvia un percorso su due aree, e costruisce uno scenario di investimento tipo.

In seguito ogni gruppo presenta i risultati raggiunti.

Infine viene organizzata una giornata di presentazione pubblica del metodo e degli esiti ottenuti dal workshop.

## Conclusioni

---

L'obiettivo di questo studio è trasformare le criticità in positività, saper trarre vantaggi dagli errori passati grazie alla resilienza del territorio. Il concetto della resilienza, tema più attuale che mai, è stato associato alla dismissione industriale del territorio metropolitano torinese. I siti industriali dismessi, infatti, sono l'occasione per produrre economie, riqualificare e rivitalizzare luoghi dimenticati. Per fare ciò sono stati presi in considerazione i progetti TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS, piattaforme nate con lo scopo di attrarre investitori sul territorio. L'intento del workshop è quello di analizzare e osservare i diversi interessi e intenzioni degli investitori provenienti da distinte aree geografiche. Questo piano di lavoro purtroppo è stato messo in pausa, inizialmente per problemi interni alla Fondazione per l'architettura di Torino e successivamente a causa dell'emergenza Covid-19.

Oggi l'Italia, e il resto del mondo, si trova ad affrontare una crisi economica, sanitaria e sociale senza precedenti la quale avrà sicuramente ripercussioni sull'aumento delle aree industriali dismesse. Il lockdown causato dall'emergenza Covid-19 ha messo in ginocchio il panorama lavorativo italiano. Il CSC (Centro Studi CONFINDUSTRIA) ha rilevato una diminuzione della produzione industriale del 18,9% in giugno sullo stesso mese dell'anno precedente e del 29,1% in maggio sui dodici mesi (CSC, 2020).

Nelle condizioni attuali, trovare sicurezza e rapidità lungo la strada della ripresa non è facile, sembra quasi impossibile. Ed è proprio in questi momenti che va rafforzata la resilienza del sistema territoriale. Possiamo infatti trasformare la crisi in un'opportunità di evoluzione e cambiamento profondo del nostro Paese.

“Trasformare i costi del rilancio in investimenti per il futuro”, queste le parole citate dal Comitato di esperti in materia economica e sociale nel “piano Colao” *Iniziative per il rilancio “Italia 2020-2022”* dove, prendendo in considerazione sei aree di azione (le Imprese e il Lavoro, le Infrastrutture e l’Ambiente, Il Turismo, l’Arte e la Cultura, la Pubblica Amministrazione, l’Istruzione, la Ricerca e le Competenze, gli Individui e le Famiglie), si pongono le basi per uno sviluppo accelerato e duraturo (Piano Colao, 2020). Incentivare l’innovazione tecnologica delle imprese è una delle principali strategie, ripristinando ed estendendo le misure previste dal piano Industria 4.0. In passato ha favorito rilevanti investimenti nonostante presentasse alcuni limiti strutturali, il piano prevede il ripristino integrale e il potenziamento di iper-ammortamento e superammortamento e per consentire la programmazione di un piano organico di investimenti si dovrà prevedere una durata pluriennale degli incentivi (5 anni). Per modernizzare il tessuto economico e produttivo del Paese, il piano propone di ampliare le misure di sostegno alle start-up innovative. Per quest’ultime il governo ha predisposto un miliardo di euro attraverso il Fondo nazionale dell’innovazione e finanziamenti di emergenze nel decreto Rilancio. Altra strategia proposta dal comitato è il *Reshoring*, incentivare il re-insediamento in Italia di attività ad alto valore aggiunto e produttive rafforzando la competitività del Paese (Piano Colao, 2020).

Gli effetti delle diverse crisi che si sono susseguite negli anni (l’attuale crisi sanitaria ed economica, quella economico-finanziaria del 2008, così come la crisi industriale degli anni Ottanta) hanno turbato i sistemi sociali ed economici. Secondo l’Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) il superamento dell’emergenza sanitaria e quindi la ripartenza e la rigenerazione delle città può avvenire se si mettono in atto alcune strategie. Bisogna fare della resilienza l’obiettivo principale della politica di rilancio economico e della creazione di nuovo lavoro

e non lavorare prima sul rilancio economico e poi sulla resilienza; finanziare piani strategici di rilancio delle aree di crisi attraverso interventi di valorizzazione economica, di miglioramento della resilienza urbana e territoriale (INU,2020).

Il futuro delle aree dismesse localizzate da TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS dipende dalle azioni e soluzioni che le istituzioni locali sapranno dare. Un importante punto di partenza lo si trova nell'articolo 49 del Decreto "Rilancio" del 19 Maggio 2020 "Creazione di un polo di eccellenza per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico nel settore automotive nell'area di crisi industriale complessa di Torino" che prevede lo stanziamento di 20 milioni di euro per l'area di crisi complessa a Torino. Questo finanziamento permetterà la realizzazione del "Centro nazionale per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico nel campo della mobilità e dell'automotive" che avrà sede a Mirafiori, negli spazi Tne (Torino Nuova Economia) (Decreto Rilancio,2020). In conclusione, si può affermare che la città metropolitana di Torino dispone di un importante ed esteso patrimonio industriale dismesso e che le istituzioni locali incentivano il processo di riuso e riqualificazione, come nel caso di TRENTAMETRO e OPEN for BUSINESS. Ciò che è emerso dal mio percorso di tirocinio, presso la Fondazione per l'architettura di Torino, è la mancata comunicazione tra i diversi livelli istituzionali locali, la quale penalizza in modo incisivo gli obiettivi preposti. Infatti, migliorando l'aspetto sopra citato, si può arrivare a risultati vantaggiosi sia per la Città di Torino che per la Città Metropolitana di Torino, in modo da rendere più chiara l'offerta territoriale agli occhi degli investitori. Con la realizzazione del workshop della Fondazione per l'architettura/Torino, si potranno colmare le lacune presenti attualmente.

## Riferimenti Bibliografici

---

ADGER, W.N. (2000) *Social and ecological resilience: Are they related?* Progress in Human Geography, 24, 347–364.

ALEXANDER, E. R. (2006). *Evaluations and rationalities: Reasoning with values in planning*. In E. R. Alexander, Evaluation in planning: Evolution and prospects, 39–52.

ALFANI, G. (2008) *Demografia e società (1861-1911)* in TORINO INDUSTRIA. Persone, lavoro, imprese di Berta Giuseppe. Torino- Archivio Storico.

ARMANO, E., DONDONA, C., FERLAINO, F. (2016) *POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires Piemonte, Centro stampa Regione Piemonte, Torino.

BAGNASCO, A.; BERTA, G.; PICCHIERI, A.; (2020) *Chi ha fermato Torino? Una metafora per l'Italia*, Einaudi.

BAGNASCO, A. (1986) *Torino. Un profilo sociologico*, Nuovo Politecnico, Einaudi.

BALBO, I. (2008) *La comunità degli affari*. TORINO INDUSTRIA. Persone, lavoro, imprese di Giuseppe Berta. Torino- Archivio Storico.

BANDI PIEMONTE. Contratto di insediamento: attrazione di investimenti in Piemonte

BATTISTI, E. (2001) *Archeologia industriale. Architettura, lavoro, tecnologia, economia e la vera rivoluzione industriale*, Jaca Book.

BIGHI, S. (2016) *Le aree dismesse nella riqualificazione e nella rigenerazione urbana a Torino (1990-2015)* in POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA Casi di recupero dei vuoti industriali e

indicazioni per le politiche nel territorio torinese, Ires Piemonte, Centro stampa Regione Piemonte, Torino 107-140.

BOBBIO, L. (2004) *A PIÙ VOCI Amministrazioni pubbliche, imprese, associazioni e cittadini nei processi decisionali inclusivi* Roma, Edizioni Scientifiche Italiane Spa.

BRAND, F.S.; JAX, K. (2007) *Focusing the Meaning(s) of Resilience: Resilience as a Descriptive Concept and a Boundary Object*, Ecology and Society 12(1), 23.

BROCCOLETTI, M. (2009) *Archeologia industriale Conoscere, capire e valorizzare il xx secolo*, Storia rivista online di storia e informazione, 20.

BRUNETTA, G.; CERAVOLO, R.; BARBIERI, C.A.; BORGHINI, A.; DE CARLO, F.; MELA, A.; BELTRAMO, S.; LONGHI, A.; DE LUCIA, G.; FERRARIS, S.; PEZZOLI, A.; QUGLIOLO, C.; SALATA, S.; VOGHERA, A. (2019) *Territorial Resilience: Toward a Proactive Meaning for Spatial Planning*, in: Sustainability 11, 2286.

Carta di Nizhny Tagil per il patrimonio industriale (2003)

Carta europea del suolo (1972)

CENTRO STUDI CONFINDUSTRIA (2020) *Indagine rapida sulla produzione industriale*

Convenzione sulla Protezione del Patrimonio Mondiale, Definizioni del patrimonio culturale e naturale, Art. 1 (1972)

CHELLERI, L. (2012) *From the «Resilient City» to Urban Resilience. A review essay on understanding and integrating the resilience perspective for urban systems*. Documents d'Anàlisi Geogràfica, vol. 58/2, 287-306.

CHRISTOPHERSON, S.; MICHIE, J.; TYLER, P. (2010) *Regional resilience: Theoretical and empirical perspectives*. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 3 (1), 3–10.

CIOCCHETTI, A. (2011) *Torino. Infrastrutture e riqualificazione urbana*, Urbanistica INFORMAZIONI, 235, 33-35.

COLUCCI, A. (2012) *Le città resilienti: approcci e strategie*. Università, Polo interregionale di eccellenza Jean Monnet.

COMITATO GIORGIO ROTA, *“Lavori in corso. Primo Rapporto Giorgio Rota su Torino”*, Torino, 2000.

COMITATO GIORGIO ROTA, *“Check-up. Diciassettesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino”*, Torino, 2016.

COMITATO GIORGIO ROTA, *“Futuro rinviato. Ventesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino”*, Torino, 2019.

CREPAX, N. (2005) *Storia. Piemonte*, Centro on line. Storia e cultura dell'industria. Il nord- ovest del 1850.

CRIBARI, V. (2014) *Dalle trasformazioni recenti delle produzioni ai luoghi: tassonomie per il riciclo delle aree industriali miste*. Sentieri Urbani, anno V, n 14.

CSI-Piemonte CENTRO ON LINE STORIA E CULTURA DELL'INDUSTRIA, ISMEL ISTITUTO PER LA MEMORIA E LA CULTURA DEL LAVORO DELL'IMPRESA E DEI DIRITTI SOCIALI (2012) *TORINO E LE FABBRICHE Percorsi multimediali sulla storia industriale della città*

DANSERO, E., SPAZIANTE A. (2016) *Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino*

DAVICO, L., e MELA, A. (2002) *Le società urbane* Carocci

DAVOUDI, S.; BROOKS, E.; MEHMOOD, A. (2013) *Evolutionary Resilience and Strategies for Climate Adaptation*. Planning Practice and Research, 28, 307–322.

DAVOUDI, S; (2012) *Resilience: A Bridging Concept or a Dead End?* Planning Theory & Practice, 3(2), 299–333.

DONNARUMMA, G. (2014). *Il fenomeno della dismissione dell'edilizia industriale e le potenzialità di recupero e riconversione funzionale*.

DECRETO "RILANCIO" Iniziative per il rilancio "Italia 2020-2022"

FOLKE, C. (2006) *Resilience: The emergence of a perspective for social-ecological systems analyses*. Glob. Environ. Chang., 16, 253–267.

FOLKE, C.; CARPENTER, S.R.; WALKER, B.; SCHEER, M.; CHAPIN, T.; ROCKSTROM, J. (2010) *Resilience Thinking: Integrating Resilience, Adaptability and Transformability*. Ecology and Society, 15 (4) 20.

FOLKE, C. (2016) *Resilience*. Ecology and Society, 21, (4) 44.

GUNDERSON, LH; HOLLING, C.S. (2002) *Panarchy: understanding transformations in systems of humans and nature*. Island, Washington.

HOLLING, C.S. (1973) *Resilience and stability of Ecological Systems*. Annual Review of Ecology and Systematics, 4, 1–23.

HOLLING, C.S. (1996) *Engineering resilience versus ecological resilience*. Foundations of Ecological Resilience, 31–44.

HOLLING, C.S. (2001) *Understanding the Complexity of Economic, Ecological, and Social Systems*. Ecosystems, 4, 390–405.

ICESP (2019), *L'economia circolare nelle aree urbane e periurbane*  
ITALIAN CIRCULAR ECONOMY STAKEHOLDER PLATFORM, GRUPPO  
DI LAVORO 5 "Città e Territorio".

INU (2020) *Le proposte dell'Istituto Nazionale di Urbanistica per il superamento dell'emergenza e il rilancio del Paese*

INZAGHI, G., VANETTI, F. (2011) *Il recupero e la riqualificazione delle aree urbane dismesse. Procedure urbanistiche ed ambientali*, Giuffrè.

ISTITUTO PIEMONTESE PER LA STORIA DELLA RESISTENZA E DELLA SOCIETÀ CONTEMPORANEA (2003) *La città delle fabbriche*, Torino 1938-45

JONES, S.; MEAN, M. (2010) *Resilient places character and community in everyday heritage*; Demos.

KRUMME, K. (2016) *Sustainable Development and Social-Ecological-Technological Systems Sustainable Development and Social-Ecological-Technological Systems (SETS): Resilience as a Guiding Principle in the Urban-Industrial Nexus*. *Journal of Renewable Energy and Sustainable Development (RESO)*, 2, 70-90.

Legge Regionale del Piemonte 2013 *Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia*.

Legge Regionale del Piemonte 2018 *Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana*.

MAZZEO, G. (2017) *Crisi e rinascita delle città*, Urbanistica Informazioni, X Giornata studio INU.

MEEROW, S.; NEWELL, J.P.; STULTS, M. (2016) *Defining urban resilience: A review*. *Landscape and Urban Planning*, 147, 38-49.

MEEROW, S.; NEWELL, J.P. (2016) *Urban resilience for whom, what, when, where, and why?*, *Urban Geography*, 1-21.

MEHMOOD, A. (2016) *Of resilient places: planning for urban resilience*, in: *European Planning Studies*, 407-419.

MILETTO, E.; SASSO, D. (2015) *Torino '900. La città delle fabbriche*, Torino, Edizioni del Capricorno.

MONTANARI, G., (2016) *Torino, la nascita della città postindustriale: quale bilancio?* in POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese, Ires Piemonte, Centro stampa Regione Piemonte, Torino 359-374.

MUSSO, S. (2008) *Il lavoro e la città* TORINO INDUSTRIA. Persone, lavoro, imprese di Berta Giuseppe; Torino- Archivio Storico.

PIANO COLAO (2020) *Iniziative per il rilancio "Italia 2020-2022"*

PICHIERRI, A.; PACETTI, V. (2016) *Le ristrutturazioni industriali e il territorio: crisi, declino, metamorfosi?* In POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese; Ires Piemonte, Centro stampa Regione Piemonte, Torino 27-43.

PIEMONTESE, F. (2007). *La dismissione in Europa: sperimentazione tecnico-linguistica nella riqualificazione delle aree dismesse* [Tesi di Dottorato]. Napoli: Università degli Studi di Napoli "Federico II".

PORTER, L.; DAVOUDI, S. (2012) *The Politics of Resilience for Planning: A Cautionary Note*; Planning Theory & Practice, 13, 299-333

Rapporto SNPA (2019) *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*

REGIONE PIEMONTE, Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte, 2012.

REGIONE PIEMONTE, Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte, 2015.

RODDA U. (2001) *Storia dell'industria piemontese* Il Punto, Torino.

SPOSITO, C. (2012) *Sul recupero delle aree industriali dismesse. Tecnologie materiali impianti ecoostenibili e innovativi*. Maggioli Editore.

STATUTO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO (2015)

URBAN CENTER METROPOLITANO (2016) *“La Città e i suoi numeri”*, Torino, UCM

VALE, L.J. (2014) *The politics of resilient cities: Whose resilience and whose city?* Building Research and Information, 42, 191–201.

VOGHERA, A. (2014) *Un patrimonio “minore”. Capitale fisso sociale e ricostruzione di contesti territoriali*; Territories in Crisis: Architecture and Urbanism Facing Changes in Europe, 106–116.

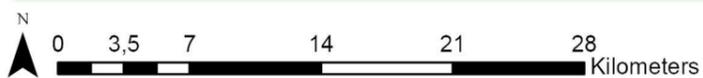
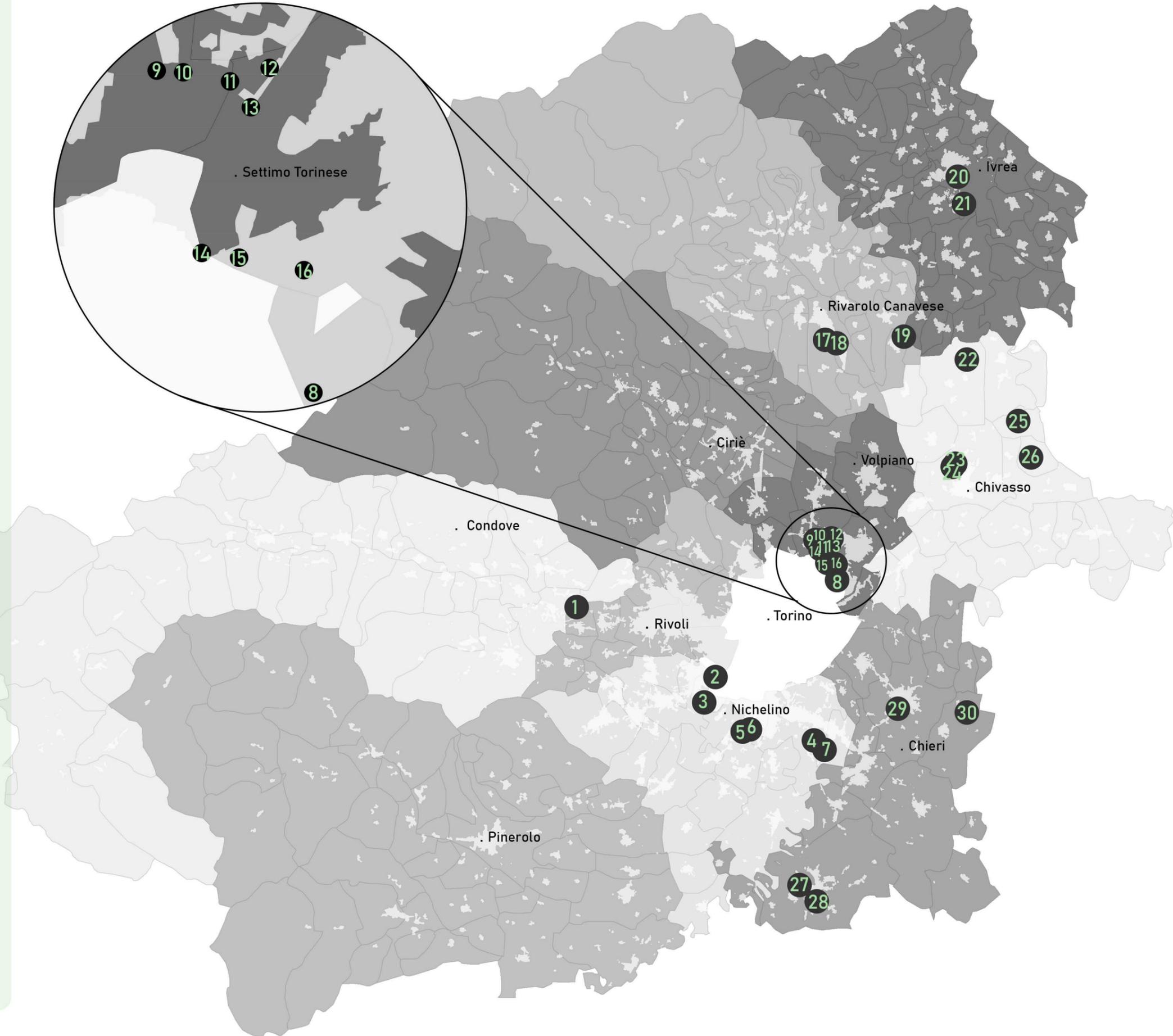
WANG, L.; XUE, X.; LUO, X. (2018) *Exploring the Emerging Evolution Trends of Urban Resilience Research by Scientometric Analysis*; International Journal of Environmental Research and Public Health, 15, 2181.

WHITE, I.; O'HARE, P. (2014) *From rhetoric to reality: Which resilience, why resilience, and whose resilience in spatial planning?* Environment and Planning C Government and Policy, 32, 934–950.

**ALLEGATI**

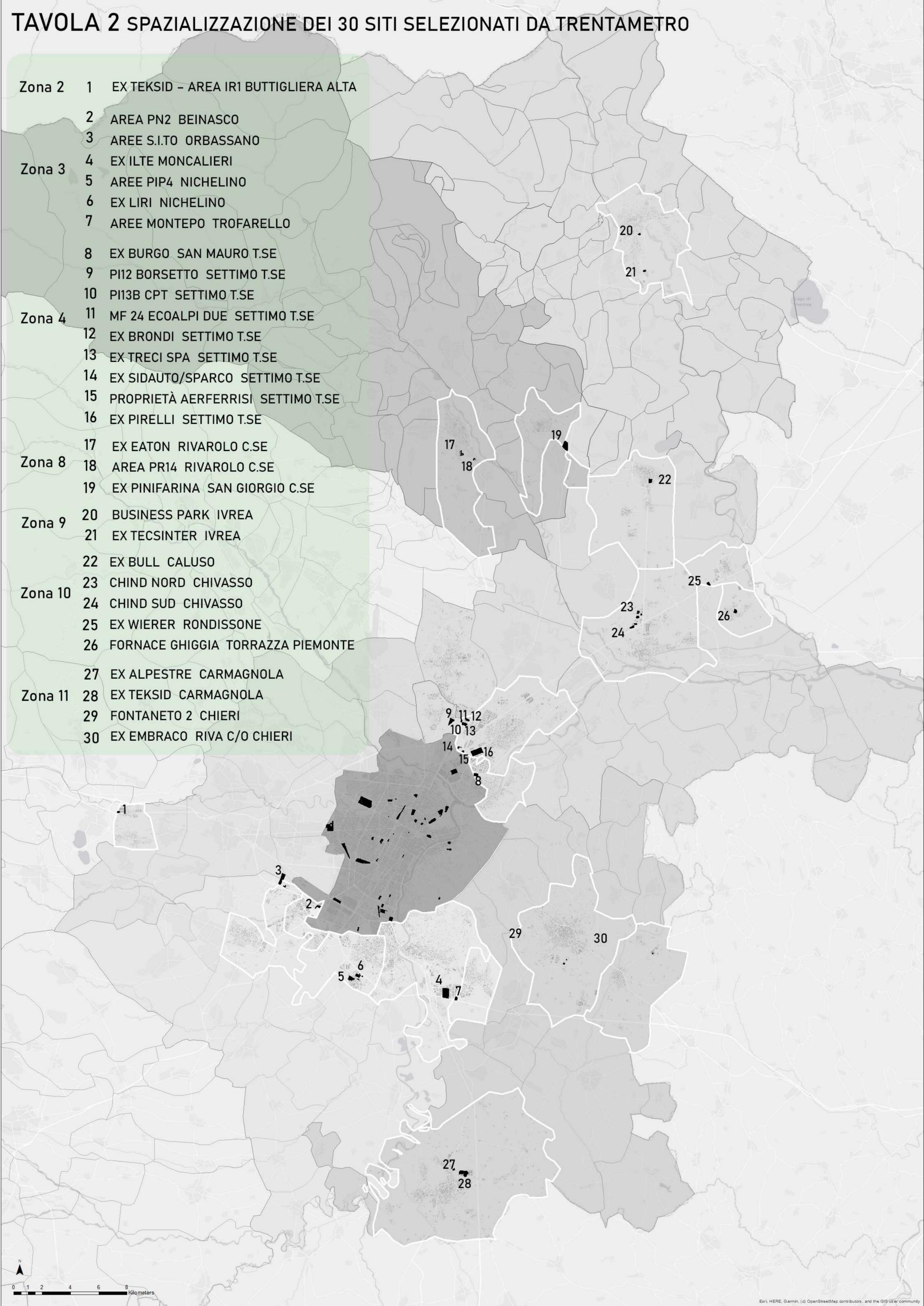
# TAVOLA 1 LOCALIZZAZIONE DEI 30 SITI SELEZIONATI DA TRENTAMETRO

- Zona 2 **1** EX TEKSID - AREA IR1 BUTTIGLIERA ALTA
- 2** AREA PN2 BEINASCO
- 3** AREE S.I.TO ORBASSANO
- Zona 3 **4** EX ILTE MONCALIERI
- 5** AREE PIP4 NICHELINO
- 6** EX LIRI NICHELINO
- 7** AREE MONTEPO TROFARELLO
- 8** EX BURGO SAN MAURO T.SE
- 9** PI12 BORSETTO SETTIMO T.SE
- 10** PI13B CPT SETTIMO T.SE
- Zona 4 **11** MF 24 ECOALPI DUE SETTIMO T.SE
- 12** EX BRONDI SETTIMO T.SE
- 13** EX TRECI SPA SETTIMO T.SE
- 14** EX SIDAUTO/SPARCO SETTIMO T.SE
- 15** PROPRIETÀ AERFERRISI SETTIMO T.SE
- 16** EX PIRELLI SETTIMO T.SE
- Zona 8 **17** EX EATON RIVAROLO C.SE
- 18** AREA PR14 RIVAROLO C.SE
- 19** EX PINIFARINA SAN GIORGIO C.SE
- Zona 9 **20** BUSINESS PARK IVREA
- 21** EX TECSINTER IVREA
- Zona 10 **22** EX BULL CALUSO
- 23** CHIND NORD CHIVASSO
- 24** CHIND SUD CHIVASSO
- 25** EX WIERER RONDISSONE
- 26** FORNACE GHIGGIA TORRAZZA PIEMONTE
- Zona 11 **27** EX ALPESTRE CARMAGNOLA
- 28** EX TEKSID CARMAGNOLA
- 29** FONTANETO 2 CHIERI
- 30** EX EMBRACO RIVA C/O CHIERI



# TAVOLA 2 SPAZIALIZZAZIONE DEI 30 SITI SELEZIONATI DA TRENTAMETRO

- Zona 2 1 EX TEKSID - AREA IR1 BUTTIGLIERA ALTA
- 2 AREA PN2 BEINASCO
- Zona 3 3 AREE S.I.TO ORBASSANO
- 4 EX ILTE MONCALIERI
- 5 AREE PIP4 NICHELINO
- 6 EX LIRI NICHELINO
- 7 AREE MONTEPO TROFARELLO
- 8 EX BURGO SAN MAURO T.SE
- 9 PI12 BORSETTO SETTIMO T.SE
- 10 PI13B CPT SETTIMO T.SE
- Zona 4 11 MF 24 ECOALPI DUE SETTIMO T.SE
- 12 EX BRONDI SETTIMO T.SE
- 13 EX TRECI SPA SETTIMO T.SE
- 14 EX SIDAUTO/SPARCO SETTIMO T.SE
- 15 PROPRIETÀ AERFERRISI SETTIMO T.SE
- 16 EX PIRELLI SETTIMO T.SE
- Zona 8 17 EX EATON RIVAROLO C.SE
- 18 AREA PR14 RIVAROLO C.SE
- 19 EX PINIFARINA SAN GIORGIO C.SE
- Zona 9 20 BUSINESS PARK IVREA
- 21 EX TECSINTER IVREA
- 22 EX BULL CALUSO
- Zona 10 23 CHIND NORD CHIVASSO
- 24 CHIND SUD CHIVASSO
- 25 EX WIERER RONDISSONE
- 26 FORNACE GHIGGIA TORRAZZA PIEMONTE
- Zona 11 27 EX ALPESTRE CARMAGNOLA
- 28 EX TEKSID CARMAGNOLA
- 29 FONTANETO 2 CHIERI
- 30 EX EMBRACO RIVA C/O CHIERI

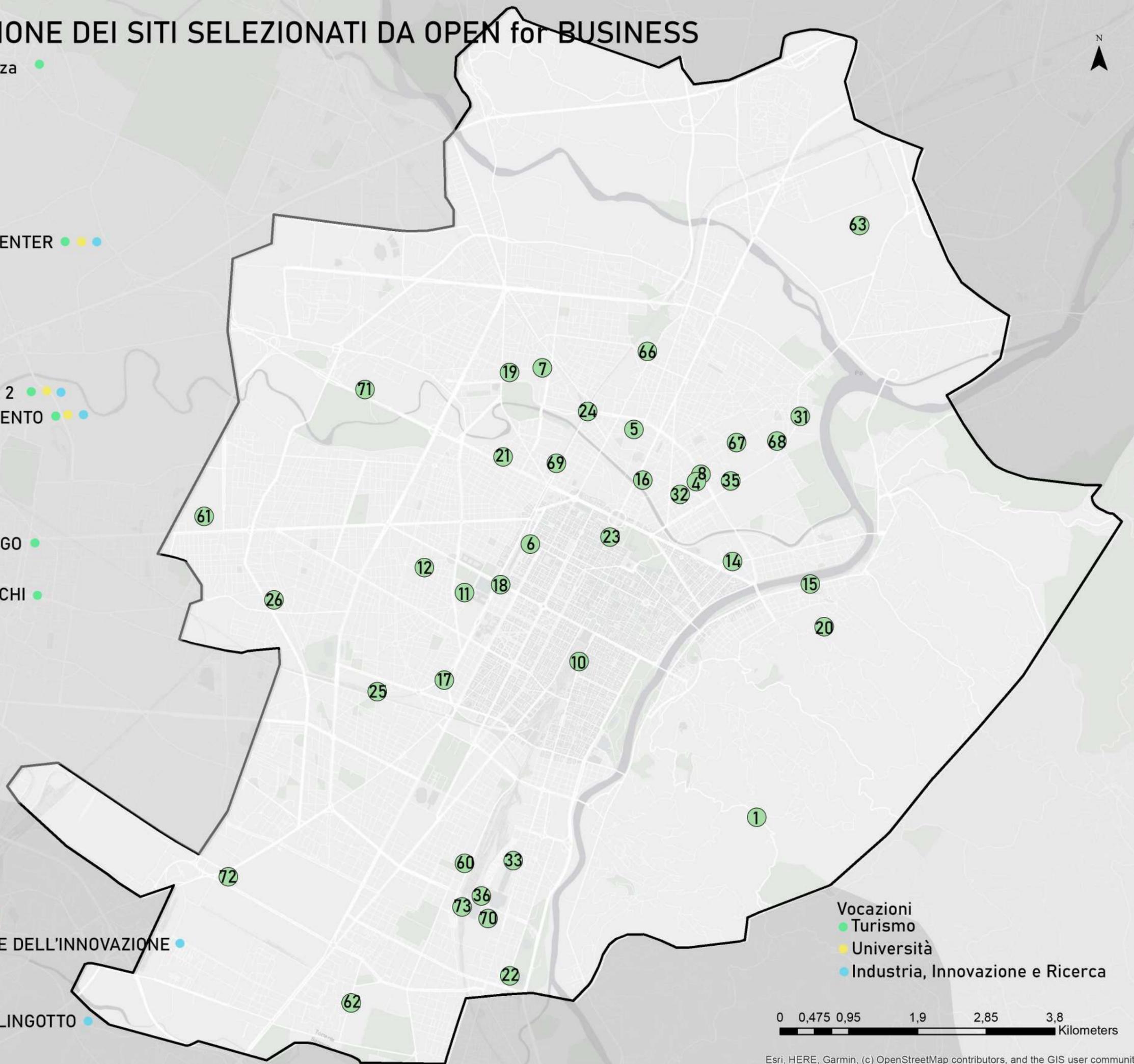


# TABELLA DEI 30 SITI SELEZIONATI SUDDIVISI PER ZONE OMOGENEE

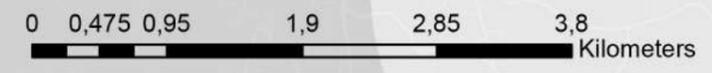
30 AREE		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA	TIPOLOGIA E STATO DI CONSERVAZIONE			BREVE DESCRIZIONE	
2	1	EX TEKSID - AREA IRI COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA	28.000 mq	17.800 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	L'attuale destinazione d'uso è produttiva ma è in itinere una variante al PRG che ne prevede la destinazione commerciale. Lo stabilimento si dispone lungo la direttrice che unisce la Città metropolitana di Torino con la Francia.
	2	AREA PN2 COMUNE DI BEINASCO	17.386 mq	max 8.693 mq	● Terreno	Edificio		Area libera con destinazione produttiva e artigianale. Posizione favorevole in quanto immediatamente adiacente allo svincolo del nodo Tangenziale di Torino.
	3	AREA S.I.TO COMUNE DI ORBASSANO	138.000 mq	max 0,5 mq/mq	● Terreno	Edificio		Area destinata allo stoccaggio delle merci con o senza attività di spedizione e direttamente accessibile dalla Tangenziale sud di Torino.
3	4	EX ILTE COMUNE DI MONCALIERI	277.000 mq	85.045 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	L'area si colloca nel polo industriale Sanda Vadò, tra le più strategiche della Città metropolitana di Torino, costituita da moderni edifici industriali, per lo più progettati dal designer Giorgetto Giugiaro.
	5	AREA PIP4 COMUNE DI NICHELINO	60.000 mq	non superiore al 50%	● Terreno	Edificio		Nell'area sono previsti lotti produttivi, un lotto commerciale e un'area a servizi composta da bar/ristoro, centro servizi e una struttura alberghiera.
	6	EX LIRI COMUNE DI NICHELINO	63.961 mq	22.631,37 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) classifica l'area come "zona BP2 - ambito di riordino, trasformazione urbanistica e completamento".
	7	AREA MONTEPO COMUNE DI TROFARELLO	26.550 mq	15.907 mq	● Terreno	Edificio		Progetto architettonico e urbanistico di Giugiaro Design, fanno del distretto tecnologico un polo d'eccellenza europea nel settore degli insediamenti produttivi e dei servizi.
4	8	EX BURGO COMUNE DI SAN MAURO TORINESE	58.382 mq	6.216 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	L'edificio ex BURGO, progettato nel 1977 dell'architetto brasiliano Oscar Niemeyer è sottoposto a vincolo Architettonico.
	9	PI12 BORSETTO COMUNE DI SETTIMO TORINESE	60.000 mq	n.d.	● Terreno	Edificio		Area libera in un contesto produttivo industriale. Il PRGC prevede, per la realizzazione ex-novo di una viabilità in grado di creare un collegamento diretto con il casello autostradale di Settimo.
	10	PI13B CPT COMUNE DI SETTIMO TORINESE	15.000 mq	10.000 mq	● Terreno	Edificio		Area di cerniera posta tra l'unità di intervento industriale prevista in area "Bor.Set.To" e la zona Pi13a di completamento del PEC industriale di Leini.
	11	MF 24 ECOALPI DUE COMUNE DI SETTIMO TORINESE	15.000 mq	6.000 mq	● Terreno	Edificio		Area libera trasformabile attraverso la progettazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata attinenti distintamente le aree Pi13a, Pi13b e Mf24.
	12	EX BRONDI COMUNE DI SETTIMO TORINESE	25.000 mq	max 50%	Terreno	● Edificio	SCADENTE	Il complesso comprende lo stabilimento ed il terreno circostante. A breve distanza troviamo il più grande Retail Park d'Italia, un polo logistico per le spedizioni, aziende informatiche, tessili e impianti metalmeccanici.
	13	EX TRECI SPA COMUNE DI SETTIMO TORINESE	54.700 mq	12.120 mq	Terreno	● Edificio	BUONO	
	14	EX SIDAUTO/SPARCO COMUNE DI SETTIMO TORINESE	48.684 mq	10.403 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	L'area comprende 4 capannoni industriali e una palazzina di uffici, il PRGC consente l'inserimento di nuove destinazioni d'uso per un totale di 15.000 mq.
	15	PROPRIETÀ AERFERRISI COMUNE DI SETTIMO TORINESE	17.000 mq	5.570 mq	Terreno	● Edificio	PESSIMO	L'edificio è destinato ad uffici e magazzini, a ridosso della Linea ferroviaria Torino-Milano ma necessita di bonifica (coperture in cemento amianto).
	16	EX PIRELLI COMUNE DI SETTIMO TORINESE	Superficie territoriale 276.517 mq	n.d.	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	Area che rientra nell'ambito "Laguna Verde" le cui previsioni relative alla destinazione d'uso e alle densità edificatorie sono in fase di ridefinizione con il Comune di Settimo Torinese.
	8	17	EX EATON COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE	57.800 mq	25.000 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE
18		AREA PR14 COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE	20.947 mq	5.000 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	Sito dismesso dove all'intorno sono presenti attività produttive e commerciali, oltre a tessuto residenziale.
19		EX PININFARINA COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE	334.000 mq	37.876 mq	Terreno	● Edificio	SCADENTE	Lo stabilimento ha cessato la sua attività nel 2011, sorge nei pressi del raccordo dell'Autostrada A5 della Valle d'Aosta.
9	20	BUSINESS PARK COMUNE DI IVREA	n.d.	5.000 mq	Terreno	● Edificio	BUONO	Composto da tre fabbricati che fanno parte dell'intervento di recupero di una parte del sito industriale ex Montefibre mediante realizzazione di fabbricati ad uso ufficio. Non necessita di bonifica.
	21	EX TECSINTER COMUNE DI IVREA	19.245 mq	10.200 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	Stabilimento chiuso nel 2014 ubicato nell'area produttiva del quartiere San Bernardo, a sud della Città di Ivrea. Richiesta bonifica delle vasche.
10	22	EX BULL COMUNE DI CALUSO	57.094 mq	30.000 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	
	23	CHIND NORD COMUNE DI CHIVASSO	93.200 mq	46.600 mq	● Terreno	Edificio		L'area fa parte del complesso industriale "CHIND", presenta 5 lotti liberi ed è ben collegata alla Città di Chivasso e alla zona del canavese.
	24	CHIND SUD COMUNE DI CHIVASSO	48.000 mq	24.000 mq	● Terreno	Edificio		L'area fa parte del complesso industriale "CHIND", presenta da due lotti liberi ai quali si aggiunge un edificio con destinazione a uffici ed è ben collegata alla Città di Chivasso e alla zona del canavese.
	25	EX WIERER COMUNE DI RONDISSONE	55.000 mq	n.d.	Terreno	● Edificio	BUONO	Stabilimento utilizzato prima per produzione e poi come deposito di materiali per l'edilizia. La connessione con il resto del territorio è garantita dalla vicinanza all'Autostrada A4 Torino-Milano.
	26	FORNACE GHIGGIA COMUNE DI TORRAZZA PIEMONTE	75.000 mq	10.000 mq	Terreno	● Edificio	BUONO	Copertura in cemento amianto (4.000 mq) da rimuovere e forno da demolire. Nelle vicinanze del sito sono presenti aziende per la lavorazione delle plastiche, forniture edili e un impianto fotovoltaico.
	27	EX ALPESTRE COMUNE DI CARMAGNOLA	12.892 mq	4.700 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	La parte industriale del complesso di 9.500 mq di SLP è dismessa da anni, mentre il fabbricato dell'ex convitto è ancora utilizzato.
11	28	EX TEKSID COMUNE DI CARMAGNOLA	140.000 mq	70.000 mq	● Terreno	Edificio		I nuovi edifici potranno avere tipologia libera. Area ceduta con la realizzazione da parte del venditore delle opere di urbanizzazione a scapito fino alla concorrenza per le superfici preesistenti degli oneri dovuti.
	29	FONTANETO2 COMUNE DI CHIERI	11.259 mq	5.950 mq	● Terreno	Edificio		Area che presenta 2 distinti lotti ineditati. La rete stradale dell'area garantisce un collegamento capillare con il territorio circostante e con la Città di Torino.
	30	EX EMBRACO COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI	n.d.	26.000 mq	Terreno	● Edificio	MEDIOCRE	Area composta da porzione di capannone e un'adiacente palazzina di uffici. Procedimento di bonifica in corso.

# TAVOLA 3 LOCALIZZAZIONE DEI SITI SELEZIONATI DA OPEN for BUSINESS

- 1 CASCINA RABBY Parco della Rimembranza ●
- 4 EX NEBIOLO ●●●
- 5 EX OFFICINE GRANDI MOTORI ●●●
- 6 EX PALAZZO RAI ●
- 7 EX SUPERGA ●●●
- 8 EX TOROC ●●
- 10 EX UFFICI POSTE ●●
- 11 EX WESTINGHOUSE - NEW CONGRESS CENTER ●●●
- 12 FREJUS ●●●
- 14 ITALGAS GASOMETRI ●●
- 15 MOTOVELODROMO ●
- 16 PONTE MOSCA ●●
- 17 PORTA EUROPA TOWER ●●
- 18 FS SISTEMI URBANI, PORTA SUSÀ SPINA 2 ●●●
- 19 SPINA 3 DISTRETTO VITALI, COMPLETAMENTO ●●●
- 20 VILLA REY ●
- 21 AVELLINO 6 ●
- 22 PALAZZO DEL LAVORO ●●
- 23 EX PROCURA ●●●
- 24 FS SISTEMI URBANI SPINA 4 REBAUDENGO ●
- 25 FS SISTEMI URBANI SAN PAOLO ●
- 26 FS SISTEMI URBANI CORSO BRUNELLESCHI ●
- 31 EX MANIFATTURA TABACCHI ●●
- 32 EX MERCATO DEI FIORI ●●
- 33 FORESTERIA LINGOTTO ●●
- 35 REGALDI ●
- 36 FSSU - PARCO DELLA SALUTE ●●
- 60 ARCATE MOI ●
- 61 AREA ALENIA ●
- 62 AREA EX TECUMSEH ●
- 63 AREA MICHELIN ●
- 66 EX GONDRAND ●
- 67 EX M.AR.DI.CHI WAREHOUSE ●
- 68 EX POSTE ●
- 69 FS SISTEMI URBANI - ODDONE SPINA3 ●
- 70 PARCO DELLA SALUTE DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE ●
- 71 THYSSEN ●
- 72 TORINO NUOVA ECONOMIA (TNE) ●
- 73 FS SISTEMI URBANI - STAZIONE PONTE LINGOTTO ●

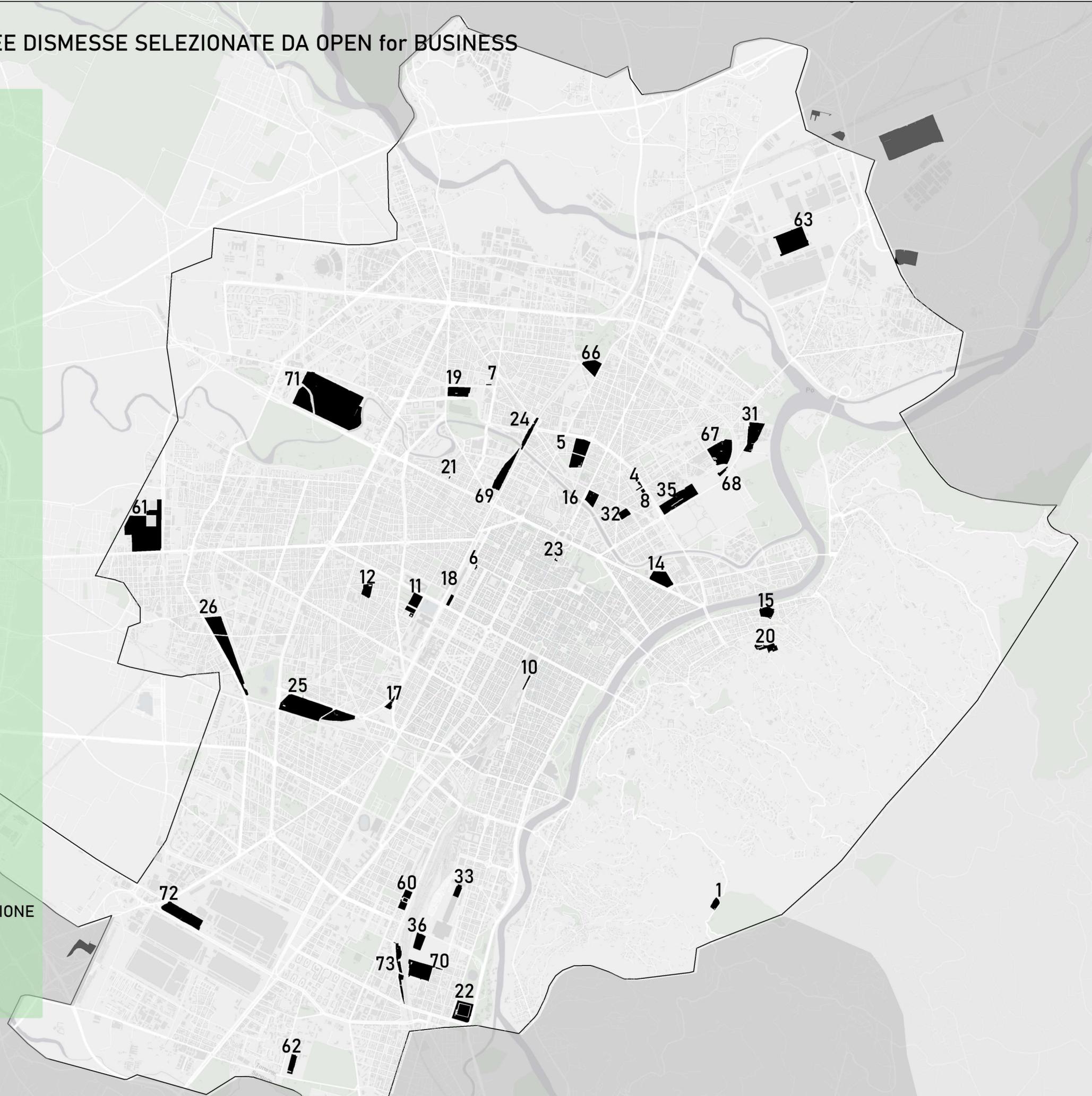


Vocazioni  
 ● Turismo  
 ● Università  
 ● Industria, Innovazione e Ricerca



# TAVOLA 4 SPAZIALIZZAZIONE DELLE AREE DISMESSE SELEZIONATE DA OPEN for BUSINESS

- 1 CASCINA RABBY Parco della Rimembranza
- 4 EX NEBIOLO
- 5 EX OFFICINE GRANDI MOTORI
- 6 EX PALAZZO RAI
- 7 EX SUPERGA
- 8 EX TOROC
- 10 EX UFFICI POSTE
- 11 EX WESTINGHOUSE - NEW CONGRESS CENTER
- 12 FREJUS
- 14 ITALGAS GASOMETRI
- 15 MOTOVELODROMO
- 16 PONTE MOSCA
- 17 PORTA EUROPA TOWER
- 18 FS SISTEMI URBANI, PORTA SUSA SPINA 2
- 19 SPINA 3 DISTRETTO VITALI, COMPLETAMENTO
- 20 VILLA REY
- 21 AVELLINO 6
- 22 PALAZZO DEL LAVORO
- 23 EX PROCURA
- 24 FS SISTEMI URBANI SPINA 4 REBAUDENGO
- 25 FS SISTEMI URBANI SAN PAOLO
- 26 FS SISTEMI URBANI CORSO BRUNELLESCHI
- 31 EX MANIFATTURA TABACCHI
- 32 EX MERCATO DEI FIORI
- 33 FORESTERIA LINGOTTO
- 35 REGALDI
- 36 FSSU - PARCO DELLA SALUTE
- 60 ARCADE MOI
- 61 AREA ALENIA
- 62 AREA EX TECUMSEH
- 63 AREA MICHELIN
- 66 EX GONDRAND
- 67 EX M.AR.DI.CHI WAREHOUSE
- 68 EX POSTE
- 69 FS SISTEMI URBANI - ODDONE SPINA3
- 70 PARCO DELLA SALUTE DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE
- 71 THYSSEN
- 72 TORINO NUOVA ECONOMIA (TNE)
- 73 FS SISTEMI URBANI - STAZIONE PONTE LINGOTTO



# TABELLA DEI SITI SELEZIONATI DA OPEN for BUSINESS

		SUPERFICIE TERRITORIALE	SLP	PROPRIETA'	DESTINAZIONE URBANITICA
1	CASCINA RABBY	125.00 mq	2.700 mq	A.O.U. Città Della Salute e Della Scienza di Torino	I terreni ricadono nelle Aree a Parco naturale della collina. I manufatti esistenti possono essere oggetto di restauro conservativo.
4	EX NEBIOLO	n.d.	4.340 mq	Città di Torino	Area destinata a Zona Urbana di Trasformazione per destinazioni d'uso, residenza min. 80% e attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%. Area interessata dal Piano Particolareggiato Nebiolo.
5	EX OFFICINE GRANDI MOTORI	72.000 mq	50.443 mq	n.a.	L'area rientra nella Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.33 DA-MIANO", con destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale.
6	EX PALAZZO RAI	3.500 mq	28.600 mq	Rai - Radiotelevisione Italiana Spa	Area con destinazione urbanistica terziaria. Al piano interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: commercio al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi e artigianato di servizio.
7	EX SUPERGA	n.d.	3.847 mq	Città di Torino	Vincolo di destinazione prevalente a Servizi Pubblici.
8	EX TOROC	n.d.	12.340 mq	Dea Capital Real Estate SGR Fondo Rho Plus	Area in Zona Urbana Consolidata Mista adibita a Terziario (TE)
10	EX UFFICI POSTE	n.d.	n.d.	Poste Italiane and RFI	Area consolidata Servizi Pubblici, lettera "z - attrezzature di interesse generale"
11	EX WESTINGHOUSE - NEW CONGRESS CENTER	40.000 mq	40.000 mq	Città di Torino, Amteco & Maiora	Centro congressi, Hotel, servizi pubblici e privati, attività commerciali.
12	FREJUS	18.342 mq	18.342 mq	Prelios SGR - Fondo Città di Torino	Zona Urbana di Trasformazione Ambito "8.22 Frejus", con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mqSLP/mqST.
14	ITALGAS GASOMETRI	n.d.	15.400 mq	Snam Rete Gas S.p.a	Area destinata a Servizi sociali e Attrezzature di interesse generale edilizia, l'inserimento di nuove funzioni.
15	MOTOVELODROMO	24.360 mq	n.d.	Città di Torino	la riqualificazione dell'isolato dovrà avvenire tramite un Piano Esecutivo Unitario di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi, nel quale è realizzabile il 50% di Residenza.
16	PONTE MOSCA	17.300 mq	23.400 mq	Città Metropolitana	La riqualificazione dell'isolato dovrà avvenire tramite un Piano Esecutivo Unitario di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi, nel quale è realizzabile il 50% di Residenza.
17	PORTA EUROPA TOWER	n.d.	30.000 mq	Proprietà privata	Nuova costruzione con mix funzionale: uffici, residenziale, commerciale.
18	FS SISTEMI URBANI, PORTA SUSA SPINA 2	7.400 mq	45.000 mq	FS Sistemi Urbani	Il mix funzionale prevede max. 90% terziario e min. 10% ASPI (attività e servizi alle persone e alle imprese). E' prevista la cessione gratuita al Comune di 7.000 mq per parcheggi e 4.770 mq per servizi.
19	SPINA 3 DISTRETTO VITALI, COMPLETAMENTO	n.d.	113.631 mq	Società Cinque Cerchi S.p.A. Cassa Depositi e Prestiti	Mix funzionale
20	VILLA REY	31.000 mq	n.d.	Città di Torino	Edificio Storico.
21	AVELLINO 6	9.298 mq	n.d.	Dea Capital Real Estate SGR Fondo Rho Plus	Area in Zona Urbana Consolidata Mista adibita a Terziario (TE)
22	PALAZZO DEL LAVORO	n.d.	43.000 mq	Pentagramma Piemonte S.p.A	Nel sottosuolo saranno realizzati parcheggi, secondo piano destinato a spazio dell'Ecceellenza Piemontese della Tecnica, totalmente autonoma rispetto alla Galleria commerciale multifunzionale.
23	EX PROCURA	1.400 mq	5.560 mq	Fondo d'investimento Sansovino	Residenza R4 - Edifici Recenti. Intervento massimo ammesso è la ristrutturazione edilizia. La destinazione è residenziale e terziaria.
24	FS SISTEMI URBANI SPINA 4 REBAUDENGO	116.765 mq	47.860 mq	FS Sistemi Urbani	Residenziale, ASPI (attività e servizi alle persone e alle imprese) nella quale sono ricomprese, ad esempio, anche funzioni turistico-ricettive, commerciali e di ristorazione, e attività terziarie.
25	FS SISTEMI URBANI SAN PAOLO	153.204 mq	76.602 mq	FS Sistemi Urbani	E' allo studio la modifica delle destinazioni d'uso con l'inserimento anche di residenziale/commerciale e servizi.
26	FS SISTEMI URBANI CORSO BRUNELLESCHI	79.287 mq	34.675 mq	FS Sistemi Urbani	L'area è destinata dal vigente P.R.G. a servizi pubblici, attrezzature di interesse generale, Impianti di interesse militare.
31	EX MANIFATTURA TABACCHI	90.000 mq	87.000 mq	Città di Torino, Agenzia del Demanio	Polo sociale: residenza universitaria e social housing; Polo universitario: formazione ed impianti sportivi; oltre a destinazioni compatibili: residenza, commercio, terziario.
32	EX MERCATO DEI FIORI	n.d.	5.900 mq	Prelios SGR Fondo Città di Torino	Destinazione d'uso ammesse: Residenziale min 80%, ASPI max 20%
33	FORESTERIA LINGOTTO	n.d.	8.792 mq	Città di Torino	L'intero Complesso polifunzionale "Lingotto" rientra nel Piano Particolareggiato I locali sono destinati a "insediamenti universitari".
35	REGALDI	11.885 mq	85.000 mq	varie proprietà private	n.d.
36	FSSU - PARCO DELLA SALUTE	40.000 mq	62.139 mq	FS Sistemi Urbani	Il mix funzionale prevede Residenziale (15% social housing e 15% resid. universitaria), min. 20% Eurotorino/ASPI max 50% Attrezzature di Interesse Generale.
60	ARCATE MOI	30.000 mq	17.000 mq	Città di Torino	Servizi pubblici.
61	AREA ALENIA	216.532 mq	184.000 mq	Leonardo	Il mix funzionale prevede Residenza ASPI EuroTorino
62	AREA EX TECUMSEH	38.880 mq	27.216 mq	Sviluppo industriale Srl	Destinazioni d'uso a Residenza min. 60% e Attività di servizio alle persone e alle imprese max. 40%.
63	AREA MICHELIN	175.000 mq	70.000 mq	Michelin Italia Spa	Per tale Ambito si prevede la realizzazione di un insediamento massimo di mq. 70.000 di S.L.P. con un mix di destinazioni d'uso articolate in max 80% (A.S.P.I.) e min. 20% Eurotorino.
66	EX GONDRAND	59.300 mq	35.000 mq	Metallurgica Piemontese Spa, Gondrand Spa, Città di Torino	Destinazioni d'uso: max. 70% residenziale; min 30%: centri di ricerca, attività industriali e artigianali non pericolose, alberghi, servizi, attività espositive e universitarie, attività commerciali, uffici.
67	EX M.AR.DI.CHI WAREHOUSE	43.600 mq	30.536 mq	Ministry of Defence Agenzia del Demanio	Le destinazioni d'uso previste sono: Residenza min. 80%, Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%. Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.
68	EX POSTE	n.d.	n.d.	Poste Italiane Spa	Area consolidata Servizi Pubblici, lettera z - attrezzature di interesse
69	FS SISTEMI URBANI - ODDONE SPINA3	143.067 mq	49.647 mq	FS Sistemi Urbani	Il mix funzionale prevede minimo 40% residenziale, max. 20% ASPI, max. 40% attività produttive e terziarie (Eurotorino).
70	PARCO DELLA SALUTE DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE	317.350 mq	283.675 mq	Regione Piemonte, Città di Torino	Il progetto prevede la realizzazione di quattro poli funzionali: Polo della sanità e della formazione clinica, Polo della ricerca, Polo della didattica Polo della residenzialità d'ambito.
71	THYSSEN	350.334 mq	175.172 mq	Cassa Depositi e Prestiti gruppo Thyssenkrupp, Citta' di Torino	Le destinazioni d'uso previste sono suddivise tra attività produttive e centri di ricerca, in percentuale prevalente, ASPI, mix di funzioni che comprende commercio, terziario, attività artigianali e servizi.
72	TORINO NUOVA ECONOMIA (TNE)	300.000 mq	n.d.	Finpiemonte, Città di Torino Holding Spa, FCA Partecipazioni Spa	Le destinazioni d'uso previste sono per la Zona A Eurotorino, ASPI, per la Zona C "produttivo manifatturiero - tradizionale".
73	FS SISTEMI URBANI - STAZIONE PONTE LINGOTTO	19.000 mq	13.600 mq 9.500 mq	FS Sistemi Urbani	Il mix funzionale prevede un max. 80% terziario e min. 20% ASPI.