



Politecnico di Torino

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE

ARCHITETTURA PER IL RESTAURO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

ANALISI, STRUMENTI E METODI A SUPPORTO DI INTERVENTI DI RECUPERO

DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE DISMESSO:

LINEE GUIDA PER UNO SCENARIO DI

CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE

DELL'EX-MANIFATTURA MONCALIERI



RELATRICE:

PROF. MANUELA MATTONE

CORRELATRICE:

PROF. CRISTINA COSCIA

CANDIDATA:

BIANCA MOURA FREITAS RABE



Politecnico di Torino

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE

ARCHITETTURA PER IL RESTAURO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

ANALISI, STRUMENTI E METODI A SUPPORTO DI INTERVENTI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE DISMESSO:

LINEE GUIDA PER UNO SCENARIO DI
CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE
DELL'EX-MANIFATTURA MONCALIERI

RELATRICE:

PROF. MANUELA MATTONE

CORRELATRICE:

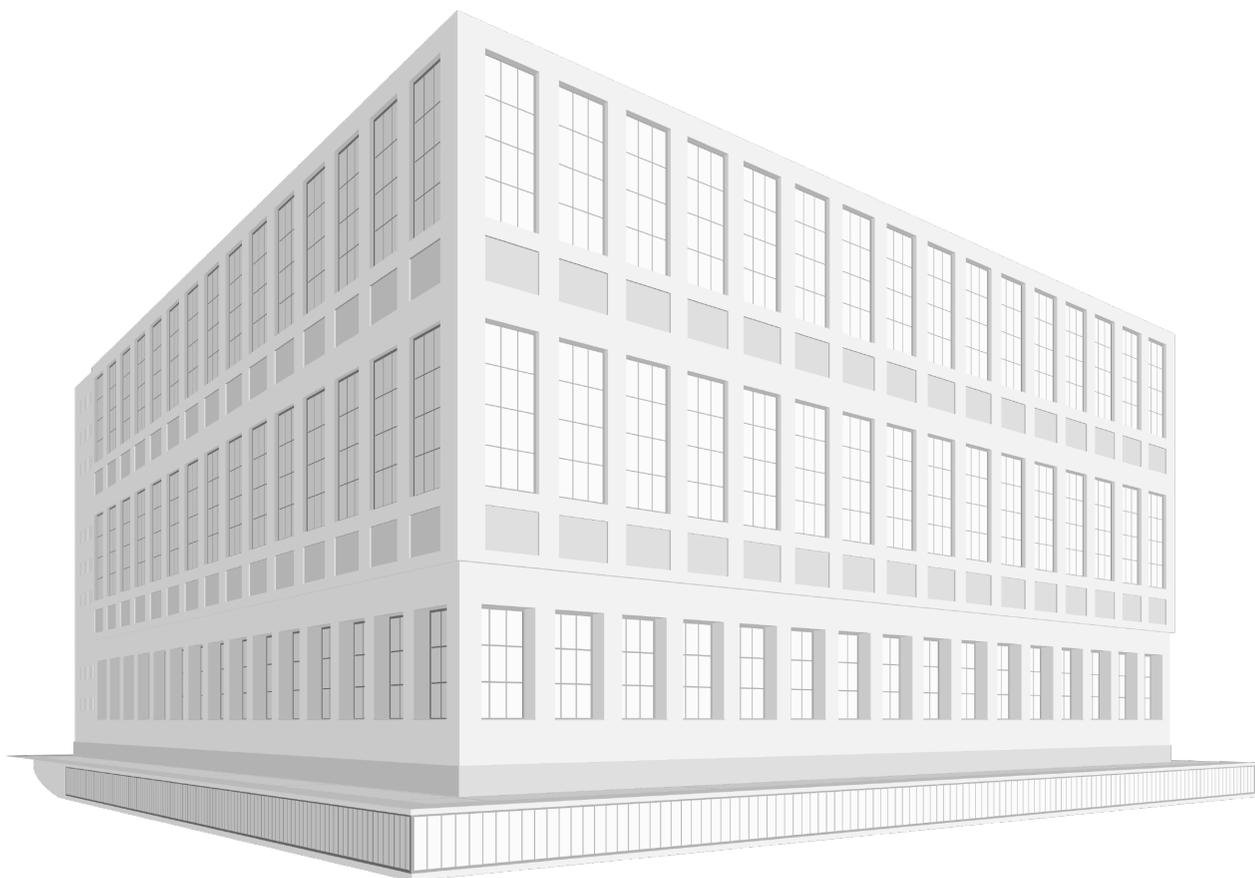
PROF. CRISTINA COSCIA

CANDIDATA:

BIANCA MOURA FREITAS RABE

s243654

ANNO ACCADEMICO 2020/2021



ABSTRACT

ANALYSIS, INSTRUMENTS AND METHODS TO SUPPORT THE PROCESS OF RECOVERING INDUSTRIAL HERITAGE FALLEN INTO DISUSE:
GUIDELINES FOR CONSERVATION, ADAPTIVE REUSE AND ENHANCEMENT OF THE FORMER TEXTILE FACTORY 'MANIFATTURA MONCALIERI'.

Industrial archaeology and industrial heritage history are interdisciplinary and complex topics that deal with the phenomena and evidence associated with industrialization.

The adaptive reuse of industrial heritage is a theme that is being given more and more importance since, in recent times, its cultural, historical and social value has been recognised. Within this vast area, the preservation of the physical remains of industries, meaning artefacts, machinery, structures and production processes of the past, is addressed in order to honour their remarkable testimony of a bygone industrial era. The reuse of the industrial heritage is also very timely because of the great synergies that can be established with the theme of sustainability, as they limit the consumption of land and building materials, which is of vital importance for the preservation of our planet.

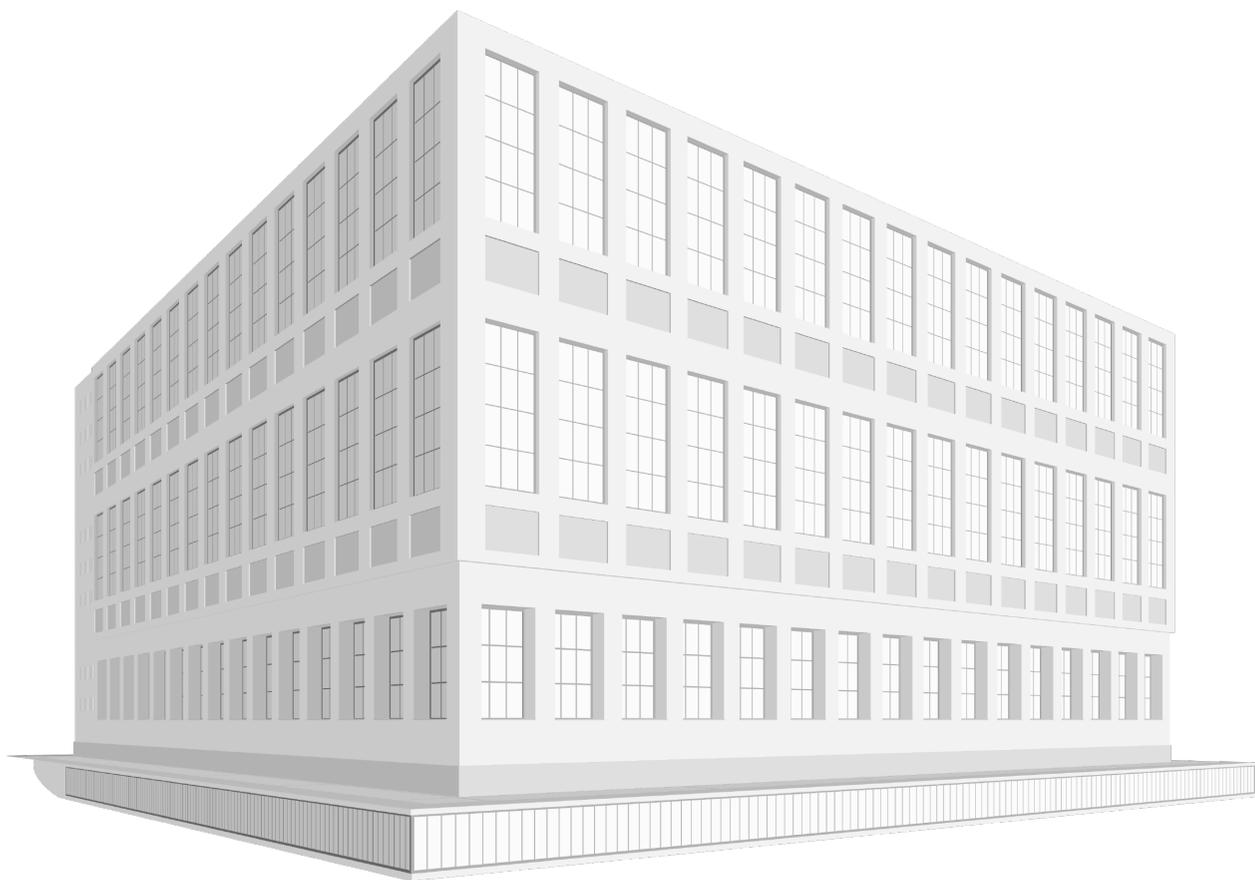
Turin provides a great opportunity in this sense as there are currently an important number of industrial structures of architectural interest that have a considerable need to be repurposed.

One of these places is the former Manifattura Moncalieri, located on Corso Moncalieri, in a splendid lot surrounded by greenery. The building was designed in the '50s by the architects Mario

Passanti and Paolo Perona and originally housed a textile factory specialised in weaving and packaging fabrics and towels.

The objective of this thesis is the development of an innovative proposal for the conservation, adaptive reuse and enhancement of the Manifattura Moncalieri.

The applied methodology was developed in different steps. First, an analysis of the building history was carried out and the current state of conservation was documented. Subsequently, the competitive framework was studied, an analysis carried out at territorial level, which highlighted the characterising factors in terms of accessibility, supply of services, socio-demographic demand, processes and government and territorial instruments. Considering what has been analysed so far, a strategy evaluation was carried out to support the decision-making process, through the development of a SWOT analysis, in order to arrive at three possible scenarios for the assembly and development of the transformation operation. Finally, one of the previously illustrated scenarios was chosen and developed at the master plan level. The project is characterised by a focus on the creation of flexible, modular, heterogeneous spaces, which can be easily reallocated to different activities according to the needs, even sudden, dictated by the outside world.



ABSTRACT

**ANALISI, STRUMENTI E METODI A SUPPORTO DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE DISMESSO:
LINEE GUIDA PER UNO SCENARIO DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'EX-MANIFATTURA MONCALIERI**

L'archeologia industriale e la storia del patrimonio industriale sono temi interdisciplinari e complessi che si interessano dei fenomeni e delle testimonianze interconnesse all'industrializzazione.

La riconversione del patrimonio industriale è un tema a cui viene giustamente data sempre più importanza poiché, negli ultimi tempi, è stato, sapientemente, riconosciuto il suo valore culturale, storico e sociale. All'interno di questo vasto ambito viene trattata la preservazione dei resti fisici delle industrie, quali manufatti, macchinari, strutture e processi produttivi del passato, per salvaguardare la testimonianza di un'epoca industriale trascorsa. La riconversione del patrimonio industriale è inoltre quanto mai attuale per le grandi sinergie che si instaurano con il tema della sostenibilità, in quanto limitano il consumo del suolo e delle materie di costruzione, importanti per la salvaguardia del nostro pianeta.

Torino presenta una grande opportunità in tal senso in quanto attualmente vi sono un importante numero di strutture industriali, di interesse architettonico, che hanno un sostanziale bisogno di essere rifunzionalizzate.

Una tra queste è l'ex-Manifattura Moncalieri, situata nell'omonimo corso, in uno splendido lotto immerso nel verde. Edificio costruito

negli anni '50, a firma degli Architetti Mario Passanti e Paolo Perona, che originariamente ospitava un'industria tessile specializzata nella tessitura e confezionamento di tessuti e spugne.

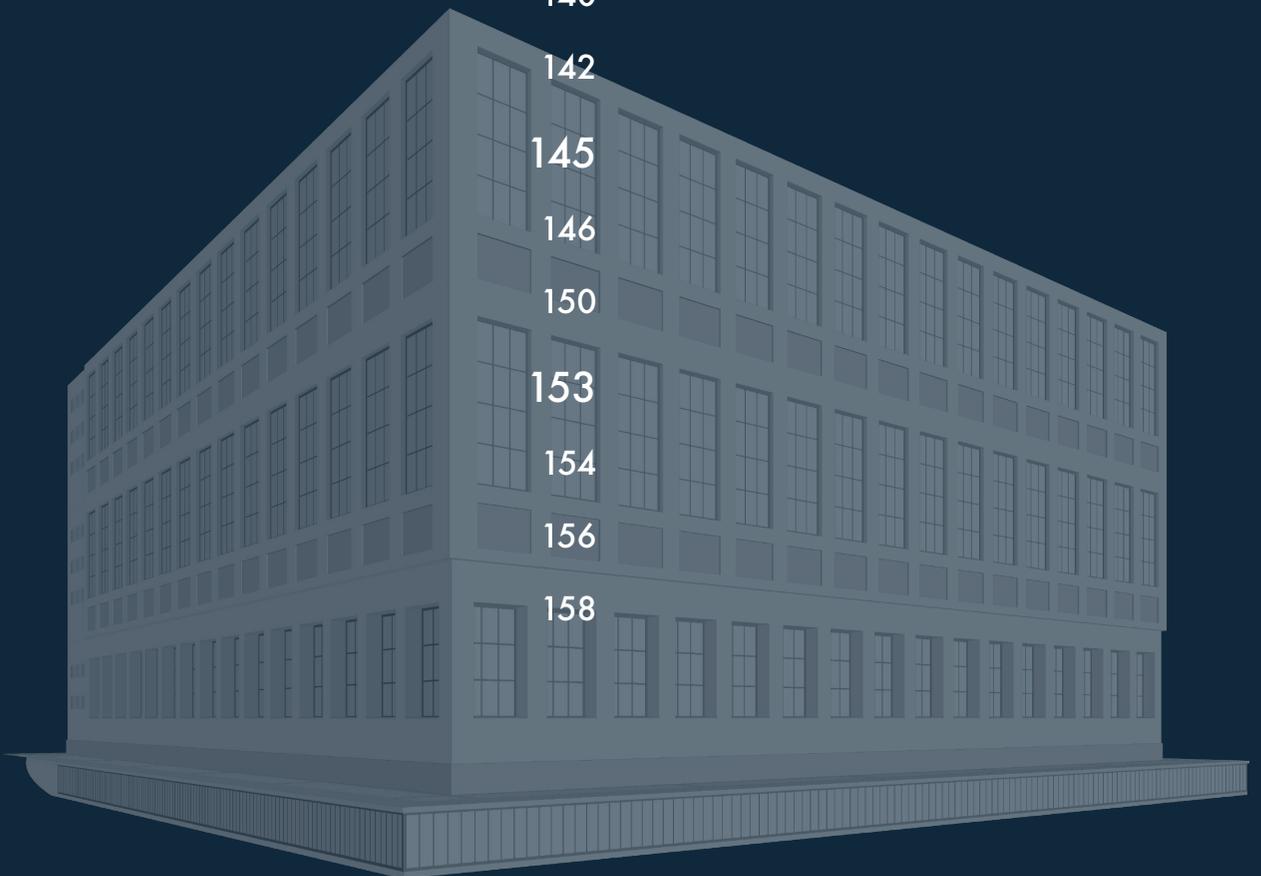
L'obiettivo di questa tesi è lo sviluppo di un'innovativa proposta di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dell'ex-Manifattura Moncalieri.

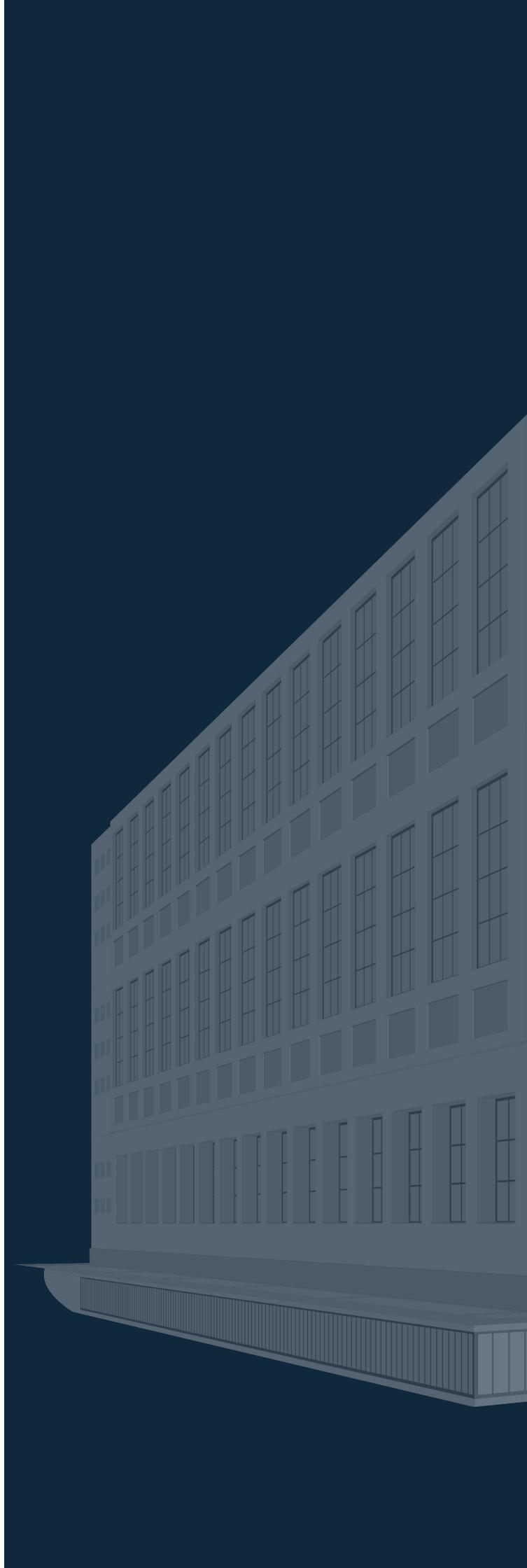
La metodologia applicata è stata sviluppata per punti. In primo luogo, è stata svolta un'analisi dell'edificio e della sua storia ed è stato documentato l'attuale stato di conservazione. Successivamente è stato studiato il quadro competitivo, analisi svolta in ambito territoriale, il quale ha evidenziato i fattori caratterizzanti in termini di accessibilità, offerta di servizi, domanda sociodemografica, processualità e strumenti di governo e territorio. Tenendo in considerazione quanto fin qui analizzato si è proceduto con la valutazione strategia a supporto del decision-making, attraverso lo sviluppo di un'analisi SWOT per poi arrivare a tre possibili scenari di montaggio dell'operazione di trasformazione. Infine, è stato sviluppato a livello di masterplan uno dei tre scenari. Il progetto è caratterizzato da un focus sulla creazione di spazi flessibili, modulabili, eterogenei, che siano facilmente riallocabili a diverse attività a seconda delle necessità, anche improvvisate, dettate dal mondo esterno.

INDICE

1. INTRODUZIONE	11
1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE	12
1.2 L'ARCHITETTURA DELL'INDUSTRIA TESSILE E LA SUA SALVAGUARDIA	18
1.3 IL PANORAMA INDUSTRIALE ITALIANO E TORINESE NEL PERIODO DELLA 'RICOSTRUZIONE'	22
1.4 ARCHITETTURA D'AUTORE: MARIO PASSANTI	24
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO	29
2.1 LA STORIA E GLI INTERVENTI	30
2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA	34
2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013	52
2.4 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2020	66
2.5 STATO DI FATTO - PLANIMETRIE	72
2.6 STATO DI FATTO - PROSPETTI	78
3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO	81
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	82
3.2 CARATTERISTICHE DEL TESSUTO URBANO: VISTE AEREE	84
3.3 ACCESSIBILITÀ VIARIA	86
3.4 ACCESSIBILITÀ - TRASPORTO PUBBLICO E SERVIZI SHARING	88
3.5 SERVIZI E ATTIVITÀ PRESENTI NELLE PROSSIMITÀ	90
3.6 DOMANDA: ANALISI DEMOGRAFICA	92
3.7 DOMANDA: ANALISI DEI REDDITI E DELL'OCCUPAZIONE	98
3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO	100

4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING	109
4.1 ANALISI SWOT	110
4.2 TRE POSSIBILI SCENARI DI MONTAGGIO DELL'OPERAZIONE: STAKEHOLDER E FASI DEL PROCESSO	114
4.3 SCELTA DELLO SCENARIO E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI	118
4.4 DINAMICHE IMPRENDITORIALI, STATISTICHE E KNOWHOW ACQUISITO POST-PANDEMIA COVID-19	122
5. ANALISI DI CASI STUDIO	127
5.1 INTRODUZIONE	128
5.2 CASI STUDIO: EX-MATTATOIO DI ROMA	130
5.3 CASO STUDIO: CENTRALE MONTEMARTINI A ROMA	132
5.4 CASO STUDIO: EATALY A TORINO E IN ITALIA	136
5.5 CASO STUDIO: MARKTHALLE IX A BERLINO	138
5.6 CASO STUDIO: MERCATO SAN MIGUEL A MADRID	140
5.7 CASO STUDIO: HOUSI STARTUP BRASILIANA	142
6. IL PROGETTO	145
6.1 MASTERPLAN: SUGGERIMENTI PER MACROFUNZIONI	146
6.2 STIMA DEI COSTI DI MASSIMA	150
CONSIDERAZIONI FINALI	153
CONCLUSIONE	154
BIBLIOGRAFIA	156
SITOGRAFIA	158





1. INTRODUZIONE

1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE	12
1.2 L'ARCHITETTURA DELL'INDUSTRIA TESSILE E LA SUA SALVAGUARDIA	18
1.3 IL PANORAMA INDUSTRIALE ITALIANO E TORINESE NEL PERIODO DELLA 'RICOSTRUZIONE'	22
1.4 ARCHITETTURA D'AUTORE: MARIO PASSANTI	24



1. INTRODUZIONE

1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE

L'origine dell'industria si associa alla rivoluzione industriale, che fu una "trasformazione delle strutture produttive e sociali determinata dall'affermazione di nuove tecnologie" ^[1] iniziata nel fine Settecento in Inghilterra, resa possibile da una serie di fattori tra i quali, da una parte, lo sviluppo scientifico legato alle modalità di produzione, che ha caratterizzato la meccanizzazione dei processi produttivi e di trasporto, e, dall'altra, la necessità di aumentare le quantità di beni prodotte con il conseguente incremento negli investimenti a ciò legati. Questo primo impeto, passato alla storia come prima rivoluzione industriale "fu seguita dalla seconda rivoluzione industriale, questa nei primi anni del Novecento, e più diffusa della prima, caratterizzata dall'uso dell'elettricità e dei motori a combustione interna, dal gigantismo industriale e da un'ottimizzata organizzazione del lavoro" ^[2]. Dato che la precisa definizione di questi periodi storici come "rivoluzioni industriali" può lasciar intendere che l'archeologia industriale sia limitatamente legata ad essi è necessario precisare che la disciplina dell'archeologia industriale non si limita ai due secoli delle due rivoluzioni industriali, ma riguarda tutte le attività che sono connesse all'industria umana, dall'antichità fino ad oggi ^[3].

Possiamo definire come patrimonio industriale ciò che rimane delle attività di trasformazione svolte dall'uomo e del loro impatto sull'ambiente e sulla società ^[4]. L'Archeologia Industriale è una disciplina che si riferisce ad un più complesso contesto, e che colloca quei processi, procedimenti e macchine "in una realtà di luoghi, di territori, di fabbriche, di case dove abitavano (...) quegli uomini che quelle macchine facevano funzionare, e che a quei procedimenti e processi hanno dedicato la loro anonima vita" ^[5].

Fortunatamente, negli ultimi decenni, è andata via via sempre più a consolidarsi la pratica della conservazione e protezione del patrimonio industriale a discapito della mera distruzione degli ambienti produttivi, probabilmente ritenuti in passato di poca importanza in quanto 'semplicemente' legati alle attività economiche, e dunque non direttamente di interesse architettonico/artistico.

È stato infatti riscoperto il valore di tali strutture, che, durante il loro periodo di attività, sono state così intrinsecamente legate alla vita delle persone che le frequentavano ed alle città che le ospitavano, il più delle volte influenzandone da vicino la storia.

[1] Enciclopedia Treccani, «Rivoluzione industriale», consultato 7 ottobre 2020, <https://www.treccani.it/enciclopedia/rivoluzione-industriale>.

[2] Enciclopedia Treccani.

[3] Franco Borsi, *Introduzione alla archeologia industriale* (Roma: Officina Edizioni, 1978).

[4] Chiara Ronchetta e Marco Trisciuglio, *Progettare per il patrimonio industriale* (Torino: Celid, 2008).

[5] Borsi, *Introduzione alla archeologia industriale*.

Come detto dal TICCIH (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage, Comitato Internazionale per la Conservazione del Patrimonio Industriale), è più intuitivo capire il valore architettonico ed artistico di un'opera d'arte, di una scultura o di un edificio Barocco piuttosto che un edificio testimone del processo dell'industrializzazione, che richiede una lunga considerazione su tanti fattori distinti.

Un edificio industriale dismesso può avere un valore architettonico, culturale, sociale, economico. Il loro riutilizzo ha anche la caratteristica sostenibile di controllare l'utilizzo del suolo e di evitare la demolizione e una nuova costruzione, risparmiando materiale. Questo però non è una giustificazione per preservare una qualsiasi struttura industriale. È sempre necessario realizzare uno studio della loro storia, dei fattori emotivi, e del suo valore quale testimonianza di un'epoca e di tecniche di produzione^[6].

Il TICCIH ha identificato come criterio per identificare il patrimonio industriale che questi sono i siti di produzione industriale, e non tutto ciò che deriva della civiltà industriale (macchinari, documentazione, oggetti, vestuari, ecc). Non si fanno distinzioni tra dismessi e in utilizzo e si includono anche quelli che non esistono

più fisicamente (inseriti in inventari del patrimonio industriale, per esempio nell'Inventario Generale del Patrimonio Industriale Francese^[7]). L'analisi per identificare se un edificio faccia parte del patrimonio industriale o meno parte dell'identificazione, alla conoscenza e infine alla salvaguardia ragionata^[8].

In Italia lo stesso ragionamento viene utilizzato, come precisato da Fontana in *Archeologia Industriale*: "Se è opportuno che tutto venga classificato e documentato, non è certo necessario o possibile che tutto venga restaurato; occorre un'opera di selezione colta, consapevole e motivata"^[9].

È imprescindibile, d'altronde, premettere però a questa nostra analisi che, per quanto possa apparire di nobile causa il voler salvaguardare tutto ciò che è possibile, bisogna al contempo essere realisti e rendersi conto che sarebbe inimmaginabile trasformare qualsiasi struttura produttiva datata in un'esposizione permanente del tempo che fu. Bisogna analizzare caso per caso quali strutture siano da salvaguardare e quale futura destinazione d'uso assegnare loro. Bisognerà dunque riconoscere anche il valore di progetti non destinati alla creazione di musei legati all'attività originaria del fabbricato ma anche di riqualificazione

[6] James Douet, *Industrial Heritage Re-Tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation* (London; New York: Routledge, 2016).

[7] Ministère de l'instruction publique France, *Inventaire général des richesses d'art de la France*, vol. I (Paris: Ministère de la Culture, 1886).

[8] Douet, *Industrial Heritage Re-Tooled*.

[9] Giovanni Luigi Fontana, *Archeologia industriale in Italia: temi, progetti, esperienze* (San Zeno Naviglio; Grafo: AIPAI ;, 2005).

1. INTRODUZIONE

1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE E L'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

con cambio di destinazione d'uso essendo i secondi, spesso, magari più facilmente attuabili dei primi in contesti dove l'edificio in questione ha un valore architettonico che vale la pena di preservare ma la funzione economica originaria non ha un interesse storico tale da giustificare, almeno dal punto di vista economico, un museo. "Conservare tutto il patrimonio industriale non è possibile, né pensabile. Né tanto meno è ipotizzabile limitarsi a museificare tutto ciò che si vorrebbe salvaguardare"^[10].

È dunque possibile, almeno a grandi linee, definire alcune tipologie di intervento per la salvaguardia del patrimonio industriale.

Da una parte, la prima, forse la più 'pura', prevede il restauro dei luoghi finalizzato alla creazione di un museo: purtroppo questa prima ipotesi spesso viene scartata a priori per ragioni di insostenibilità economica del progetto. Dall'altra parte i progetti prevedono una destinazione d'uso alternativa, che può variare dal commercio, alla formazione, al settore terziario ad altri usi.

Rimanendo all'interno della prima categoria di intervento che abbiamo stabilito sopra, è ancora possibile distinguere tre sotto-tipologie. La prima incentrata sulla preservazione dell'edificio e

dei processi industriali originali del sito (i.e. il Mueller Cloth Mill LVR Industrial Museum - ERIH, le Miniere d'Oro Rammelsberg Patrimonio Mondiale UNESCO). La seconda dove viene ristrutturato un edificio ex-industriale che poi verrà ad ospitare un museo non inerente ai processi industriali preesistenti (l'Hangar Bicocca a Milano, la Punta della Dogana a Venezia). Infine la terza, che prevede la ristrutturazione dell'edificio al fine di ospitare un museo parzialmente inerente all'attività originaria (i.e. la Centrale Montemartini a Roma, la Tonnara di Favignana).

La prima categoria preserva, quindi, non solo l'architettura, ma anche gli oggetti e macchinari che facevano parte del processo produttivo. Inerentemente a questi oggetti che sono rinvenuti nei siti, Il TICCIH premette che qualsiasi attività umana, anche se banale, è degno di essere ricordato e preservato nei musei, e di conseguenza anche i prodotti derivati da esse perché forniscono informazioni sulla vita umana così com'era prima che l'oggetto diventasse un pezzo da museo^[11]. In alcuni casi però, non si parla di museificazione degli oggetti e macchinari industriali, ma di collezioni, ed esiste un'enorme diversificazione quando si parla di misure, tipologie e campi. Le collezioni poste nei siti originali sono quelle dove si può sperimentare al meglio la cultura industriale. "Le collezioni dei musei industriali che si riferiscono al

[10] Manuela Mattone, «Architetture abbandonate: la manifattura di Moncalieri (Torino)», in *Espacios industriales abandonados: gestión del patrimonio y medio ambiente*, di Miguel Ángel Álvarez Areces (Gijón, Asturias: CICEES, 2015).

[11] Douet, *Industrial Heritage Re-Tooled*.

sito originale provano a mantenere e presentare accuratamente gli oggetti nelle precise condizioni nelle quali i curatori le hanno trovato”^[12].

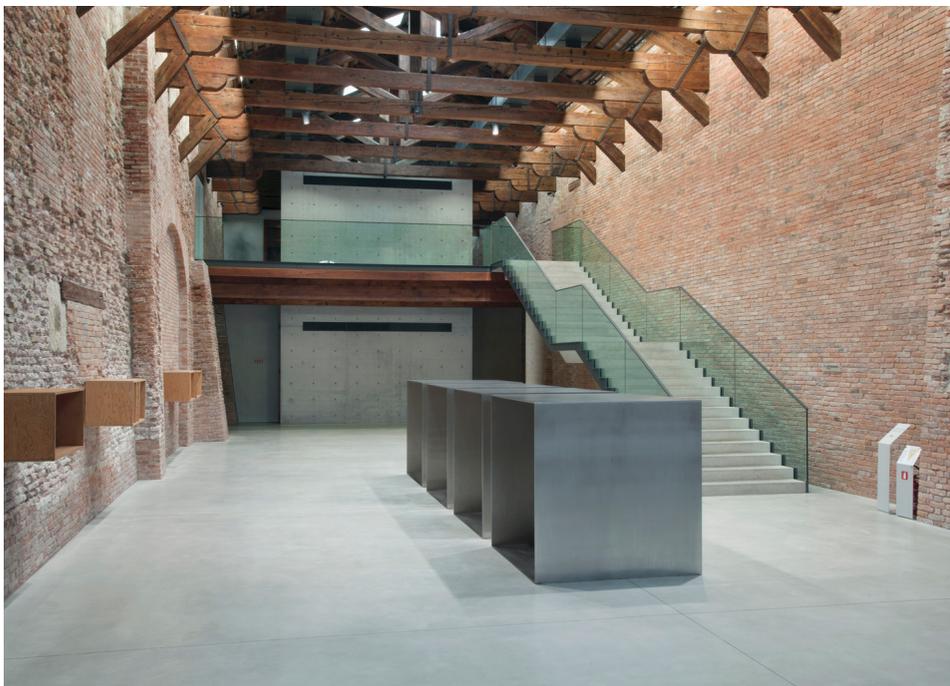
La seconda categoria tende a mantenere l’edificio ma viene riprogettata l’organizzazione interna a discapito dell’originale e non vengono mantenuti segni evidenti della memoria industriale dell’edificio.

[12] Douet, *Industrial Heritage Re-Tooled*.



∧ Hangar Bicocca

ArcheologiaIndustriale.net. «Pirelli HangarBicocca a Milano - Archeologia Industriale». Consultato 17 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/2295_pirelli-hangarbicocca-a-milano/?print=print.



∧ Museo Punta della Dogana

ItalianoContemporaneo. «Venezia e il chilometro dell’arte in laguna». Consultato 17 settembre 2021. <https://italianocontemporaneo.wordpress.com/2013/10/20/venezia-e-il-chilometro-dellarte-in-laguna/>.



∧ Tonnara di Favignana

Foto dell’autore, 2021.

1. INTRODUZIONE

1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE E L'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Infine, la terza categoria, è l'intervento 'misto' dove si cercherà di preservare (almeno in parte) degli ambienti così com'erano originariamente, sia dal punto di vista architettonico che dal lato dei processi produttivi, ma, al contempo, verranno stabilite delle zone che avranno delle nuove destinazioni d'uso. Spesso questa specie di interventi viene favorita in quanto la rifunzionalizzazione di alcuni luoghi permette al progetto di essere non solo valido dal punto di vista di conservazione architettonica ma anche economicamente sostenibile nel lungo periodo.

All'interno della tesi, come lavoro propedeutico alla realizzazione del progetto, andremo ad analizzare alcuni degli esempi più interessanti inerenti alla terza categoria.

Molte volte non viene data la giusta importanza alla valorizzazione del patrimonio industriale, e ciò normalmente avviene poiché non viene data la giusta importanza e considerazione a come l'industria abbia cambiato radicalmente il panorama, sia economico che sociale, ed abbia in grande parte contribuito a formare tanti aspetti della vita contemporanea così come li conosciamo oggi. Questo valore deve essere, in modo ancora più accentuato, riconosciuto dai professionisti che si trovano d'innanzi ad edifici di suddetta categoria.

Nella premessa di *Progettare per il Patrimonio Industriale*, Louis Bergeron segna che molto spesso non viene data abbastanza importanza alla preservazione del patrimonio industriale (come insieme di beni culturali da rispettare) e del suo valore storico. Inoltre, un grande numero dei responsabili della gestione territoriale, dell'urbanismo, dello sviluppo, e incredibilmente anche di architetti, non fanno una corretta analisi degli ambiti, compiti e regole da rispettare quando si tratta di patrimonio industriale^[13].

Patrimonializzare i locali dell'industria dev'essere un processo democratico, secondo Bergeron, perché è stato un popolo di lavoratori che lo ha generato. I loro figli sono quelli che hanno dunque il dovere di assimilare, rielaborare e scegliere se trasmettere, o meno, alle future generazioni, il significato del patrimonio a loro lasciato indicandone le ragioni. È quindi possibile considerare tale processo proveniente anche 'dal basso'^[14].

Come tante altre ramificazioni dell'architettura, la disciplina del 'industrial heritage' deve affrontare il problema di ciò che verrà conservato e ciò che verrà scartato. Questa analisi sembra essere influenzata sia da un numero molto alto di fattori esterni, come

[13] Ronchetta e Trisciuglio, *Progettare per il patrimonio industriale*.

[14] Ronchetta e Trisciuglio, *Progettare per il patrimonio industriale*.

quelli economici, politici, sociali e storici sia, più semplicemente, da fattori puramente estetici e funzionali. In questo ambito è sempre necessario fare un attento studio non solo della costruzione in oggetto, del suo valore culturale, architettonico e storico ma anche di ciò che rappresenta come testimonianza (materiale ed immateriale) di un'epoca, di un sistema produttivo, di una società, un territorio, cultura, un paesaggio modificato dall'uomo, dalla vita lavorativa di una popolazione. Una grande combinazione di fattori, che vanno da quello economico, a quello tecnico-scientifico, passando per l'artistico, devono essere attentamente valutati ed elaborati.

È dunque necessario, per quanto possibile, basarsi su un approccio tecnico, completo e multidisciplinare, supportato però da una ricerca sensibile, finalizzata al rendere onore alla memoria di una società industriale del passato che sicuramente ha influenzato il presente.

Per concludere questa introduzione è giusto menzionare che in Italia esistono una serie di associazioni ed enti che divulgano e promuovono l'archeologia industriale. In Italia possiamo accennare l'AIPAI (Associazione Italiana per il Patrimonio Archeologico Industriale), l'AIC (Associazione per l'Archeologia Industriale), l'Associazione Ricerche Storiche e di Archeologia Industriale, l'ASSTI (Associazione per la Storia della Tecnica in Italia nell'età dell'industrializzazione), e l'ICMAI (Istituto Cultura

Materiale e Archeologia Industriale). Queste associazioni pubblicano importanti letterature, interagiscono con università, centri di ricerca, fondazioni, musei, organi centrali e periferici dello Stato (Ministeri, Soprintendenze, Regioni, Province, Comuni, Comunità Montane, Agenzie di promozione turistica e per lo sviluppo locale), promuovendo una collaborazione sia a livello operativo che scientifico tra una serie di enti (pubblici e privati) per la catalogazione, archiviazione, conservazione e la valorizzazione del patrimonio industriale. Si tratta anche della salvaguardia di archivi, macchinari e altre importanti testimonianze della civiltà industriale e del lavoro promuovendo il turismo industriale. Nell'ambito internazionale dobbiamo menzionare il TICCIH (The International Committee for the Conservation of Industrial Heritage Unesco).

Per quanto riguarda la normativa italiana, il Codice dei Beni Culturali, nell'art 10 punto 3 lettera d) del D. Lgs 42/2004, prevede la tutela del patrimonio industriale: "d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (3)".

1. INTRODUZIONE

1.2 L'ARCHITETTURA DELL'INDUSTRIA TESSILE E LA SUA SALVAGUARDIA

L'industria tessile è stata, dagli inizi della rivoluzione industriale nel Settecento, di grande importanza. Fino a quel momento, il settore tessile, in particolare modo quello della seta, era basato in attività individuali, di piccoli tessitori che facevano lavorazioni a mano. L'Italia aveva il monopolio delle tecniche più avanzate del tempo e l'Inghilterra per fornire la domanda di seta di alta qualità, doveva importarla. La materia prima veniva originariamente della Cina e veniva successivamente lavorata in Italia dove avevano sviluppato mulini alimentati da energia idraulica per la filatura della seta, che è il processo trasformare una fibra grezza in un filato avvolto su bobine.

Le prime e vere fabbriche, ovvero, stabilimenti dotati di grandi macchinari alimentati da energia furono installati agli inizi del diciottesimo secolo per la filatura della seta in Inghilterra. Nel 1702 Thomas Cotchett ha costruito una piccola struttura, con mulino idraulico, a Derby, Inghilterra, alimentato dal fiume Derwent. Questo piccolo edificio di tre piani aveva piccole dimensioni e otto macchinari per la filatura, ed è ampiamente riconosciuta come la prima e vera fabbrica del mondo^[1].

Le fabbriche però, impiegarono tempo a diffondersi, e sono diventate numerose solamente dopo la seconda metà del

diciottesimo secolo quando l'attività di tessitura diventò veramente meccanizzata^[2].

L'industria tessile è stata l'autore di altre innovazioni, come per esempio l'organizzazione del lavoro, tecniche di costruzioni, materiali utilizzati (utilizzando, per esempio materiali diversi dal legno nei pavimenti, che era altamente infiammabile).

L'industria tessile subì grandi trasformazioni nel tempo. Negli ultimi cinquant'anni, quindi dopo la fase di ricostruzione post-bellica della II guerra mondiale, c'è stato un grande cambiamento in termini di domanda e offerta a livello mondiale. I paesi sviluppati come gli Stati Uniti, l'Europa Occidentale, il Giappone, precedentemente protagonisti della produzione ed esportazione tessile, hanno perso grande parte della loro capacità produttiva nel settore, andando man mano sempre di più a diventare consumatori di prodotti importati.

Oggi, nel caso dell'Europa i paesi protagonisti del settore moda sono solo l'Italia e la Francia, e sono tra i pochi paesi sviluppati che riescono ancora ad avere una presenza importante a livello mondiale. Tale successo è dovuto al fatto che si sono specializzati nella moda di alto lusso, prima la Francia negli anni '40 e poi

[1] Kenneth Hudson, *Archeologia industriale* (Bologna: Zanichelli, 1981).

[2] Hudson.

l'Italia negli anni '50^[3]. Le due capitali della moda, sono ancora oggi Parigi e Milano, dove risiedono la maggior parte delle case di alta moda^[4].

Ci sono molte proiezioni che tra trent'anni, o anche prima, la maggior parte delle industrie tessili si troveranno nelle nazioni in via di sviluppo^[5]. Se così sarà, vedremo un alto numero di stabilimenti abbandonati, che avranno bisogno di una nuova destinazione d'uso, questo se avranno la fortuna di non essere demoliti.

Quando si tratta della riconversione degli ex-stabilimenti tessili, è doveroso tenere in conto non solamente gli aspetti architettonici ma molto di più: i processi tecnologici, i macchinari, i lavoratori, la qualità del lavoro, il rumore della fabbrica, etc. Come precisato da Hudson, una grande parte dei reperti trovati negli stabilimenti tessili sono sparsi in diverse collezioni, e si conosce molto bene i dettagli del loro funzionamento, però non è la stessa sensazione che si prova a vederle nel loro contesto originale. Osservando un macchinario isolato in una sezione di un museo, non si può capire come fosse veramente l'ambiente di lavoro: quanto fosse affollato, quale fosse la distanza tra le macchine, il rumore

presente o la temperatura in sala. Non si può sapere come fossero i lavoratori, che età avessero, che infortuni o malattie gli fossero capitati al lavoro. Uno studio privo di questi dati si può definire come di storia o di tecnica dell'architettura, ma non di archeologia industriale^[6].

Sono tanti gli esempi riconversione di stabilimenti tessili che si possono segnare, ma alcuni dei più degni di nota sono l'ex Cimatoria Campolmi a Prato, antico stabilimento tessile, oggi centro culturale polifunzionale che oggi ospita il Museo del Tessuto e la biblioteca Lazzerini. L'ex Lanificio di Stia oggi Museo dell'Arte della Lana ad Arezzo. Il Linificio e Canapificio di Frattamaggiore a Napoli che oggi ospita un'attività commerciale variata, che include la ristorazione, articoli tessili e cordami, articoli farmaceutici, alimentari ed oggettistica. Il Setificio di Tomioka nei dintorni di Tokio, Giappone, patrimonio UNESCO, restaurato e museificato in modo da assomigliare il più possibile al suo aspetto originale. L'ex-stabilimento della casa di moda Max Mara a Reggio Emilia, oggi museo contenitore di opere d'arte della famiglia fondatrice, i Maramotti. Ed infine, il Museo della Seta di Como, ex-Tintoria Pessina, che oggi documenta e perpetua la memoria del lavoro serico a Como.

[3] Boselli, Mario, «Il tessile-abbigliamento - moda nel mondo», consultato 28 ottobre 2020, <https://www.milomb.camcom.it/la-rivista-impresa-e-stato-indice-n.-72/2005-il-tessile-abbigliamento-moda-nel-mondo>.

[4] Boselli, Mario.

[5] Hudson, *Archeologia industriale*.

[6] Hudson.

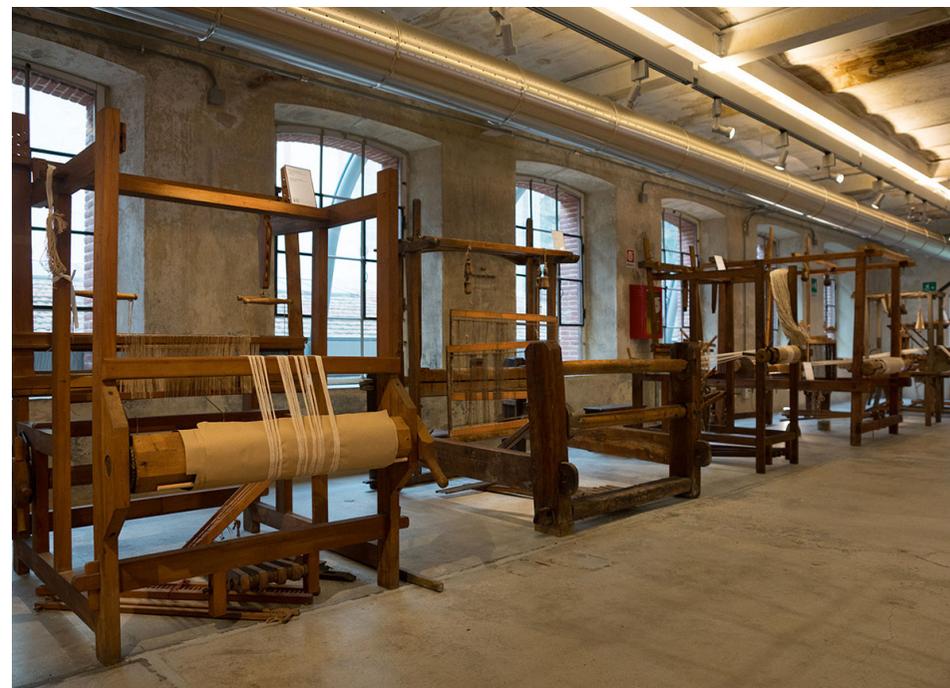
1. INTRODUZIONE

1.2 L'ARCHITETTURA DELL'INDUSTRIA TESSILE E LA SUA SALVAGUARDIA



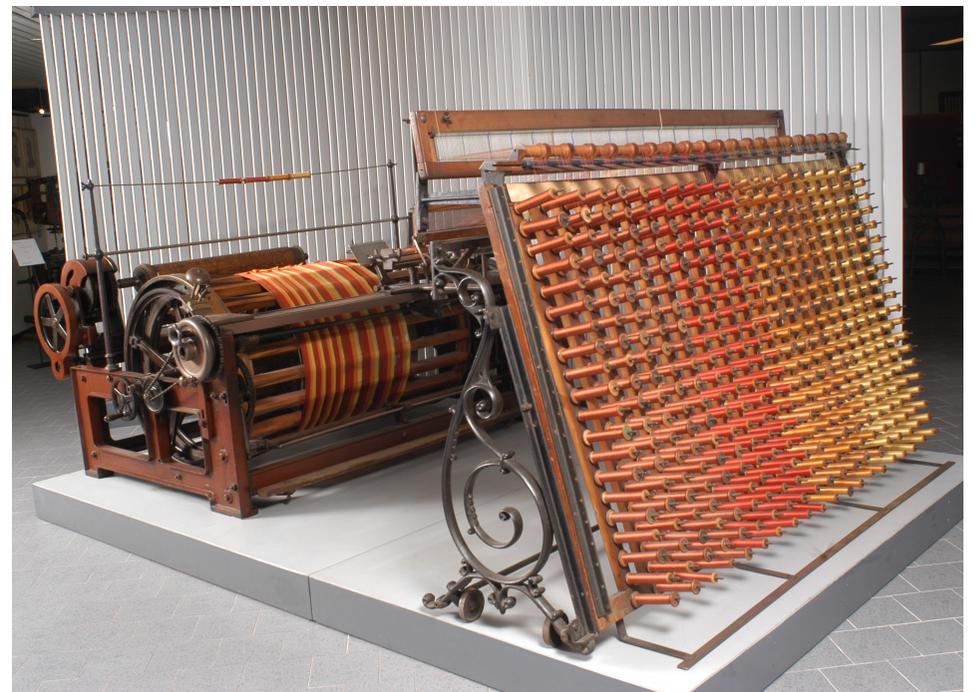
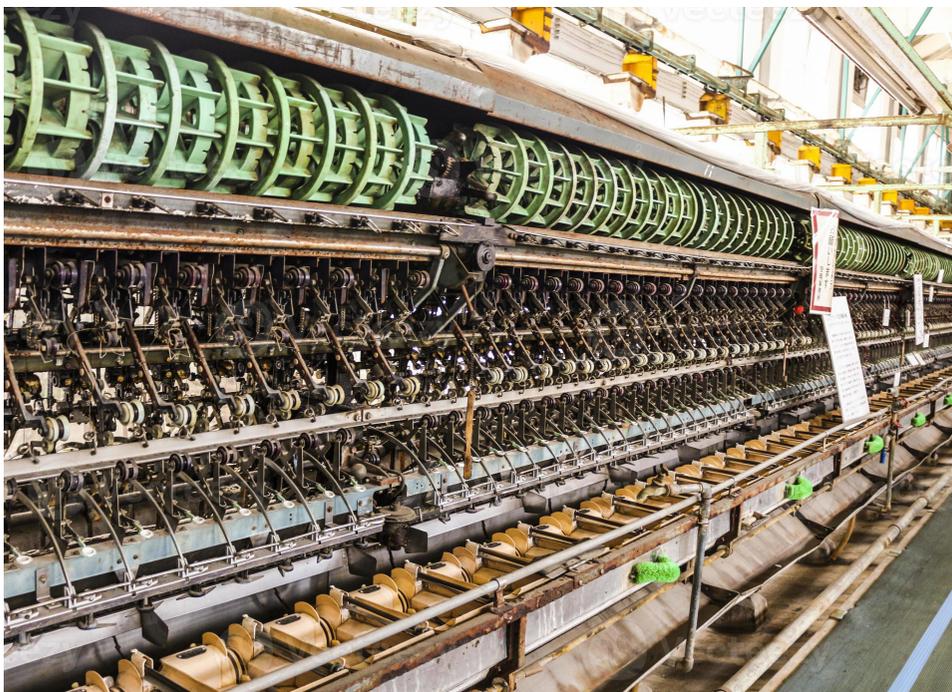
^ Museo del Tessuto a Prato

Il Tirreno Prato. «Il Museo del tessuto si apre a Leonardo Viaggio in 3D nel mondo del genio». Consultato 28 novembre 2021. <https://iltirreno.gelocal.it/prato/cronaca/2018/12/15/news/il-museo-del-tessuto-si-apre-a-leonardo-viaggio-in-3d-nel-mondo-del-genio-1.17566718>.



^ Museo dell'Arte della Lana ad Arezzo

Politini, Simona. «L'ex Lanificio di Stia oggi Museo dell'Arte della Lana in Toscana». Archeologia Industriale. Consultato 17 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/2893_lex-lanificio-di-stia-oggi-museo-dellarte-della-lana-in-toscana/.



∧ Setificio di Tomioka, Giappone, patrimonio UNESCO

JapanGuide.com. «Tomioka Silk Mill». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.japan-guide.com/e/e7417.html>.

∧ Museo della Seta di Como

MuseoSetaComo.com. «Museo della Seta Como - Como Città della Seta». Consultato 17 settembre 2021. https://www.museosetacomo.com/dettaglio.php?lang_id=1&ev_id=106.

1. INTRODUZIONE

1.3 IL PANORAMA INDUSTRIALE ITALIANO E TORINESE NEL PERIODO DELLA 'RICOSTRUZIONE'

Gli anni immediatamente successivi alla Seconda guerra mondiale vengono correntemente definiti come gli anni della "ricostruzione"^[1]. Il termine è stato definito in tal modo poiché dopo i bombardamenti (l'ultimo a Torino occorso nel 1945^[2]) sono state avviate le ricostruzioni delle strutture danneggiate durante la guerra. "La parola ricostruzione descrive insufficientemente il compito di fronte al quale si trova l'Europa. La ricostruzione comporta la restaurazione di una certa situazione favorevole del passato che si ritiene temporaneamente svanita"^[3]

Gabetti descrive il discorso della ricostruzione come svolto prima di tutto sul piano tecnico-economico per riuscire a colmare le più importanti mancanze che l'Italia aveva in quel periodo, quindi lavoro, vito, cure mediche, alloggi. La fine della guerra e quindi l'inizio del periodo della pace avevano fatto cessare l'attività della maggior parte delle industrie (che erano state convertite alla produzione bellica e accessoria per la guerra). Era quindi necessario convertire tutte quelle industrie e i loro macchinari, attrezzature ed edifici alle nuove necessità

della popolazione in tempo di pace.

L'Italia voleva riconquistare la situazione economica che aveva negli anni prima della Seconda guerra mondiale. Sono stati quindi svolti interventi globali, che proponevano il ripristino e la riapertura di qualsiasi tipologia di attività, senza però avere un vero e proprio progetto strategico precisamente definito.

Uno dei grandi problemi riscontrati fu la superproduzione di guerra, resa possibile attraverso pesanti e continuativi investimenti dallo Stato, che un'economia basata sul libero scambio non sarebbe mai stata in grado di reggere. L'altro grande problema fu la mobilitazione di quasi tutti i lavoratori agricoli, i quali furono impiegati in attività diverse (di conseguenza penalizzando il settore agricolo) e spostati nelle città, creando una crescente offerta di manodopera urbanizzata che le città non riuscivano ad assorbire^[4].

Di grande influenza nel dettare quali settori avrebbero avuto una più facile ripresa, sono stati gli aiuti americani forniti nel

[1] Roberto Gabetti, *Architettura Industria Piemonte negli ultimi cinquant'anni* (Cassa di Risparmio di Torino, 1977).

[2] Giuseppe Colli, *Storia di Torino* (Torino: Il punto, 1981).

[3] Istituto per gli studi di economia, *Documenti sul Piano Marshall nel primo anno di attuazione (3 aprile 1948-31 marzo 1949)* (Milano: Istituto Editoriale Italiano, 1949).

[4] Gabetti, *Architettura Industria Piemonte negli ultimi cinquant'anni*.

dopo guerra. I fondi del piano ERP ^[5] sono stati erogati dal 1948 al 1951, e, come riporta Confindustria ^[6], due terzi di quest'ultimi sono stati erogati all'industria: industrie elettriche (24%), industria meccanica (23%) industria siderurgica (20%), industria tessile (7%) ed altri percentili minori ad altre industrie. Da Gabetti "In effetti gli interventi nordamericani a sostegno di alcuni settori produttivi europei, rientravano in una politica di ristrutturazione dell'economia mondiale, all'interno del blocco occidentale, basata su di un controllo nelle fonti di energia e delle materie prime, su di una divisione e specializzazioni delle aree produttive, su di un'individuazione precisa dei mercati internazionali. [...] Si puntava allora sulla riduzione dell'occupazione industriale, sull'espansione dell'edilizia e dell'industria meccanica, specie di quella dei veicoli, anche in presenza della vendita sottocosto di residuati di guerra statunitensi, che riguardava soprattutto gli autocarri. [...] L'accordo era chiaro su di un solo punto: quello di privilegiare negli aiuti 'quelle industrie in cui sia alto il rapporto tra la mano d'opera e le materie prime impiegate' [...] e quindi quelle meccaniche [...] e quelle tessili [...]" ^[7].

È importante precisare che gli aiuti derivanti dal ERP furono sempre gestiti dai singoli stati europei, impoveriti dalla guerra, tramite la pubblica amministrazione. Tali fondi furono così diretti a determinati specifici settori dell'economia privilegiando quelli che richiedevano un'alta quantità di manodopera. Nonostante gli sforzi appena illustrati purtroppo il livello occupazionale perdurava in deficit e l'approvvigionamento di materie prime, e determinati macchinari e semi-lavorati, risultava sempre più difficile e costoso poiché il mercato internazionale delle stesse vedeva come attore predominante gli Stati Uniti ^[8]. Il processo di ricostruzione era quindi molto legato agli USA.

Per quanto riguarda l'industria tessile non ci sono stati grandi innovazioni tecnologiche in vista che, quelle legate alla filatura, per esempio avrebbero richiesto altissimi investimenti ^[9]. Il settore tessile puntava principalmente all'esportazione grazie alla riconosciuta tradizione e qualità dei tessuti.

[5] Piano Marshall, ufficialmente chiamato piano per la ripresa europea ("European Recovery Program") del 1948.

[6] Confederazione generale dell'industria italiana, *L'industria italiana alla metà del secolo XX*. (Confederazione generale dell'industria italiana, 1953).

[7] Gabetti, *Architettura Industria Piemonte negli ultimi cinquant'anni*.

[8] Gabetti.

[9] Comitato nazionale per la produttività - Gruppo di lavoro per il settore tessile, *Il problema tessile italiano: La bilancia tessile italiana* (Milano: F. Angeli, 1957).

1. INTRODUZIONE

1.4 ARCHITETTURA D'AUTORE: MARIO PASSANTI

Mario Passanti è nato nel 1901 a Rosario de Santa Fé (Argentina). Ha lavorato a Torino come architetto ed è stato professore di Storia dell'Architettura e Rilievo dal 1933 al 1971 presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino. Ha pubblicato opere di notevole qualità, ritenute da subito significative nel panorama locale, propone riflessioni sul proprio lavoro inserite in un quadro locale, conduce analisi sul Barocco torinese, la città e le sue architetture, con elementi di novità rispetto alle ricerche precedenti^[1].

Passanti ha fatto un apprendistato presso Chevalley, importante architetto e manager istituzionale (dal 1924 al 1933) e ha fatto collaborazioni con Ferroglio, Grassi, Morelli, Bardelli^[2]. La sua più importante collaborazione però è stata con Paolo Perona, con il quale condivideva lo studio professionale.

Passanti è stato un importante architetto nel panorama torinese dagli anni venti agli anni settanta, e ha partecipato all'Esposizione del 1928, del progetto per la progettazione della nuova Via Roma (1933) oltre che a numerosi concorsi per opere pubbliche^[3]. Altre

sue note realizzazioni sono il Palazzo per la Prefettura e la Provincia di Asti (1961), l'Ex Gruppo Rionale Fascista Giovanni Porcù del Nunzio (con a Paolo Perona, costruita nel 1938, successivamente fatta la ricostruzione parziale di una facciata 'com'era e dov'era' grazie all'opinione pubblica^[4]), il Gruppo Rionale "Filippo Corridoni" (1937), gli Uffici Tecnici del comune di Torino (1957), diverse case operaie come la Casa per dipendenti della Michelin Italiana (1939), diverse ville (Ferraris, 1948; Passanti, 1953), il villaggio operaio di Testona Torinese (1942), l'unità residenziale di Torino-Falchera (1952), alcuni edifici per il lavoro, tra i quali la Manifattura Moncalieri (con P. Perona nel 1951).

La sua opera architettonica ha fattori di discrepanza linguistica, ma si possono osservare temi ricorrenti, di centrale importanza, come il rigore: 'la ricerca di chiarezza geometrica e di unitarietà delle parti nella definizione della pianta e dei volumi, ricerca riconoscibile non solo negli edifici segnati da simmetrie ed assialità, ma anche in quelli con impianto più libero, quali ad esempio le ville'^[5] e la predilezione per i materiali e tecniche locali.

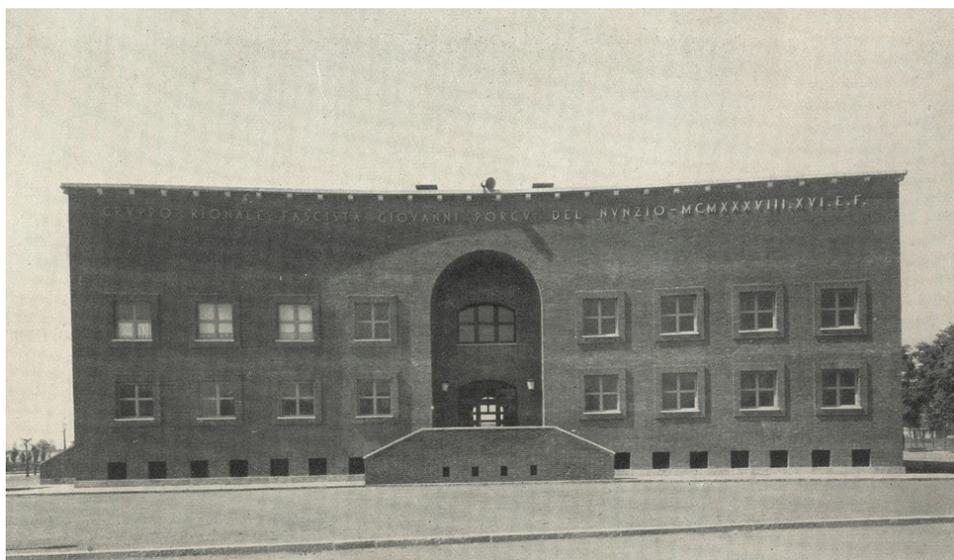
[1] Riccarda Rigamonti, «Premessa», in *Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino*, di Riccarda Rigamonti (Torino: Celid, 1995).

[2] Rigamonti.

[3] Rigamonti.

[4] Rigamonti.

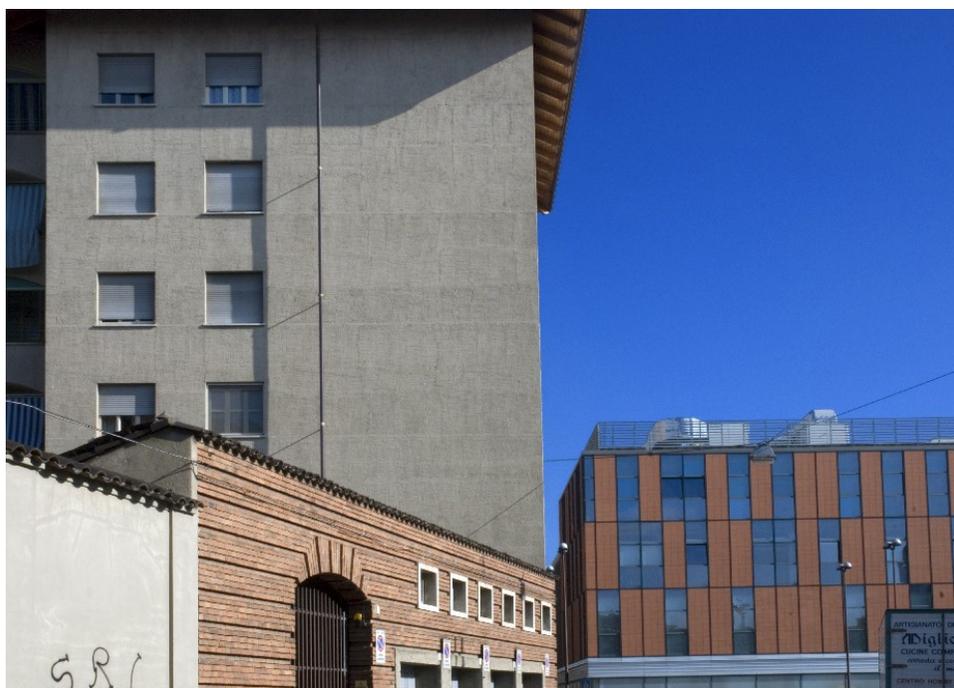
[5] Rigamonti.



^ Ex Gruppo Rionale Fascista Giovanni Porcù del Nunzio (1961)
 MuseoTorino. «Ex Gruppo Rionale Fascista Giovanni Porcù del Nunzio». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/85c-893cb7e18427b88680b764300529c>.



^ Gruppo Rionale "Filippo Corridoni" (1937)
 MuseoTorino. «Ex Gruppo rionale fascista Filippo Corridoni, ora commissariato di Polizia Nizza». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/7ae8eefc7b2b4ef985b756910761d0f6>.



^ Casa per dipendenti della Michelin Italiana (1939)
 MuseoTorino. «Casa per dipendenti della Michelin Italiana». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/c375ceb7fbbd4b-3081626766c268b6ea>.



^ Unità residenziale di Torino-Falchera (1952)
 Passanti, Mario. n.18 lastre fotografiche. 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24-84,5*32-177. Falchera Blocco 13, Blocco 31. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

1. INTRODUZIONE

1.4 ARCHITETTURA D'AUTORE: MARIO PASSANTI

Le opere di Passanti rivelano "la complessità della sua personalità, la difficile e sofferta ricerca di un equilibrio tra riferimenti culturali anche distanti tra loro"^[6].

Passanti ha pubblicato un vasto numero di studi sull'architettura barocca torinese, tra i quali i libri *Architettura in Piemonte*. Da Emanuele Filiberto all'Unità d'Italia (1945), *Nel mondo magico di Guarino Guarini* (1963), oltre a numerosi articoli e saggi.

A partire dal 1932 Passanti inizia la collaborazione con l'architetto Paolo Perona, che si è laureato in Architettura al Politecnico di Torino nel 1924, ha lavorato con Giacomo Salvadori di Wiesenhof, Luigi Ferroglio e con Mario Dezzutti. Per l'Esposizione per il Decimo Anniversario della Vittoria nel 1928, assieme a Giuseppe Pagano, Perona progettò la "Casa dell'Architetto" (opera corale dei migliori giovani della scuola torinese) e i padiglioni dell'Industria del freddo e delle Miniere e della Ceramica.

Paolo Perona era un esponente della generazione che dà vita al gruppo del Miar (Movimento Italiano per l'Architettura Razionale), ed operava a Torino, occupandosi di edilizia pubblica e privata, con una "caratteristica attenzione a criteri di rigore progettuale in

qualche modo indipendente dal linguaggio adottato"^[7].

Passanti e Perona avevano una collaborazione stabile, ma hanno anche concluso progetti autonomamente. Alcuni dei progetti nati dalla loro collaborazione sono la Casa Rampini (1929-31), il concorso per il secondo tratto di via Roma Nuova e, nel 1935, la ristrutturazione a Colonia Elioterapica di villa Gualino sulla collina di San Vito (entrambi i progetti con Passanti, Ferroglio e Ferruccio Grassi), la casa per i dipendenti Michelin (1937-39, via Treviso 35), il villaggio operaio per l'Istituto fascista per le Case popolari (1938-39, Testona presso Moncalieri), e, in seguito a concorso, il Palazzo degli uffici Tecnici Comunali in piazza San Giovanni (1957-61, con Passanti e Giovanni Garbaccio). In seguito la collaborazione con Passanti si dirada, a favore di quella con Garbaccio, caratterizzata da un'intensa progettazione di complessi residenziali in Torino, tra cui quelli di corso Massimo d'Azeglio 118 (1959), via San Fermo 3 (1960), corso Quintino Sella 9-11 (1961-63), via Napione 18 (1965), "tutti edifici a destinazione condominiale distinti da ricerca dell'essenzialità compositiva, rigore costruttivo, esaltazione dei principi statici e ricorso a materiali locali e 'poveri'"^[8].

[6] Carlo Olmo e Maria Luisa Scalvini, *Dizionario dell'architettura del XX secolo*, Archivi di architettura (London, Torino: Allemandi, 2000).

[7] MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia, «Paolo Perona (Roma, 1902 - Torino, 1969)», consultato 8 settembre 2021, <https://www.museotorino.it/view/s/8ccd33b2665b4a64ab12778ed627c0d2>.

[8] MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia.



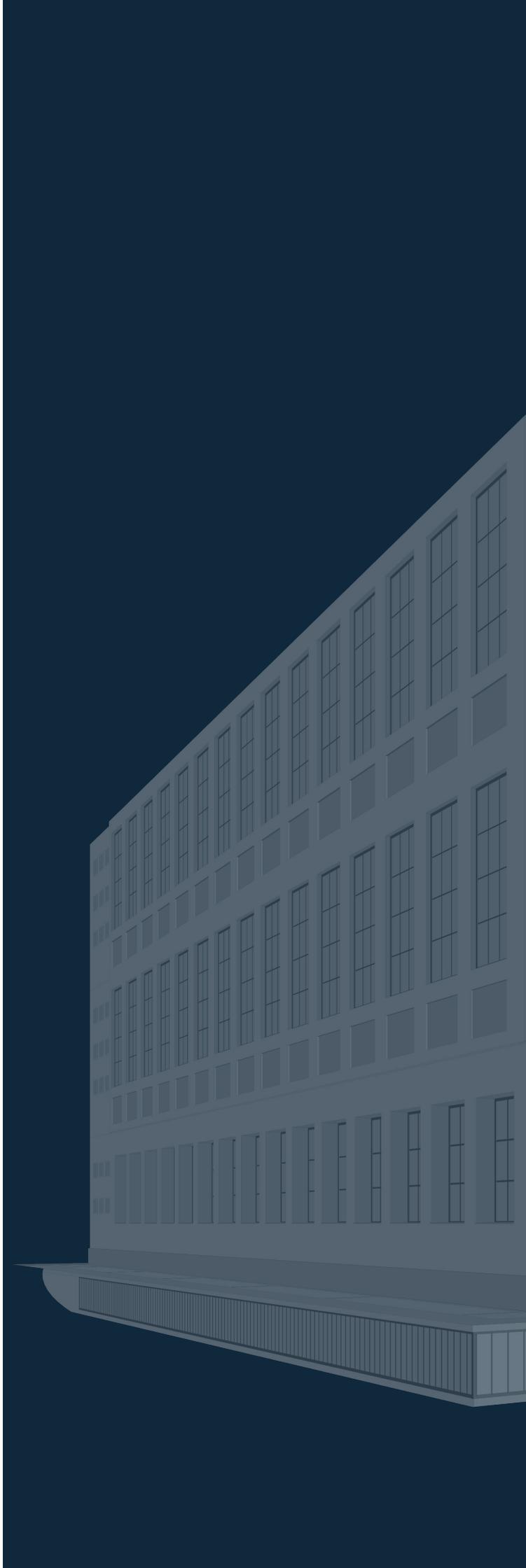
∧ Casa Rampini (1929-31)

MuseoTorino. «Casa Rampini». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/2bbdba58d5c84cce99f31ab996bf6494>.



∧ Uffici Tecnici del comune di Torino

MuseoTorino. «Uffici Tecnici del Comune di Torino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/165a5b7cbfbf49b2bda0f0e70a0d-1de6>.



2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

1.1 LA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE	12
1.2 L'ARCHITETTURA DELL'INDUSTRIA TESSILE E LA SUA SALVAGUARDIA	18
1.3 IL PANORAMA INDUSTRIALE ITALIANO E TORINESE NEL PERIODO DELLA 'RICOSTRUZIONE'	22
1.4 ARCHITETTURA D'AUTORE: MARIO PASSANTI	24
2.1 LA STORIA E GLI INTERVENTI	30
2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA	34

2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.1 LA STORIA E GLI INTERVENTI

Negli anni '40 del 900 la presenza professionale degli architetti nei progetti industriali era di relativamente di poca rilevanza statistica, circa solamente il 10% delle licenze edilizie sono state concesse ad architetti tra il 1945 ed il 1953^[1]. Tra queste vi fu quella della Manifattura Moncalieri, edificio che è stato progettato e realizzato tra il 1951 e 1952 dagli architetti Mario Passanti e Paolo Perona.

Situata "in un parco ricco di bellissimi alberi di alto fusto, sito ai piedi della collina in fregio allo stradale di Moncalieri, i progettisti furono incaricati di progettare una manifattura tessile. Gli uffici e altri servizi dovevano esser sistemati nella villa che sorgeva nel parco, così che il nuovo ufficio aveva destinazione unicamente industriale"^[2]. Nello stesso lotto e in stretta relazione con la nuova manifattura, era già presente in fondo, verso la collina, la villa settecentesca (acquistata da Giambattista Bogino nel 1735^[3]) ed una annessa casa del 'cocchiere'^[4]. La proprietà è stata acquistata nel Novecento, per ospitare la sede produttiva dell'azienda tessile e, ad oggi, ci abitano tutt'ora alcuni membri della famiglia

originariamente proprietaria dell'azienda. "Nel periodo della prima industrializzazione torinese di solito l'industriale acquistava una tenuta agricola settecentesca, fissava la propria dimora nella villa esistente o faceva costruire una porzione appartata della proprietà, vi insediava lo stabilimento, carico di connotazioni eclettiche, spesso classicheggiante. Nella Manifattura il rapporto tra la casa padronale e la fabbrica si fa più stretto: il due edifici si guardano l'un l'altro; la fabbrica volge le spalle alla città e apre la sua bella facciata principale verso la casa"^[5].

La scelta di posizionare un'industria manifatturiera nell'Oltrepò Torinese era già dissueta negli anni cinquanta, ma praticata in passato da un numero non trascurabile di manifatture e industrie che utilizzavano l'energia portata dai rivi che scendevano numerosi dalla collina^[6]. Infatti, il lotto e l'edificio vengono attraversati dal Rivo Sappone, anche se questo non è mai stato sfruttato come forza motrice per le lavorazioni. È stata presa la decisione di posizionare l'edificio in quel preciso punto, cioè,

[1] Michele Bonino, «Mario Passanti: un'idea di mestiere» (Dottorato di Ricerca in Storia dell'Architettura e dell'Urbanistica, Torino, Politecnico di Torino, 2004).

[2] Mario Passanti, «relazione e appunti "Stabilimento tessile Manifattura Moncalieri al Fioccardo - Torino"», anni '20-'60, GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe, Fondo Passanti.

[3] Bonino, «Mario Passanti: un'idea di mestiere».

[4] Informazione fornita dalla proprietà (in incontro del 29 gennaio 2021), 2021.

[5] Riccarda Rigamonti, «Premessa», in Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino, di Riccarda Rigamonti (Torino: Celid, 1995).

[6] Claudio Daprà, «L'industria nell'Oltrepò Torinese», in Guida all'architettura moderna di Torino, di Agostino Magnaghi, Mariolina Monge, e Luciano Re (Torino: Celid, 2005).

"nella leggera depressione che un rio formava a mezzo il parco"^[7] perché "(...) tale zona era sgombra da alberi, sia perché, stante l'avvallamento, fu pur consentito un piano seminterrato, ed infine perché, situando l'edificio nell'avvallamento, questo fu fatto pressoché sparire, occupato in parte dall'edificio, e colmato in parte dalla terra di scavo"^[8].

L'edificio è composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, quindi una sistemazione intensiva, tipologia insolita per un'industria tessile, ma la scelta è stata tale da adeguarsi al regolamento edilizio dell'epoca che prevedeva in quella zona collinare "costruzioni con un massimo di 30 m di lato, di 3 piani fuori terra, ed di mt.15 di altezza"^[9]. All'interno è stata scelta una disposizione che fosse flessibile per adattarsi ai grandi macchinari che sarebbero stati messi all'interno: non vi si trovano quindi divisioni murarie interne, ma solamente pilastri, e due corpi chiusi nel prospetto ovest contengono da una parte le scale e dalla parte opposta i servizi e il montascale: "ad un lato dell'ingresso

fu situata la scala, e dall'altro il montacarichi e dietro questo gli spogliatoi. Nell'aria restante il contrasto fra la esigenza di ottenere la superficie la più sgombra possibile da pilastri, e la esigenza di non ispessire oltre misura i solai, portò ad adottare una maglia di mt. x consentiva una buona disposizione del macchinario ed una buona circolazione. Una fila di pilastri risultò sull'asse principale"^[10].

I prospetti sono un alternarsi di piccoli tratti di muratura e grandi ed alte finestre, che lasciano trasparire all'interno dell'edificio una grande quantità di luce naturale. I progettisti avevano proposto parapetti fatti "alti più che l'altezza dell'uomo"^[11] per "non crescere troppo l'intensità luminosa nelle zone adiacenti alle dette vetrate"^[12], ma tale scelta non fu approvata dal committente che riteneva "che tale altezza avrebbe dato all'operaio l'impressione di sentirsi rinchiuso"^[13]. Le tre facciate corrispondenti alle zone di lavorazione (quindi ad esclusione di quella ad est) sono state disegnate con la più

[7] Passanti, «relazione e appunti "Stabilimento tessile Manifattura Moncalieri al Fioccardo - Torino"».

[8] Passanti.

[9] Passanti.

[10] Passanti.

[11] Passanti.

[12] Passanti.

[13] Passanti.

2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.1 LA STORIA E GLI INTERVENTI

possibile omogeneità per "distinguere al massimo tali zone dalle altre dell'edificio"^[14] così i progettisti "diedero alle loro superfici la massima omogeneità, facendo aggettare tutta tal parte, e facendo uguali, nei due piani pur di diversa altezza, sia le parti piene che le parti vetrate"^[15].

L'edificio è completamente rivestito esternamente in klinker: "L'esterno fu rivestito di piastrelle di Klinker; materiale resistentissimo agli agenti atmosferici; I campi fra le fasce in klinker delle zone corrispondenti ai piani di lavorazione furono previste in mosaico vetroso a greca irregolare"^[16]; tali campi, però non furono mai realizzati, e sotto le finestre notiamo dei riquadri vuoti, dove "era previsto quello che nei disegni esecutivi è indicato come 'fregio': una composizione di piastrelle rettangolari bianche e rosse - a testimonianza di questa rimane un frammento, forse una prova, in uno dei riquadri della facciata a sud - che sembra scorrere, svolgersi come un nastro, simile ma diverso in ogni riquadro"^[17].

In un progetto che "riduce il minimo i propri elementi nulla è lasciato al caso. Il numero delle tavole esecutive è molto alto; tutto è previsto, pensato, disegnato, dal rivestimento sezionato in orizzontale in tutta la sua lunghezza alla scaletta per l'ispezione del macchinario dei montacarichi. Da questa quasi esasperata attenzione all'insieme e al dettaglio traspare una volontà segreta di autocontraddizione. Ogni scelta è praticata è subito smentita, messa in discussione dalle altre".

Il progetto segue una chiara linea geometrica: "la composizione delle fronti è rigorosamente geometrica, ma è un rigore attenuato dal chiaroscuro voluto delle pagine su cui si disegna, dalla ruvidezza quasi tattile del rivestimento, dalle vibrazioni generate dal modo di messa in opera"^[18].

La distribuzione interna prevedeva al piano seminterrato un magazzino, la centrale termica e le preparazioni, al piano terra i filati e la preparazione dei rocchetti, al primo piano i telai da tela e all'ultimo piano i telai a spugna^[19]. L'edificio era destinato

[14] Passanti.

[15] Passanti.

[16] Passanti.

[17] Rigamonti, «Premessa».

[18] Maria Grazia Daprà Conti, «La Manifattura di Moncalieri», in Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino, di Riccarda Rigamonti (Torino: Celid, 1995).

[19] Informazione fornita dalla proprietà (in incontro del 29 gennaio 2021).

esclusivamente alla produzione e le funzioni di ufficio erano state allocate alla villa settecentesca.

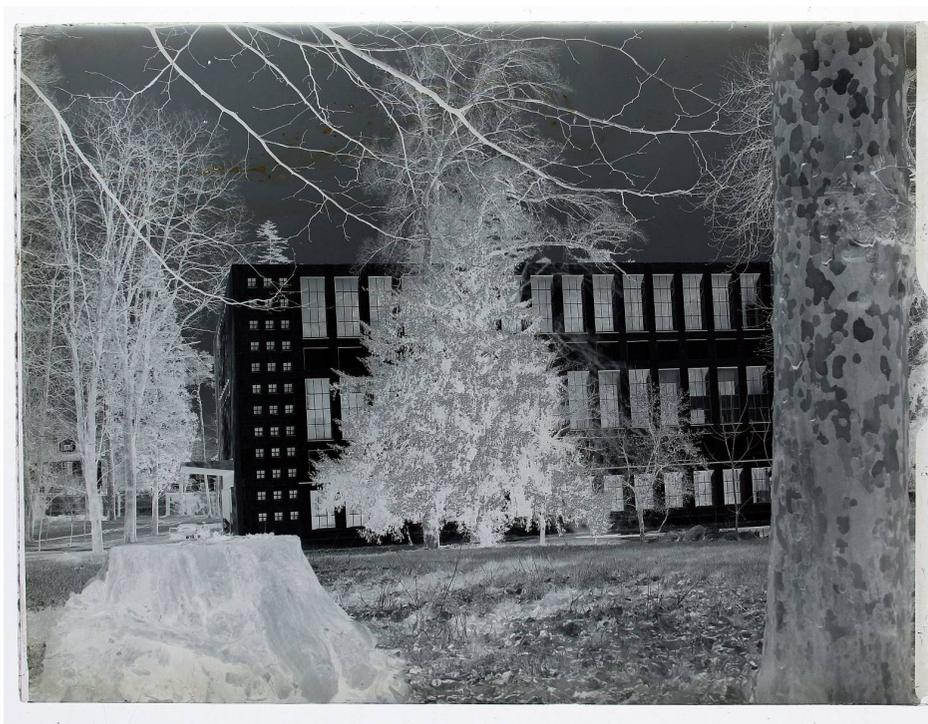
Nelle prossime pagine seguirà una raccolta di immagini storiche, planimetrie ed altri disegni provenienti del Fondo Passanti ^[20], alcune delle quali inedite in altre tesi di laurea (fino ad oggi).

Oggi, la Manifattura Moncalieri si trova in stato di abbandono e non ci sono attività al suo interno. I vetri della facciata erano in grande parte rotti, come si vedrà in seguito, nel rilievo fotografico del 2013, ma sono stati tutti sostituiti (vedere rilievo del 2020). Internamente, invece, si vede chiaramente lo stato di abbandono ed è evidente che il degrado è presente in tutte le parti dell'edificio, anche quelle strutturali. La facciata presenta segni di degrado meno estesi. L'edificio è stato sgomberato in parte, ma tanti dei macchinari originali, con tessuti e spugne ancora al loro interno, sono ancora presenti; in alcuni casi per la loro dimensione (sarebbe necessario aprire una parte della facciata per rimuoverli) e alcuni perché sono diventati completamente obsoleti nel tempo e non è stato possibile venderli o trovare loro un'altra sistemazione.

[20] Fondo Passanti, consultato 7 settembre 2021, <http://www.fondopassanti.it/>.

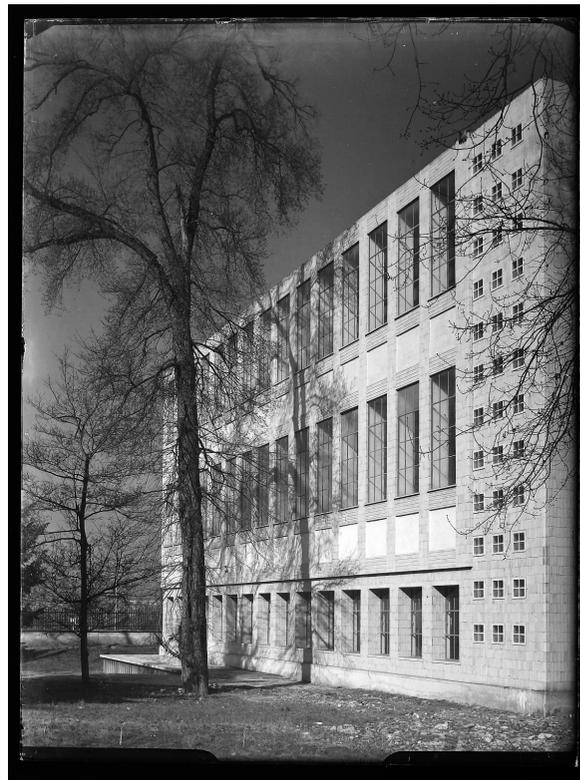
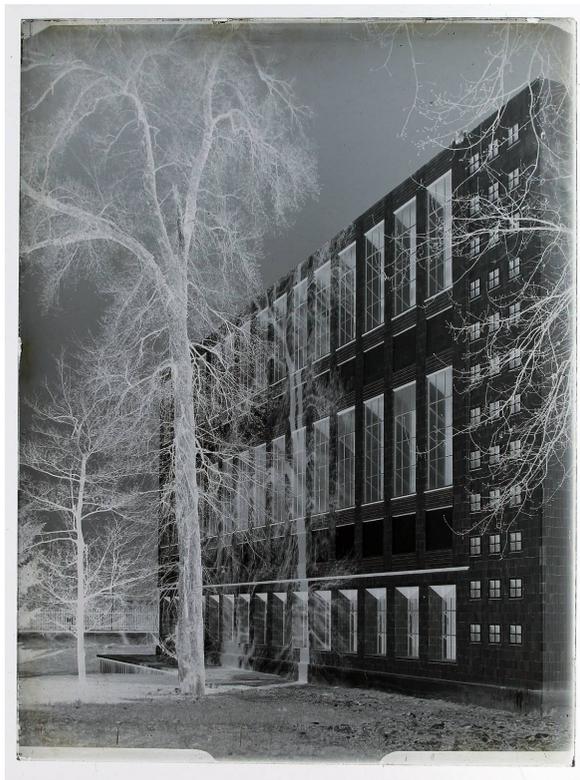
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



∧ Negativi originali e trasposizione in positivo digitale.

Passanti, Mario. n.13 lastre fotografiche, n.11 negativi. anni '20-'60. Vetro impresso, negativo impresso, 12,8-5,5*17,8-5,9. Palazzo della Provincia in Piazza S. Giovanni a Torino; Palazzo dei LL.PP. in Piazza San Giovanni a Torino, Manifattura di Moncalieri. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

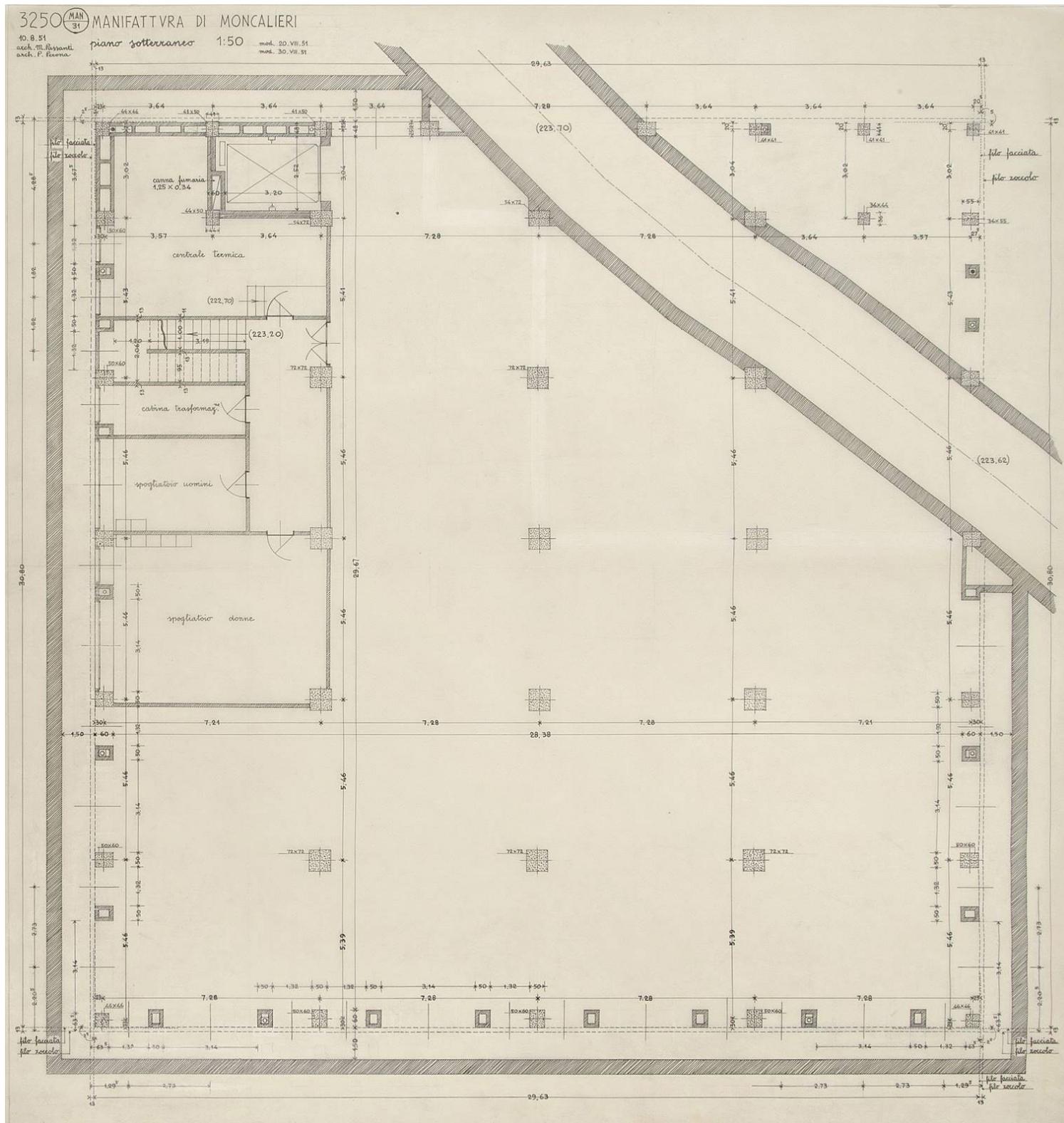


^ Negativi originali e trasposizione in positivo digitale.

Passanti, Mario. n.13 lastre fotografiche, n.11 negativi. anni '20-'60. Vetro impresso, negativo impresso, 12,8-5,5*17,8-5,9. Palazzo della Provincia in Piazza S. Giovanni a Torino; Palazzo dei LL.PP. in Piazza San Giovanni a Torino, Manifattura di Moncalieri. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

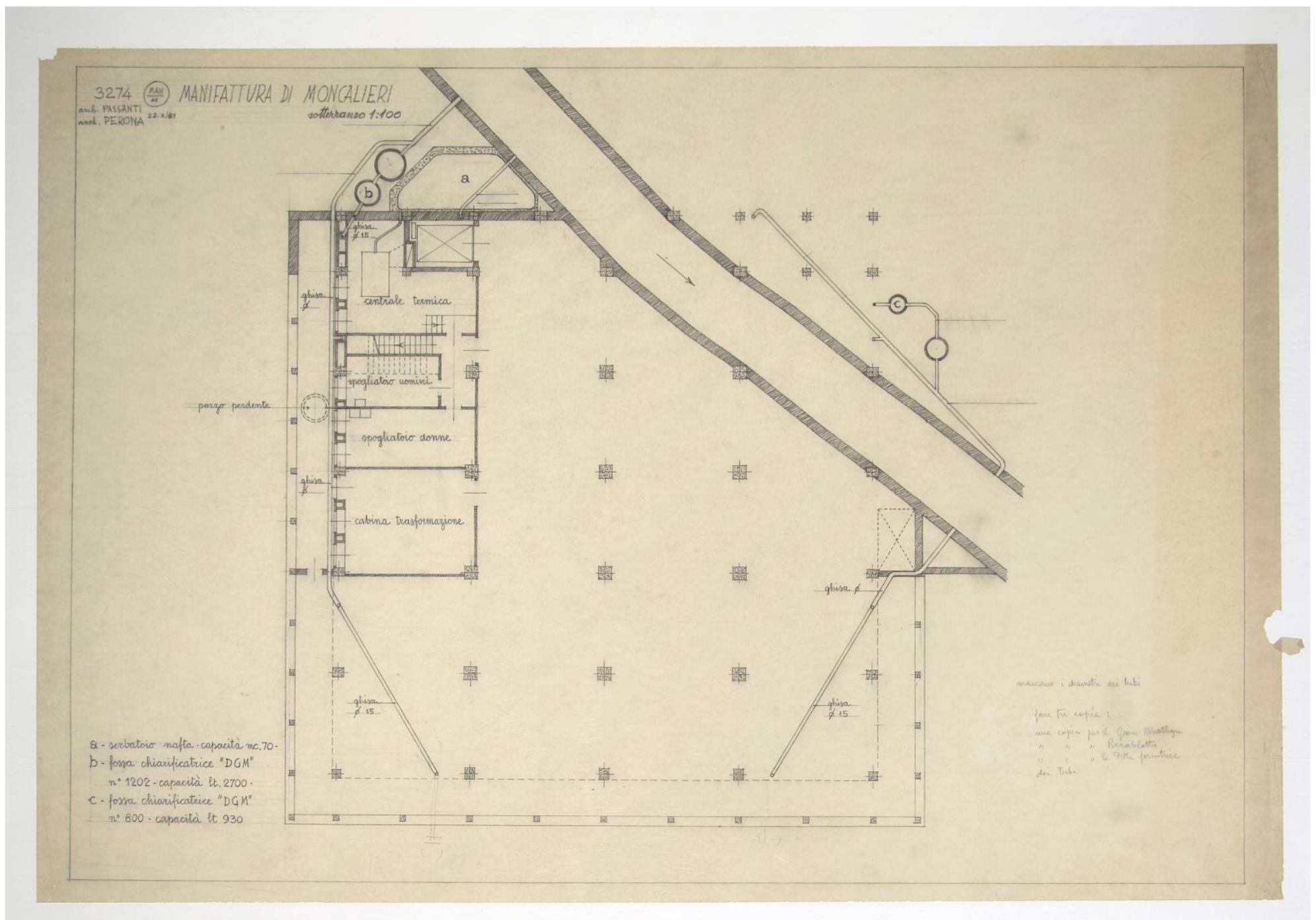
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



∧ Planimetria del piano seminterrato

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

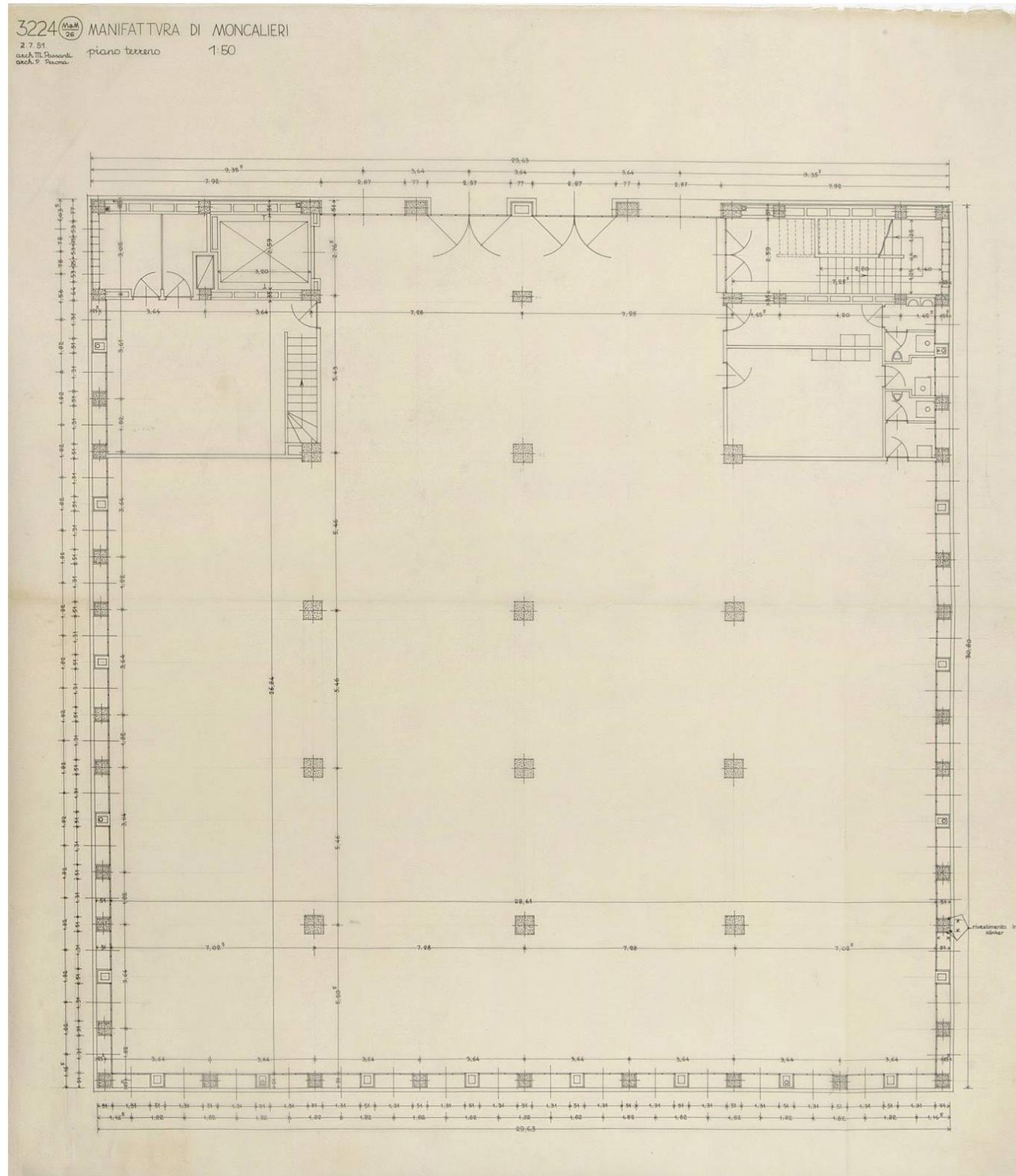


∧ Planimetria del piano seminterrato

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

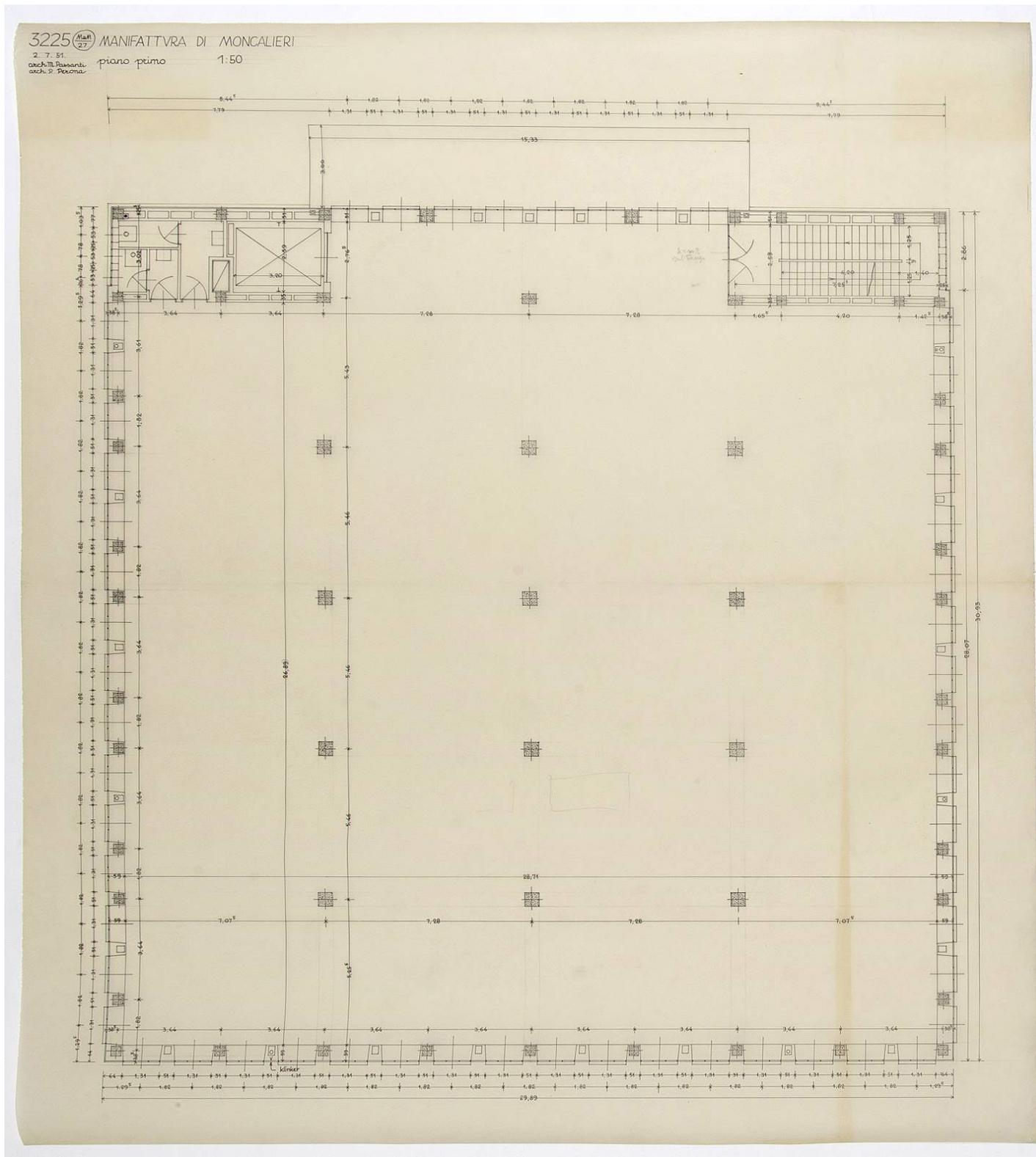
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



∧ Planimetria del piano terreno

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

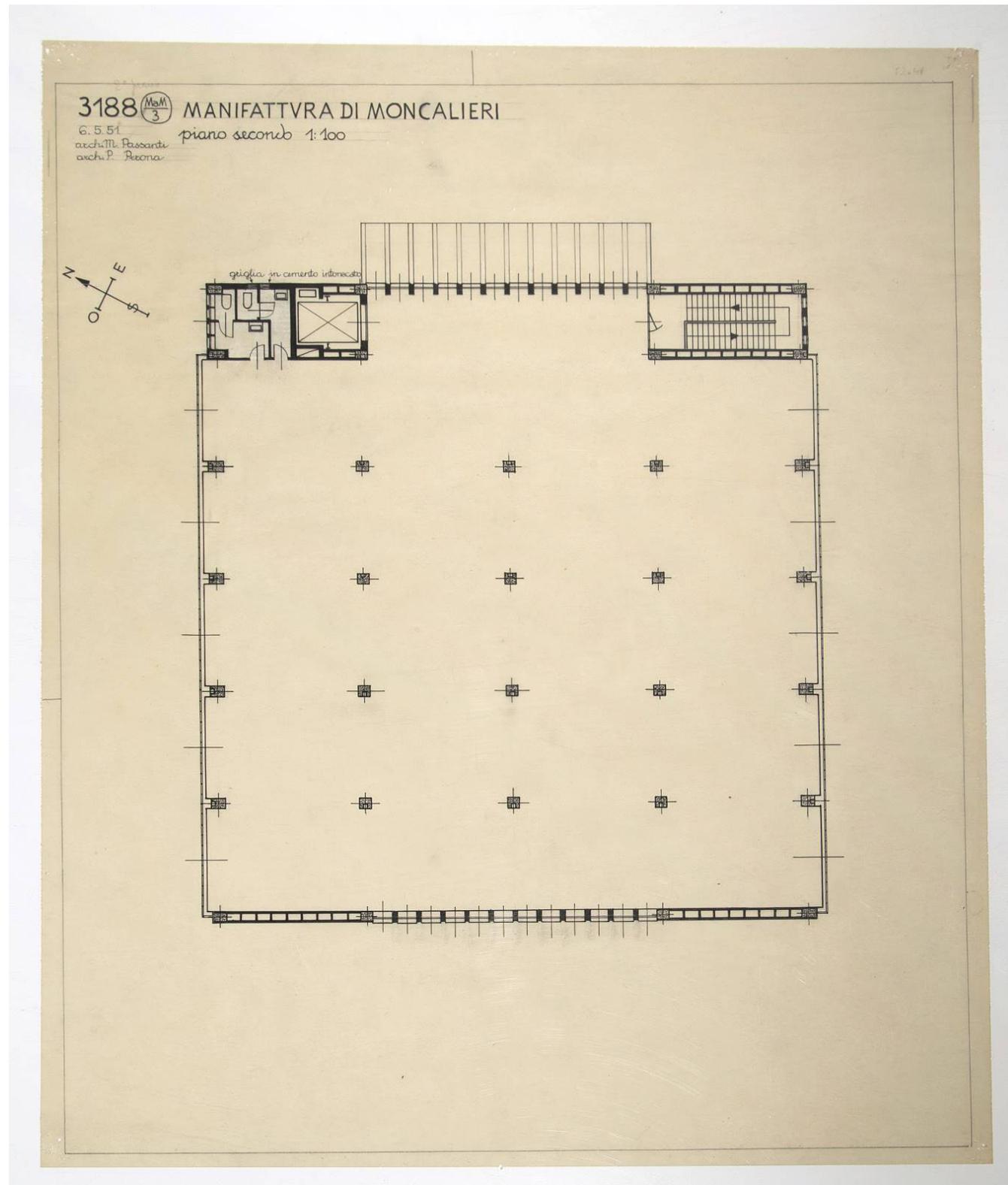


∧ Planimetria del piano primo

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

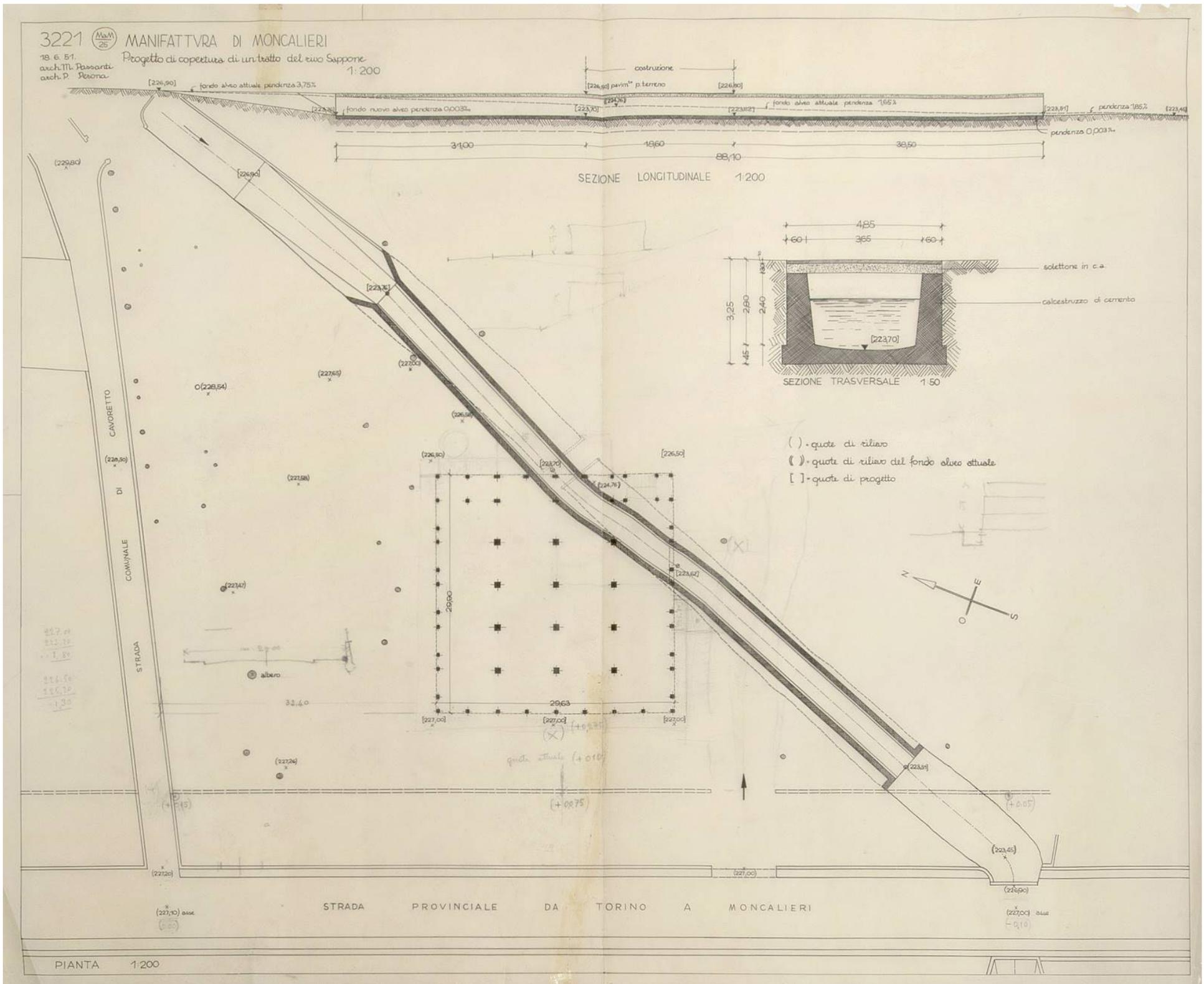
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



∧ Planimetria del piano secondo

Passanti, Mario. n.12 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 33,5-108,5*45,5-72,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

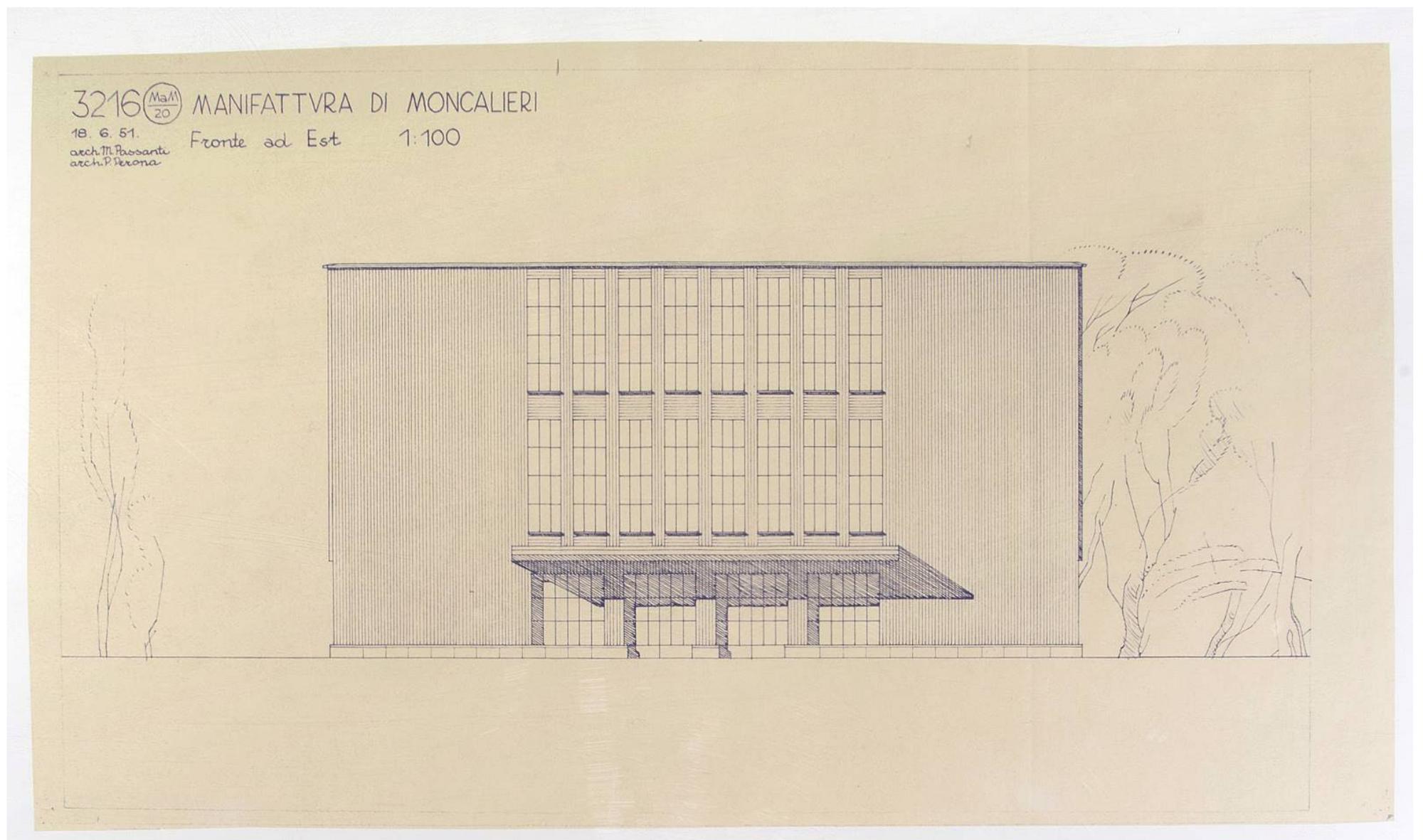


Progetto di copertura di un tratto del Rivo Sappone

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

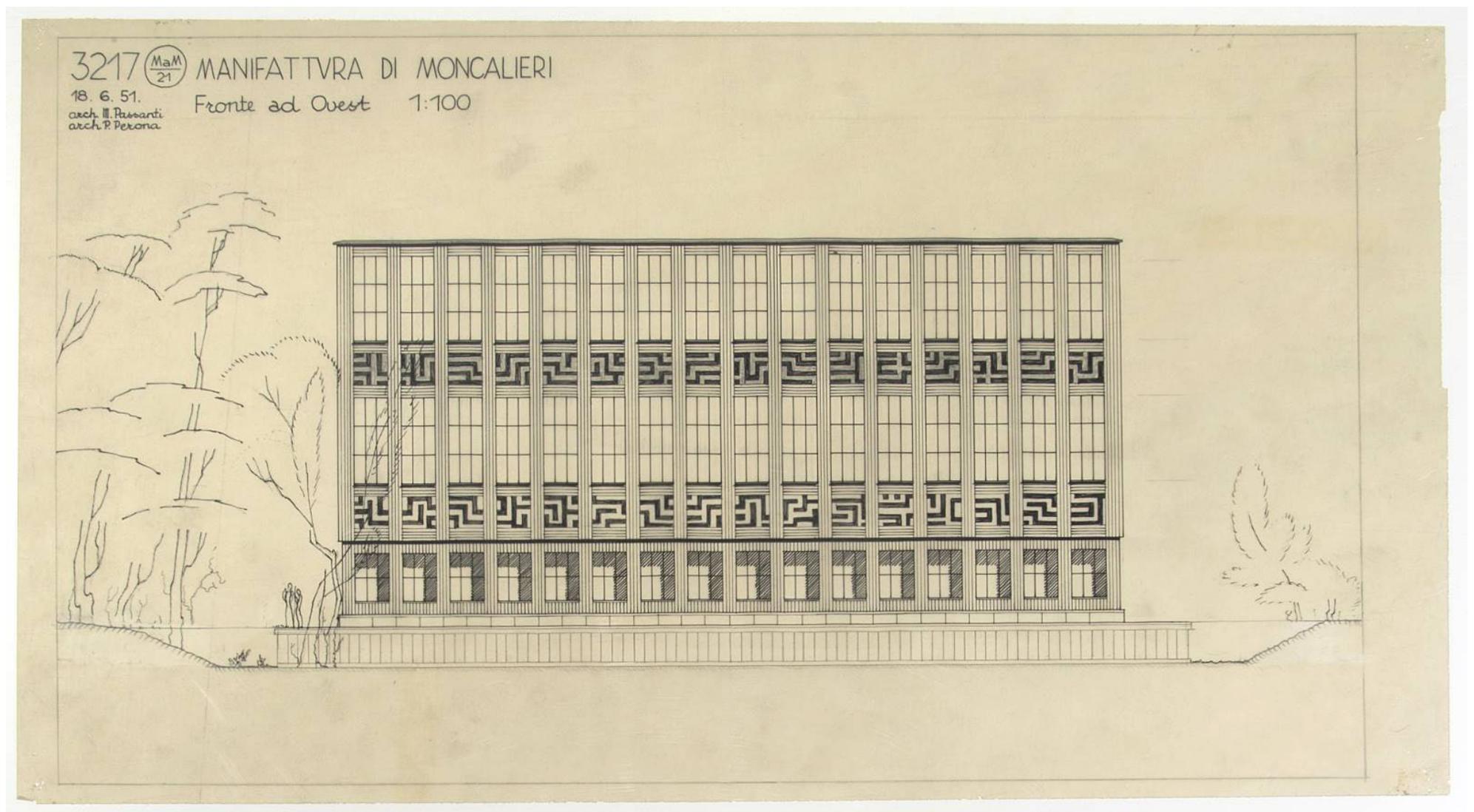
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



^ Prospetto Est

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

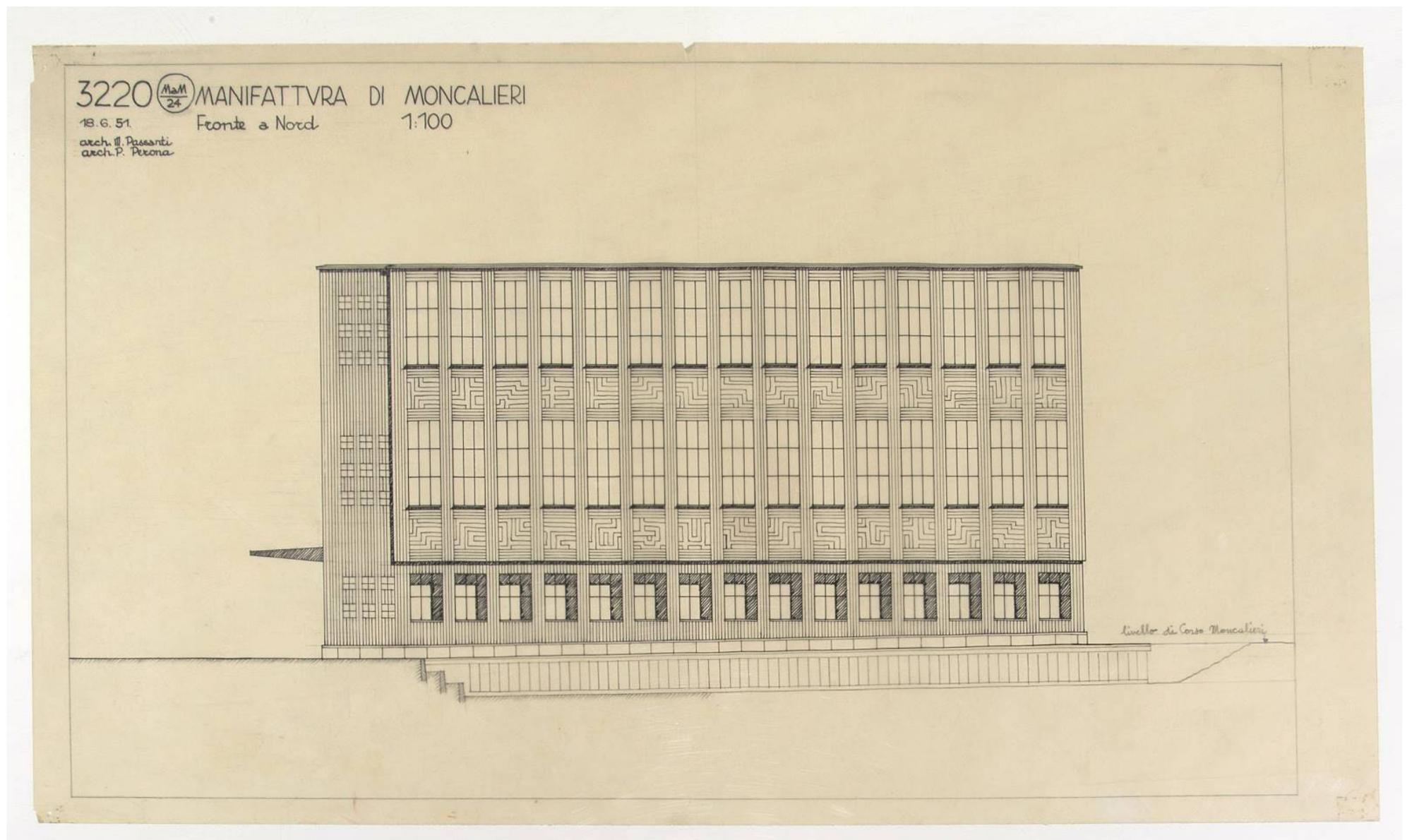


^ Prospetto Ovest

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

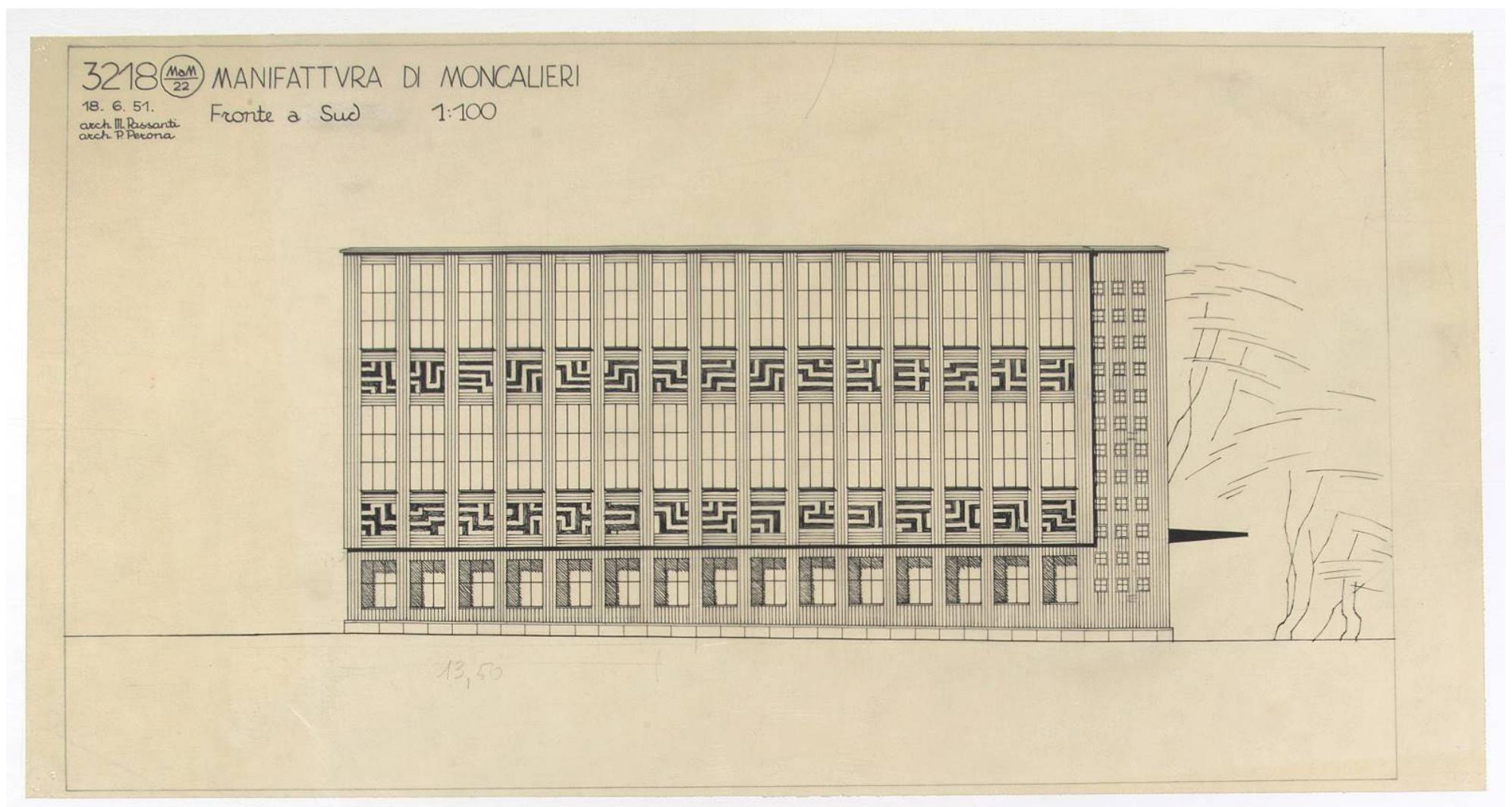
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



^ Prospetto Nord

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

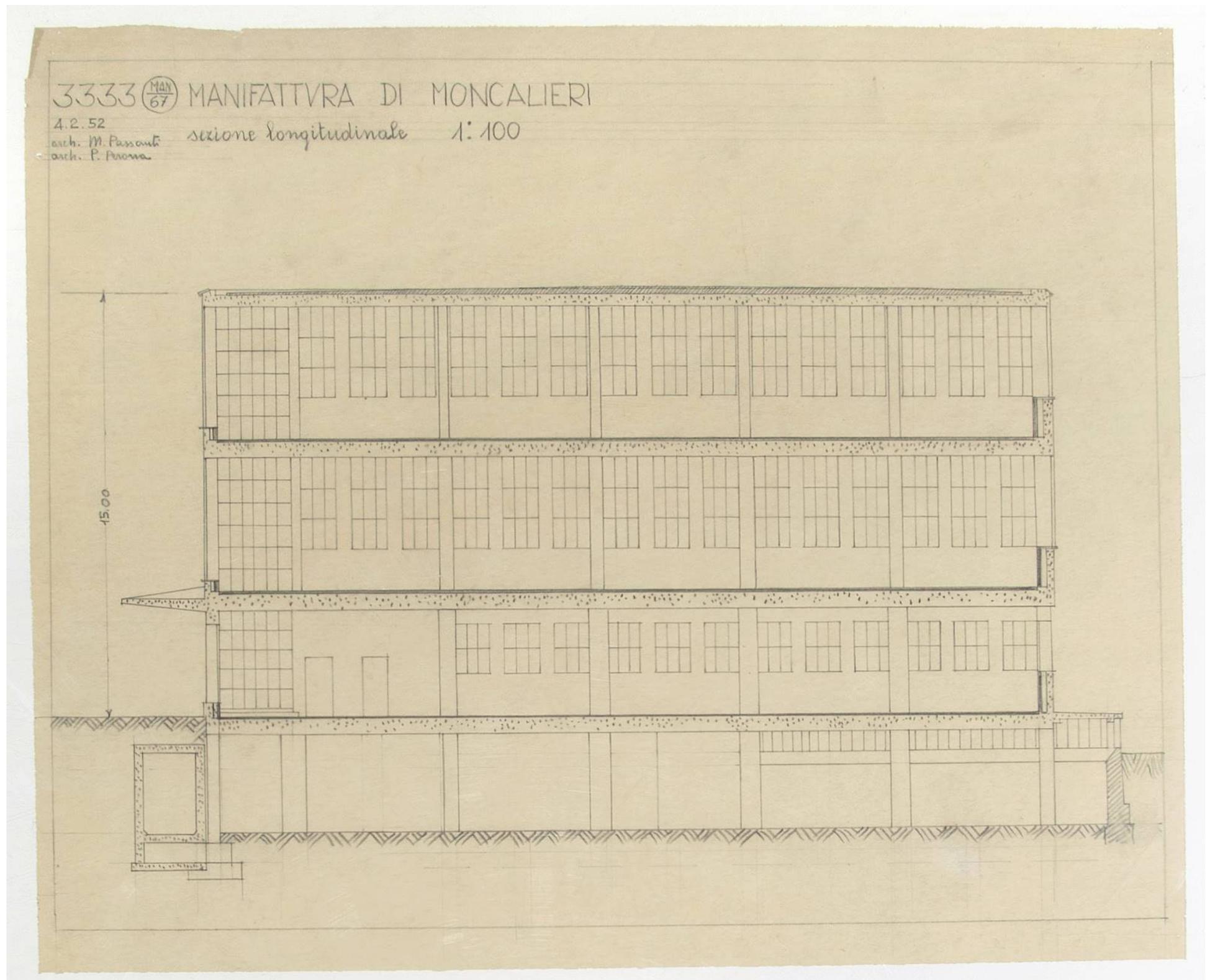


^ Prospetto Sud

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

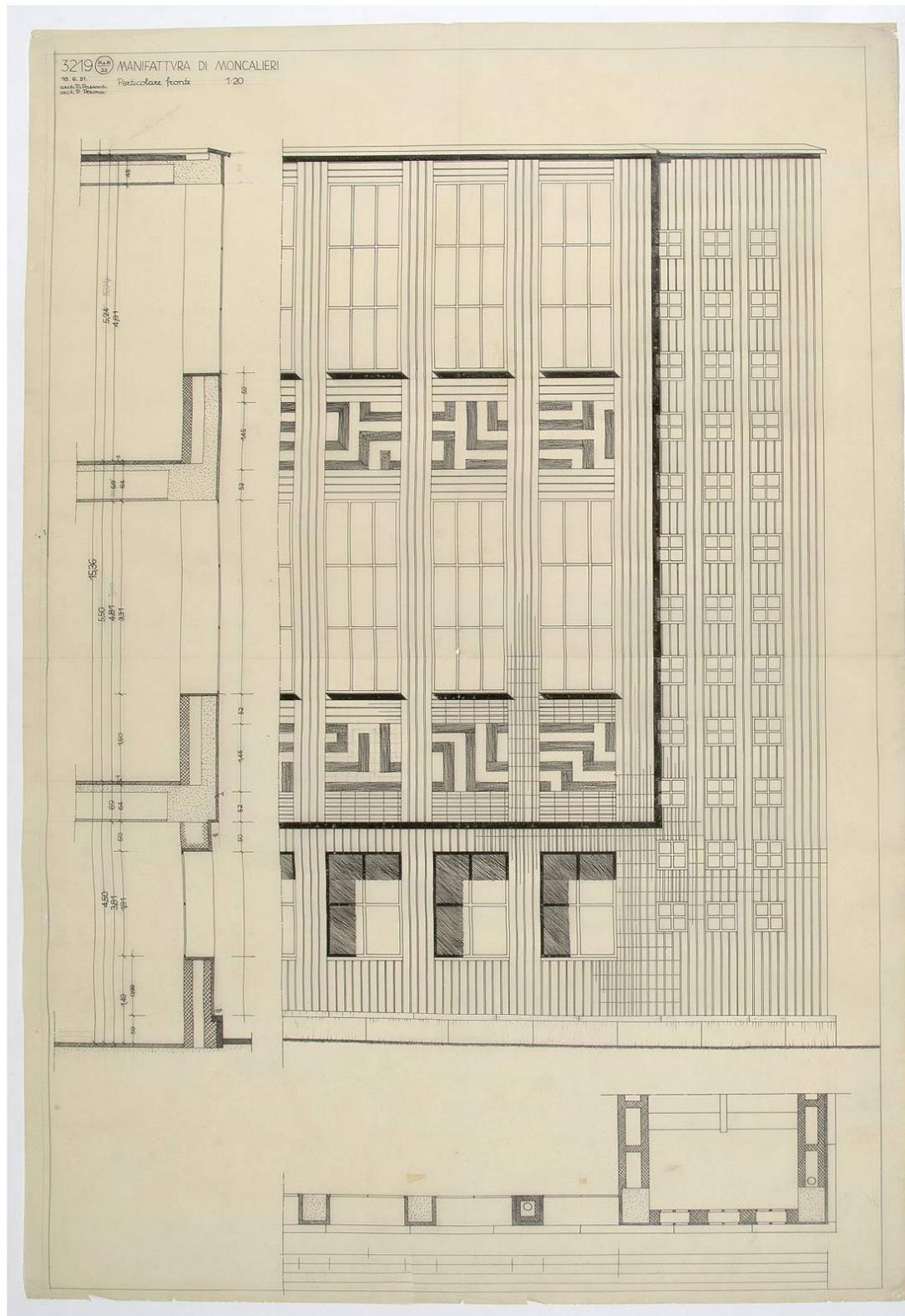
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



^ Sezione longitudinale

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

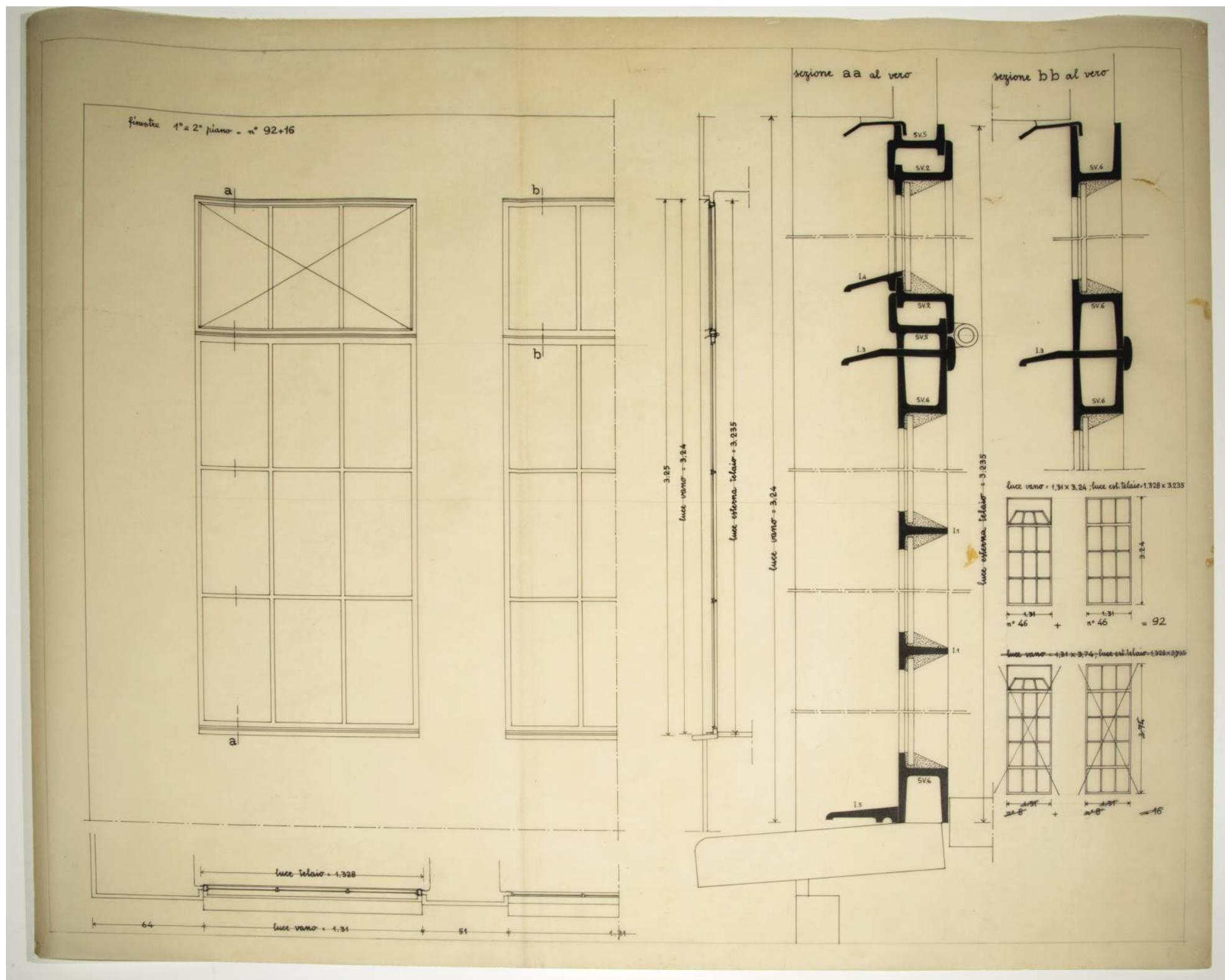


∧ Dettaglio costruttivo della facciata

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

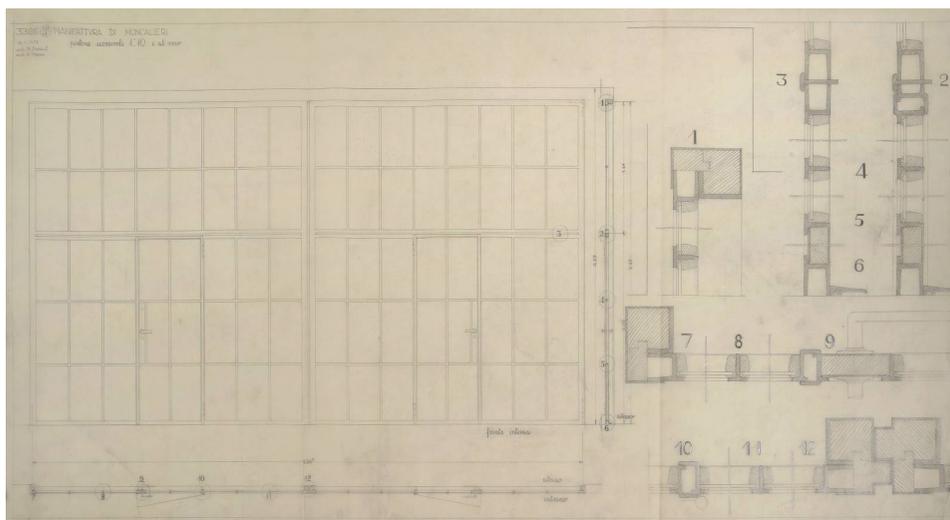
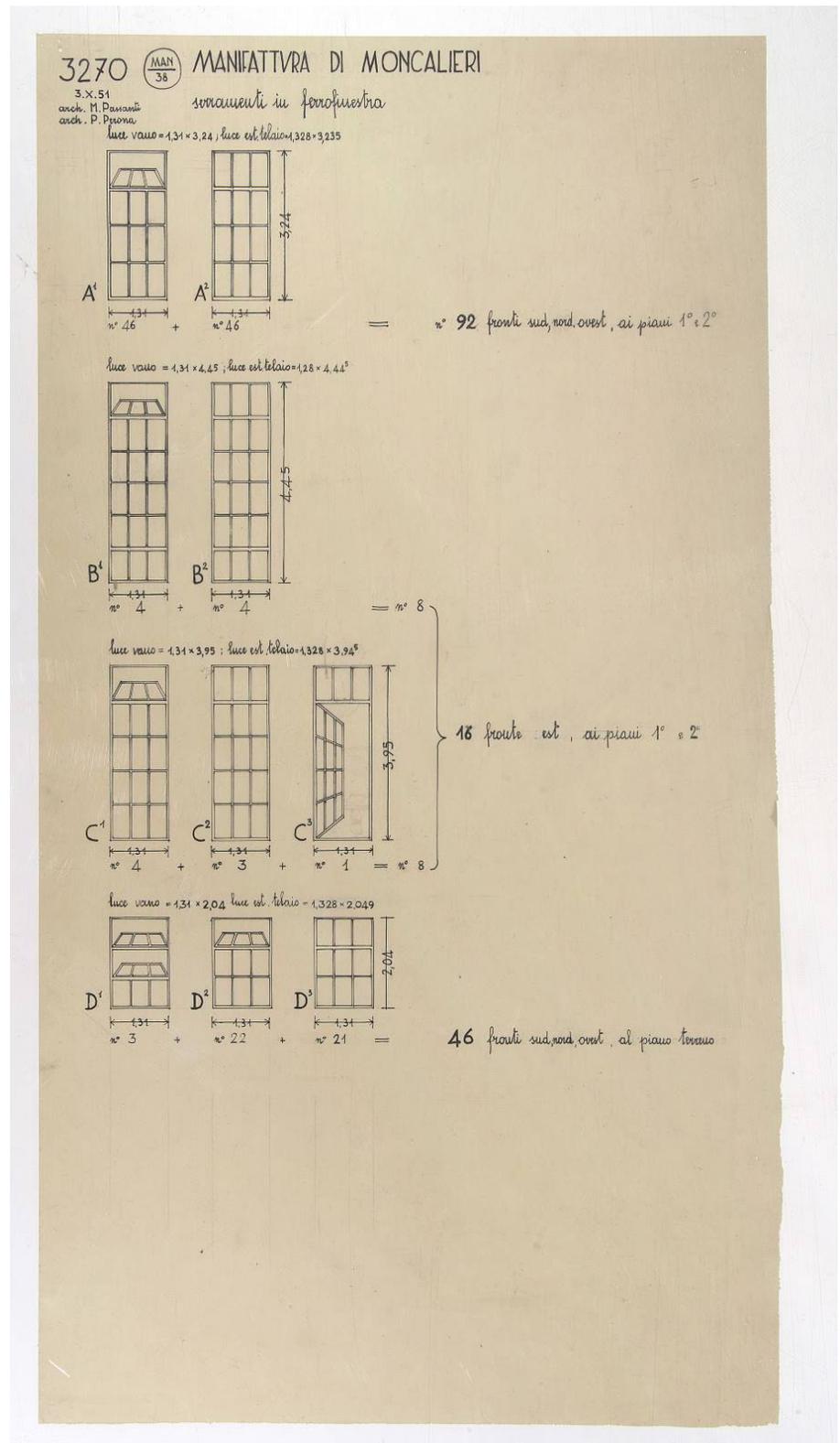
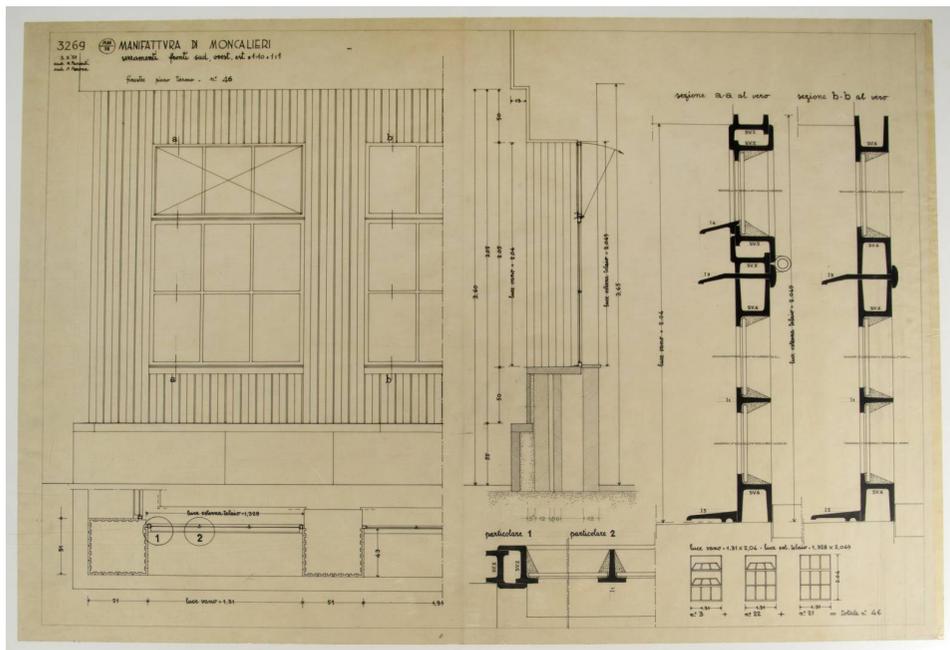
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



^ Dettagli costruttivi

Passanti, Mario. n.14 lucidi, n.3 fotocopie e n.1 disegno. 1961. Matita e penna su lucido e carta; carta stampata, 19-74,5*29,3-129. Moncalieri - Fabbricato industriale: serramenti (Mario Passanti e Paolo Perona, collaboratore Gianni Garbaccio). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

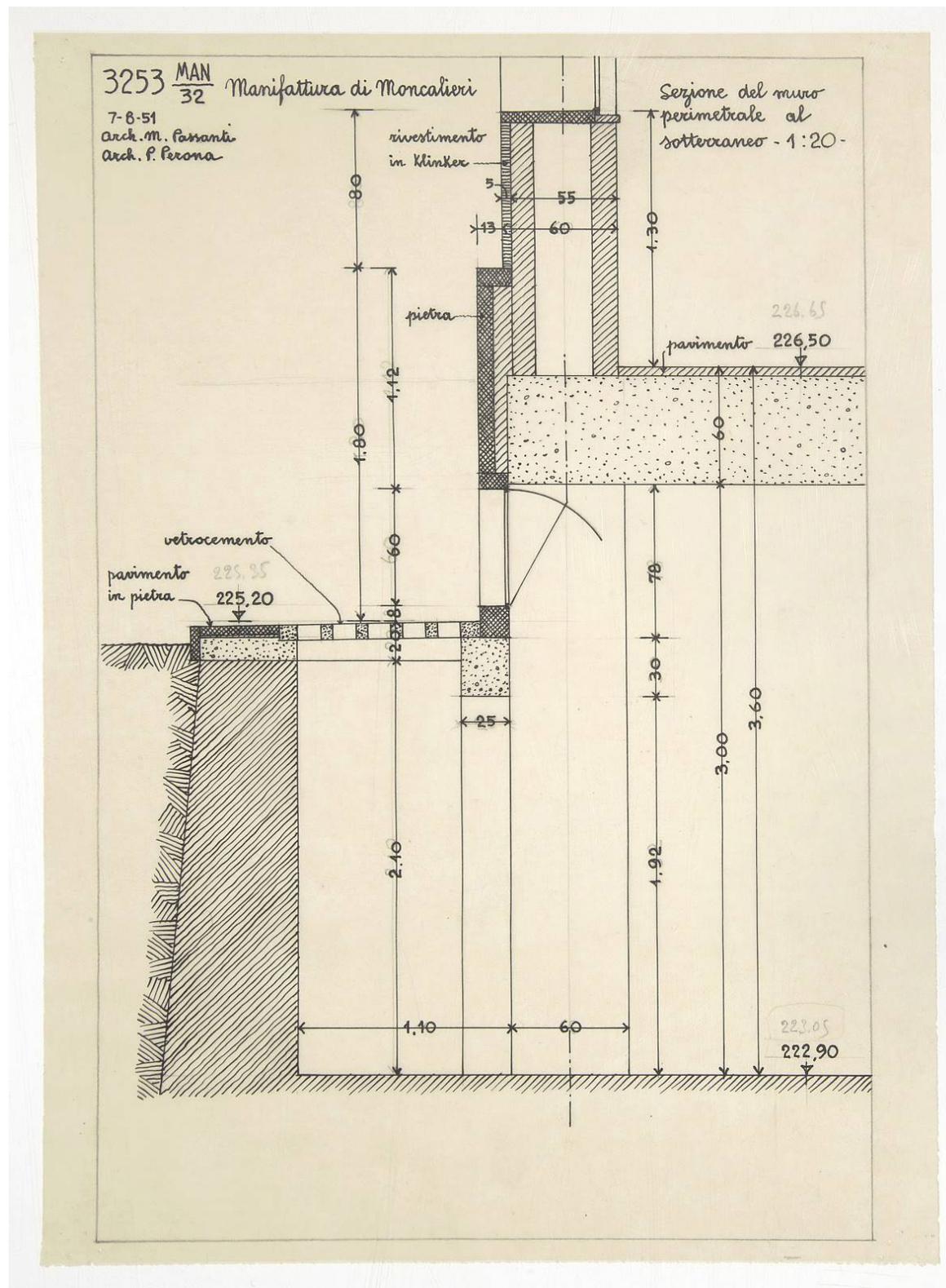


^ Dettagli costruttivi

Passanti, Mario. n.14 lucidi, n.3 fotocopie e n.1 disegno. 1961. Matita e penna su lucido e carta; carta stampata, 19-74,5*29,3-129. Moncalieri - Fabbricato industriale: serramenti (Mario Passanti e Paolo Perona, collaboratore Gianni Garbaccio). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

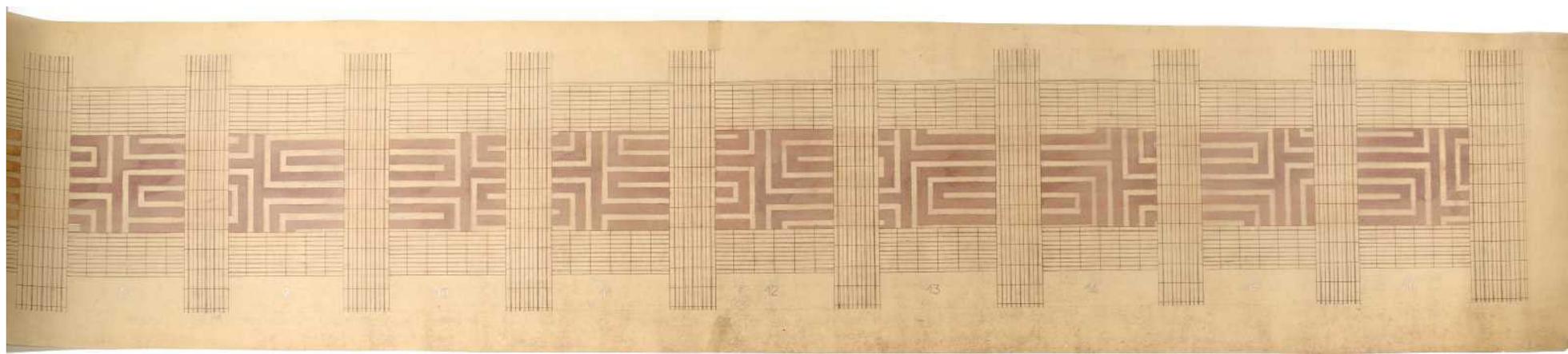
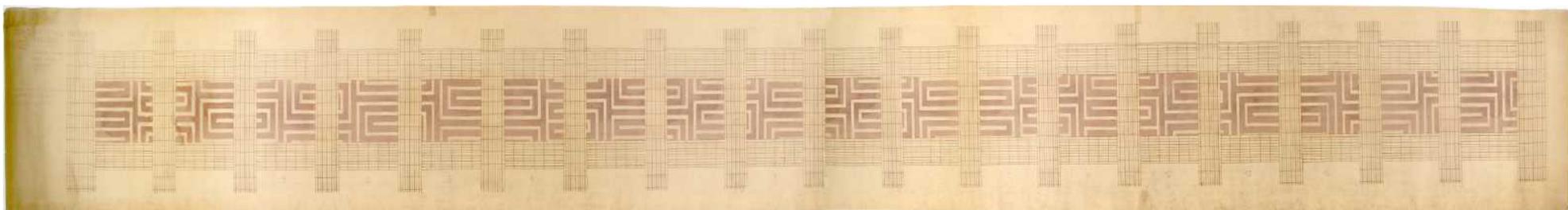
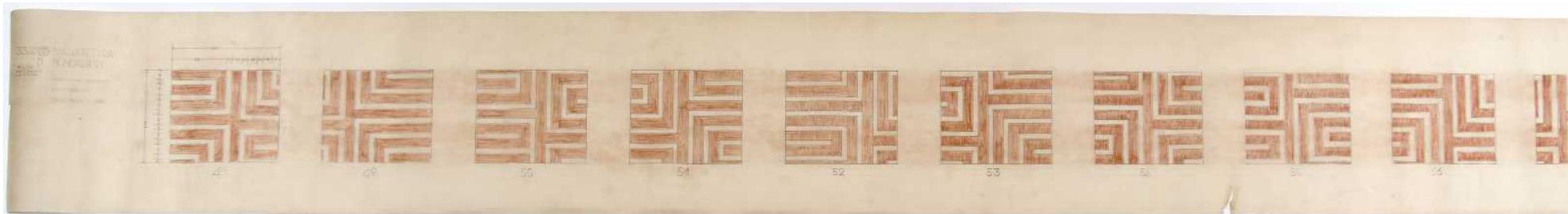
2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.2 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE D'EPOCA



∧ Dettaglio costruttivo del piano seminterrato

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.



∧ Lucido di mosaico originale disegnato da Passanti

Passanti, Mario. n.4 lucidi di mosaici. 1952. Penna e gesso su lucido, 25,0-299,8*40,3-3028,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

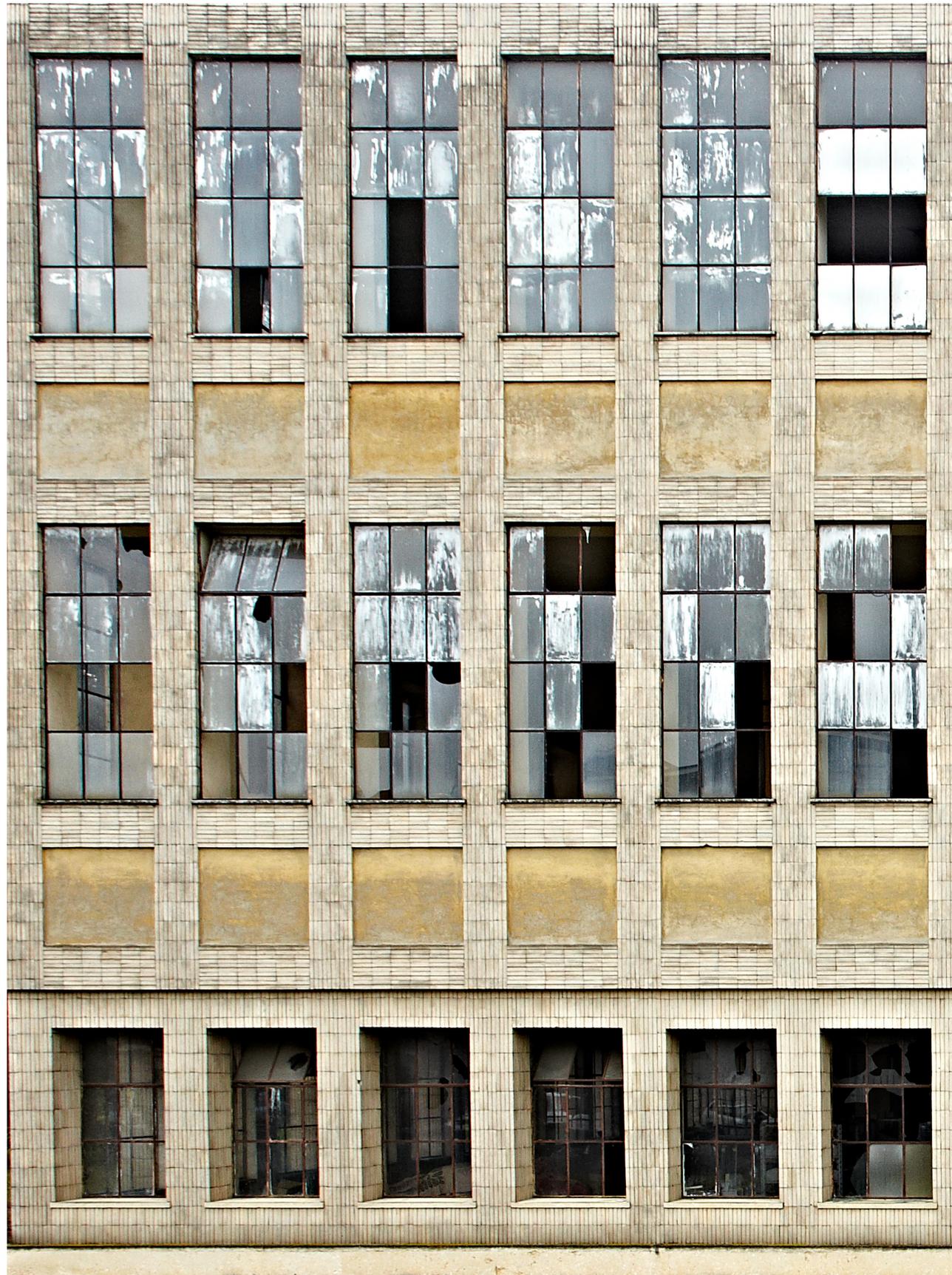
2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

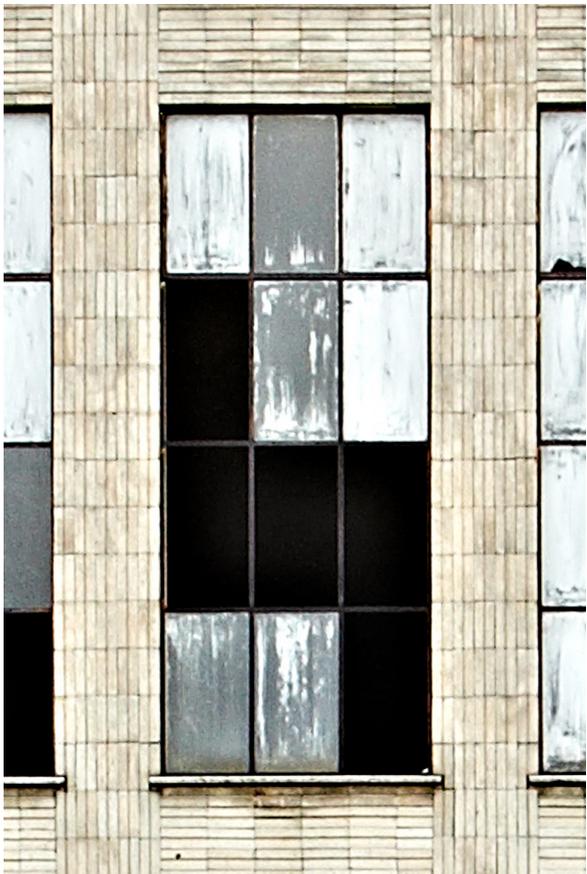
2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013

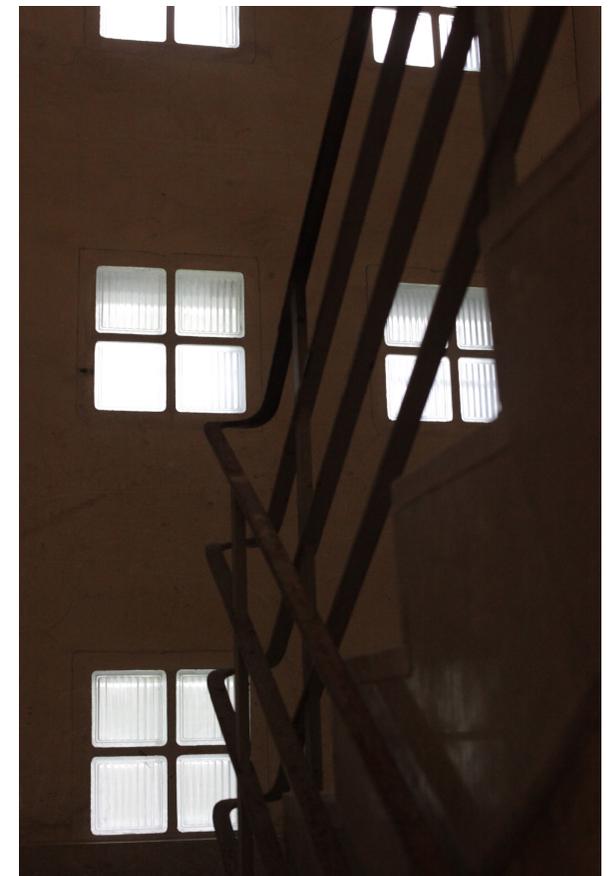
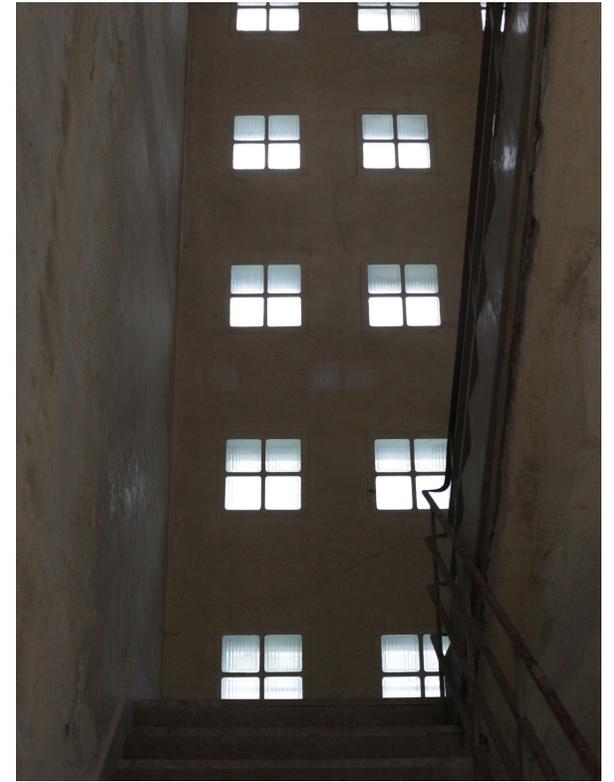




2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013

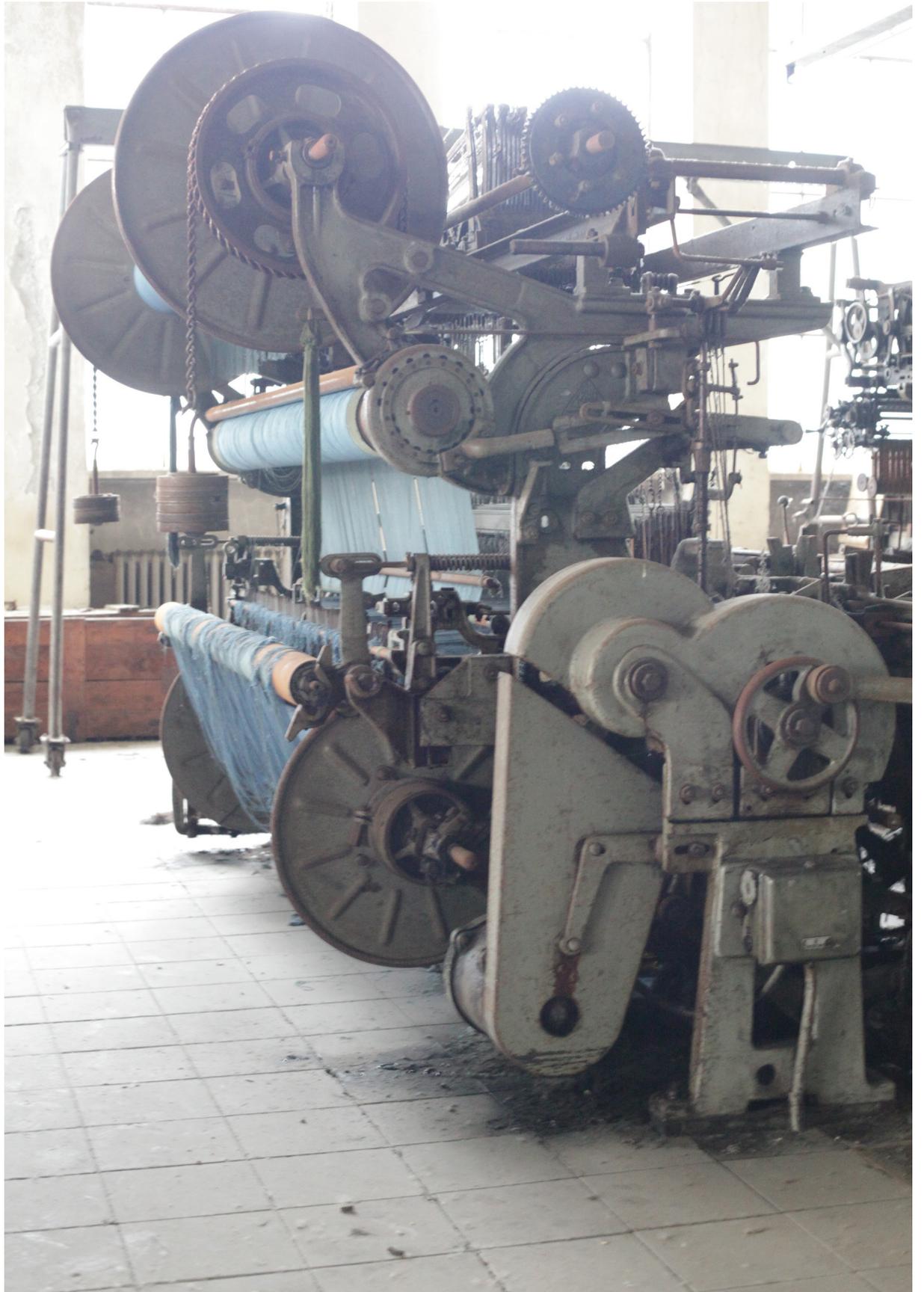




2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

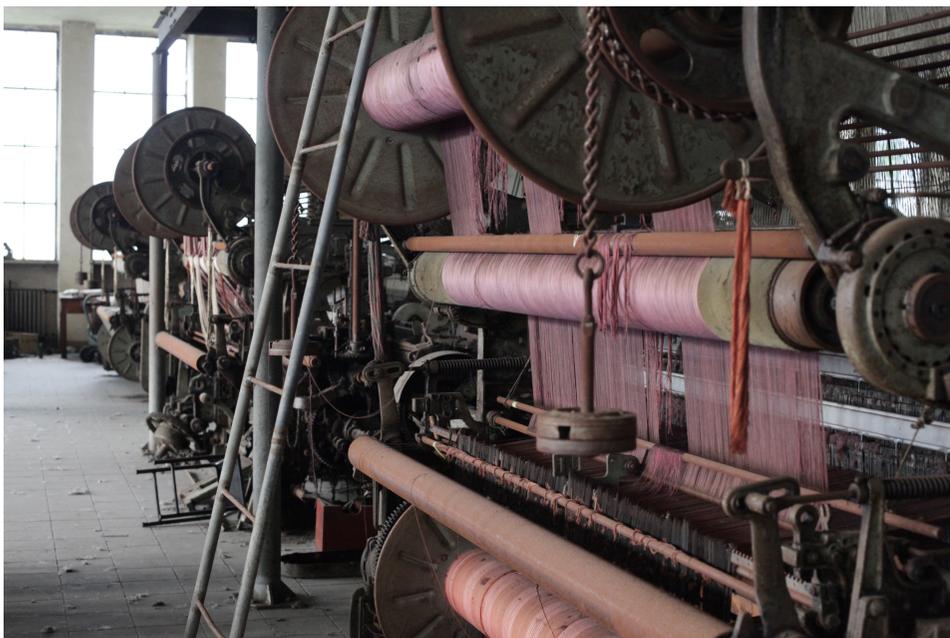
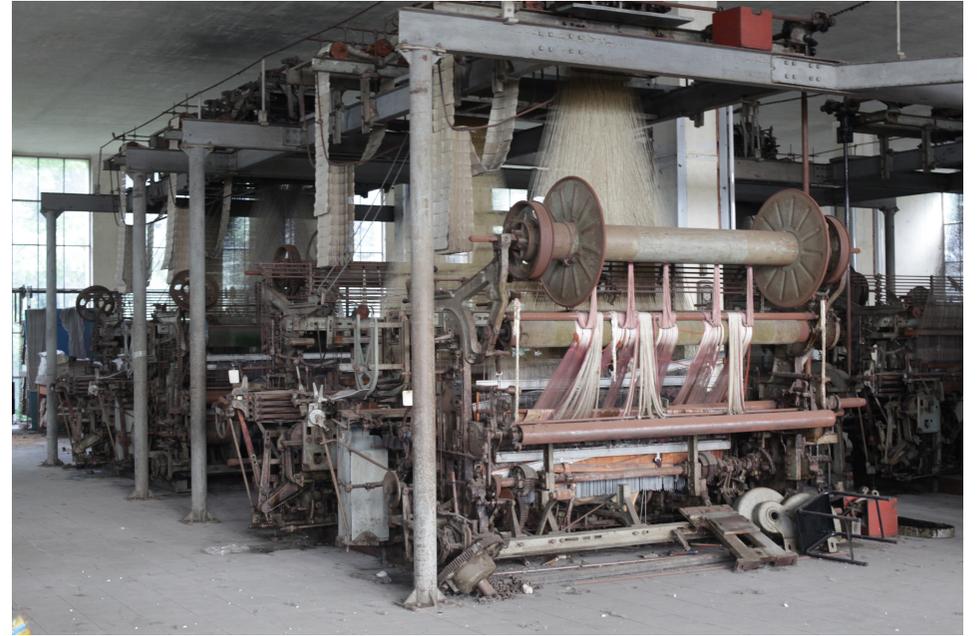
2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013

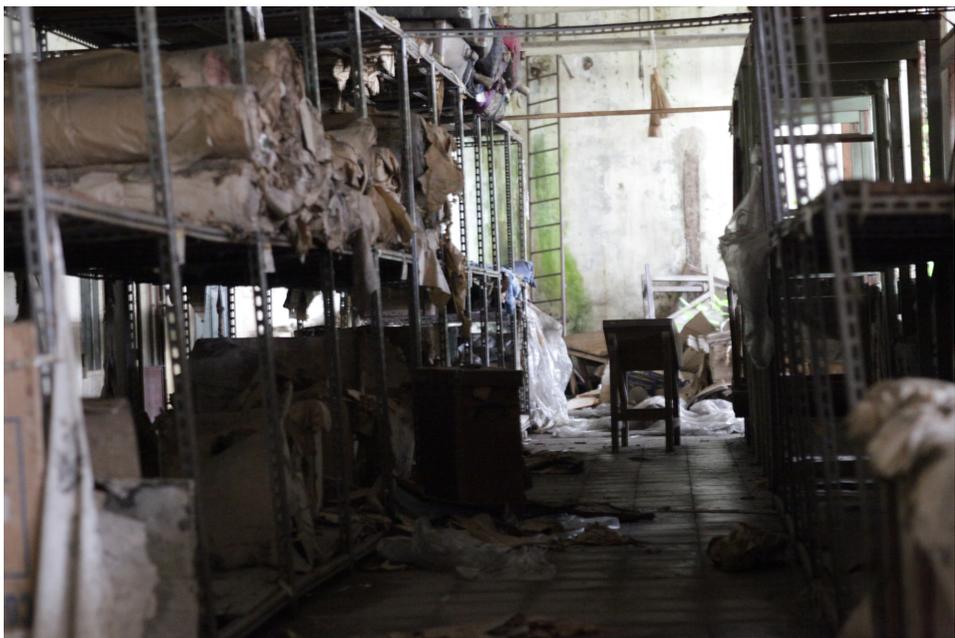




2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2013





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.4 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2020





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

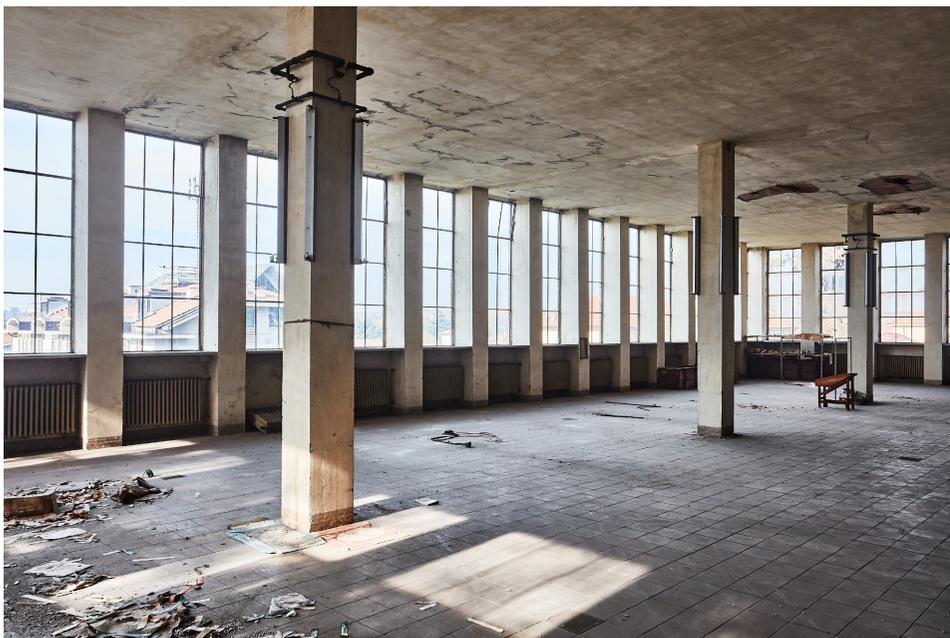
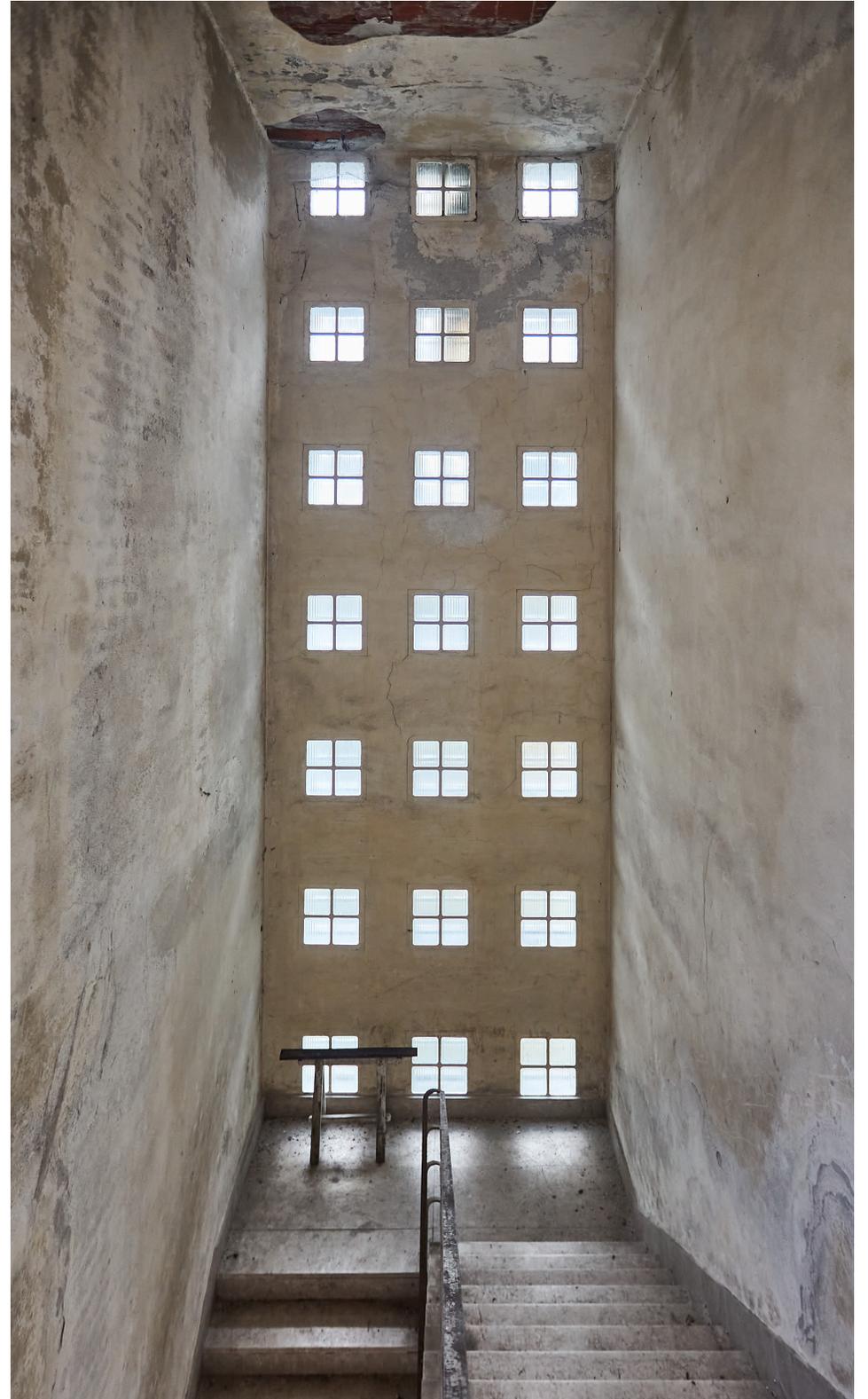
2.4 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2020





2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

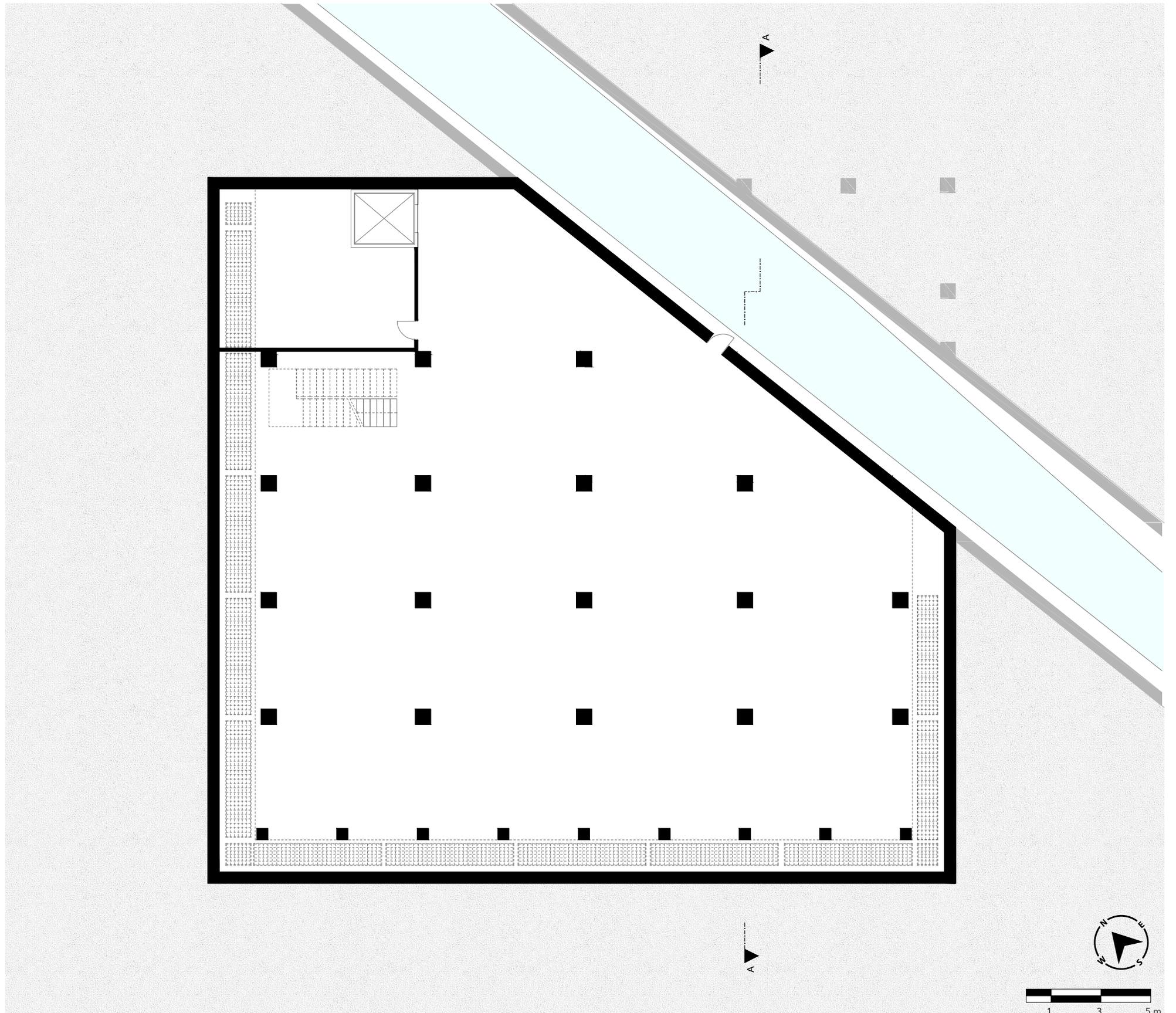
2.4 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 2020



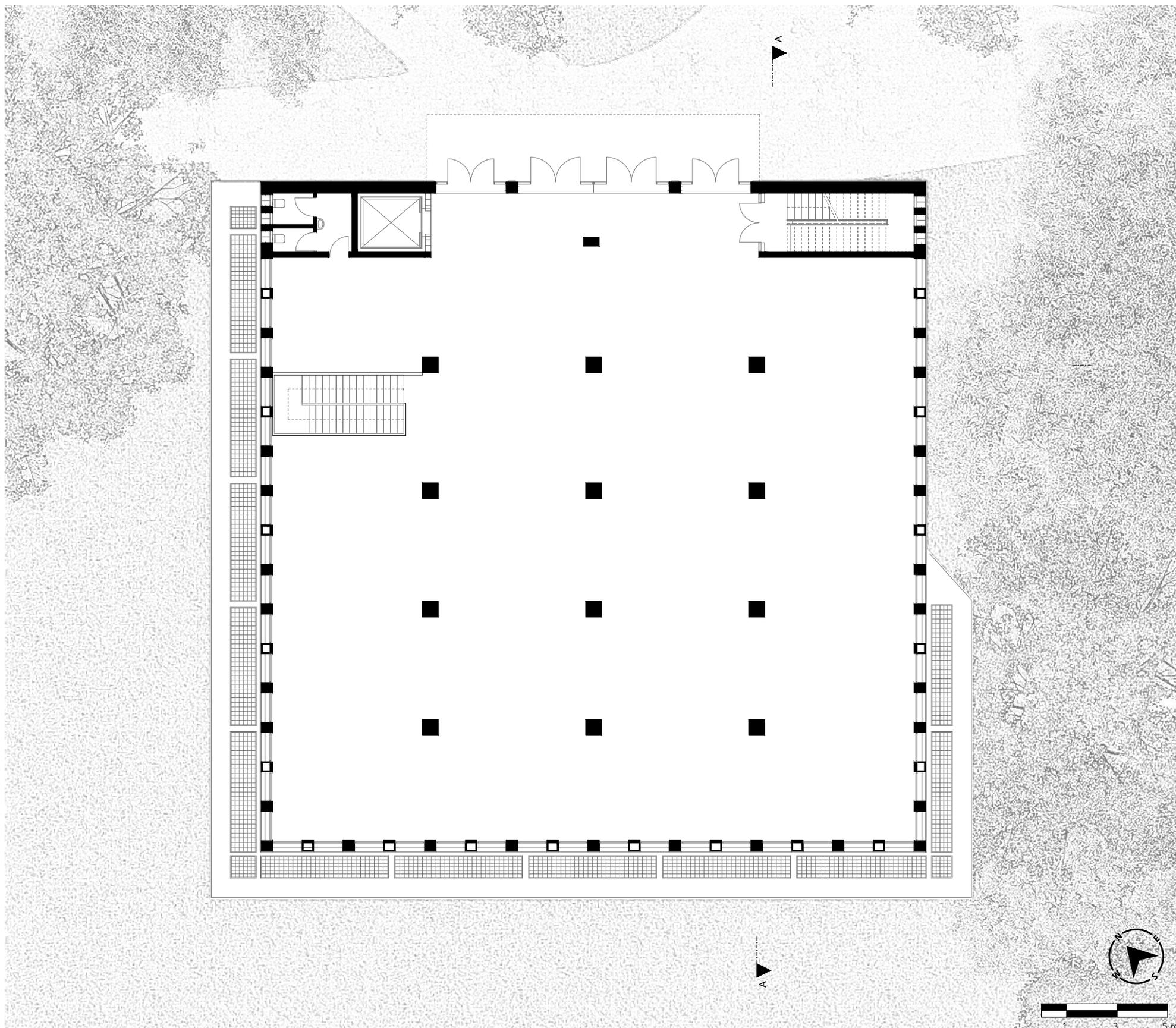


2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.5 STATO DI FATTO - PLANIMETRIE PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO 1:200

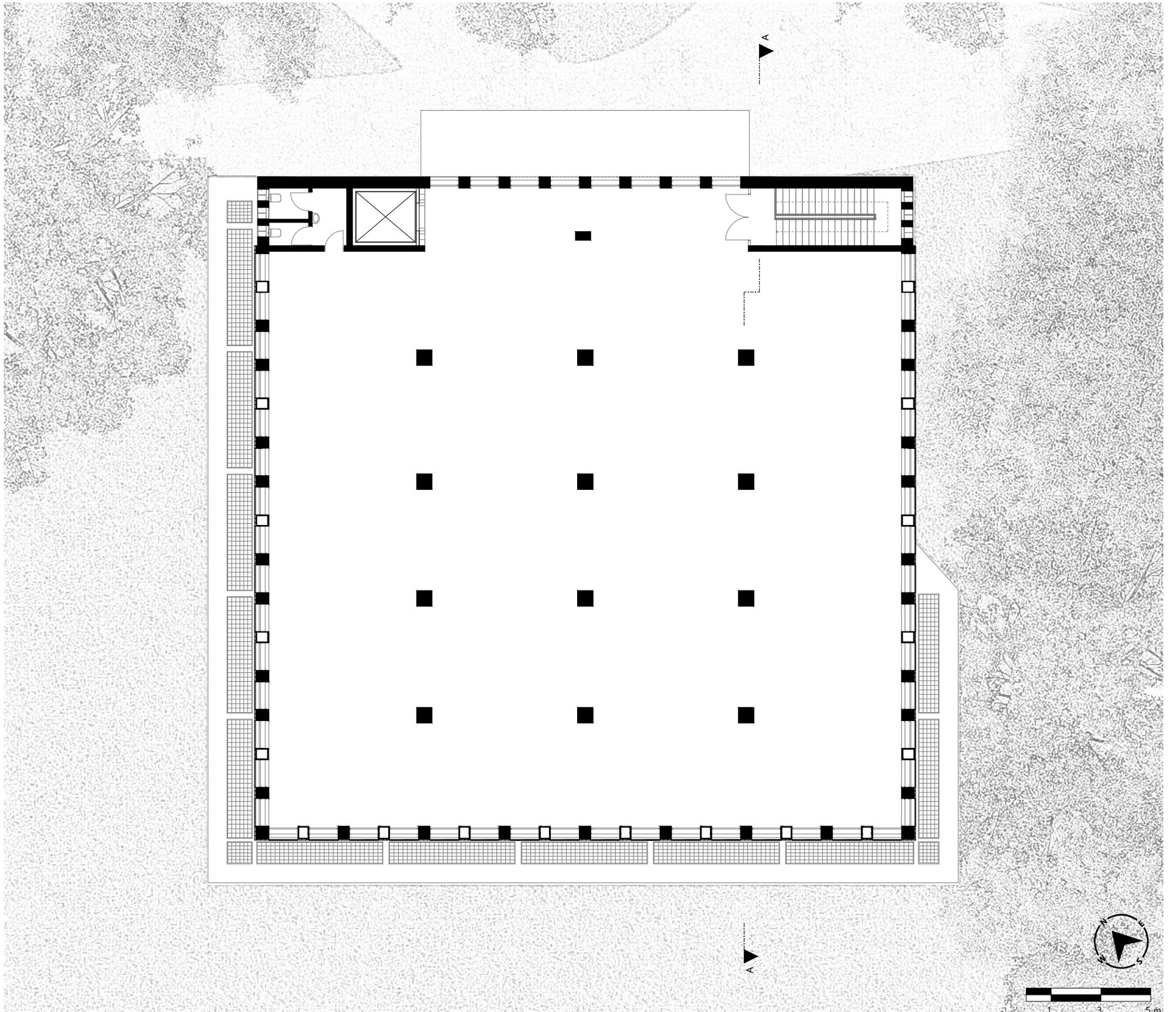


PLANIMETRIA PIANO TERRENO 1:200

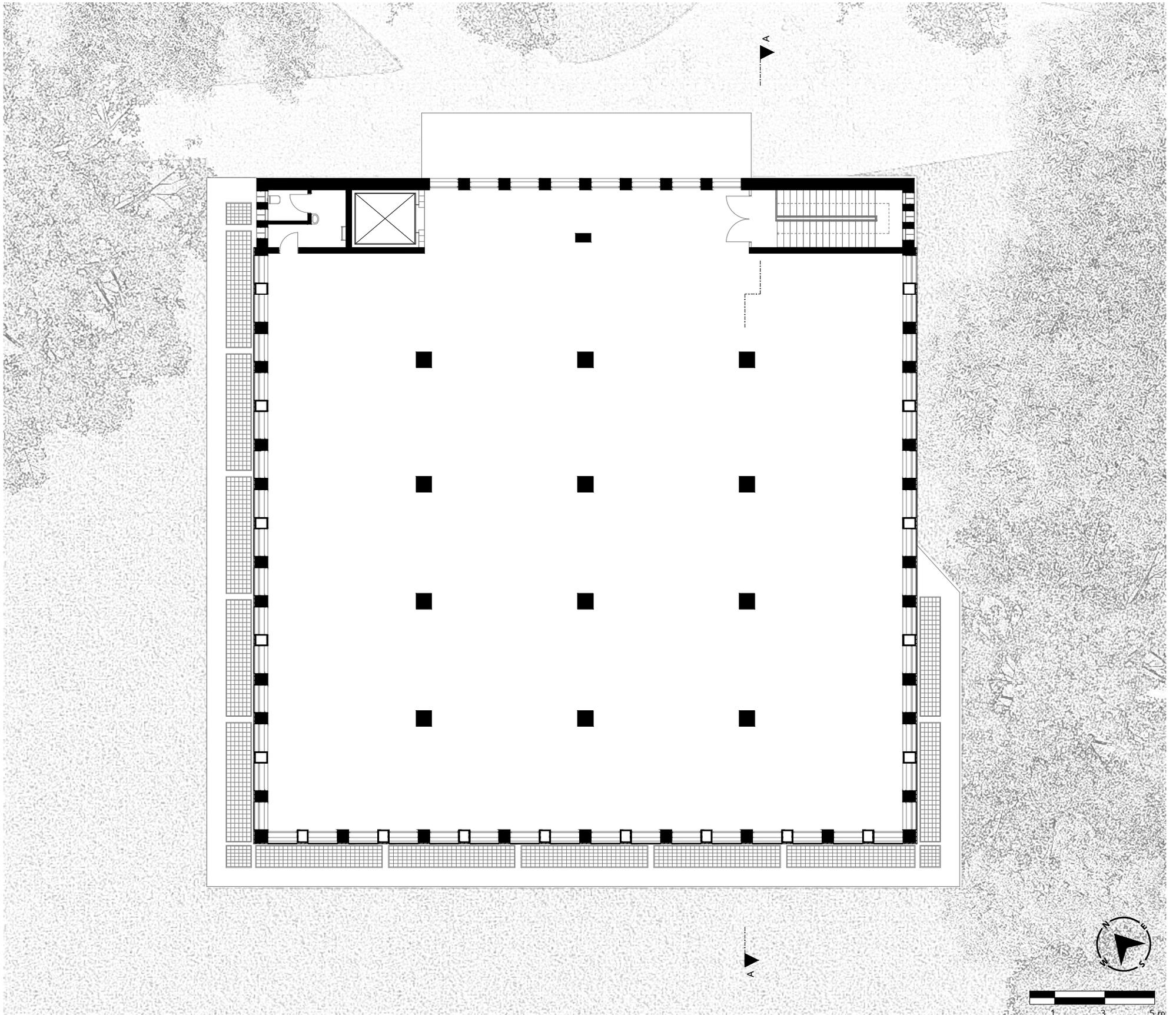


2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.5 STATO DI FATTO - PLANIMETRIE
PLANIMETRIA PIANO PRIMO 1:200

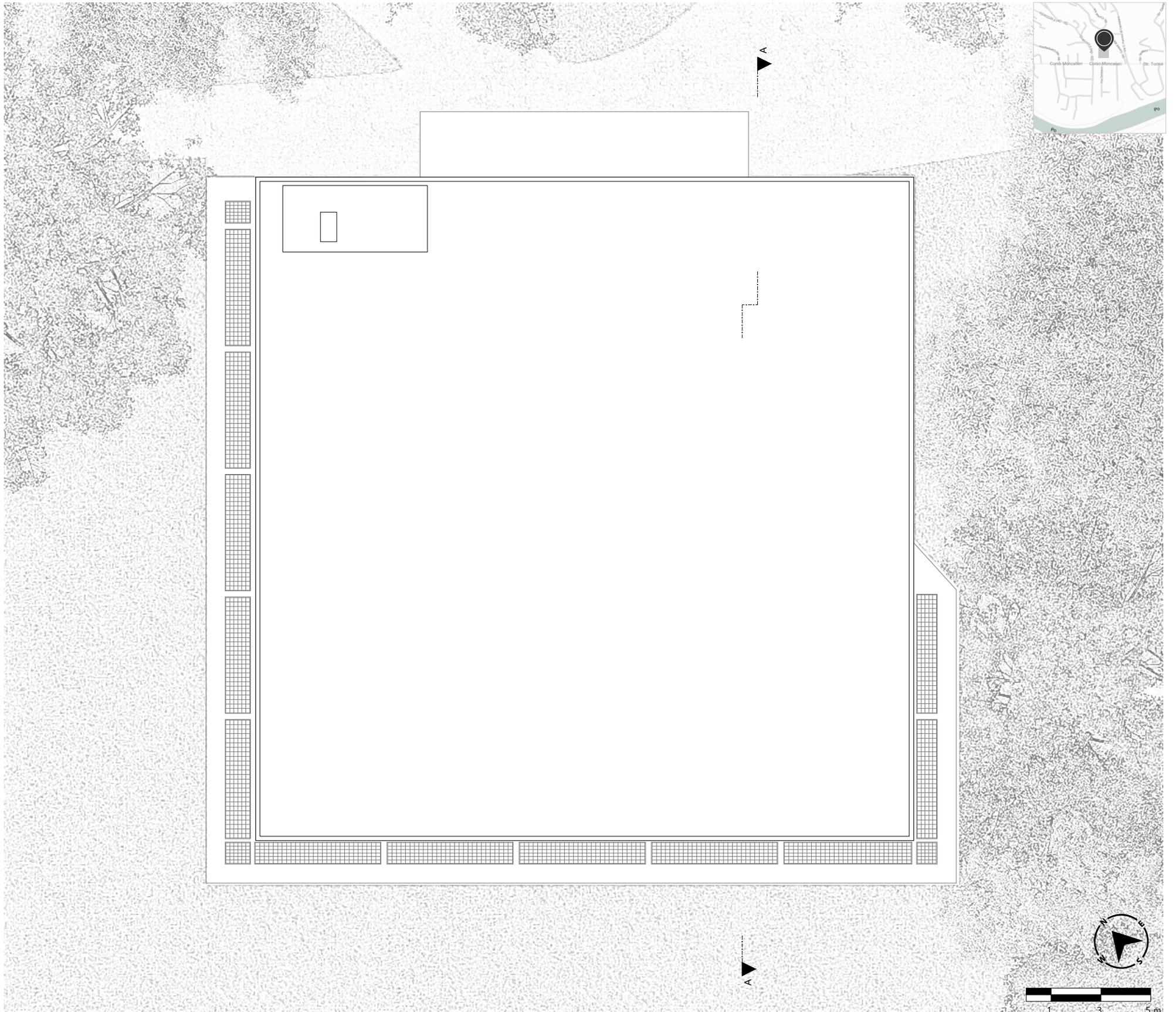


PLANIMETRIA PIANO SECONDO 1:200

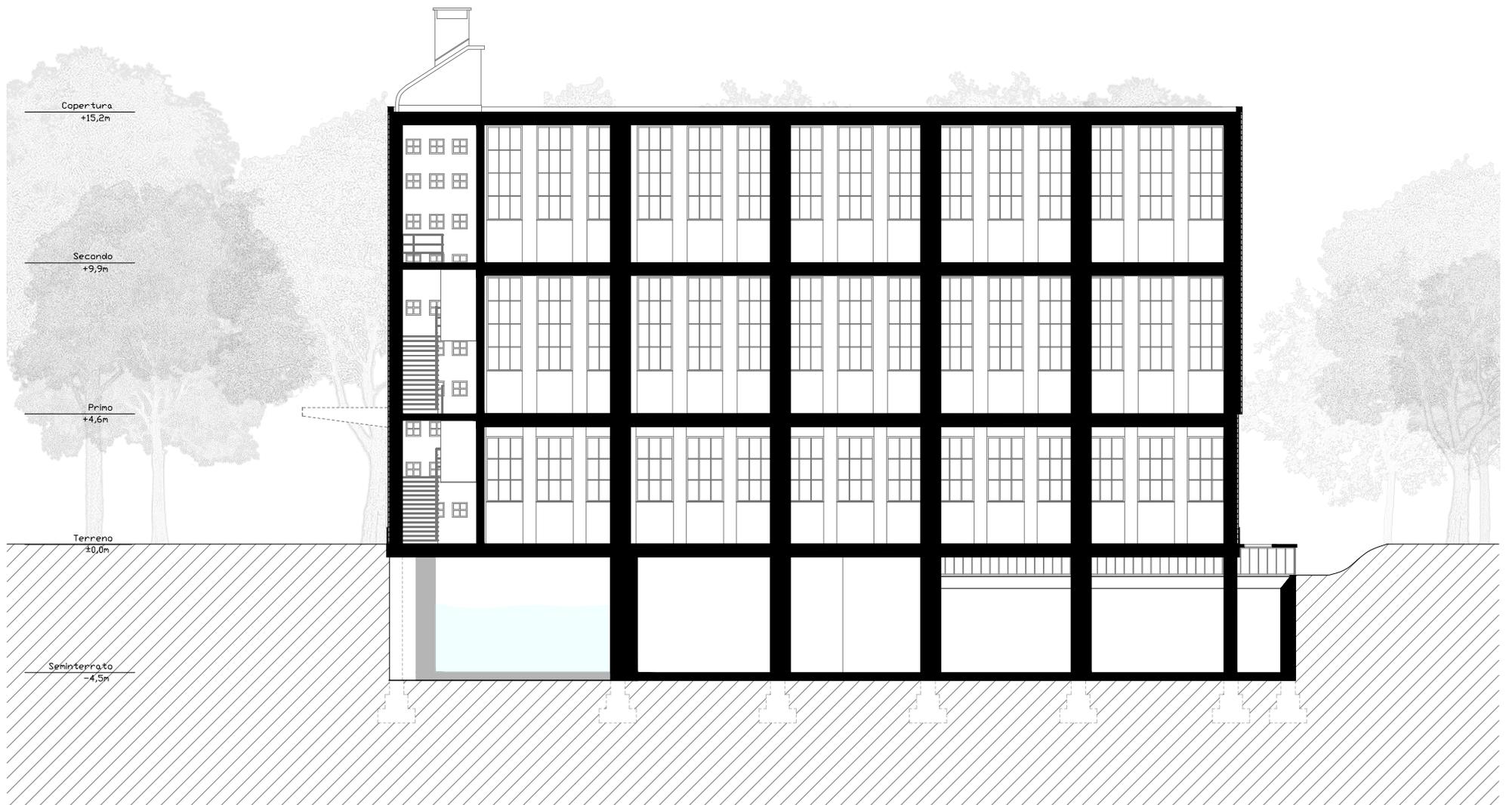


2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

2.5 STATO DI FATTO - PLANIMETRIE PLANIMETRIA PIANO COPERTURA 1:200



SEZIONE A-A 1:200



2. LA MANIFATTURA MONCALIERI: STORIA E STATO DI FATTO

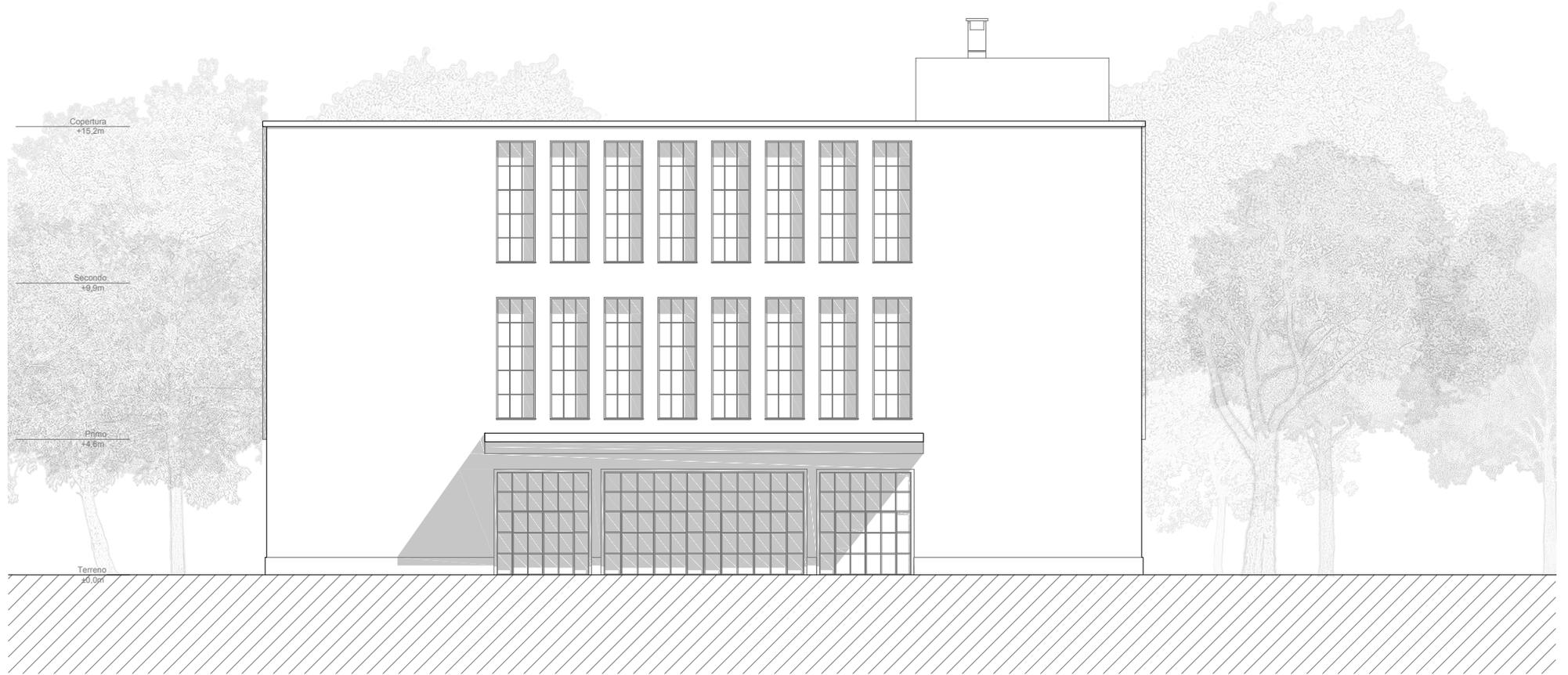
2.6 STATO DI FATTO - PROSPETTI PROSPETTO NORD 1:200



PROSPETTO SUD 1:200

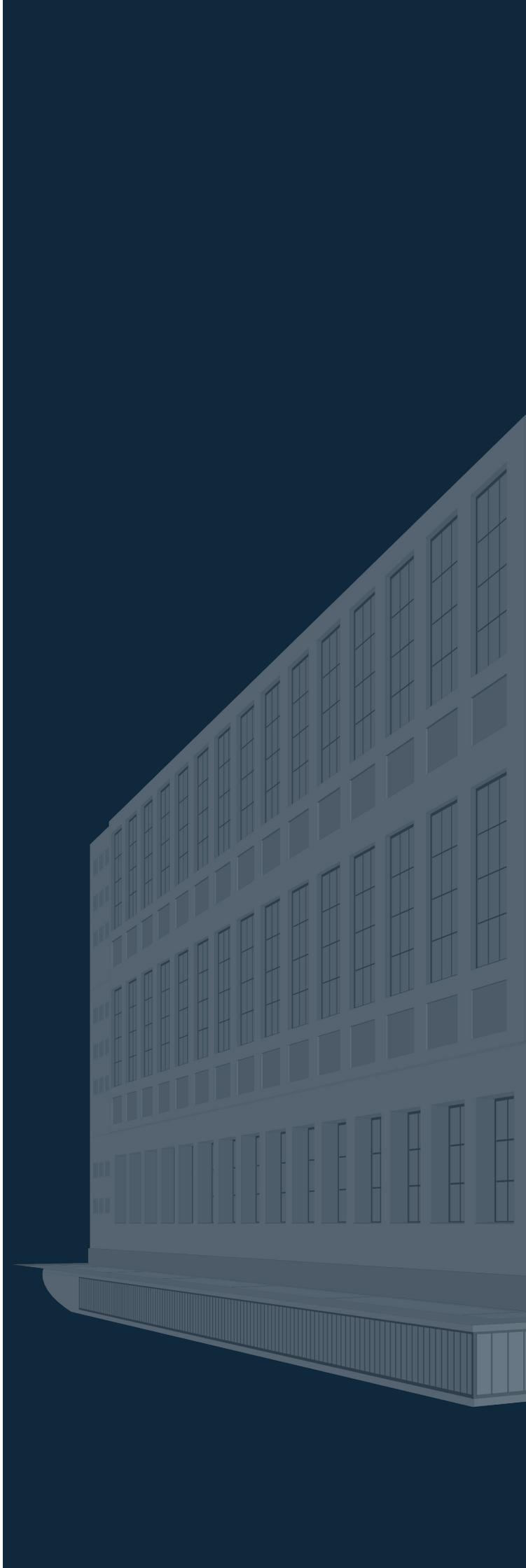


PROSPETTO EST 1:200



PROSPETTO OVEST 1:200





3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	82
3.2 CARATTERISTICHE DEL TESSUTO URBANO: VISTE AEREE	84
3.3 ACCESSIBILITÀ VIARIA	86
3.4 ACCESSIBILITÀ - TRASPORTO PUBBLICO E SERVIZI SHARING	88
3.5 SERVIZI E ATTIVITÀ PRESENTI NELLE PROSSIMITÀ	90
3.6 DOMANDA: ANALISI DEMOGRAFICA	92
3.7 DOMANDA: ANALISI DEI REDDITI E DELL'OCCUPAZIONE	98
3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO	100

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La Manifattura Moncalieri si trova ai limiti del comune di Torino (è infatti l'ultimo lotto dentro il comune di Torino, prima che inizi il comune di Moncalieri), nel borgo Cavoretto nell'Oltrepò.

Cavoretto è un insediamento antico che, fino al Settecento, è stato caratterizzato da una suddivisione a maglie larghe all'interno delle quali erano principalmente presenti residenze per la villeggiatura. A partire dall'Ottocento l'area attraversò un profondo e radicale cambiamento: i lotti vennero suddivisi in spazi di dimensione più ridotta e la zona fu trasformata, da una parte, in luogo per lussuose case borghesi ^[1], dall'altra, per via delle peculiarità morfologiche dell'area, in aree industriali che sfruttavano la forza motrice dei molteplici corsi d'acqua provenienti dalla collina. L'industrializzazione che prese vita fu tale da rendere questa zona dell'Oltrepò il secondo polo dell'industrializzazione torinese ^[2].

Nel Novecento sono state costruite nuove infrastrutture (scuole, strade, scale) che hanno reso la zona più servita e urbana. Fino a inizio secolo erano ancora presenti alcune industrie: l'estrazione della sabbia del Po e il lavoro delle fornaci per lo sbocco del rio Pattonera ^[3].

Localizzata dall'altra parte del fiume Po (rispetto al centro di

Torino), la Manifattura si trova relativamente isolata perché nelle sue dirette vicinanze non ci sono collegamenti con l'altra riva.

Il lotto e l'edificio della Manifattura vengono attraversati dal rio Sappone, un piccolo canale proveniente dalla collina.

Nella mappa accanto possiamo inquadrare la Manifattura rispetto al centro di Torino, e rispetto ai comuni di Moncalieri, Nichelino e Grugliasco. Sono anche evidenziati i tempi di spostamento verso questi comuni. È da notare che, con i mezzi pubblici, in 30 minuti si arriva sia a Moncalieri e Nichelino, sia al centro storico di Torino.

Indirizzo	Corso Moncalieri 421
Quartiere	Cavoretto, Oltrepò (Circoscrizione 8)
Città	Torino (TO)
Popolazione residente a Torino	870 mila
Quota altimetrica	225,4m
Distanza dal Fiume Po	343m
Lotto attraversato da	Rio Sappone
Distanza dal centro	4,7 km
	11 minuti in macchina
	25 minuti con i mezzi (linea 67)
Ponte carrabile più vicino per l'accesso al centro	Ponte Balbis a 2,8km
Ponte pedonale più vicino per l'accesso al centro	Passerella Turin Marathon a 850m



Manifattura Moncalieri



Comune di Torino



Centro Storico di Torino



Comune di Grugliasco



Comune di Moncalieri



Comune di Nichelino

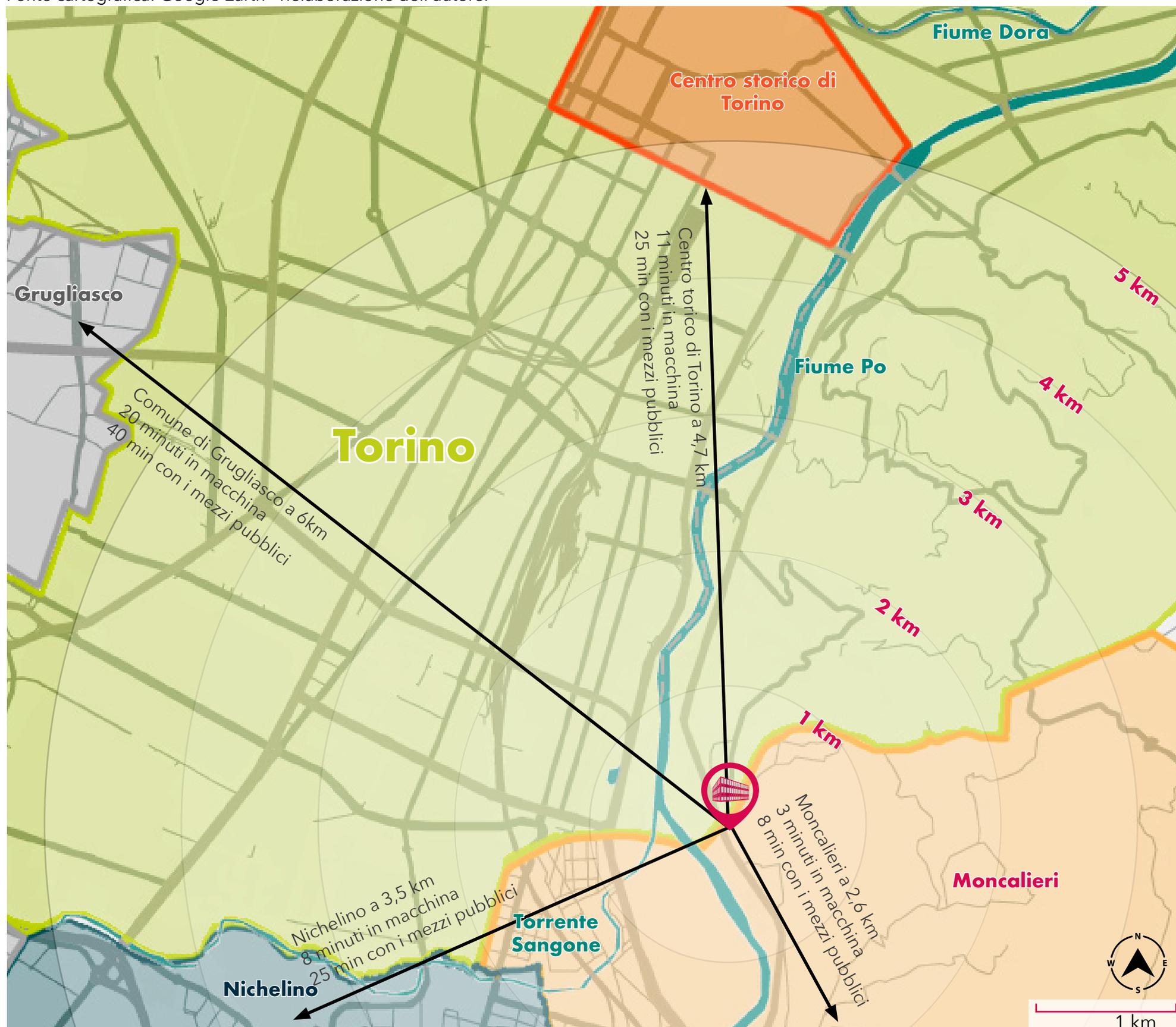
[1] *Circoscrizione VIII : San Salvario, Cavoretto, Borgo Po* (Torino: Città di Torino, 2000).

[2] Manuela Mattone, «Architetture abbandonate: la manifattura di Moncalieri (Torino)», in *Espacios industriales abandonados: gestión del patrimonio y medio ambiente*, di Miguel Ángel Álvarez Areces (Gijón, Asturias: CICEES, 2015).

[3] *Circoscrizione VIII : San Salvario, Cavoretto, Borgo Po*.

Mappa: potenziale bacino di utenza dell'ex-Manifattura Moncalieri

Fonte cartografica: Google Earth - rielaborazione dell'autore.

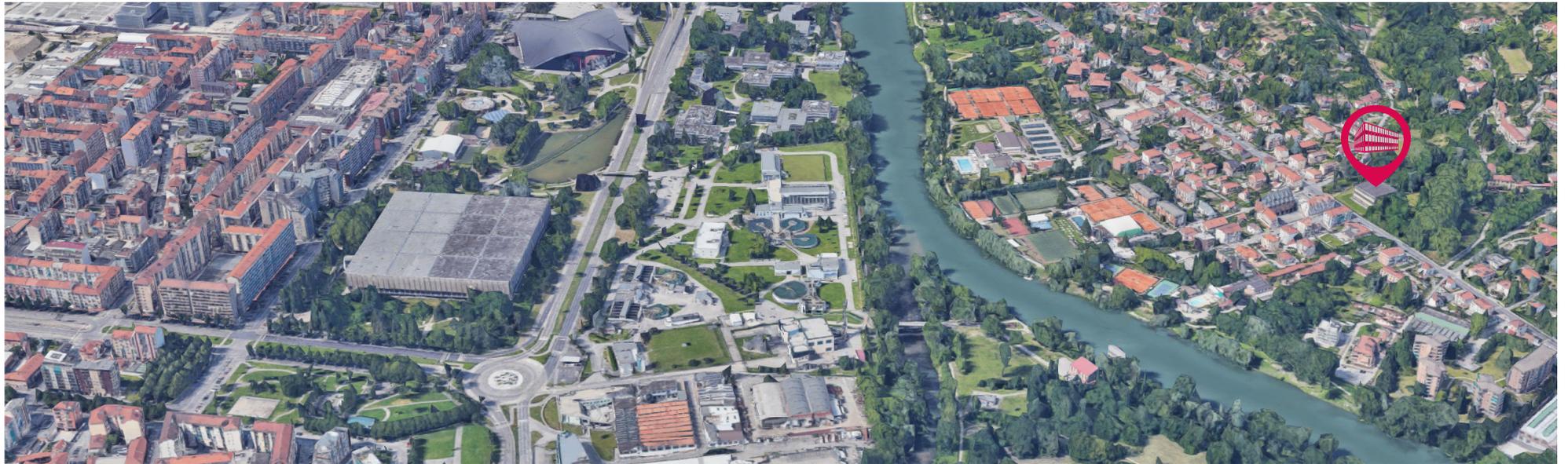


3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.2 CARATTERISTICHE DEL TESSUTO URBANO: VISTE AEREE

Nelle foto aeree sotto possiamo notare chiaramente come è diverso il tessuto urbano nell'area della Manifattura rispetto al tessuto urbano di Torino: è fatto a maglie larghe, con edifici più

bassi e immerso nel verde, quest'ultimo si densifica sempre di più verso la collina.



↙ Vista aerea dal sud

Vista aerea dal sud ↘



Fonte cartografica: Google Earth; rielaborazione dell'autore



↗ Vista aerea da nord-ovest

In evidenza il lotto della Manifattura Moncalieri ↘



Fonte cartografica: Google Earth, rielaborazione dell'autore

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.3 ACCESSIBILITÀ VIARIA

La Manifattura Moncalieri è situata sul corso che porta lo stesso nome. L'accessibilità viaria al sito di progetto non è ideale, questo poichè Corso Moncalieri, sebbene costituisca una delle principali arterie di traffico nella città, è in grande parte isolato da un lato dal fiume Po e d'altra parte è collegato quasi interamente a piccole strade provinciali.

Corso Moncalieri è la principale via di collegamento tra Torino e Moncalieri, fattore che porta ad essere vertice di traffico di automobili e persone. Il centro di Moncalieri si trova a 2,6km di distanza dalla Manifattura, il che la rende velocemente raggiungibile in macchina, in bicicletta e a piedi.

Sono presenti piste ciclabile in entrambe le sponde del Po e in alcune delle principali vie di accesso della città di Torino.

Nella zona sono presenti pochi spazi adibiti al posteggi delle autovetture.



Manifattura Moncalieri



Strade locali



Strade principali



Piste ciclabili



Strade secondarie



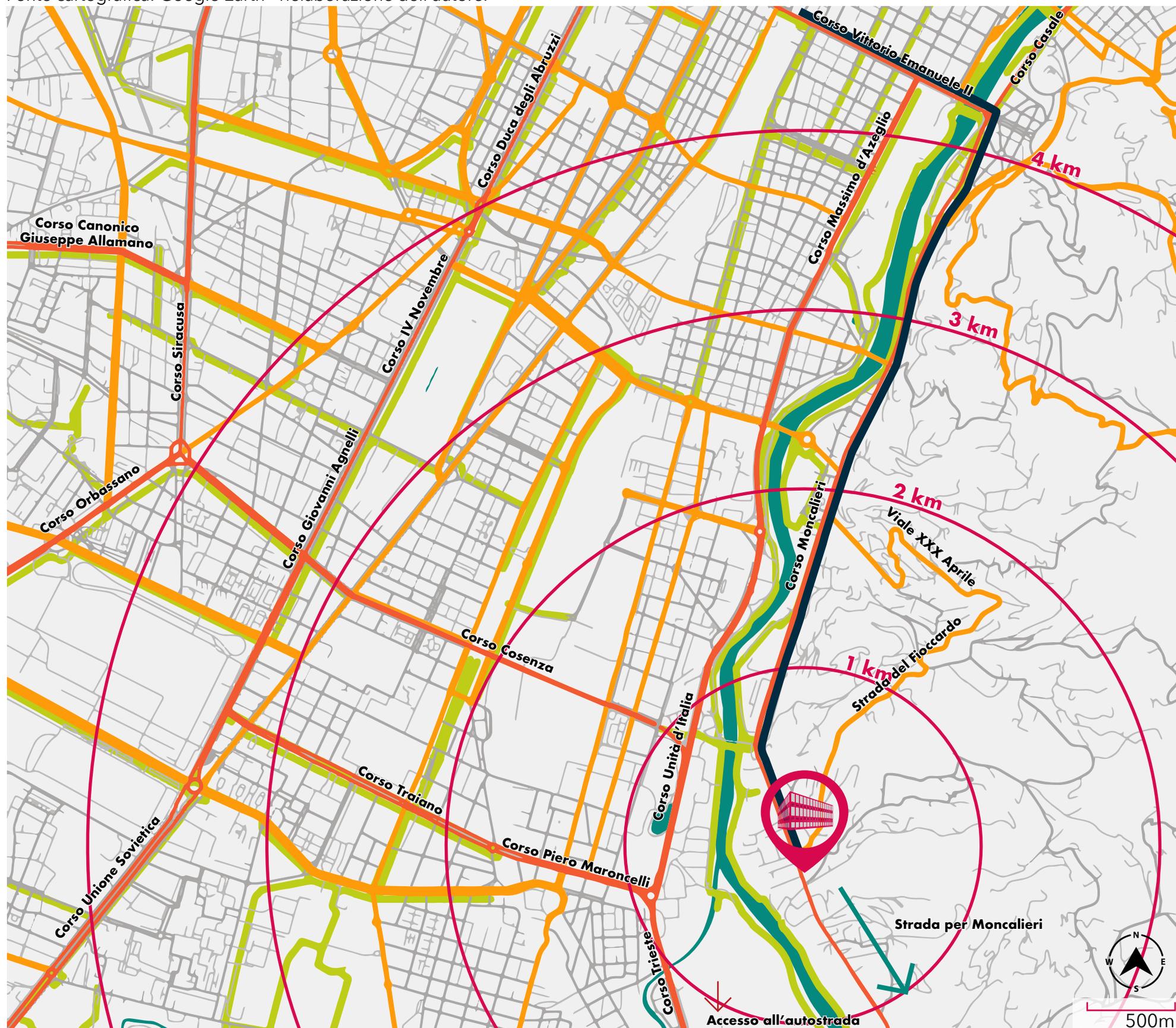
Tragitto in macchina al centro (4,7km)

1km in macchina = 2 min

1km a piedi = 13 min

Mappa: individuamento dell'accessibilità viaria dal centro di Torino e nelle vicinanze dell'ex-Manifattura Moncalieri

Fonte cartografica: Google Earth - rielaborazione dell'autore.



3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.4 ACCESSIBILITÀ: TRASPORTO PUBBLICO E SERVIZI SHARING

L'edificio della Manifattura Moncalieri si trova in una zona prevalentemente residenziale ma quest'ultima non è ben servita in termini di trasporto pubblico, avendo una sola linea (la 67) che ne permette l'accesso. La linea 67 è però un collegamento veloce al centro di Torino, poiché: iniziando da Moncalieri, passa appunto da Corso Moncalieri, attraversa il ponte Balbis, arriva al Parco del Valentino tramite Corso Massimo d'Azeglio, poi Corso Raffaello e poi Via Madama Cristino fino ad arrivare a Corso Vittorio Emanuele II, dove si trova la stazione ferroviaria Porta Nuova. La linea 67 prosegue successivamente seguendo Corso Re Umberto, Piazza Solferino e arrivando poi al capolinea in Piazza Albarello.

Un'ulteriore interessante possibilità è lo sfruttamento della linea 67 fino ad arrivare ad alcuni snodi nevralgici nel centro di Torino per poi passare ad altre linee che servono aree completamente differenti della città. Alcuni degli snodi principali sono situati in Via Madama Cristina e Corso Vittorio Emanuele II.

Dalla mappa accanto si nota una evidente differenza tra la zona interessata e la zona confinante dall'altra parte del Fiume Po, molto più ben servita dai trasporti pubblici.

La zona è, in ogni caso, facilmente raggiungibile con mezzi alternativi sia privati sia facenti parte di servizi di sharing, come biciclette e monopattini noleggiabili, così come, ovviamente, tramite auto anche grazie ai servizi di carsharing disponibili in città.

Inoltre, sfruttando mezzi di viabilità alternativa, è possibile accedere all'altra sponda del fiume non soltanto con i normali ponti sfruttati dal traffico cittadino automobilistico ma anche tramite la passerella Turin Marathon.



Manifattura Moncalieri



Fermate di pullman e numero della linea



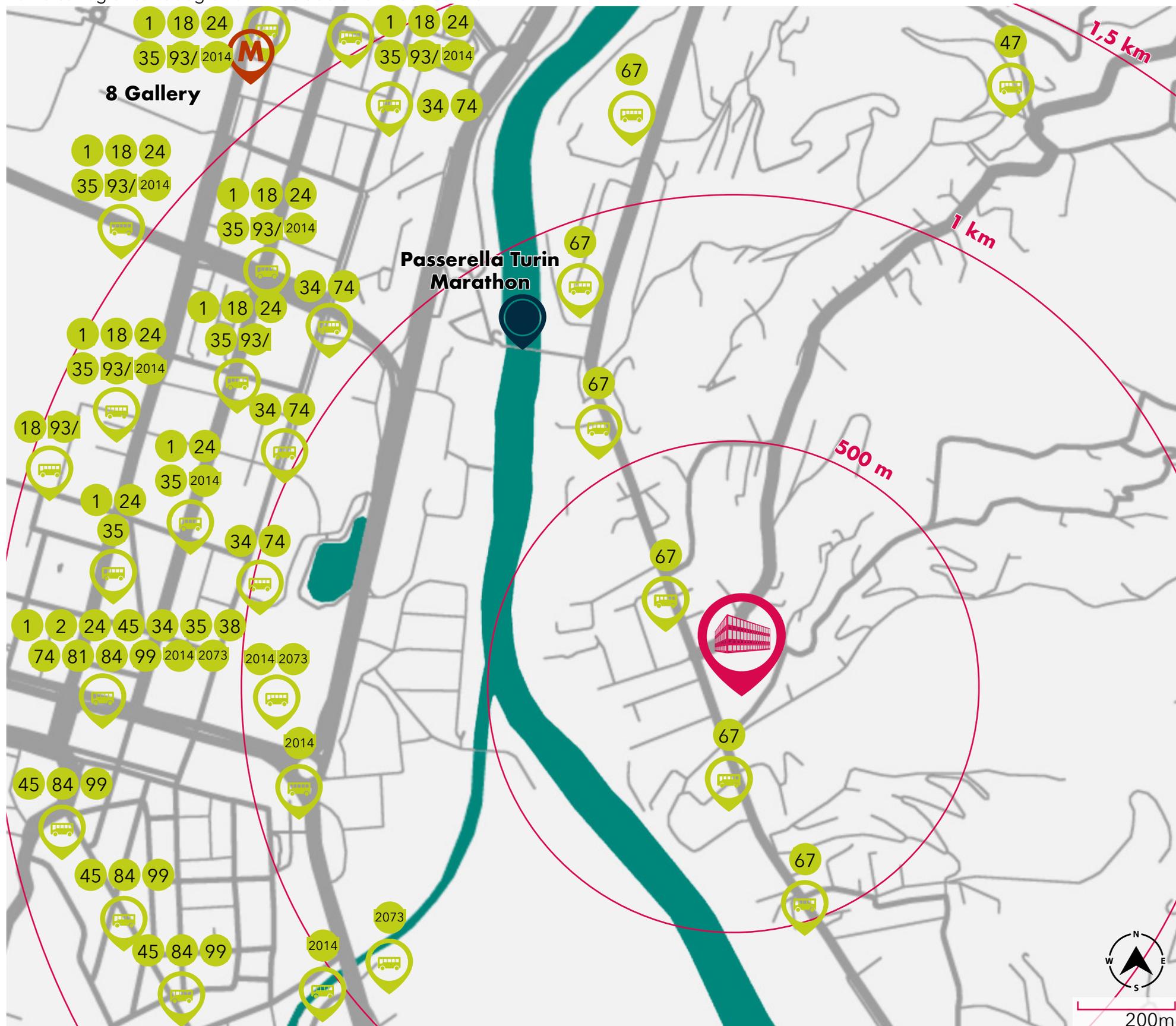
Fermata 'Lingotto' della metropolitana



Non sono presenti stazioni del servizio di carsharing elettrico Blue Torino, tuttavia, si può accedere a tutta la zona con i servizi di Enjoy, ShareNow o LeasysGo (dove non è richiesto di parcheggiare in una stazione di servizio) oltre ai nummervoli servizi di bike sharing e monopattini elettrici a noleggio

Mappa: individuazione dell'accessibilità tramite trasporto pubblico alle vicinanze dell'ex-Manifattura Moncalieri

Fonte cartografica: Google Earth - rielaborazione dell'autore.



3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.5 SERVIZI E ATTIVITÀ PRESENTI NELLE PROSSIMITÀ

Nella mappa a destra è possibile individuare la zona di interesse e i relativi servizi presenti sul territorio annesso.

Nelle dirette vicinanze al sito di progetto non sono presenti molti servizi. Infatti, si trovano solamente 5 categorie di servizi in un raggio di 500m dall'ex-manifattura: ristoranti, bar, farmacie, benzinai e associazioni sportive.

Il supermercato più vicino si trova a 2,5km dalla Manifattura e, raggio di 1km, non sono neanche presenti servizi postali o alberghieri.

La zona adiacente, ma oltre il Po, è invece ben servita in tutte le categorie. Si nota un grande numero di bar, alberghi, farmacie, benzinai e supermercati, un discreto ma anche appropriato numero di tabaccai e ristoranti. Nelle vicinanze dell'ex-manifattura, troviamo però una presenza più concentrata di ristoranti e una marcata presenza di associazioni sportive, però tra queste ultime non è presente una palestra.

La gamma di servizi in zona è quindi molto diversa dal tessuto



Poste



Cimitero di Moncalieri



Ristoranti



Farmacie



Supermercati/Alimentari



Alberghi



Bar/caffè



Tabaccaio



Manifattura Moncalieri



Scuole/centri di formazione



Biblioteche



Centri/associazioni sportivi/palestre

urbano Torinese dalla parte opposta del fiume. Le ragioni per tale caratteristica potrebbero essere diverse.

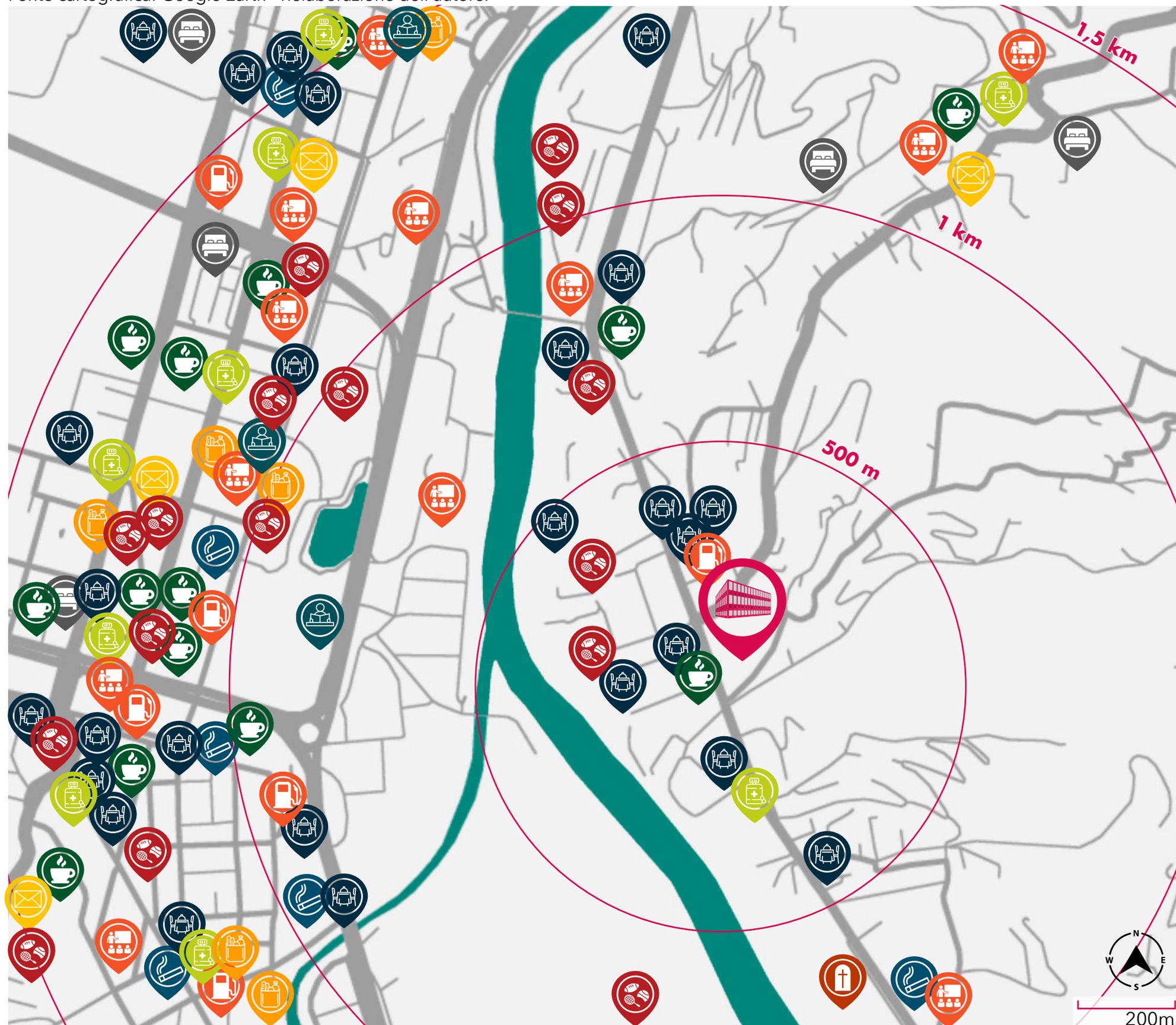
La zona Oltrepò è composta maggiormente da ville e piccoli edifici, a differenza della maggior parte delle altre zone di Torino dove vi sono principalmente edifici più alti: questo comporta una minore densità di popolazione e, di conseguenza, meno domanda di servizi.

L'area di progetto è una zona con una limitata proposta di trasporti pubblici e difficile da raggiungere a piedi, infatti i collegamenti all'altra parte del fiume non sono tanti e sono distanti tra di loro, quindi probabilmente non idonea al piccolo commercio al dettaglio.

Per attrarre il pubblico a questa zona, sarebbe ottimale offrire una gamma di prodotti e servizi non facilmente reperibili nel territorio, andando così ad interessare un gruppo di consumatori che non è solamente quello delle dirette vicinanze, ma anche proveniente da tutto il territorio limitrofo.

Mappa: individuamento dei servizi presenti nelle vicinanze dell'ex-Manifattura Moncalieri.

Fonte cartografica: Google Earth - rielaborazione dell'autore.



3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.6 DOMANDA: ANALISI DEMOGRAFICA

Il Comune di Moncalieri e il Comune di Torino sono entrambi parti della Città Metropolitana di Torino (CMTTo), ma la struttura demografica non è del tutto uguale.

Il comune di Moncalieri ha una superficie totale di 47Km² e una popolazione residente totale nel 2021 di 56.522 persone, risultando in una densità abitativa è di 1.189 abitanti per chilometro quadrato, più di cinque volte inferiore a quella del comune di Torino, che corrisponde a 6.521 ab/km². Il Comune di Torino ha una superficie di 130km² e nel 2021 ha 848.196 residenti^[1]. La CMTTo ha la minore densità abitativa, pari a 324 abitanti per km².

Il comune di Torino e la CMTTo hanno una percentuale leggermente più alta di donne rispetto a Moncalieri (52,7% rispetto a 51,6%).

Torino ha un'alta percentuale di stranieri, pari a 14,6% nel 2021. Questo valore è decisamente superiore sia a quello di Moncalieri (10,1%, che a quello della CMTTo (9,5%).

Età media in tutti e tre ambiti nel 2021 è sui 47 anni (popolazioni più vecchie rispetto alla media italiana di 46 anni) e nota una tendenza di invecchiamento della popolazione dal 2003. Questa tendenza si riflette sulla percentuale di popolazione

economicamente attiva (tra i 15 e i 64 anni) che è diminuita negli ultimi vent'anni.

La popolazione economicamente attiva è anche relativamente molto anziana. Questo dato si può verificare attraverso l'indice di ricambio della popolazione attiva, che rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Nel 2021 Moncalieri ha questo pari a 141, Torino 145 e CMTTo 151. Un altro dato interessante è quello dell'indice di dipendenza strutturale, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, a Torino nel 2021 ci sono 61,2 individui a carico, ogni 100 che lavorano, a Moncalieri l'indice è di 63,6 e alla CMTTo 61,3.

A Torino il numero medio di componenti per famiglia è più piccolo rispetto a Moncalieri e alla CMTTo. In tutti gli ambiti si assiste a un aumento del numero di famiglie, e a Moncalieri e alla CMTTo a una diminuzione del numero medio di componenti delle stesse. A Torino il numero medio non è diminuito, ma è molto inferiore a quello di Moncalieri e della CMTTo.

[1] Tutte le statistiche sono state elaborate dall'autore a partire dai dati Istat Istat, «StatBase: l'accesso ai principali dati istat.it», consultato 29 ottobre 2021, <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/banche-dati/statbase>.

Si può notare anche un generale calo nel saldo naturale (movimento naturale della popolazione in un anno, determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi) che era negativo già nel 2003 ma in costante diminuzione, nel caso di Torino e della CMTò oltre il -50%.

Il saldo migratorio (il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune in questione) totale ha anche subito una variazione negativa negli anni, sia a Moncalieri che a Torino che alla CMTò.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione per età e stato civile i tre ambiti presentano valori molto simili.

Quando si tratta di stato civile, i valori sono molto simili a Moncalieri e alla CMTò. Torino ha una percentuale leggermente più bassa di divorziati/e e più alta di celibi/nubili. I coniugati sono più alti a Moncalieri e alla CMTò.

Significato degli indici:

Popolazione totale: popolazione anagrafica residente al 31 dicembre (tranne dove l'anno è 2021, in questo caso la popolazione risale ai dati del 1o gennaio 2021).

Età media: È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente.

Popolazione economicamente attiva: popolazione tra i 15 e i 64 anni.

Indice di ricambio della popolazione attiva: Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

Indice di dipendenza strutturale: Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).

Saldo naturale: Il movimento naturale della popolazione in un anno, determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi.

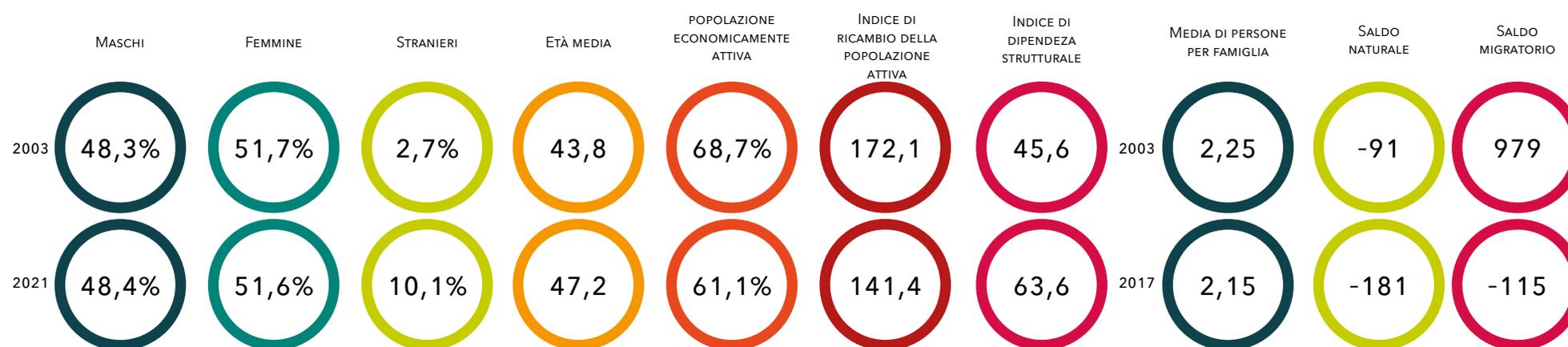
Saldo migratorio: il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune in questione.

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

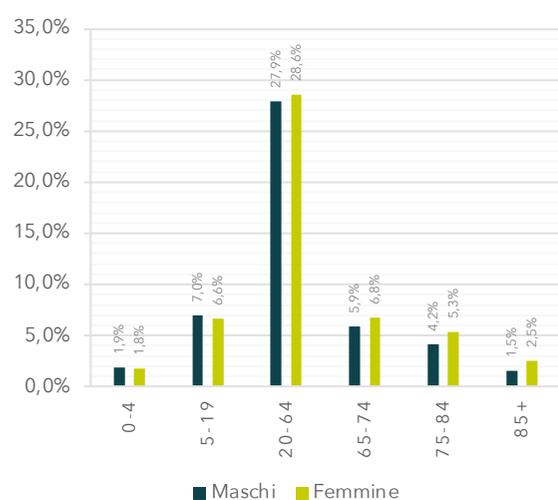
3.6 DOMANDA: ANALISI DEMOGRAFICA

DATI: COMUNE DI MONCALIERI

POPOLAZIONE TOTALE NEL 2003	53.574	SUPERFICIE	47 KM²	NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2003	24.042
POPOLAZIONE TOTALE NEL 2021	56.522	DENSITÀ ABITATIVA NEL 2021	1.189 AB/KM²	NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2017	26.384



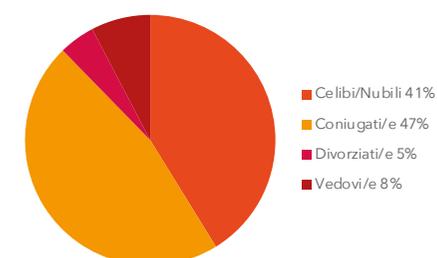
ETÀ PER CLASSI NEL 2021



ETÀ NEL 2021



STATO CIVILE NEL 2019



Elaborazione dati istat.it

DATI: COMUNE DI TORINO

POPOLAZIONE TOTALE NEL 2003

867.857

SUPERFICIE

130 KM²

NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2003

432.287

POPOLAZIONE TOTALE NEL 2021

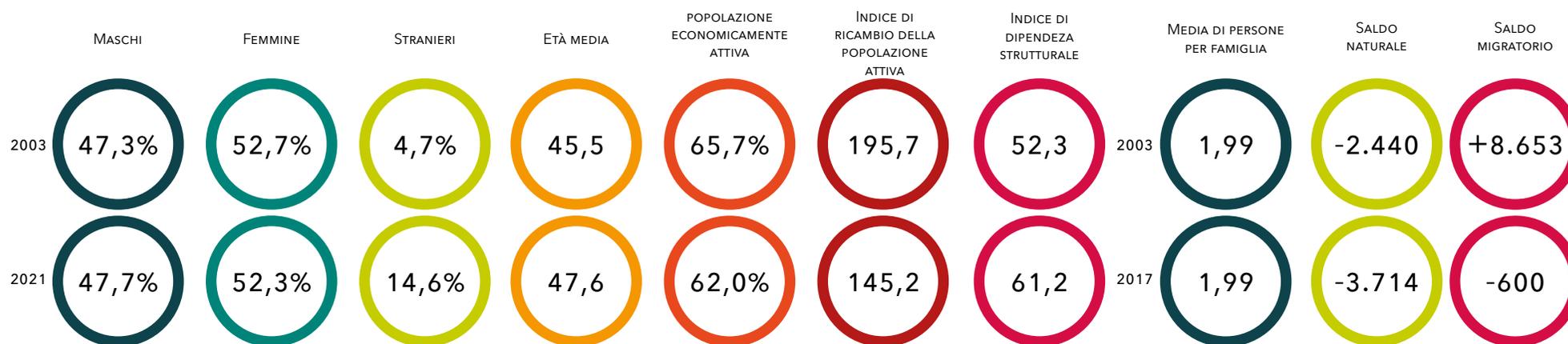
848.196

DENSITÀ ABITATIVA NEL 2021

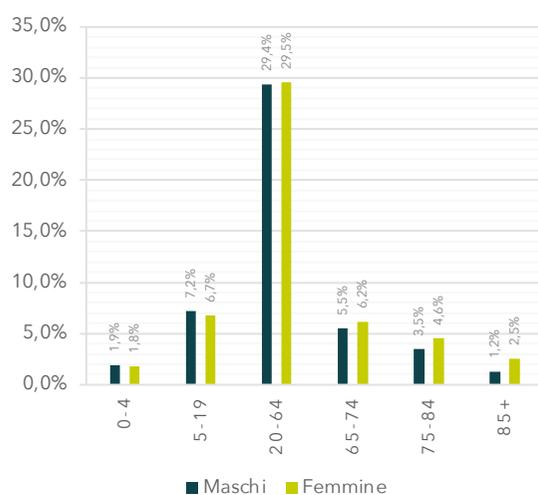
6.521 AB/KM²

NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2017

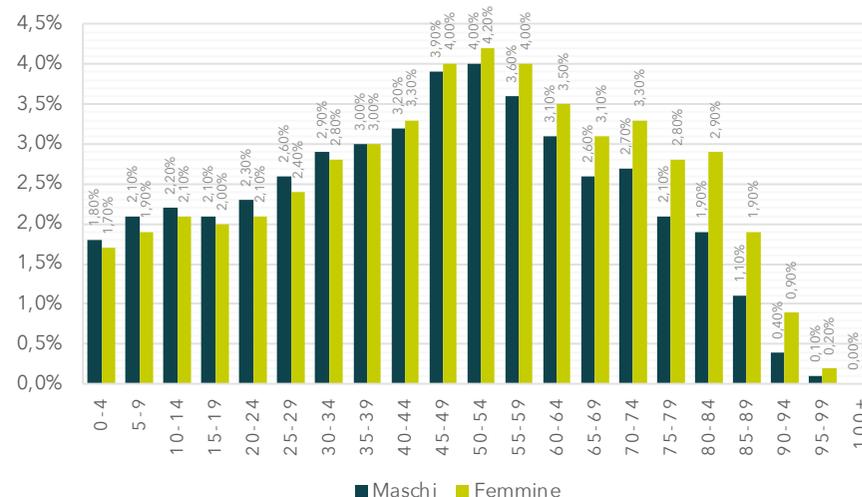
438.155



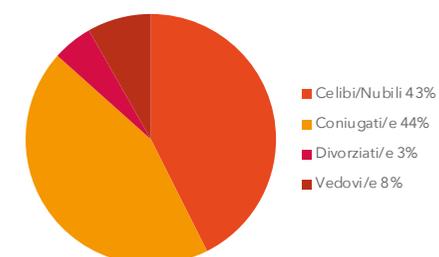
ETÀ PER CLASSI NEL 2021



ETÀ NEL 2021



STATO CIVILE NEL 2019

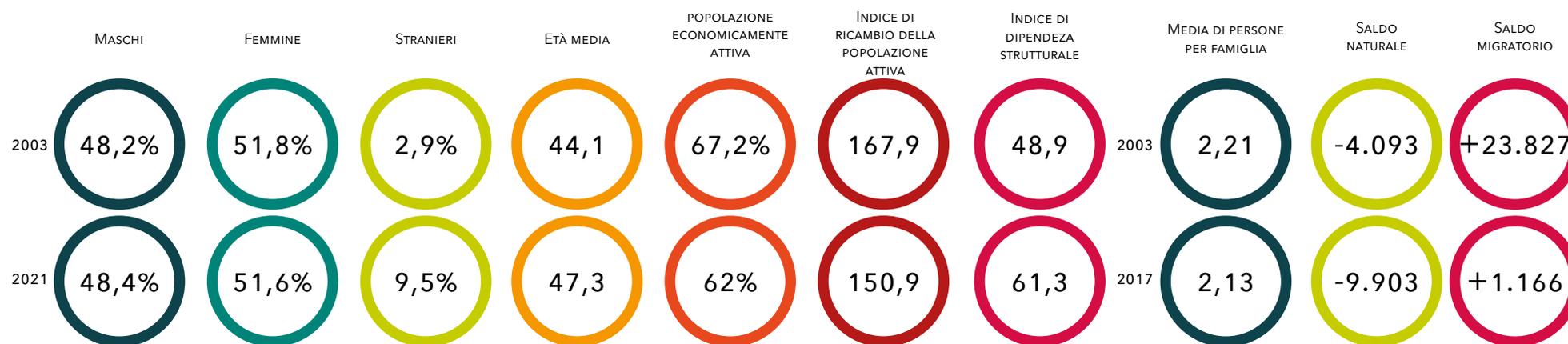


3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

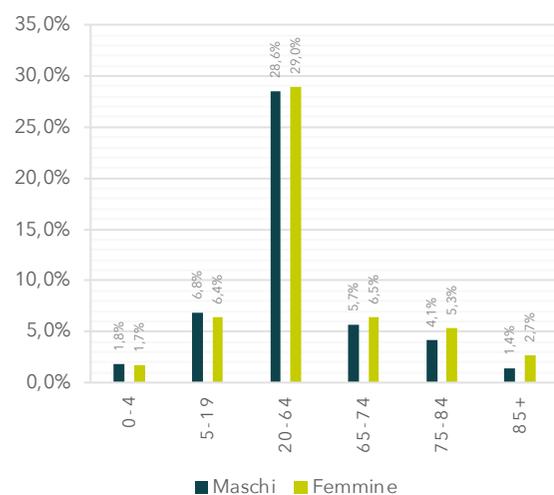
3.6 DOMANDA: ANALISI DEMOGRAFICA

DATI: CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO (CMTO)

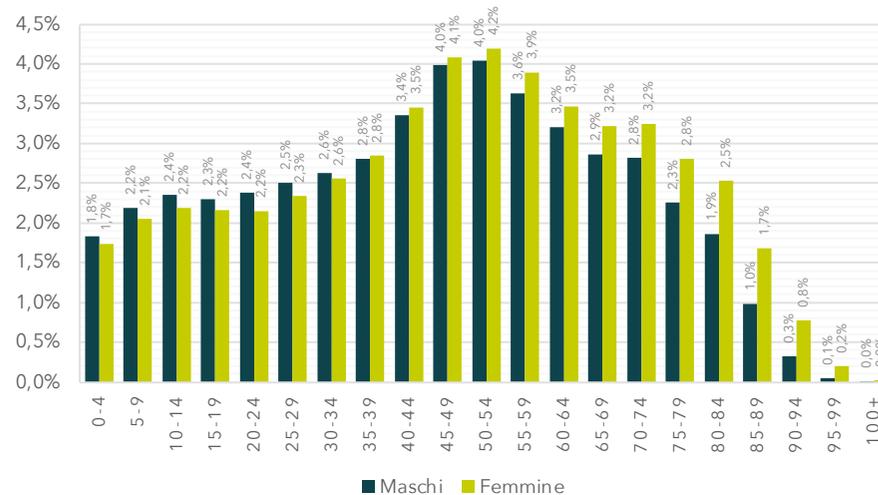
POPOLAZIONE TOTALE NEL 2003	2.191.960	SUPERFICIE	6.826 KM²	NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2003	985.735
POPOLAZIONE TOTALE NEL 2021	2.212.996	DENSITÀ ABITATIVA NEL 2021	324 AB/KM²	NUMERO DI FAMIGLIE NEL 2017	1.054.162



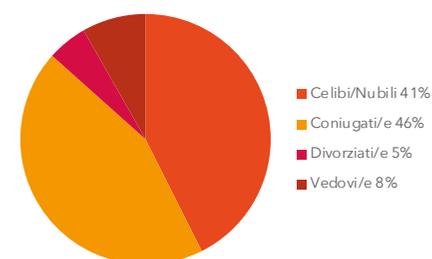
ETÀ PER CLASSI NEL 2021



ETÀ NEL 2021



STATO CIVILE NEL 2019



Elaborazione dati istat.it

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.7 DOMANDA: ANALISI DEI REDDITI E DELL'OCCUPAZIONE

Analizzando i dati di reddito disponibile pro-capite (reddito - tasse e prelievo fiscale) nel 2019 tra i comuni di Moncalieri, Torino e la Città Metropolitana di Torino (CMT0), possiamo evidenziare che il più alto è quello di Torino, questo risultato è visibile anche dall'indice del reddito disponibile che è 119 (quello italiano di riferimento è di 100). Moncalieri ha un reddito disponibile più basso rispetto a Torino ma ha i consumi più alti, risultando in una differenza redditi-consumi di €342. Questa differenza R-C nel comune di Torino è pari a €692. Nella CMT0 il reddito è il più basso e anche i consumi, la differenza è di €251.

Il tasso di attività (rapporto tra le persone appartenenti alle forze di lavoro e la popolazione di 15 anni o più) e il tasso di occupazione (rapporto tra gli occupati e la popolazione di 15 anni o più) più alti sono quelli di Moncalieri. Torino ha la più alta percentuale di disoccupati (4,6%) rispetto a Moncalieri (3,3%) e alla CMT0 (3,8%). Questo si riflette quindi anche nel tasso di disoccupazione, pari al 10,1% a Torino.

I consumi complessivi per settore tra Moncalieri, Torino e CMT0 sono molto simili. Le differenze sono inferiori al 0,3% in tutti i settori. Rispetto alla media nazionale, però, consumano più del doppio in servizi alloggiativi e pubblici esercizi, il doppio nella cura della persona, 2% in più nei trasporti, la metà del consumo italiano per salute, 11% in meno rispetto all'Italia per costi relativi alla casa, 1% in più rispetto all'abbigliamento e calzature, e 2% in meno in alimentari e tabacco.

Significato degli indici:

Reddito disponibile pro-capite: reddito - tasse e prelievo fiscale

Numero indice del reddito del comune: $(\text{reddito comune} / \text{reddito medio dell'Italia}) * 100$

Consumo complessivo pro-capite: tutti i consumi annuali in un certo comune

Numero indice del reddito del comune: $(\text{consumi comune} / \text{consumi medi in Italia}) * 100$

Non forze lavoro: comprendono le persone di 15 anni o più che non fanno parte delle forze di lavoro, ovvero quelle non classificate come occupate o in cerca di occupazione.

Forze lavoro: comprendono le persone occupate e quelle disoccupate.

Occupati: comprendono le persone di 15 anni e più che nella settimana di riferimento:

a) hanno svolto almeno un'ora di lavoro in una qualsiasi attività che preveda un corrispettivo monetario o in natura; b) hanno svolto almeno un'ora di lavoro non retribuito nella ditta di un familiare nella quale collaborano abitualmente; c) sono assenti dal lavoro (ad esempio, per ferie o malattia). I dipendenti assenti dal lavoro sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi, oppure se durante l'assenza continuano a percepire almeno il 50 per cento della retribuzione. Gli indipendenti assenti dal lavoro, ad eccezione dei coadiuvanti familiari, sono considerati occupati se, durante il periodo di assenza, mantengono l'attività. I coadiuvanti familiari sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi.

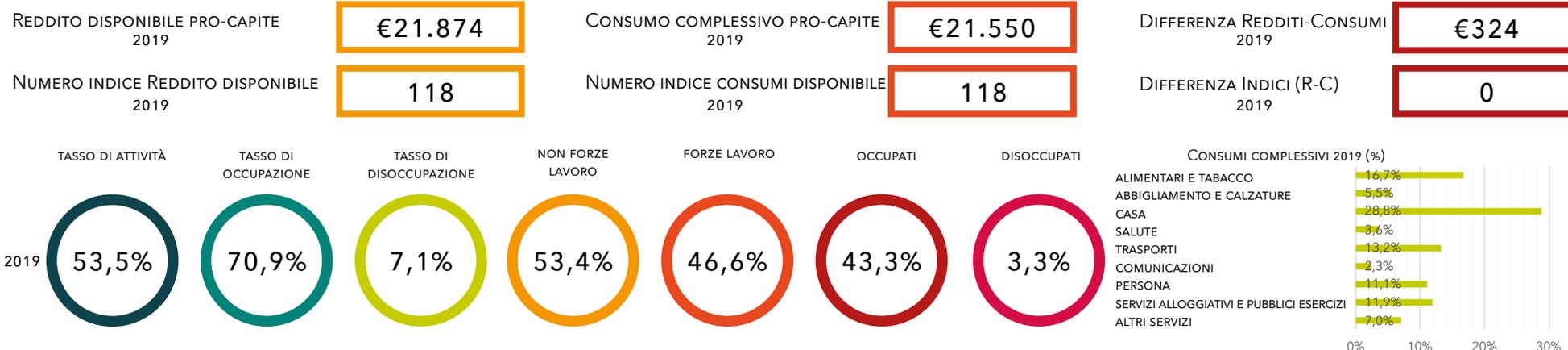
Disoccupati: comprendono le persone non occupate tra i 15 e i 74 anni che: a) hanno effettuato almeno un'azione attiva di ricerca di lavoro nelle quattro settimane che precedono la settimana di riferimento e sono disponibili a lavorare (o ad avviare un'attività autonoma) entro le due settimane successive; oppure, b) inizieranno un lavoro entro tre mesi dalla settimana di riferimento e sarebbero disponibili a lavorare (o ad avviare un'attività autonoma) entro le due settimane successive, qualora fosse possibile anticipare l'inizio del lavoro.

Tasso di attività: rapporto tra le persone appartenenti alle forze di lavoro e la popolazione di 15 anni o più, calcolato $(\text{forze lavoro} / \text{popolazione di 15 anni o più}) * 100$

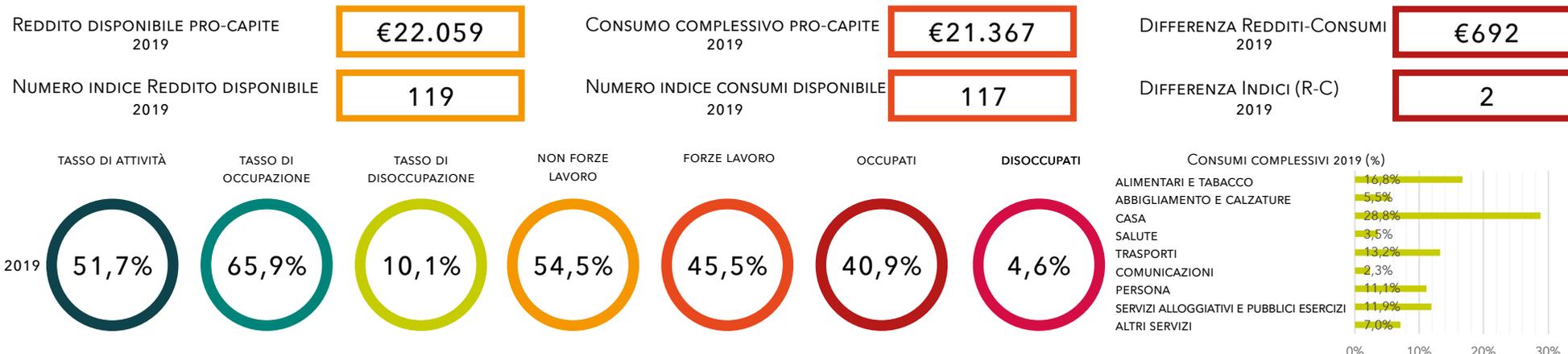
Tasso di occupazione: rapporto tra gli occupati e la popolazione di 15 anni o più, calcolato $(\text{occupati} / \text{popolazione dai 15 ai 64 anni}) * 100$

Tasso di disoccupazione: rapporto tra le persone in cerca di occupazione e le forze di lavoro, calcolato $(\text{disoccupati} / \text{forze lavoro}) * 100$

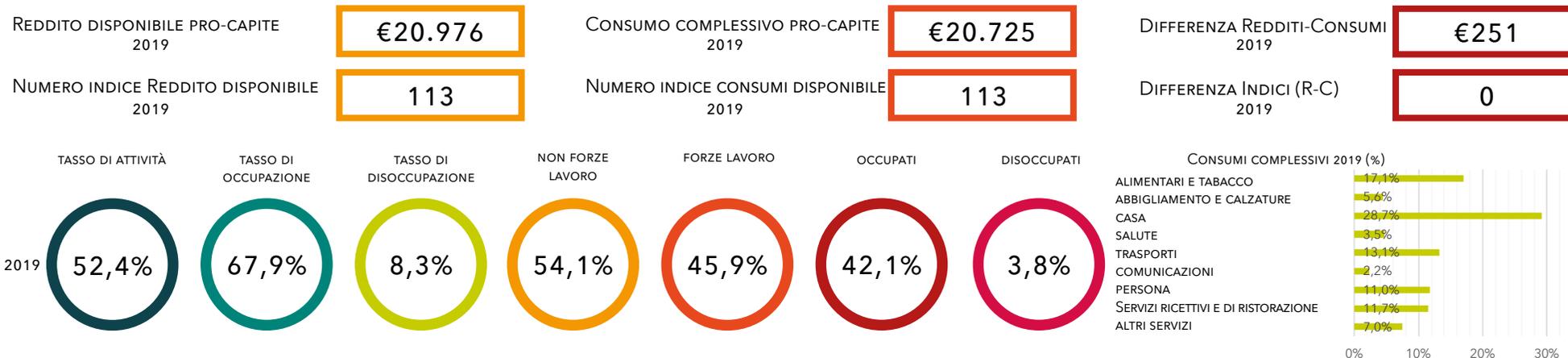
DATI: COMUNE DI MONCALIERI



DATI: COMUNE DI TORINO



DATI: CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO (CMTO)



Elaborazione dati forniti da urbistat.it

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO

IL PIANO REGOLATORE (PRG)

Dal punto di vista legislativo il Piano Regolatore Regionale (PRG)^[1] in vigore è ancora quello stipulato nel 24 maggio del 1995, e per il lotto della Manifattura Moncalieri, definisce l'area come Zona residenziale (R8), e prevede come destinazione d'uso TE (settore terziario).

La Zona R8 prevede:

Art.8 Punto 6 Aree R6,R7,R8: "Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2)" e "i parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

La zona TE è definita come:

5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali (come definiti all'art. 2 comma 43); A2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A), il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

[*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , mecc. 9907238/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di

adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

Il PRG define SLP come:

[1] Geoportale della Città di Torino, «Piano Regolatore Generale di Torino | Norme urbanistiche edilizie di attuazione | Geoportale - Città di Torino | Volume I | Testo Coordinato al 31.12.2020», consultato 21 giugno 2021, <http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale/norme-urbanistiche-edilizie-di-attuazione>.

Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.): La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 12), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.

In più è previsto per la zona TE:

Art.3, Punto 5: "Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art.3 punti 4A1a, 4A1b e 4a2."

La variante VARIANTE N. 325 Insediamenti commerciali AL P.R.G. dell'aprile 2020 prevede, per la zona R8:

29 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici. La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta di concessione edilizia e deve essere salvaguardata o ripristinata.

Inoltre, nell'Art 17. Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po: "Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici."

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

L'edificio non risulta vincolato ai sensi del codice dei beni culturali, mentre in ambito paesaggistico il lotto è sottoposto a tutela.

Il PPR ^[1] articola il territorio piemontese in ambiti e unità di paesaggio. Gli ambiti sono 76 e sono raggruppati in 12 macroambiti che sono omogenei rispetto alle caratteristiche geografiche e componenti percettive. Gli ambiti di paesaggio sono determinati in ragione delle caratteristiche paesaggistiche rilevate che costituiscono complessi integrati da paesaggi locali differenti. Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (Up) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Il lotto della Manifattura Moncalieri rientra nell'ambito numero 36: Torinese. Tale ambito interessa l'area metropolitana torinese ed è eterogeneo per morfologia (da pianeggiante a collinare e montagna) e soprattutto per i risultati delle dinamiche trasformative. È un territorio compreso tra gli ultimi crinali alpini verso la pianura e la dorsale della collina torinese oltre il Po, con margini settentrionale e meridionale in cui si afferma il paesaggio rurale di pianura. L'ampia area include, evidentemente, una pluralità di paesaggi che si sono stratificati su matrici storiche diverse. L'ambito 36 è suddiviso in 23 unità di paesaggio,

caratterizzate comunque dalla più o meno determinante influenza dei processi trasformativi metropolitani, prevalente rispetto alle dinamiche locali di trasformazione endogena.

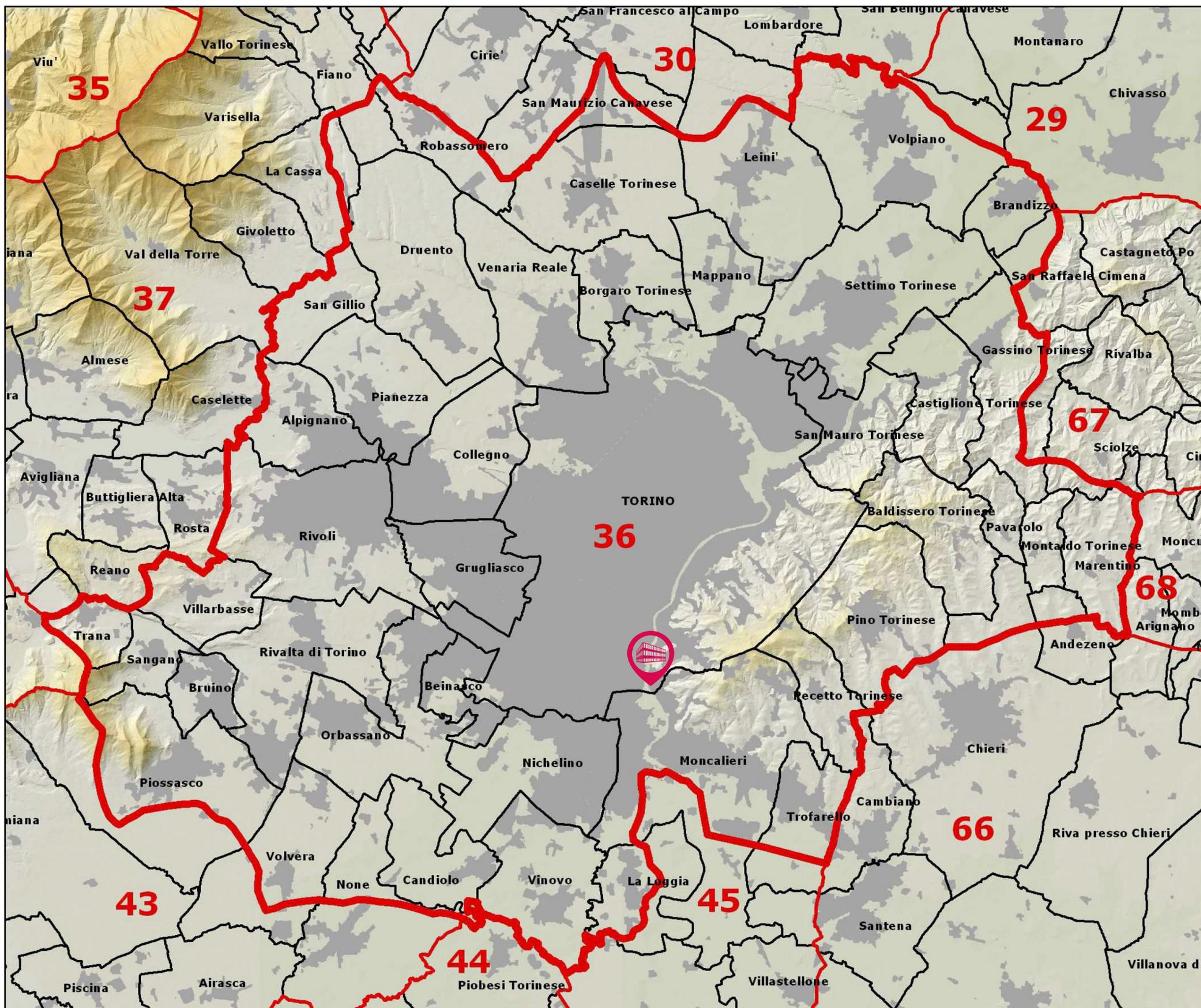
L'eterogeneità morfologica dei territori compresi in quest'ambito ad anfiteatro è notevole. I fattori di strutturazione del paesaggio sono costituiti dall'Alta Pianura torinese, che forma il livello principale dei territori pianeggianti, e dai corsi d'acqua Po, Sangone, Dora, Ceronda, Stura, e Malone (limite occidentale), che li hanno profondamente incisi. A oriente assume rilevanza di fattore strutturante la Collina Torinese, che chiude l'ambito a valle dello spartiacque; a settentrione ci si ferma alla piana, mentre le pendici e i crinali delle Valli Ceronda, Casternone e del Musinè fanno parte dell'ambito 37 e quelli dell'alto Canavese (compresi e terrazzi della Vauda) sono riconosciuti nell'ambito 30.

L'unità di paesaggio 3601 è quella di Torino ed è di tipologia normativa V, cioè urbano rilevante alterato. L'unità 3602 che è quella di Moncalieri e Trofarello rientra nella stessa categoria.

[1] Regione Piemonte, «Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017», Regione Piemonte, consultato 1 maggio 2020, <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale-ppr>.

Mappa: PPR - Ambito di paesaggio 36: Torinese

Fonte cartografica: Piano Paesaggistico Regionale, documento Schede degli ambiti di Paesaggio p. 243



3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Andando nel dettaglio, e quindi alle normative specifiche per il lotto dell'ex-Manifattura Moncalieri sono stati stipulate due tipologie di tutela, che possiamo osservare nella mappa accanto tratta dal sito dell'Agenda Regionale per la Protezione ambientale (Arpa)^[2]:

PPR Art 16: Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi.

PPR Art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004: Bene ex L 1497-39 poligoni - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino

In pratica, l'art 16 richiede che:

'gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina'.

L'art 136 riconosce il valore dell'area:

"(...) la zona collinare di Torino nel suo insieme costituisce un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale, che deve essere goduto sia da chi lo riguarda dal basso, sia da chi sul posto, quasi belvedere, rimira la sottostante città (...)"

'La copertura forestale presenta elementi di rilievo costituiti da boschi misti di latifoglie a prevalenza di querce e castagno. I valori costitutivi sono stati parzialmente compromessi dal fenomeno dello sprawl urbano e dalla conseguente perdita di naturalità che sta pregiudicando l'immagine complessiva del paesaggio e le visuali sulle emergenze storico architettoniche circostanti. Lo skyline collinare è stato inoltre pregiudicato dal proliferare degli impianti e delle antenne di telecomunicazione.'

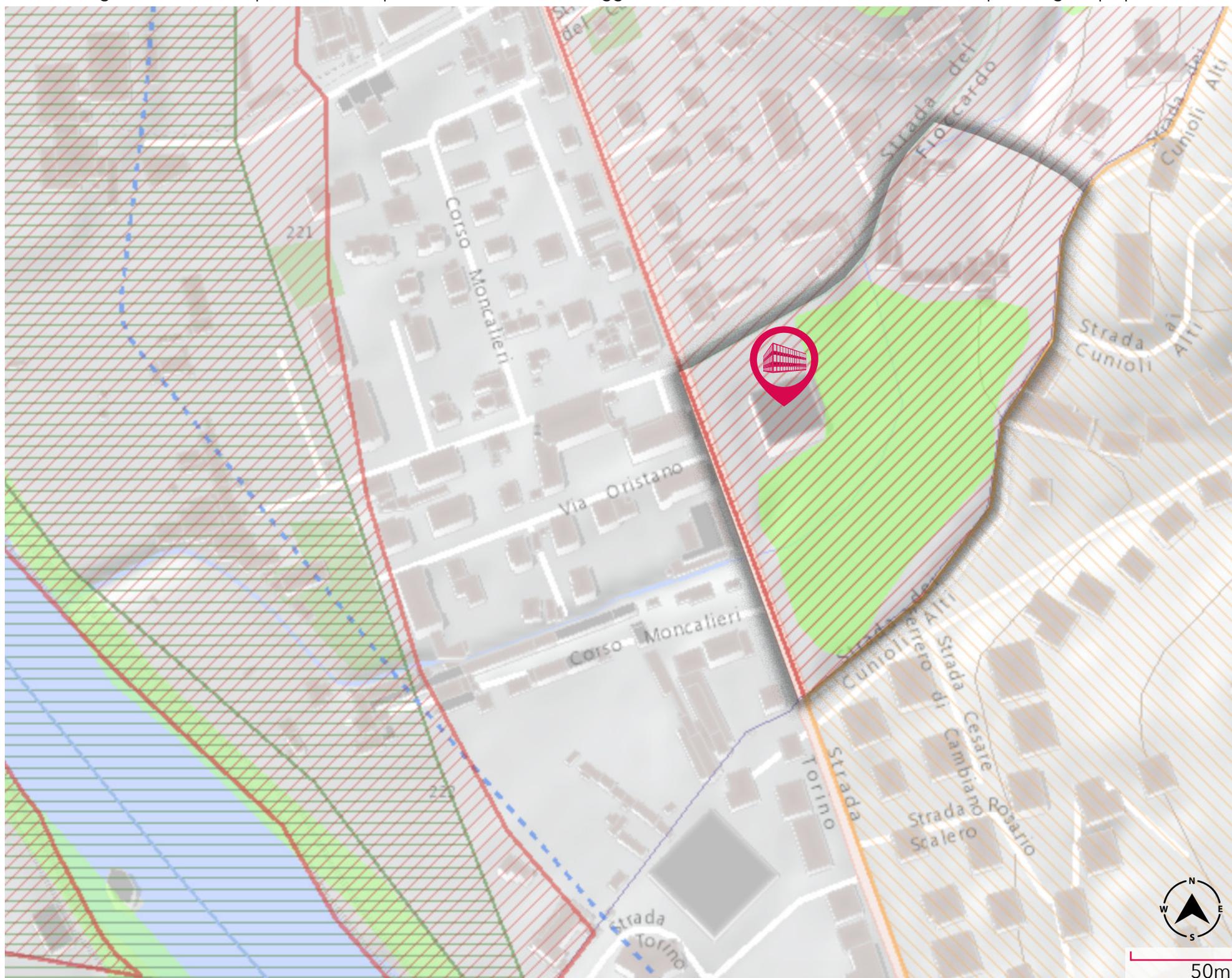
E prescrive:

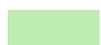
'Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14).'

[2] WebGis Arpa, «WebGis Arpa Piemonte - Piano Paesaggistico 2017», consultato 9 ottobre 2020, http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/.

Mappa: Lotto dell'ex-Manifattura Moncalieri e vicinanze, riportato dal Piano paesaggistico regionale (PPR)

Fonte cartografica: WebGis Arpa. «WebGis Arpa Piemonte - Piano Paesaggistico 2017». Consultato 9 ottobre 2020. <http://webgis.arpa.piemonte.it/>



 PPR Art 16: Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi.

 PPR Art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004: Bene ex L 1497-39 poligoni - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino

3. ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

3.8 PROCESSUALITÀ E STRUMENTI DI GOVERNO E TERRITORIO IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

‘Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al nucleo storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell’edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17).’

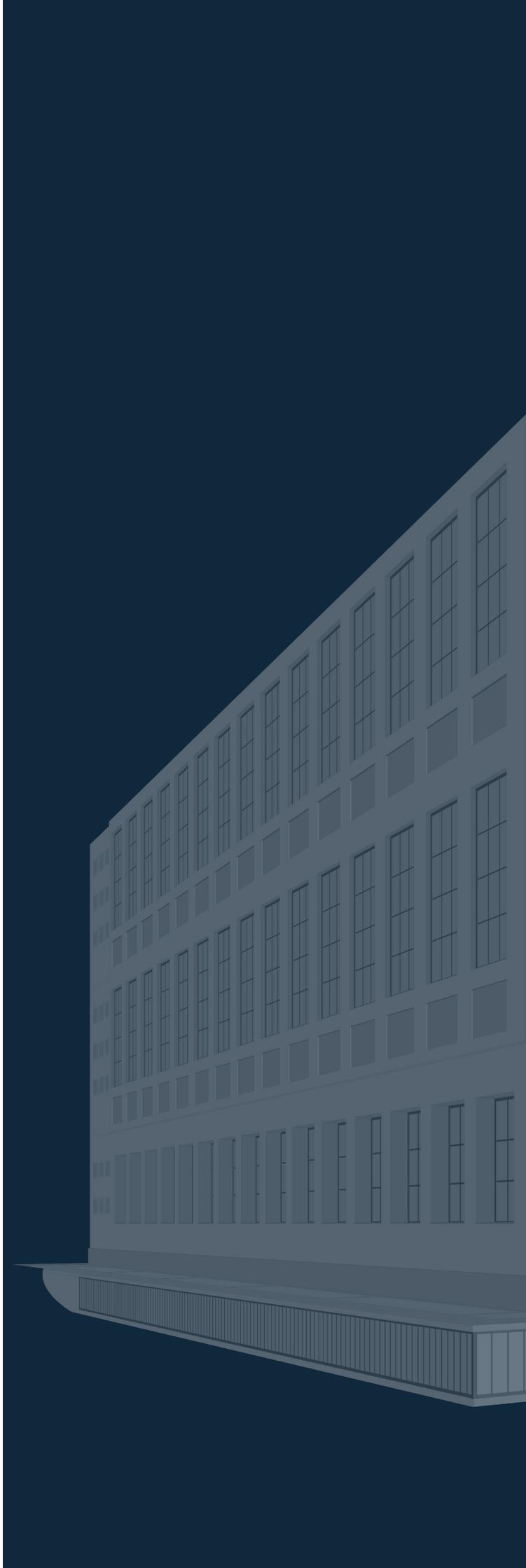
‘Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un’idonea integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di limitata altezza; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. ’

‘Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene e prevedere, nel caso di alterazione della qualità paesaggistica dell’area a seguito dell’intervento di trasformazione, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l’impatto visivo delle opere (19).’

‘Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4).’

‘Gli eventuali nuovi tracciati viari o l’adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all’andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati;’

‘Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l’utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21).’



4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.1 ANALISI SWOT	110
4.2 TRE POSSIBILI SCENARI DI MONTAGGIO DELL'OPERAZIONE: STAKEHOLDER E FASI DEL PROCESSO	114
4.3 SCELTA DELLO SCENARIO E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI	118
4.4 DINAMICHE IMPRENDITORIALI, STATISTICHE E KNOWHOW ACQUISITO POST-PANDEMIA COVID-19	122

4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.1 ANALISI SWOT

L'analisi SWOT è uno strumento di sintesi dell'architettura informativa e dei dati dell'analisi del quadro competitivo e di valutazione strategica, in questo caso presentati nel capitolo 3. L'acronimo sta per Strengths, Weaknesses, Threats and Opportunities (punti di forza, punti di debolezza, minacce e opportunità). I punti di forza e di debolezza si riferiscono allo stato di fatto e le minacce e le opportunità sono previsioni fondate. L'analisi SWOT permette, in fase strategica (che è il livello di progetto preliminare o studio di fattibilità), di evidenziare gli aspetti di un sistema di punti con i quattro criteri descritti precedentemente.

Per questo progetto sono state realizzate due analisi SWOT di livelli diversi.

La prima è quella dell'ambito territoriale. Per ciò che concerne l'ambito territoriale è doveroso specificare che tenuta in considerazione la posizione molto peculiare dell'immobile in esame, esattamente al confine tra il comune di Torino e quello di Moncalieri, l'analisi SWOT, per essere correttamente svolta, tiene in considerazione entrambi i comuni e, in merito ad alcuni elementi, ha un focus più specifico incentrato in un raggio di 1km dal lotto in esame. La seconda è quella del bene, ovvero l'ex-Manifattura Moncalieri.

Gli elementi rilevati nella SWOT sono stati suddivisi in settori (specifici per ogni analisi), tra i quali, fattori economici,

demografici, processualità, ecc. Ad ogni settore è poi stata assegnata una pesatura quantitativa, cioè, una valutazione dell'impatto complessivo.

Nella SWOT dell'ambito territoriale i 'fattori demografici' hanno una pesatura positiva per la domanda di attività culturali e per la diversità culturale, ma negativa per la tendenza di invecchiamento e una popolazione economicamente attiva anziana. Nei 'fattori economici' la pesatura è doppiamente positiva perché la popolazione di Moncalieri ha un alto indice di consumi e quella di Torino ha un alto reddito, i consumi sono alti in servizi ricettivi, ristorazione, pubblici esercizi e cura della persona e sono più alti della media in abbigliamento, calzature e trasporti. Per quanto riguarda l'offerta culturale e turistica ci sono pochissime destinazioni nella zona della Manifattura e di poco interesse culturale, perciò negativa; ma un aspetto positivo è che il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) prevede investimenti per il turismo cultura e per il risanamento dell'area del Po. Nel settore 'offerta commerciale e di servizi', la zona è conosciutamente un polo di ristorazione e attrae utenti anche nel periodo serale, ma c'è un'offerta di servizi generali bassa e non ci sono supermercati/centri commerciali facilmente raggiungibili, perciò la pesatura è positiva e negativa. L'accessibilità ha un peso positivo e doppiamente negativo perché anche se la mobilità verso il comune di Moncalieri è facile e veloce, non si può dire la stessa cosa per il centro di Torino, e la zona è isolata dall'altra parte della città dal Po.

SWOT: AMBITO TERRITORIALE

					PESATURA
Fattori demografici	Alta diversità culturale data dalla percentuale di stranieri a Torino e a Mocalieri	Popolazione economicamente attiva anziana	Domanda di attività e commercio legati alla diversità culturale	Trend popolazione indica un invecchiamento della popolazione	
Fattori economici	Moncalieri ha un alto indice di consumi pro-capite Torino ha un alto indice di reddito pro-capite Alto tasso di occupazione a Moncalieri	Bassi consumi in prodotti per la casa (affitti, mobili, articoli e servizi), alimentari e tabacchi e salute. La differenza tra redditi e consumi è bassa sia a Moncalieri che alla CMT0	Alti consumi in servizi ricettivi, ristorazione, pubblici esercizi e cura della persona Alti consumi in abbigliamento, calzature e trasporti.		
Offerta culturale/ turistica nella zona limitrofe alla Manifattura	Presenza della Biblioteca Arduino di Moncalieri a meno di 1km dalla Manifattura	Poca offerta culturale e di poco interesse turistico L'alta offerta culturale in altre zone rende la zona limitrofe all'ex- Manifattura poco attraente dal punto di vista culturale	PNRR prevede investimenti per turismo e cultura PNRR prevede rinaturazione dell'area de Po		
Offerta commerciale/ servizi nella zona della Manifattura	Sono presenti molti ristoranti, rendendo la zona frequentata anche la sera e punto di riferimento per la ristorazione Molte associazioni sportive presenti	Non ci sono supermercati e/o centri commerciali nelle vicinanze della Manifattura Limitata offerta di servizi		Eataly e GreenPea sono raggiungibile in macchina in 10 minuti, creando una possibile concorrenza a livello commerciale	
Accessibilità	Accesso al centro di 3 comuni (Torino, Moncalieri e Nichelino) in meno di 30min con i mezzi pubblici Accesso al centro di 4 comuni (Torino, Moncalieri, Nichelino e Grugliasco) in meno di 20 minuti in macchina Il centro di Moncalieri è raggiungibile a piedi	Poche opzioni di trasporto pubblico nella zona limitrofa Poche connessioni con l'altra sponda del Po	PNRR prevede rinnovo flotte bus e treni verdi		

4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.1 ANALISI SWOT

Analizzando i risultati della SWOT del bene, la pesatura della parte di identità memoria e tutela è doppiamente positiva. Nel settore 'morfologia e stato di conservazione', gli aspetti positivi sono l'ampia metratura e il fatto che sia libera di divisioni interne, ma l'aspetto negativo è lo stato di conservazione e di accessibilità, che potrebbe risultare in un esteso intervento di ristrutturazione. Per quanto riguarda la 'processualità' la pesatura è negativa perché la futura destinazione d'uso ha dei vincoli non trascurabili che limitano le possibilità delle funzioni inseribili all'interno; la pesatura è invece anche positiva perché l'area verde è protetta dal PPR e il PRG permette la costruzione di parcheggi, e che fino al 25% dell'immobile venga destinato ad attività commerciali. 'Accessibilità' ha un risultato negativo per il difficile accesso tramite trasporti pubblici, a piedi da Torino e la difficoltà in trovare posteggi con autovetture private o di servizio sharing. Per quanto riguarda la 'proprietà' dell'immobile ci sono aspetti positivi: l'immobile è di interamente proprietà privata; e negativi: la proprietà è frammentata in diversi soggetti che potrebbero non avere i fondi per una ristrutturazione.

SWOT: EDIFICIO E LOTTO DELL'EX-MANIFATTURA MONCALIERI

					PESATURA
Identità/memoria/ tutela	<p>Edificio significativo del punto di vista del patrimonio industriale</p> <p>All'interno sono presenti macchinari che hanno tenuto la funzione originale</p>	<p>Macchinari tessili di non facile rimozione</p> <p>Attualmente non ci sono procedimenti di vincolo monumentali, lasciando questo edificio firmato da Passanti e Perona in pericolo</p>	<p>Patrimonio di macchinari tessili potrebbe suscitare interesse culturale</p>	<p>Se non si interviene il degrado dell'edificio è destinato ad avanzare</p>	
Morfologia e stato di conservazione	<p>L'edificio ha un'ampia metratura di 2700m²</p> <p>Distribuzione interna libera</p>	<p>L'edificio è attualmente in stato di abbandono</p> <p>L'edificio è suddiviso in 4 piani e non è attualmente accessibile ai disabili</p>	<p>La mancanza di divisioni interne e alti soffitti permette un'ampia gamma di possibilità per il riuso</p>	<p>L'eventuale intervento di trasformazione potrebbe avere alti costi</p>	
Processualità	<p>Lotto immerso nel verde protetto dal vincolo paesaggistico del PPR</p>	<p>Il PPR ha imposto il divieto di costruire di ulteriori volumi nel lotto</p> <p>Il PRG prevede come destinazione d'uso unicamente il settore terziario</p>	<p>Il PRG permette che il 25% dell'edificio venga destinato ad attività commerciali</p> <p>Il PRG ammette costruzioni nel sottosuolo destinate al posteggio di autovetture</p>		
Accessibilità	<p>Fermata vicina del pullman linea 67, che collega l'edificio al centro di Torino e a Moncalieri</p> <p>In macchina si raggiunge il centro di Torino in 11 minuti, e Moncalieri in 3 minuti</p>	<p>Scomodo accesso tramite trasporto pubblico da Torino</p> <p>Difficile accesso a piedi da Torino</p> <p>Alta domanda di parcheggi</p>	<p>PNRR prevede rinnovo flotte bus e treni verdi</p>		
Proprietà	<p>L'edificio è interamente di natura privata</p>	<p>Proprietà frammentata in diversi soggetti</p> <p>Alcuni proprietari abitano nel lotto e non c'è una divisione fisica tra le case e l'ex-Manifattura</p>		<p>Possibile difficoltà nel trovare i fondi per poter finanziare una futura trasformazione</p>	

4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.2 TRE POSSIBILI SCENARI DI MONTAGGIO DELL'OPERAZIONE: STAKEHOLDER E FASI DEL PROCESSO

SCENARIO A: GESTIONE DA PARTE DELLA PROPRIETÀ



4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.3 SCELTA DELLO SCENARIO E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI

Avendo individuato il primo scenario, cioè, ipotizzando una gestione della parte della proprietà, è ora possibile individuare la distribuzione interna delle funzioni che meglio si prestano ad essere inserite ed implementate all'interno del nuovo progetto dell'ex-Manifattura-Moncalieri.

Suddividendo la struttura in moduli "per piani" non solo la si rende più flessibile dal punto di vista organizzativo ma anche economico: sarà infatti più semplice procedere ad una riqualificazione graduale dell'immobile sfruttando le entrate generate dalle prime attività poste in essere per andare a finanziare quelle future.

Partendo dagli interventi a breve termine, il piano che più si presta alla funzione di centro enogastronomico è quello del piano terreno, per una serie di motivazioni. La prima è quella della diretta accessibilità dall'esterno. In più sarebbe possibile ipotizzare un utilizzo degli spazi esterni immediati sia dalla parte del bar che del ristorante dei periodi estivi. Sarebbe necessario destinare una zona alla cucina che serve il bar ed il ristorante con un apposito magazzino, oltre che gli uffici del complesso.

Sarebbe interessante sfruttare lo spazio esterno anche per attività culturali (esposizioni di sperimentazioni artistiche, possibilmente in collaborazione con centro stabiliti come il Parco d'Arte Vivente)

Lo spazio del pian terreno potrebbe essere pensato per avere ampio respiro e flessibilità in modo da accogliere

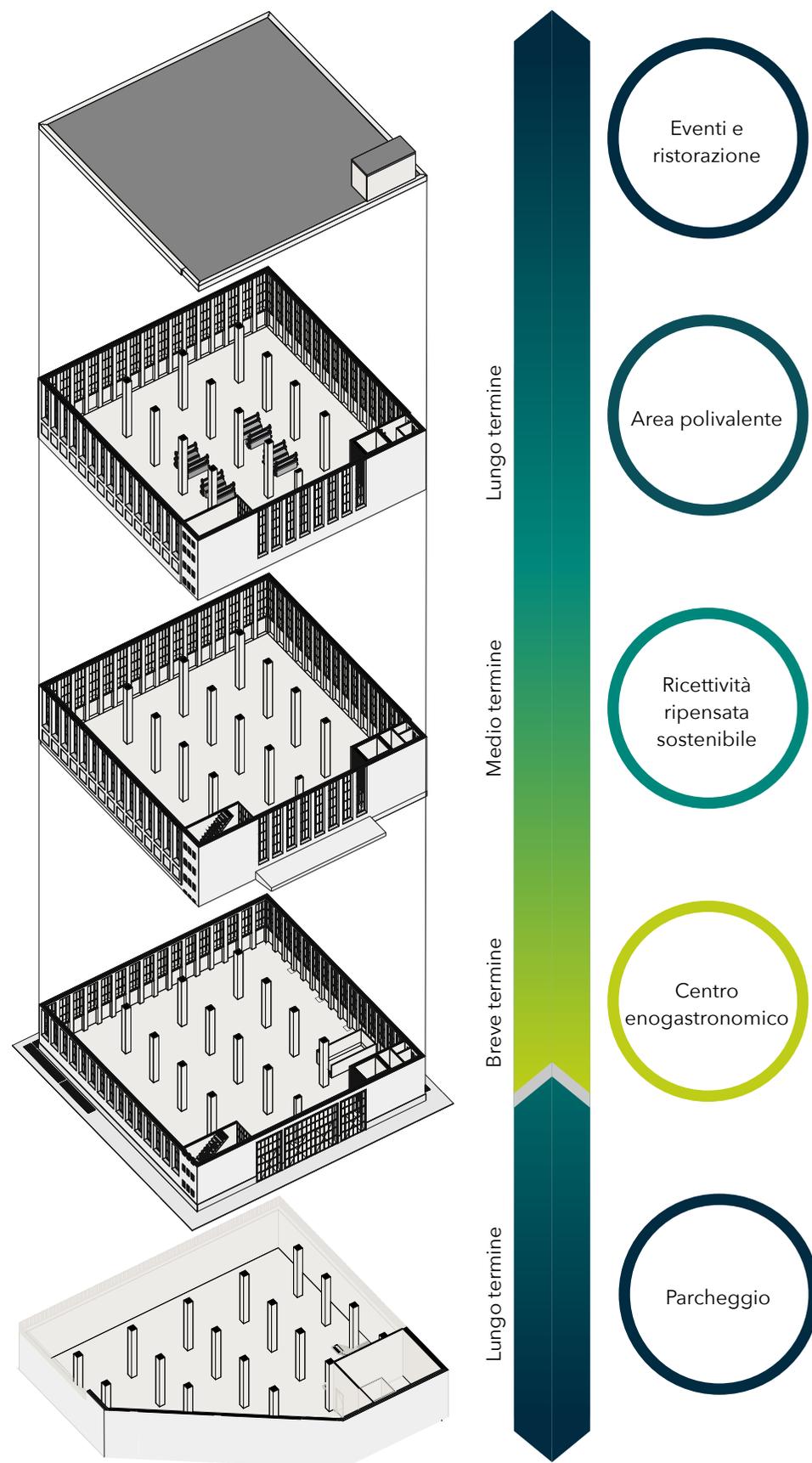
occasionalmente anche attività gastronomiche itineranti, come nel caso del Markthalle IX a Berlino, che riceve bancarelle street food gastronomiche internazionali ed temporanee e di piccoli negozianti che offrono prodotti di alta qualità, seguendo rigorosi principi di sostenibilità. Questo si otterrebbe facilmente data la attuale libera disposizione interna e l'uso di magazzini.

Passando al primo piano, quindi a un intervento di medio termine, che sarà adibito all'uso di un'attività ricettiva ripensata sostenibile. Una struttura pensata per periodi di overtourism e undertourism, quindi che sia facilmente adattabile ad usi meno tradizionali nei periodi di bassa stagione. Sarebbe l'ideale l'uso di nuove tecnologie per permettere un check-in autonomo e sicuro. Sarebbero offerti soggiorni agevolati ad associazioni sportive, sociali e culturali. Potrebbe essere opportuno pensare a spazi che si adattino alle nuove necessità della popolazione, come per esempio le workation: con la recente possibilità o, in molti casi, necessità di lavorare in remoto, sorge una nuova domanda per spazi dove poter svolgere il proprio lavoro, e per tali soggetti possono essere offerti soggiorni in abbonamento. Un'altra nuova tendenza è quella delle staycation, in un momento dove le consuetudini saltano, si potrebbe sfruttare l'occasione per offrire soggiorni anche ai residenti della città per una vacanza fuori porta immersa nel verde con l'offerta anche di servizi wellness su domanda.

Al secondo piano l'intervento è di medio/lungo termine e

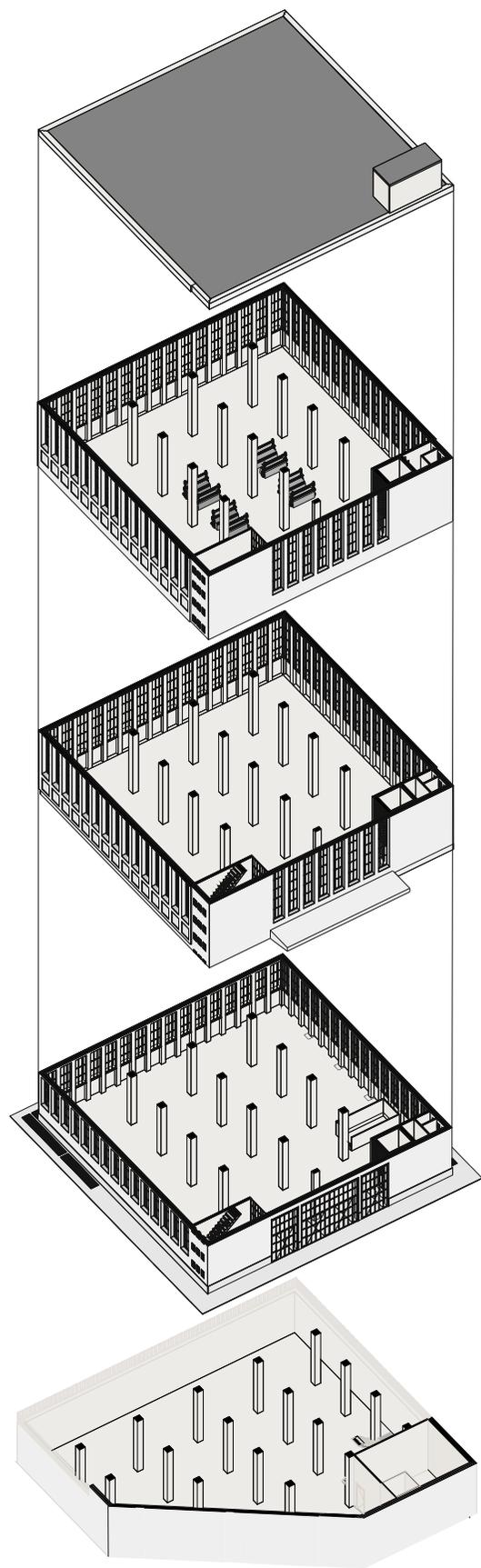
potrebbe strutturare un'area polivalente. Già all'interno del piano sono presenti alcuni dei macchinari originali utilizzati per la tessitura, attività principale dell'ex-Manifattura. Tali macchinari sarebbero di difficile rimozione per via del loro peso e della loro struttura, all'epoca della fondazione dell'ex-Manifattura furono infatti installati prima del completamento dell'edificio e la facciata fu completata solo successivamente. Ciò nonostante essi rappresentano oggi un'importante testimonianza del passato industriale della struttura ed è dunque giusto ed opportuno non distruggerli, bensì valorizzarli correttamente attraverso una giusta disposizione delle nuove attività all'interno dell'edificio. Sfruttando queste peculiari caratteristiche pare suggeribile l'ideazione di uno spazio che possa fungere sia da ambiente espositivo per mostre e fiere sia per feste ed eventi privati o aziendali. Tale area è anche facilmente sfruttabile anche per la formazione occasionale di corsi di piccola durata a piccoli pubblici, che potrebbero essere design, moda, gastronomia, tecnologie. Nei periodi di bassa stagione, potrebbe essere concesso al comune, a titolo gratuito, per l'organizzazione di mostre ed eventi culturali.

Per quanto riguarda la copertura dell'edificio, data la grande metratura, ben si presta per essere sfruttata nei mesi primaverili ed estivi sia come vera e propria estensione del ristorante, sia come spazio ad hoc per ricevimenti dell'area polivalente. L'intervento potrebbe essere fatto analogamente a quello del secondo piano.



4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.3 SCELTA DELLO SCENARIO E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI



COPERTURA

Uso nel periodo estivo
Eventi/ristorazione



PIANO SECONDO

Area polivalente
Macchinari originali in mostra



PIANO PRIMO

Ricettività ripensata sostenibile



PIANO TERRENO

Centro enogastronomico
Attività estive outdoor

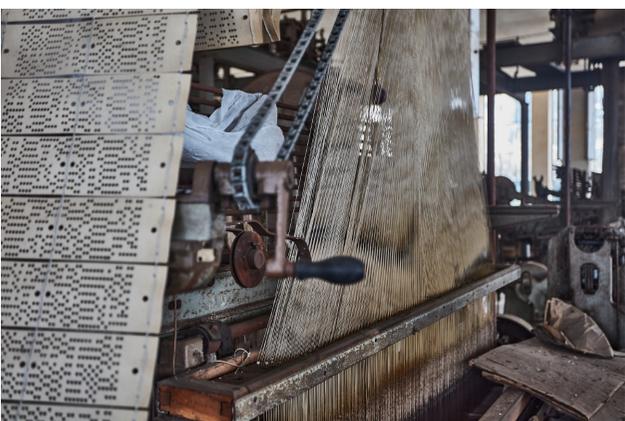
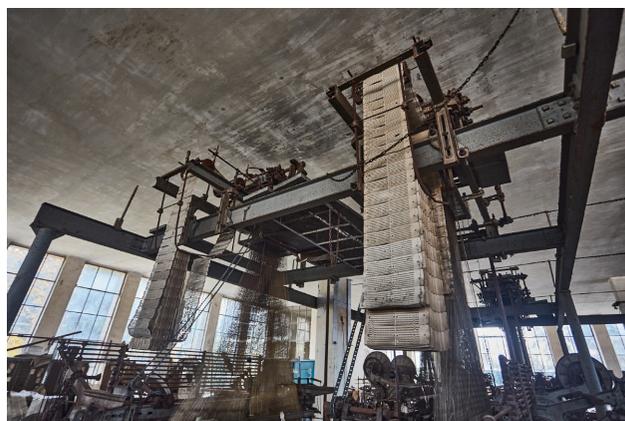
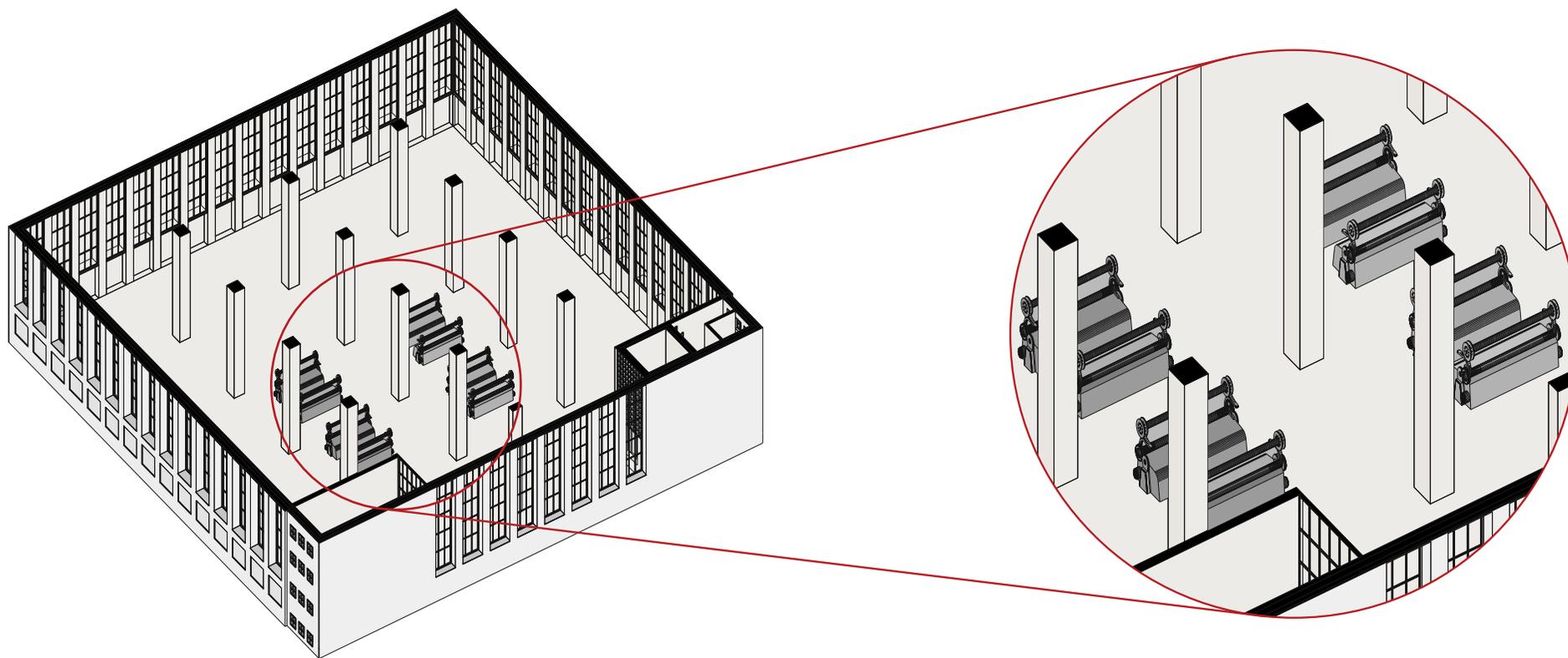


PIANO SEMINTERRATO

Parcheggio
Magazzino



I MACCHINARI PRESERVATI



4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.4 DINAMICHE IMPRENDITORIALI, STATISTICHE E KNOWHOW ACQUISITO POST-PANDEMIA COVID-19

La pandemia mondiale del covid-19, iniziata alla fine del 2019 in Cina e poi diffusa in tutto il mondo ha avuto un forte peso sull'economia globale. In Italia la crisi ha colpito soprattutto le imprese di piccole e micro dimensioni: a fine 2020 si ritenevano a rischio oltre il 33 per cento di quelle con meno di dieci dipendenti, il 26,6 delle piccole (10-49 addetti), il 10 delle medie (50-249 addetti) e il 15 per cento delle grandi (250+ addetti)^[1].

In Italia i settori che hanno sofferto di più sono, ovviamente, quelli più interessati dalle misure amministrative: la quota di imprese che hanno segnalato seri rischi di chiusura è particolarmente elevata nelle attività delle agenzie di viaggio (dove il tasso è del 73%), in quelle artistiche e di intrattenimento (oltre 60%), nell'assistenza sociale non residenziale (60%), nel trasporto aereo (59%) e ristorazione (55%). Nell'ambito industriale risaltano, invece, le difficoltà della filiera della moda, in particolare nelle imprese dell'abbigliamento (50%), delle pelli (44%), del tessile (35%)^[2].

Il bilancio delle imprese sulla performance 2020 è pesante: oltre il 97% dichiara una riduzione del fatturato rispetto al 2019, di

queste circa sei aziende su 10 indicano una perdita superiore al 50%^[3].

Il settore della ristorazione ha un alto tasso di mortalità delle nuove imprese entro i 5 anni. Nel 2020 nel territorio della città di Torino risultavano attive 15.689 le imprese appartenenti al codice di attività 56 con il quale vengono classificati i servizi di ristorazione nel dicembre del 2020.

Il mercato del lavoro è in generale stato caratterizzato da una netta riduzione delle unità di lavoro per effetto del forte arretramento dell'occupazione nei servizi i quali hanno perso quasi due milioni di unità di lavoro^[4]. Il settore a perdere più posti di lavoro è stato quello della ristorazione, con un totale nel territorio italiano tra il 2019 e il 2020 del -514 mila posti di lavoro. Rispetto al periodo 2013-2019 il numero era positivo, pari al 245mila.

Su base annua i consumi hanno subito una contrazione reale dell'11,7% pari in valore assoluto a -124 miliardi di euro, un terzo dei quali dovuti al calo della spesa in "alberghi e ristoranti". Ristorazione e trasporti rappresentano da soli il 50% della perdita

[1] Istat, «Rapporto sulla competitività dei settori produttivi - Edizione 2021», consultato 10 settembre 2021, <https://www.istat.it/storage/settori-produttivi/2021/Capitolo-3.pdf>.

[2] Istat.

[3] FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi), «Rapporto Ristorazione 2020», consultato 10 settembre 2021, <https://www.fipe.it/centro-studi/2019.html?format=html.fi>

[4] FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi).

totale dei consumi registrata nell'anno del 2020.

Nel 2020 hanno avviato l'attività 9.190 imprese, ma il numero di cessioni è stato oltre 22.000, risultando in un saldo negativo per circa 13 mila aziende. La dinamica imprenditoriale dei pubblici esercizi nel 2020 è stata caratterizzata da una diffusa incertezza sull'evoluzione della pandemia. È emerso un forte calo nella nascita di nuove imprese a fronte di un numero di chiusure che, contrariamente a quanto ci si sarebbe aspettato, resta nella media. La riduzione delle nuove iscrizioni va tenuta in grande considerazione perché è principalmente nelle nuove imprese che si realizza la prospettiva di innovazione del settore e di sviluppo dell'occupazione.

Nel primo trimestre del 2021, nella visione delle imprese, lo scenario di mercato resta negativo. Il confronto con le valutazioni rilevate in occasione del primo trimestre 2020, già di per sé negative perché segnate dall'inizio del lockdown, indica un significativo peggioramento.

Come tutte le crisi però, anche questa avrà una fine. I pareri su il come e il quando sono discordi.

La Fipe crede che "esiste tuttavia una quota rilevante di esperti che pensa non si riuscirà a tornare a livelli pre-Covid prima del 2024. Per tutti, le stime sono fortemente legate alle tempistiche di uscita dallo stato di emergenza sanitaria e, di conseguenza, al successo della campagna vaccinale e alla mancanza di ulteriori ondate pandemiche. Indipendentemente da quando avverrà la piena ripresa, gli intervistati sono comunque concordi nel dire che con la riapertura degli esercizi assisteremo ad un aumento dei consumi fuori casa, spinto dalla voglia delle persone di tornare a uscire. Proprio per questo motivo, nei primi 3-5 anni post-pandemia potremmo assistere ad un rimbalzo dei consumi fuori casa anche maggiore rispetto ai livelli pre-Covid"^[5]. E anche: "Oggi l'84,3% degli imprenditori scommette su una ripresa del settore, subordinata però alla fine dell'emergenza. Secondo gli intervistati da Fipe-Confcommercio, il 2021 sarà ancora un anno di fatturati in calo, mediamente del 20%. Il 66% dei responsabili di grandi aziende della filiera (industria, distribuzione e ristorazione) prevede una ripresa non prima del 2022-2023, mentre il 27% pensa che solo nel 2024 ci sarà una vera inversione del trend"^[6].

Secondo il presidente di Confcommercio Carlo Sangalli: "Secondo i dati diffusi da Confcommercio, il Pil nazionale attualmente è a

[5] FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi).

[6] FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi), «Ristorazione a pezzi dopo un anno di pandemia, 2021 in profondo rosso», consultato 10 settembre 2021, <https://www.fipe.it/comunicazione/note-per-la-stampa/item/7784-ristorazione-a-pezzi-dopo-un-anno-di-pandemia-2021-in-profondo-rosso.html>.

4. VALUTAZIONE STRATEGICA A SUPPORTO DEL DECISION MAKING

4.4 DINAMICHE IMPRENDITORIALI, STATISTICHE E KNOWHOW ACQUISITO POST-PANDEMIA COVID-19

+3,7% e la ripresa viene confermata anche dall'Istat. La ripresa, tuttavia, non sarà omogenea per tutti i settori: a differenza di quanto avviene nel settore della manifattura e delle costruzioni, il turismo, la cultura e la ristorazione riprenderanno vigore completo, molto probabilmente, solo all'inizio del 2023"^[7].

"L'impatto del Covid sul settore della ristorazione è stato drammatico e la ripartenza degli operatori richiederà una trasformazione dell'offerta, delle esperienze, combinata alla capacità di cogliere le nuove abitudini di consumo e nuovi servizi come la presenza sulle piattaforme digitali." - commentano i partner di Bain & Company Trade Lab, Sergio Iardella, Duilio Matrullo e Aaron Gennara Zatelli.

"La pandemia finirà - dice Bruna Boroni, Director Industry AFH Tradelab, - e il mercato dei consumi fuori riprenderà la sua corsa. I driver che sottostanno alla crescita del fuori casa torneranno, a breve, a essere determinanti: struttura demografica, stili di vita, voglia di socialità e forte ripresa del turismo nazionale e internazionale. È stato senza dubbio un periodo difficile durante il

quale produttori, intermediari e pubblici esercizi, hanno mostrato resilienza, flessibilità e attenzione alle esigenze dei partner di filiera. La pandemia ha accelerato i processi di digitalizzazione ed efficientamento del settore, e valorizzato le relazioni di filiera, fattori che determineranno un'ulteriore spinta alla crescita del mercato e alla creazione di valore"^[8].

La seconda edizione del Rapporto dell'Osservatorio Innovazione e imprenditorialità Piemonte del 2021^[9] ha rilevato come le capacità degli imprenditori possano dare luogo a situazioni di crescita anche in settori maturi e con alto livello di competizione, il cui peso è ancora assai rilevante nell'economia piemontese. Loro hanno analizzato casi che le hanno permesso di identificare alcune linee di azione e scelte strategiche che hanno che fare con le capacità di effettuare scelte strategiche complesse finalizzate a individuare opportunità di mercato che possono essere sviluppate nel medio-lungo periodo con particolare attenzione ai bisogni dei clienti e la comprensione del cambiamento della struttura del mercato, focalizzazione su meccanismi di creazione di valore per i clienti e l'evoluzione delle caratteristiche dei prodotti e

[7] Ristorazione Italiana Magazine, «Ristorazione in ripresa. Le stime di Sangalli, presidente di Confcommercio», Ristorazione Italiana Magazine, consultato 10 settembre 2021, <https://www.ristorazioneitalianamagazine.it/ristorazione-ripresa-sangalli-confcommercio/>.

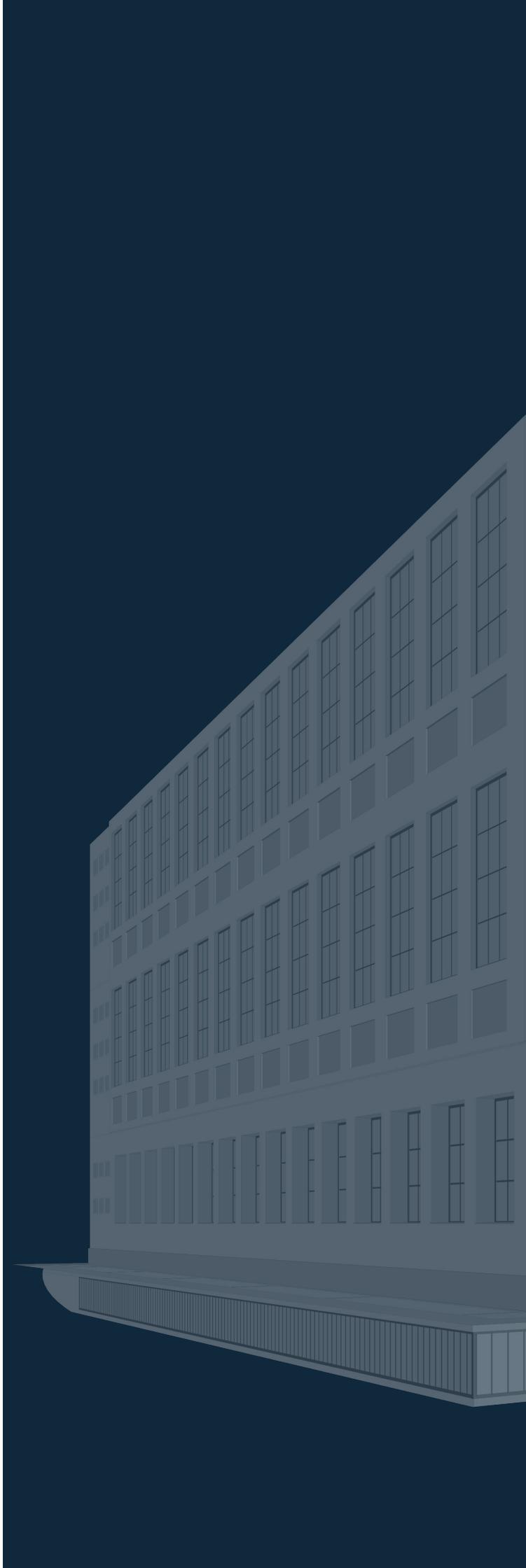
[8] Repubblica.it, «Ricettività e ristorazione, le macerie dopo la pandemia: bruciate 514mila unità di lavoro», la Repubblica, consultato 10 settembre 2021, https://www.repubblica.it/economia/rapporti/osserva-italia/mercati/2021/05/19/news/le_macerie_della_ristorazione_dopo_la_pandemia_514mila_unita_di_lavoro_in_meno-301715591/.

[9] Fondazione Agnelli, «2° Rapporto dell'Osservatorio Innovazione e Imprenditorialità in Piemonte - Fondazione Agnelli», consultato 12 novembre 2021, <https://www.fondazioneagnelli.it/2021/07/13/2-rapporto-osservatorio-innovazione-e-imprenditorialita-in-piemonte/>.

l'aumento della loro complessità, come effetto di specifiche scelte di segmentazione dei clienti.

Un'altra scelta imprenditorialità che si è dimostrata di successo è quella della capacità di selezionare nuove tipologie e modalità di gestione dei processi di innovazione con lo sviluppo all'interno dell'organizzazione e della cultura delle imprese di un concetto di "innovazione" inteso come processo continuo nel tempo, alimentato e sostenuto dallo sviluppo delle competenze organizzative interne e guidato dalle esigenze dei clienti.

Per concludere, la pandemia che ha caratterizzato gli ultimi anni ha generato, naturalmente, una profonda crisi economica a livello mondiale. È importante però sottolineare che anche questa crisi, come d'altronde tutte le precedenti, seppur con caratteristiche radicalmente differenti, prima o dopo, giungerà al termine. È dunque importante analizzare ciò che questa crisi ci ha insegnato, non solo prettamente dal punto di vista economico, ma anche dal punto di vista architettonico: l'impossibilità odierna di fare attendibili e realistiche previsioni per il futuro spinge inequivocabilmente verso una flessibilità delle strutture che in passato era, forse, si auspicabile, ma non prettamente necessaria così come invece si rende oggi. Edifici modulabili, con spazi facilmente riallocabili a diverse attività a seconda delle necessità, magari improvvise, dettate dal mondo esterno, diventano fulcro per il successo e la stabilità economica delle organizzazioni che andranno ad occupare gli stessi.



5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.1 INTRODUZIONE	128
5.2 CASI STUDIO: EX-MATTATOIO DI ROMA	130
5.3 CASO STUDIO: CENTRALE MONTEMARTINI A ROMA	132
5.4 CASO STUDIO: EATALY A TORINO E IN ITALIA	136
5.5 CASO STUDIO: MARKTHALLE IX A BERLINO	138
5.6 CASO STUDIO: MERCATO SAN MIGUEL A MADRID	140
5.7 CASO STUDIO: HOUSI STARTUP BRASILIANA	142

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.1 INTRODUZIONE

A questo punto della tesi è importante fare un'analisi di alcuni casi studio che potrebbero essere presi come riferimento in merito alle funzioni inseribili all'interno dell'ex Manifattura Moncalieri.

Sono stati scelti diversi tipologie di interventi e di edifici. Alcuni per la loro relazione con l'edificio precedente, quindi perché sono casi di riuso di ex-stabilimenti industriali che hanno rispettato l'identità e la memoria della preesistenza e hanno anche mantenuto elementi dell'uso originario (come sarebbe interessante fare nel caso della manifattura, anche per il fatto che per rimuovere i macchinari più grandi sarebbe necessario distruggere una parte della facciata). Alcuni per l'approccio innovativo ai temi 'food' che si sono dimostrati di grande successo. Infine, uno per la sua capacità di adattarsi alle circostanze esterne e proliferare in uno dei settori più colpiti dalla crisi causata dalla pandemia.

Il primo caso studio è quello dell'ex-Mattatoio di Roma, oggi sede del centro culturale MACRO. Il mattatoio chiude nel 1975 ed era un importante esempio di architettura industriale romana. Per questo motivo è stato recuperato, ed è stato mantenuto l'aspetto morfologico esterno e anche alcuni oggetti e macchinari originari. La riqualificazione dell'intero lotto è stata incentrata maggiormente nelle modifiche interne, creando spazi aperti e dinamici così da poter ospitare un polo museale, centri espositivi, Accademia delle Belle Arti e aule della Facoltà di Architettura di Roma Tre. Nel 2002 due padiglioni sono stati adibiti a seconda sede del MACRO e, nel 2010, altri tre padiglioni, quelli che un

tempo erano la Pelanda dei suini, sono stati convertiti in un centro di produzione culturale. Questo caso studio illustra un esempio di intervento di rifunzionalizzazione fatto con rispetto per la memoria delle preesistenze, sia dell'edificio che del suo contesto, che ha valorizzato e dato nuova vita ad una architettura industriale dismessa senza snaturarla.

Il secondo caso studio è quello della Centrale Montemartini a Roma, ex-centrale elettrica, oggi una delle sedi dei Musei Capitolini. Il progetto è nato per necessità: i Musei Capitolini dovevano fare un'ampia ristrutturazione ma non volevano sottrarre al pubblico le opere. Furono quindi scelti i vasti spazi della Centrale Montemartini, divisi dagli enormi macchinari superstiti, per ospitare temporaneamente le collezioni. L'Acea realizzò la trasformazione della sede a Museo, adeguando gli spazi alla nuova destinazione d'uso individuata e restaurando le macchine, mentre i Musei Capitolini curarono la mostra archeologica. Il risultato è stato un'unione tra l'archeologia e l'archeologia industriale, nel quale lo spazio fu organizzato in modo che gli oggetti preesistenti e ciò che si voleva mostrare rimanessero integri e non si snaturassero a vicenda. La mostra, inaugurata nel 1997, è stata di grande successo e nel 2001 diventò sede permanente dei Musei Capitolini. Questo è un ottimo esempio che ha combinato un edificio dismesso, che aveva bisogno di una nuova funzione ad una collezione che aveva la necessità di uno spazio espositivo adeguato, risultando in due realtà di natura diversa che sono state messe in 'convivenza' ed un intervento

che ha 'fornito' la domanda con un intervento rispettoso della memoria della preesistenza.

Il terzo caso è quello di Eataly: un esempio di rifunzionalizzazione di un ex-spazio industriale (l'ex stabilimento Carpano) trasformato in un centro gastronomico che offre servizi alimentari e ristoranti di alta qualità presidio slow food. Il marchio Eataly è oggi ampiamente conosciuto, sia in Italia che all'estero, ed è uno dei casi di successo più notevoli del mondo, rientrando nella lista dei 25 brand più innovativi di Forbes, insieme a Facebook, Google e Apple. È un marchio che cerca progetti architettonici sostenibili, utilizzando quasi sempre come sede dei negozi, spazi dismessi, molte volte ex-industriali.

Il quarto caso studio è quello del Markthalle IX a Berlino, scelto perché esempio di riuso di un mercato dimesso con destinazione d'uso come centro gastronomico. Ha bancarelle a rotazione che

vengono da tutto il mondo, offrendo tutte le settimane opzioni diverse per chi lo visita. È oggi un punto turistico ma anche riferimento locale per i residenti come destinazione di street food di alta qualità.

Il quinto caso studio è quello del Mercato San Miguel a Madrid. È uno dei principali punti turistici gastronomici della città, e uno dei più famosi della Spagna. Localizzato in pieno centro, offre prodotti locali e di alta qualità.

Il sesto caso studio riguarda una startup brasiliana aperta nel 2019 che durante la pandemia ha trasformato le camere di hotel in residenze temporanee attraverso un servizio in abbonamento dove tutto il processo avviene online attraverso la loro app. Oggi ci sono interi edifici del brand Housi che offrono tutti i servizi necessari per i residenti, da palestre a lavanderie, al servizio di biancheria e le utenze, tutto incluso nell'abbonamento.

CASO STUDIO	LUOGO	PROPRIETÀ	STRUTTURA EX-INDUSTRIALE	RISPETTO PER LA MEMORIA E L'IDENTITÀ	TEMA INNOVATIVO
ex Mattatoio	Roma	Comune di Roma			Macchinari esposti
ex Centrale Montemartini	Roma	Comune di Roma			Macchinari esposti
Eataly Lingotto	Torino	Eataly Distribuzione s.r.l.			Macchinari esposti
Markthalle IX	Berlino	Markthalle Neun GmbH			Food, street food, iniziativa locale
Mercato di San Miguel	Madrid	Aleda Investments S.L.			Food
Housi	São Paulo	Housi gestão patrimonial		-	Nuove forme di residenza

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.2 CASI STUDIO: EX-MATTATOIO DI ROMA

EMPIO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE E MANTENIMENTO DI ELEMENTI STORICI DELL'USO ORIGINARIO

Il mattatoio di Gioacchino Ersoch fu progettato nel 1888-91 per sostituire una struttura esistente. Il complesso di edifici è oggi di notevole importanza per la città di Roma, essendo un riferimento nei quesiti di modernità e originalità in termini di archeologia industriale.

Il progetto fu inserito nel piano regolatore di Roma del 1893, il quale determinò la natura industriale dell'area di Testaccio, quartiere che avrebbe dovuto ospitare residenze operaie e importanti complessi produttivi^[1].

Il Mattatoio si trova tra il Tevere, la ferrovia e il Monte Testaccio. All'epoca della sua costruzione era molto avanzato per il suo tempo e oggi rappresenta l'identità di un momento di forti cambiamenti che ha sviluppato molte innovazioni sia funzionali che tecnologiche^[2].

Il complesso è costituito dallo Stabilimento di Mattazione e dal Mercato del bestiame. Sono articolati come uno spazio urbano e le connessioni tra loro diventano un elemento chiave. La vicinanza tra le costruzioni deriva dalle necessità funzionali originali dello stabilimento e dalle affinità delle lavorazioni, e le vie determinano

un'ulteriore gerarchia spaziale.

Dal 1975 il mattatoio non è più in funzione e solamente nel 2000 è stato approvato il progetto di ristrutturazione dell'intero complesso, il quale ha determinato una suddivisione funzionale: il MACRO Future, acronimo del Museo d'Arte Contemporanea di Roma, attività universitarie per l'Accademia d'Arte e per la Facoltà di Architettura di Roma Tre, mentre le pensiline del Foro Boario, gli spazi per le pesche e i rimessini ospitano la Città dell'Altra Economia.

I lavori durarono quattro anni, dal 2006 al 2010. I padiglioni interessati furono quelli utilizzati per i serbatoi dell'acqua, per la pelanda e per la macellazione dei suini^[3] e si possono ancora oggi vedere in parte i macchinari, ganci e vasche utilizzate allora.

"Il progetto privilegia il rapporto originario tra i padiglioni e quello che Ersoch chiama il "rettangolo centrale": un grande spazio marcato trasversalmente dalla simmetria dei macelli e, longitudinalmente, da una lunga spina muraria che separava le rispettive rimesse in ferro e ghisa. Le attività museali sono organizzate in più ambiti: uno centrale, che ripropone

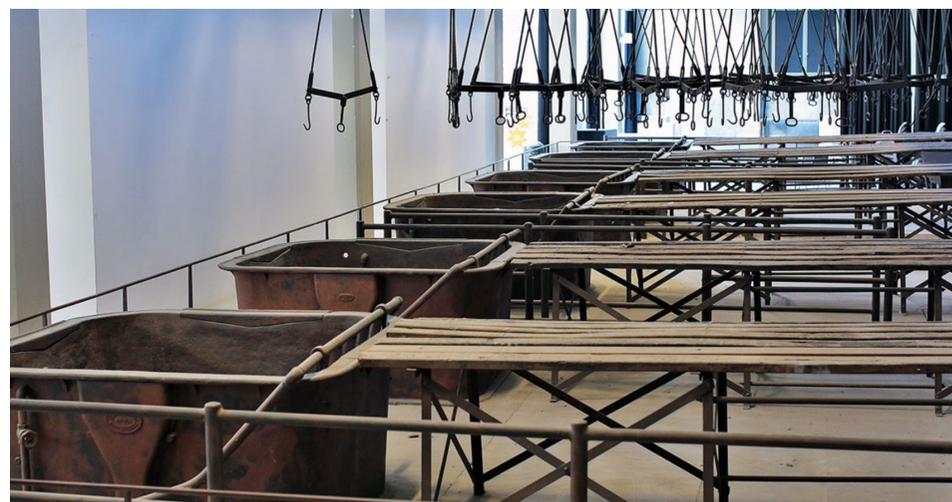
[1] ArchiDiAP, «Mattatoio e Campo Boario», ArchiDiAP, consultato 10 settembre 2021, <https://archidiap.com/opera/mattatoio-e-campo-boario/>.

[2] ArchiDiAP.

[3] Il Mattatoio di Roma, consultato 10 settembre 2021, <https://www.mattatoioroma.it:443/pagine/il-mattatoio>.

filologicamente i caratteri originari dell'architettura ersochiana, tramite la rimozione delle guidovie del 1925; due di testata che organizzano sulla "seconda quota" delle guidovie una serie di plateau - geometrie galleggianti nello spazio - che moltiplicano le prospettive e le possibilità fruibili, riproponendo in termini contemporanei la serialità sistemica del complesso. Particolare attenzione è rivolta all'illuminazione d'ambiente che sottolinea discretamente l'intradosso della copertura e le vecchie canaline del piano di calpestio. Tra queste due quote, si snoda uno spazio atmosferico, nettamente segnato ma anche vuoto e flessibile. Disponibile alle modalità e alle espressioni artistiche più diverse"^[4].

La gestione è stata affidata fino al 2017 ai Musei in Comune della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali. Loro hanno sviluppato un programma dedicato alle arti performative contemporanee, alla Facoltà di Architettura dell'Università Roma Tre e all'Accademia delle Belle Arti. Il progetto vuole integrare e connettere le tre discipline in un innovativo programma di formazione.



[4] LC Architettura, «2002 - 2007 / M.A.C.R.O. Future all'ex Mattatoio - Roma», consultato 10 settembre 2021, <https://www.lc-architettura.com/index.php/2002-macro-future-al-mattatoio-di-testaccio-in-roma/>.

^ Fotografie dell'ex-Mattatoio di Roma

Il Mattatoio di Roma. Consultato 10 settembre 2021. <https://www.mattatoio-roma.it/443/pagine/il-mattatoio>.

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.3 CASO STUDIO: CENTRALE MONTEMARTINI A ROMA

ESMPPIO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E CONSERVAZIONE DELLA MEMORIA INDUSTRIALE

La Centrale Termoelettrica Montemartini fu completata nel 1912 ed era il primo impianto elettrico pubblico per la produzione di energia elettrica dell'azienda municipale elettrica (Acea), a Roma. Il titolare era Giovanni Montemartini, un economista italiano teorico, autorevole del movimento delle municipalizzazioni delle aziende di servizi ad interesse pubblico.

L'edificio monumentale si struttura in ampi spazi (venti mila metri quadri) che "si giustifica con la volontà di manifestare l'orgoglio della municipalità nel poter provvedere da sola alla produzione di servizi per i propri cittadini". Nel 1933 fu Mussolini in persona che ha inaugurato i due giganteschi motori diesel, lunghi entrambi 23 metri, collocati all'interno della sala macchine che era stata completamente rinnovata ^[1]. Un nuovo pavimento a mosaico disegnava intorno alle macchine cornici multicolori, ancora oggi utili a visualizzare l'assetto originario.

"Le pareti laterali lunghe erano scandite dai pilastri su cui poggiavano le capriate paraboliche che reggevano il solaio. Quest'ultimo lungo l'asse principale si interrompeva per raggiungere una quota più alta e formare un lucernaio con finestre a nastro. Il terrazzo di copertura era formato da una doppia soletta

per favorire l'isolamento termico. L'aula era stata divisa in due aree distinte a seconda della tipologia di macchinario installato. Lo spazio del lavoro veniva poi connotato attraverso una fascia alta circa due metri in "lapis ligneus" culminante con un fregio con un motivo decorativo a festoni, fiocchi e targhe che correva lungo tutto il perimetro. Una serie di eleganti lampioni in ghisa con globi sorretti da bracci arcuati illuminava l'interno. Sulla parete est era stato sistemato un grande schermo con lo schema dell'illuminazione pubblica"^[2].

In epoca fascista, l'impianto fu ripotenziato con l'obbiettivo di fornire l'energia per l'Esposizione Universale che doveva essere costruita nel 1943 a Roma come autocelebrazione. L'Esposizione non fu mai realizzata.

Durante i bombardamenti che colpirono la città di Roma tra il 1944-45, anche la Centrale Montemartini subì alcuni danni, che fortunatamente sono stati di piccola entità e quindi ha potuto rimanere operativa^[3]. Nel dopoguerra la Centrale si fece carico da sola dell'approvvigionamento energetico dell'intera città durante la fase della liberazione, per poi essere ulteriormente potenziata nel dopoguerra. Nel 1963 la produzione di energia elettrica viene

[1] Simona Politini, «La Centrale Montemartini a Roma Ostiense», Archeologia Industriale, consultato 10 settembre 2021, https://archeologiaindustriale.net/1546_la-centrale-montemartini-a-roma-ostiense/.

[2] Politini.

[3] Gruppo Acea, «La centrale Montemartini - Gruppo Acea», consultato 10 settembre 2021, <https://www.gruppo.aceait/conoscere-aceait/nostri-im->

interrotta nel ormai obsoleto impianto obsoleto perché non più conveniente investire risorse aggiuntive.

Per circa 20 anni la centrale è rimasta ferma e in stato di abbandono, fino a quando l'Aceea non decise di recuperare la struttura con lo scopo di realizzare uno spazio polifunzionale destinato al settore terziario.

Progettato dall'ingegnere Paolo Nervi l'intervento interessò principalmente la Sala Macchine e la nuova Sala Caldaie. Il cantiere fu aperto nel 1989 e i lavori hanno rispettato la morfologia originale e hanno mantenuto e recuperato sia alcune decorazioni che i macchinari più importanti, come l'immensa turbina a vapore del 1917^[4].

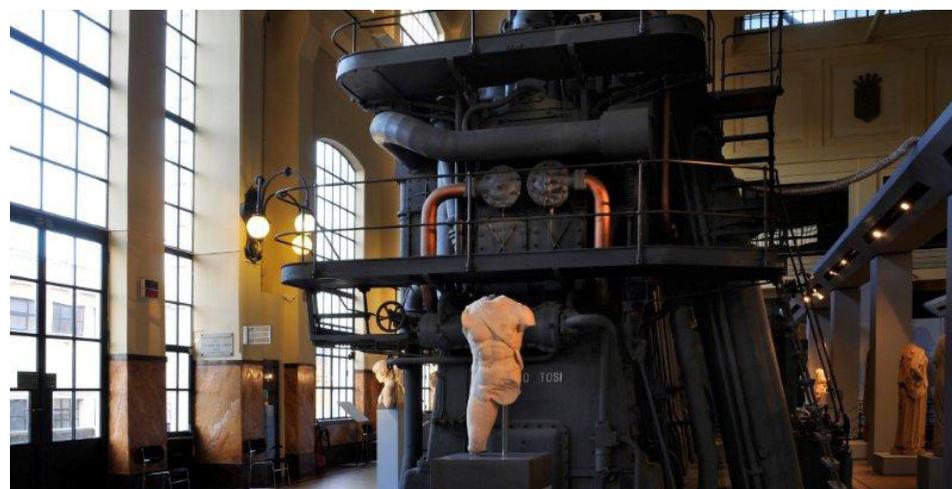
La centrale ha ancora la capacità di generare energia ma entra in funzionamento solamente in casi di emergenza. Gli impianti possono essere gestiti da remoto dalla sala operativa presso la Centrale di Tor di Valle^[5].

Quasi in decennio dopo, nel 1997, i Musei Capitolini hanno subito un intervento di ristrutturazione e hanno dovuto spostare

pianti/centrali-termoelettriche/centrale-montemartini.

[4] Politini, «La Centrale Montemartini a Roma Ostiense».

[5] Gruppo Acea, «La centrale Montemartini - Gruppo Acea».



^ Fotografie della Centrale Montemartini

Politini, Simona. «La Centrale Montemartini a Roma Ostiense». Archeologia Industriale. Consultato 10 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/1546_la-centrale-montemartini-a-roma-ostiense/.

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.3 CASO STUDIO: CENTRALE MONTEMARTINI A ROMA ESEMPIO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E CONSERVAZIONE DELLA MEMORIA INDUSTRIALE

temporaneamente la sua grande collezione di sculture (quasi un centinaio di opere). Non volendo sottrarle dal pubblico le hanno inserite provvisoriamente all'interno della centrale. In quell'occasione fu allestita la mostra "Le macchine e gli dei", creando un dialogo tra archeologia classica ed archeologia industriale, nella quale furono esposti fianco a fianco i vecchi macchinari per la produzione energetica e preziosissimi capolavori della scultura antica.

Alla fine della mostra di enorme successo l'ex-Centrale Montemartini fu destinata come sede permanente dei Musei Capitolini e seguirono i lavori di ristrutturazione. Oggi all'interno ci sono continui lavori di sperimentazione di nuove soluzioni espositive collegati alla ricerca scientifica sui reperti^[6].

A livello urbano la ristrutturazione rientra in un progetto più ampio ed ambizioso, che vuole riconvertire in un polo culturale una estesa zona ex-industriale di Roma. Tra le strutture facenti parte del progetto ci sono il Mattatoio, il Gazometro, strutture portuali, l'ex Mira Lanza, gli ex Mercati Generali, ed infine le sedi universitarie di Roma Tre e la realizzazione della Città della Scienza.

[6] Politini, «La Centrale Montemartini a Roma Ostiense».

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.4 CASO STUDIO: EATALY A TORINO E IN ITALIA

ESEMPIO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DI EX-SPAZI INDUSTRIALI PER IL SERVIZIO ALIMENTARE E DI RISTORAZIONE

La catena alimentare Eataly è oggi un marchio conosciuto internazionalmente. L'azienda ha 41 punti vendita e ristoranti in 17 paesi (Italia, Stati Uniti, Giappone, Germania, Francia, Monaco, Canada, Brasile, Turchia, Corea del Sud, Russia, Inghilterra, Svezia, Kuwait, Arabia Saudita, Emirati Arabi Uniti e Qatar).

Il fondatore di Eataly, Unieuro e Green Pea (il primo Green Retail Park al mondo), Oscar Farinetti, è tra i protagonisti assoluti della filiera agroalimentare italiana: nella capacità di innovare, nella visione internazionale, nella grande distribuzione, nei processi di sostenibilità e a difesa della biodiversità^[1]. Il suo traguardo è anche più impressionante considerando che è l'unica azienda del suo genere nella grande distribuzione.

È stato definito come "operazione dal grande successo di pubblico, la trasformazione del complesso industriale Carpano in centro enogastronomico è tra gli interventi di riconversione industriale più riusciti a Torino"^[2]

È tutto iniziato attento nel 2002 con una ricerca di aziende partner che cercassero, come loro, qualità, sostenibilità ambientale ed

economica, portando così alla nascita di quello che poi diventò un presidio slow food. Nel 2007 è stato inaugurato il primo punto vendita situato nell'ex fabbrica di liquori della Carpano, un'importante architettura industriale di inizio secolo, dismessa nel 1996. Il progetto è stato affidato allo studio torinese Negozio Blu Architetti Associati. "L'accesso principale è di fronte al Lingotto: un varco nel vecchio muro di cinta immette nel grande salone del 1929 con le alte cisterne per la miscelazione del vermouth. Il successo dell'operazione è nella capacità del progetto di reinterpretare le corti interne dello stabilimento, ricavandone passages che costruiscono un vero e proprio spazio urbano dentro l'edificio, fatto di strade e piazze, popolate da bancarelle del mercato, banchi e chioschi per la degustazione dei cibi"^[3].

L'Eataly Torino Lingotto è un centro polifunzionale di 11.400m² e comprende sia nove diversi punti di ristoro sia punti di vendita suddivisi per temi e categorie, spazi espositivi, aule per scuole di cucina, una biblioteca, una sala conferenza, spazi amministrativi e il Museo Carpano. La rivista Domus l'ha definito come "un centro dedicato alla cultura enogastronomica, facendo leva sulla connotazione simbolica dell'edificio, storico vermouth/sfera del

[1] Forbes Italia, «Valorizzare il patrimonio agroalimentare italiano. Oscar Farinetti, fondatore di Eataly, è l'ospite di Fabbrica Floridi», Forbes Italia, consultato 8 settembre 2021, <https://forbes.it/2021/06/21/fabbrica-floridi-diversita-italiana-secondo-oscar-farinetti-founder-di-eataly/>.

[2] MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia, «Eataly, già Società Carpano - Museo Torino», consultato 8 settembre 2021, <https://www.museotorino.it/view/s/69dc222841e44050ad534471ba92bff5>.

[3] MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia, 21Style, «Eataly, già Società Carpano - Museo Torino», consultato 8 settembre 2021, <https://www.museotorino.it/view/s/69dc222841e44050ad534471ba92bff5>.

'gusto', come memoria della tradizione dell'industria alimentare cittadina. Il progetto valorizza l'inaspettata articolazione spaziale interna, sviluppatasi nel corso del Novecento attorno ad alcune corti, che si contrappone idealmente al monolitico Lingotto posto di fronte"^[4].

Ma il caso di Torino non è l'unico ad aver riutilizzato un edificio preesistente. Il negozio Eataly Milano Smeraldo è stato ricavato all'interno dell'edificio che ospitava il Teatro Smeraldo di Milano, chiuso nel luglio 2012. A Roma, Eataly ha una superficie di 17.000m², e si trova nell'ex-L'Air Terminal che è stato uno degli edifici più importanti realizzati per i Mondiali di calcio del 1990. La costruzione avrebbe dovuto consentire un rapido collegamento ferroviario tra Ostiense e l'aeroporto di Fiumicino. A Trieste il negozio si trova dentro dell'ex Magazzino del Vino, collocato in posizione scenografica sulle Rive di Trieste. A piacenza nelle ex-Cavalerizze. A Firenze si inserisce negli spazi precedentemente occupati da una libreria storica. A Bologna CAAB (Centro Agro Alimentare Bologna), un'opera degli anni Novanta. A Bari all'interno della Fiera del Levante di Bari con un importante intervento di recupero della storica struttura. A Pinerolo il progetto ha previsto la ristrutturazione e l'ampliamento di un grande cascinale a corte tipico della campagna piemontese.



[4] Negozio Blu, «Centro Enogastronomico Eataly, Torino», consultato 8 settembre 2021, <https://www.domusweb.it/it/architettura/2009/09/30/negozi-blu-centro-enogastronomico-eataly-torino.html>.

^ Fotografie di alcuni punti Eataly (Torino, Roma e Trieste)

Eataly Net. «La Nostra Storia, il Nostro Mondo». Eataly. Consultato 8 settembre 2021. https://www.eataly.net/it_it/mondo-eataly/chi-siamo/la-nostra-storia.

Tripadvisor. «Eataly Roma Ostiense». Consultato 29 novembre 2021. <https://www.tripadvisor.it/ShowUserReviews-g187855-d1532465-r236046562>

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.5 CASO STUDIO: MARKTHALLE IX A BERLINO

ESEMPIO DI RIUSO DI UN MERCATO DISMESSO CON DESTINAZIONE D'USO COME CENTRO GASTRONOMICO

Nella città di Berlino sono stati costruiti 14 mercati nell'Ottocento. Una di queste strutture, Markthalle IX, è stata finita nel 1891 ed ospitava all'epoca più di i 300 bancarelle che offrivano di tutto, dalle aringhe alle candele, dal pane ai bottoni. Nel 1945, finita la seconda guerra mondiale, gran parte dei mercati sono stati fortemente danneggiati dai bombardamenti e sono rimasti in piedi solamente 3 dei 14 mercati originari, tra i quali il Markthalle IX. Da allora il mercato ha alternato momenti di abbandono e di sfruttamento da parte di supermercati low budget. Era stata anche preventivata la vendita dell'edificio a una catena di supermercati, che voleva demolire l'intera struttura per dare luogo a un grande supermercato con un parcheggio sotterraneo^[1].

L'edificio è riuscito a salvarsi della completa demolizione nel 2011 grazie all'opposizione del quartiere e a tre imprenditori che hanno riaperto il vecchio mercato e ha dato una nuova aria al decadente quartiere di Kreuzberg. Il progetto di riuso è stato firmato dall'architetto Peter Lemburg, che ha trasformato i 2.850m² del mercato originario.

Oggi Markthalle IX è un punto di riferimento non solo per il quartiere ma per la città, attraendo locali e turisti. All'interno è possibile trovare un'alternanza di bancarelle street food gastronomiche temporanee e di piccoli negozianti che offrono

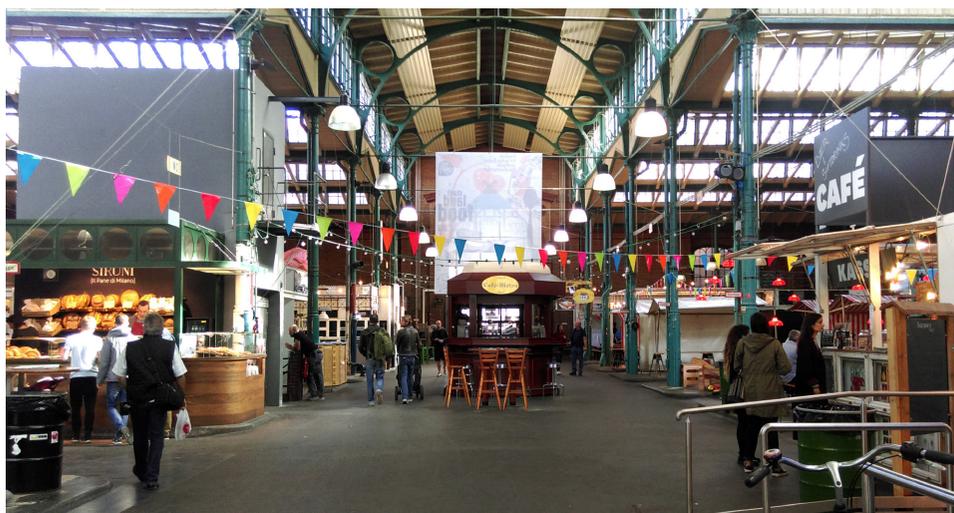
prodotti di alta qualità, seguendo rigorosi principi di sostenibilità, oltre a enoteche, piccoli ristoranti, e due piccoli supermercati.

Ogni venerdì e sabato (10-18) al Wochenmarkt, si possono acquistare frutta e verdura fresche da Berlino-Brandeburgo e dalle regioni limitrofe. Nelle bancarelle si trova una vasta gamma di cibi globali da bancarelle pop-up come Kumpel und Keule, bone.berlin, Mani in Pasta, Martin's Creperie, Big Stuff affumicato BBQ e il ristorante di Markthalle.

Nel 2012 Markthalle IX ha anche aperto il proprio birrificio, Brauerei Heidenpeters, il quale è stato strutturato nelle ex-cantine della macelleria.

È anche presente un calendario eventi regolare, con eventi che vanno oltre il cibo e includono abbigliamento e prodotti artigianali prodotti localmente. Inoltre quattro volte all'anno si svolge l'evento Naschmarkt, tradotto "Mercato dei denti dolci", dove, appunto, è possibile trovare specialità dolci.

[1] SlowTravel Berlin, «Markthalle IX», Slow Travel Berlin, consultato 8 settembre 2021, <http://www.slowtravelberlin.com/markthalle-ix/>.



^ Fotografie del Markthalle IX

VisitBerlin.de. «Markthalle Neun». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.visitberlin.de/it/markthalle-neun>.

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.6 CASO STUDIO: MERCATO SAN MIGUEL A MADRID CASO DI SUCCESSO DI UN CENTRO GASTRONOMICO

Nel 1790 un incendio distrusse la chiesa di San Miguel de los Octoes (secolo XIV), che era posizionata nella piazza con lo stesso nome a Madrid. Dopo l'incendio la chiesa rimase in condizioni 'poco decorose' e fu demolita come previsto dal decreto di José Bonaparte. In quello stesso anno la piazza fu riutilizzata come punto per la vendita del pesce. Col tempo crescendo sempre di più, la piazza passò da essere un piccolo mercato all'aperto ad uno stato caotico non regolamentato. Così, nel 1835, l'architetto Joaquín Henri fu incaricato di progettare un mercato coperto ma i lavori non si conclusero fino al 1915, sotto la responsabilità dell'architetto Alfonso Dubé. La struttura è una delle pochissime a Madrid fatta in ferro, rendendo l'edificio uno dei più emblematici della città. Le colonne sono in ferro battuto e sono state successivamente chiuse con pannelli di vetro. Nel 1999 la costruzione è stata ristrutturata ma, non essendo in grado di competere con le catene della grande distribuzione, era prossima al fallimento. Nel 2009 un gruppo di privati ha formato una società per salvare il mercato, e puntando su alimenti locali di qualità, aprì il primo mercato gastronomico della città^[1].

Il mercato oggi è una delle principali attrazioni della città, ricevendo oltre 10 milioni di visitatori all'anno^[2], con una superficie

totale di 1.200m² su due piani. È in una zona centralissima di Madrid, ed è conosciuto come il "tempio gastronomico" della città offrendo l'essenza contemporanea di tutti i luoghi di provenienza della cucina spagnola: dal famoso prosciutto iberico ai frutti di mare più freschi che vengono portati ogni giorno dalla Galizia, passando per i risi mediterranei e ai formaggi più speciali della Castiglia, delle Asturie e dei Paesi Baschi. Il mercato propone una grande scelta di prodotti e vini di alta qualità provenienti da tutta la Spagna, distribuiti in 23 stand fissi e 6 in formato mobile. All'interno si trovano anche gelaterie e ristoranti (tra i quali uno stellato Michelin).

[1] ScopriMadrid.com, «Mercato di San Miguel - El mercado più famoso di Madrid», consultato 8 settembre 2021, <https://www.scoprimadrid.com/mercato-san-miguel>.

[2] EsMadrid.com, «Mercato de San Miguel», Official tourism website, consultato 8 settembre 2021, <https://www.esmadrid.com/it/shopping/mercado-de-san-miguel>.



^ Fotografie del Mercato San Miguel

EsMadrid.com. «Mercato de San Miguel». Official tourism website. Consultato 8 settembre 2021. <https://www.esmadrid.com/it/shopping/mercado-de-san-miguel>.

5. ANALISI DI CASI STUDIO

5.7 CASO STUDIO: HOUSI STARTUP BRASILIANA

ESEMPIO DI ADATTAMENTO ALLE CIRCOSTANZE ESTERNE IN PERIODI DI CRISI DEL SETTORE ALBERGHIERO

Un progetto innovativo nel settore della ricettività e alberghiero è quello della società Housi, fondata nel 2019. Una startup brasiliana che si autodefinisce come 'il netflix delle abitazioni' ha già in suo possesso la gestione di oltre sei mila immobili in quaranta città del Brasile, con un totale di oltre 50.000 stanze^[1]. Hanno trasformato le stanze di hotel in residenze temporanee durante il periodo della pandemia, in un modello di 'affitto flessibile in abbonamento'.

È una piattaforma con un funzionamento simile a AirBnb, dove però è possibile affittare stanze per giorni, mesi o anni. Tutto il processo di booking avviene online attraverso la loro app in circa un minuto. Sono disponibili sia immobili e proprietà di terzi che stanze di hotel e resort.

Il vantaggio principale che offre l'azienda, chiave del suo successo, è la possibilità di prenotare di soggiorni più lunghi, inclusiva di tutti i servizi necessari ai residenti. Gli hotel di marchio Housi propongono piccoli monolocali completi di tutto ciò che gli ospiti abbiano bisogno: un cucinino completo, connessione wifi, tv con canali digitali, servizio completo di biancheria e tutte le utenze sono incluse nell'abbonamento.

L'altra grande innovazione è quella di poter cambiare location o città, rimanendo sempre all'interno del loro abbonamento, e

quindi evitando la burocrazia, i lunghi tempi ed i compromessi degli affitti tradizionali. Loro propongono le abitazioni non come beni ma come servizi.

All'interno degli hotel Housi gli spazi dedicati alla colazione offrono macchinette delle più svariate categorie da bevande ed alimenti, al vino, a prodotti igienici. Nella lobby dell'hotel sono presenti anche box dove i corrieri lasciano la posta e i pacchi ai residenti.

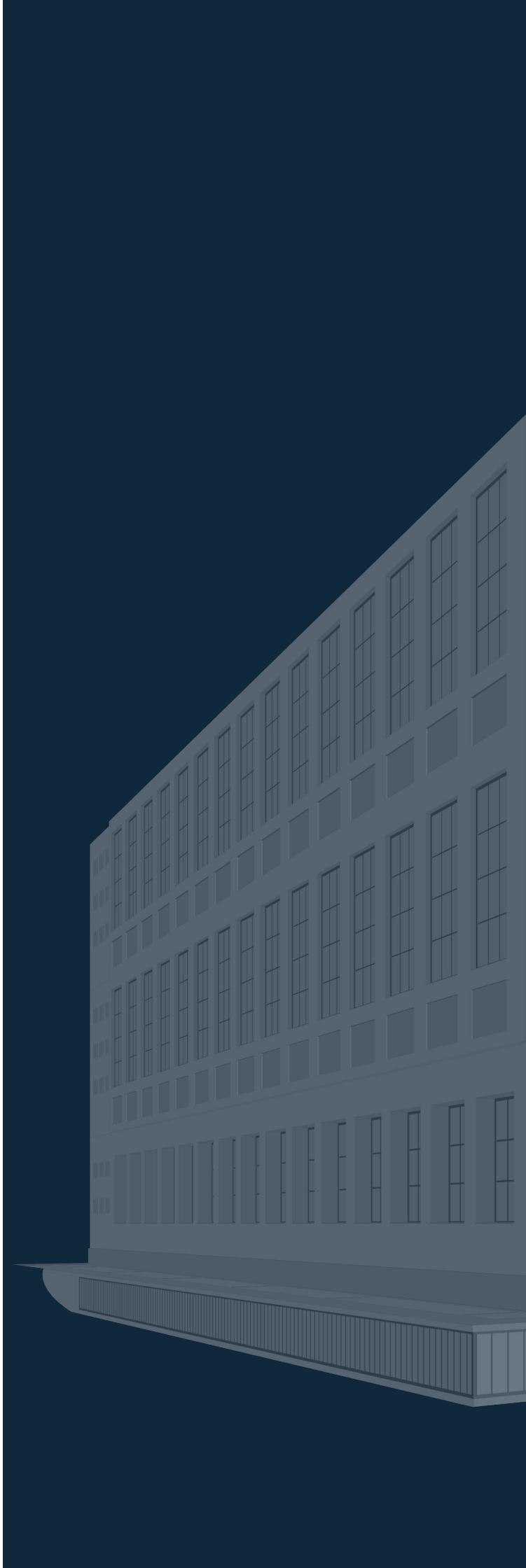
Il business plan è stato ideato all'inizio della pandemia ed era strutturato come soluzione temporanea, ma è possibile che diventi un cambiamento permanente.

[1] Revista Habitar, «Housi já tem de 50 mil quartos de hotéis em seu marketplace - Habitar», consultato 16 novembre 2021, <https://www.revistahabitar.com.br/comercial/housi-ja-tem-50-mil-quartos-de-hotel-em-seu-marketplace/>.



^ Fotografie di strutture Housi

TecMundo Brasil. «Moradia por assinatura: entenda como funciona a Housi - TecMundo». Consultado 16 novembre 2021. <https://www.tecmundo.com.br/mercado/216708-moradia-assinatura-entenda-funciona-housi.htm>. Revista Habitare. «Housi já tem de 50 mil quartos de hotéis em seu marketplace - Habitare». Consultado 16 novembre 2021. <https://www.revistahabitare.com.br/comercial/housi-ja-tem-50-mil-quartos-de-hotel-em-seu-marketplace/>.



6. IL PROGETTO

6.1 MASTERPLAN: SUGGERIMENTI PER MACROFUNZIONI

146

6.2 STIMA DEI COSTI DI PROGETTO

150



6. IL PROGETTO

6.1 MASTERPLAN: SUGGERIMENTI PER MACROFUNZIONI PIANO TERRENO

SERVIZI IGIENICI FEMMINILI 16 m²

2 cabine di dimensioni regolari
1 cabina per disabili



INFOPOINT 16 m²

Schermi touch
Mappa interattiva dei tre piani
Prenotazione stanze
Acquisto biglietti eventi
Ordinare da asporto dal bar e ristorante



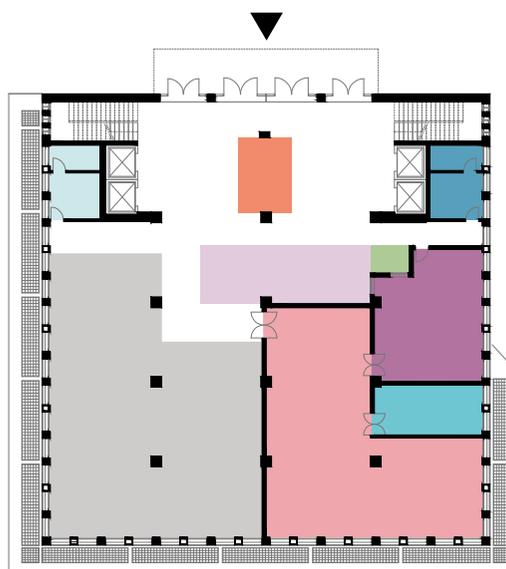
SERVIZI IGIENICI MASCHILI 16 m²

2 cabine di dimensioni regolari
1 cabina per disabili



ENOGASTRONOMIA 227 m²

Vendita di prodotti locali presidio slow food
Affitto di spazi per produttori del territorio
Spazio per postazione di banche street food temporanee
Zona degustazione vini



ZONA ASPORTO 5 m²

Zona dedicata all'attesa dei rider e consumatori



BAR 51 m²

Spazio flessibile con tavolini e sedie facilmente spostabili e rimovibili
Collaborazione per la colazione dell'hotel



RISTORANTE 157 m²

Cucina del territorio
Utilizzo di materie prime locali in collaborazione con l'enogastronomia
Collaborazione con l'hotel per pranzo e cena



SERVIZI IGIENICI 25 m²

Interno al ristorante
1 cabina femminile
1 cabina maschile
1 cabina per disabili



CUCINA 58 m²

Cucina industriale per il ristorante e il bar
Catering per eventi al secondo piano



PIANO PRIMO

SERVIZI IGIENICI OSPITI 16 m²

- 1 cabina femminile
- 1 cabina maschile
- 1 cabina per disabili



AREA LAVORO E STUDIO 25 m²

Tavoli e scrivanie dedicate al lavoro da remoto e lettura



UFFICI AMMINISTRATIVI 25 m²

Per la gestione della struttura



MAGAZZINO E LOCALE TECNICO 28 m²



STANZE 230 m²

Piccoli monolocali con cucina e bagno
Accesso tramite app
N. 15 stanze da 18 a 28m²
Possibilità di soggiorni a breve, medio o lungo termine



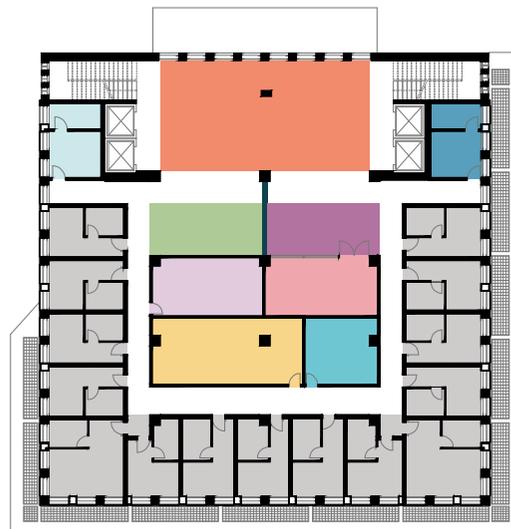
RECEPTION/LOBBY 104 m²

Ampi spazi sociali e di convivenza
Schermo interattivo touch per prenotazione stanze in autonomia
Box termico automatico per la consegna di alimenti



PARTIZIONE MOBILE

Dividendo gli spazi di studio e di ristorazione



AREA STAFF 16 m²

Servizi igienici
Locker



ZONA RISTORAZIONE 25 m²

Tavoli per la consumazione della colazione, pranzo e cena
Schermo interattivo touch per ordinare dal bar e dal ristorante
Macchinette automatiche di cibo e bevande



PALESTRA 30 m²

Dotazione di attrezzature e macchinari per il fitness



LAVANDERIA 20 m²

Lavanderia self-service automatica



Esempi di stanza tipo

6. IL PROGETTO

6.1 MASTERPLAN: SUGGERIMENTI PER MACROFUNZIONI PIANO SECONDO

SERVIZI IGIENICI FEMMINILI 16 m²

2 cabine di dimensioni regolari
1 cabina per disabili



INGRESSO / BIGLIETTERIA 80 m²

Ampi spazi per le code e il controllo degli accessi



SERVIZI IGIENICI MASCHILI 16 m²

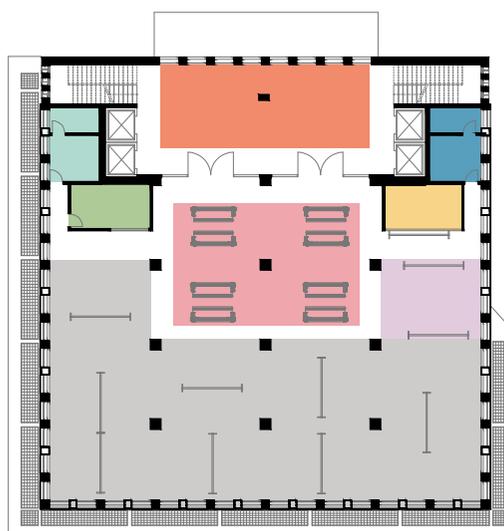
2 cabine di dimensioni regolari
1 cabina per disabili



GUARDAROBA 15 m²



MAGAZZINO E LOCALE TECNICO 15 m²



AREA POLIVALENTE 324 m²

Adegua per:
Mostre e fiere
Eventi privati / aziendali
Formazione occasionale di piccola durata
Conferenze e presentazioni a piccoli pubblici
Grandi pannelli mobili per la divisione degli spazi, inseribili nel magazzino



ZONA MACCHINARI 104 m²

Grandi macchinari tessili esposti nella posizione originale
Pannello informativo sull'ex-Manifattura, l'intervento di trasformazione e i macchinari esposti

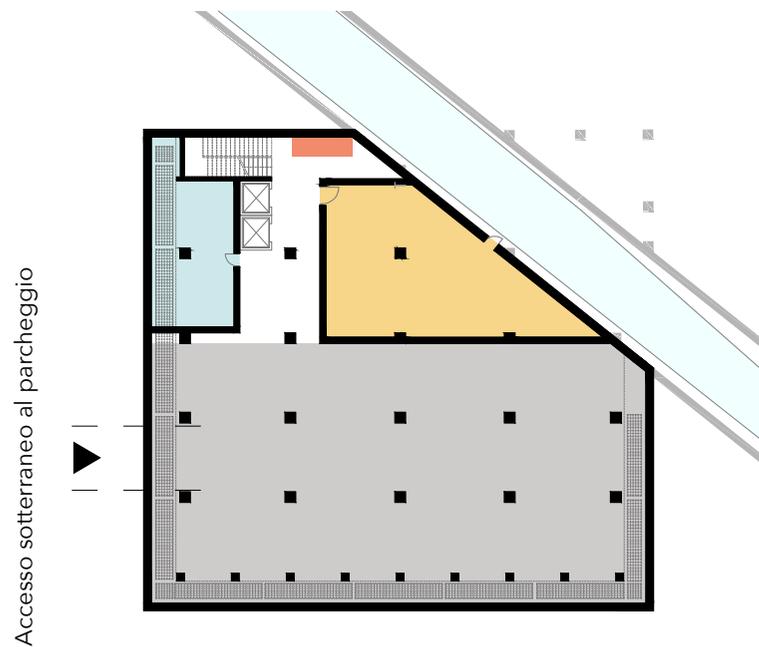


AREA VIDEOPROIEZIONI 32 m²

Smontabile
Spontabile
Ridimensionabile



PIANO SEMINTERRATO



PARCHEGGIO 470 m²

Parcheggio automatico da 72 posti in area ristretta



AREA PAGAMENTO SOSTE 5 m²

Pagamento soste in autonomia



MAGAZZINO 135 m²

Zona di magazzino utilizzabile da tutte le strutture interne

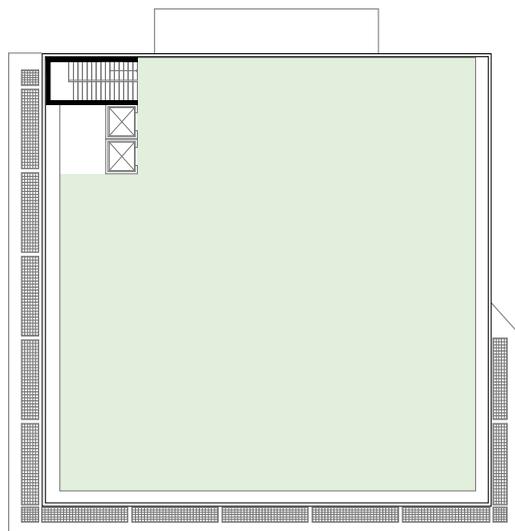


LOCALI TECNICI 52 m²

Locale tecnico e di accesso agli impianti del parcheggio



PIANO COPERTURA



AREA ESTERNA ESTIVA 774 m²

Utilizzabile dal ristorante
Utilizzabile per eventi
Utilizzabile per performance artistiche
Solarium



6. IL PROGETTO

6.2 STIMA DEI COSTI DI PROGETTO

Per stimare il costo dell'intervento è stato analizzato un intervento simile: quello dell'ex stabilimento Incet a Torino, di proprietà del Comune di Torino. Sotto sono indicati i costi per macrovoce ed il costo finale a metro quadrato.

EX INCET TORINO

MACROVOCE	COSTO AL M ²	METRATURA (M ²)	COSTO TOTALE	PERCENTUALE
Opere edili	940 €	5.000	4.699.590 €	46,5%
Opere strutturali	220 €	5.000	1.100.320 €	10,9%
Impianti fluidomeccanici	202 €	5.000	1.007.765 €	10,0%
Impianti elettrici e speciali	185 €	5.000	923.555 €	9,1%
Oneri per sicurezza	46 €	5.000	230.000 €	2,3%
Progettazione esecutiva	32 €	5.000	158.770 €	1,6%
Oneri accessori	396 €	5.000	1.980.000 €	19,6%
Totale	2.020 €	5.000	10.100.000 €	

Per stimare il costo degli interventi della Manifattura Moncalieri in primo posto sono stati controllati i livelli di degrado relativi degli elementi costruttivi

ELEMENTO	LIVELLO DI DEGRADO
Scale	 Alto
Muri	 Medio-alto
Elementi strutturali	 Medio-alto
Pavimento	 Basso-Medio
Piano copertura	 Basso
Facciata	 Basso
Vetri	 Nessuno
Impianti	Da rifare completamente - almeno 20% del costo totale

Poi sono stati stimati i livelli di degrado di ogni piano

DEGRADO PER PIANO

PIANO	METRATURA (M ²)	BASSO DEGRADO (%)	MEDIO DEGRADO (%)	ALTO DEGRADO (%)
Piano seminterrato	820	50%	20%	30%
Piano terreno	860	20%	30%	50%
Piano primo	860	25%	35%	40%
Piano secondo	860	60%	20%	20%
Piano copertura	860	80%	15%	5%

Per il piani terreno, primo e secondo sono state individuate le metrature totale di ogni livello di degrado.

LIVELLI DI DEGRADO IN M²

PIANO	METRATURA (M ²)	BASSO DEGRADO (M ²)	MEDIO DEGRADO (M ²)	ALTO DEGRADO (M ²)
Piano terreno	860	172	258	430
Piano primo	860	215	301	344
Piano secondo	860	516	172	172
Totale (m ²)	3.400	1.313	895	1.192

LIVELLO DI DEGRADO	METRATURA TOTALE	PERCENTUALE CORRISPONDENTE AL TOTALE
Basso degrado	1.313	39%
Medio derado	895	26%
Alto degrado	1.192	35%

6. IL PROGETTO

6.2 STIMA DEI COSTI DI PROGETTO

Poi, è stato calcolato il costo dell'intervento per il piani terreno, primo e secondo

COSTO PER PIANO

Tipologia di intervento	Costo al m ²	Metratura (m ²)	Costo totale
Pesante	2.000 €	1.192	2.384.000 €
Medio	1.300 €	895	1.163.500 €
Leggero	800 €	1.313	1.050.400 €
Totale dei 3 piani	1.352 €	3.400	4.597.900 €

L'intervento sulla copertura è di natura leggera, verrà rifatto il pavimento ed installata una ringhiera.

PIANO COPERTURA

PIANO	COSTO AL M ²	METRATURA (M ²)	COSTO TOTALE
Piano copertura	400	860	344.000 €

Dovuto alla natura, ai costi e ai tempi dell'intervento al piano seminterrato, questo verrebbe fatto in un futuro.

PIANO SEMINTERRATO

PIANO	COSTO AL M ²	METRATURA (M ²)	COSTO TOTALE
Piano seminterrato	400	820	328.000 €

	COSTO A CORPO PER UNITÀ	UNITÀ DI POSTI AUTO	COSTO TOTALE
Parcheggio	18.606 €	72	1.339.632 €

COSTO TOTALE DEI PIANI FUORI TERRA

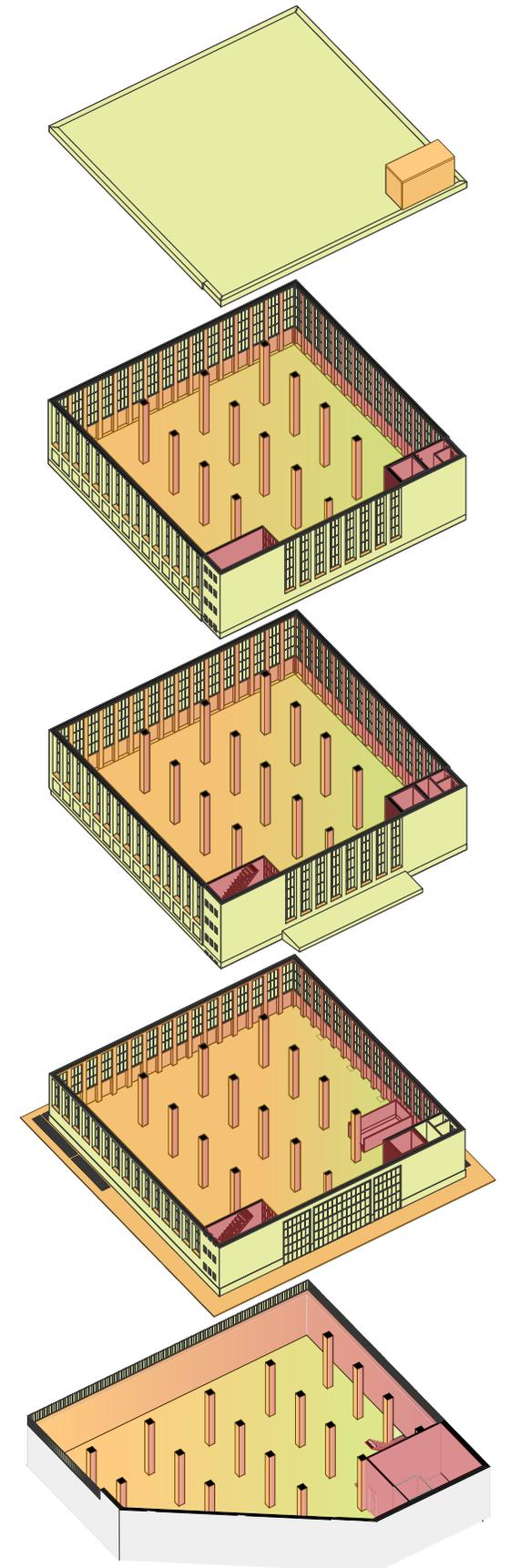
4.941.900€

COSTO TOTALE DEL PIANO SEMINTERRATO

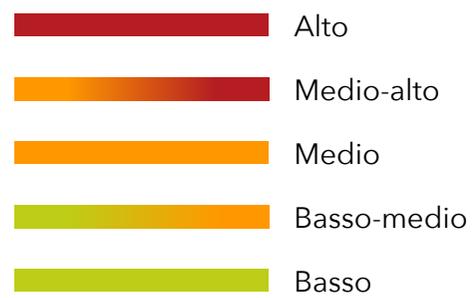
1.667.632€

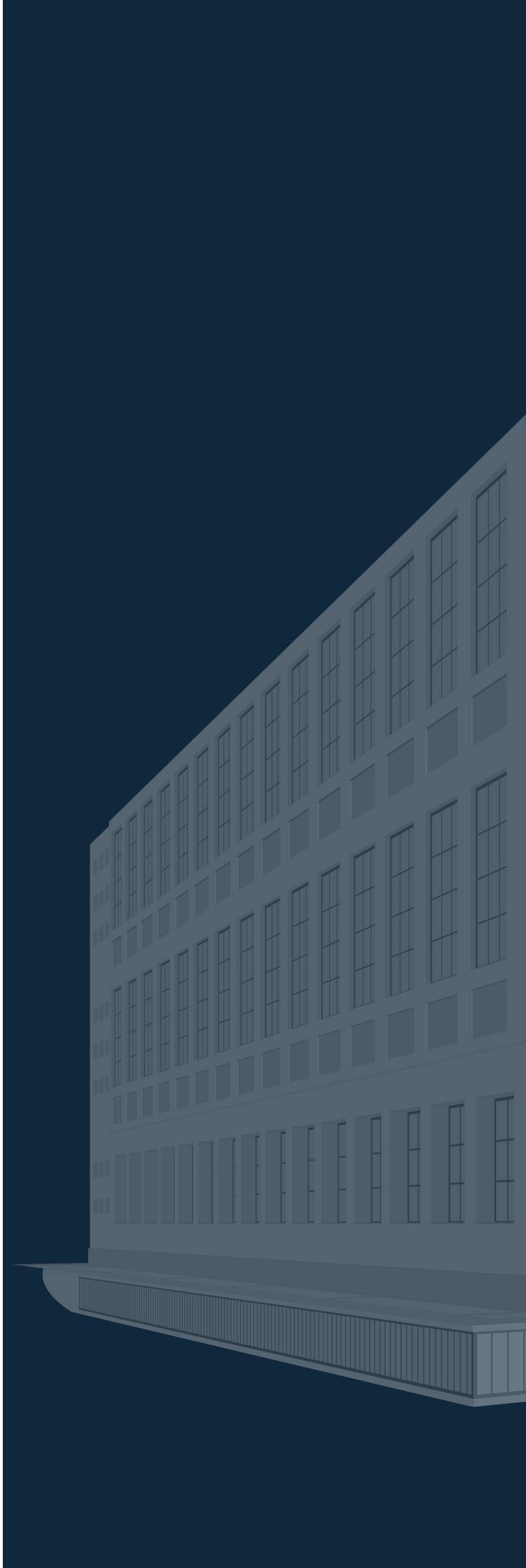
COSTO TOTALE DELL'INTERA STRUTTURA

6.609.532€



LIVELLO DI DEGRADO





CONSIDERAZIONI FINALI

CONCLUSIONE

156

BIBLIOGRAFIA

158

SITOGRAFIA

160

155

CONCLUSIONE

La valorizzazione del Patrimonio Industriale è un tema che sta guadagnando ogni giorno quanto più presenza poiché, negli ultimi decenni, vi è stato, al posto di quella che poteva essere una naturale riqualificazione degli spazi produttivi preesistenti per adattarli alle nuove esigenze tecnologiche industriali, un progressivo abbandono degli spazi stessi a favore della costruzione ex-novo di siti specifici per le nuove necessità produttive. Questo processo ha lasciato un vuoto produttivo, sociale, urbano ed economico, di edifici che fecero la storia dell'industria e che, molto spesso, furono simbolo dell'innovazione tecnologica ed edilizia del tempo. La vasta platea di edifici oggi in urgenza di essere recuperati e riutilizzati per funzioni differenti rispetto a quella originaria evidenzia quanto il tema della riconversione degli edifici ex-industriali dismessi stia diventando sempre più fondamentale ed attuale nel panorama dell'architettura.

Accingendosi ad affrontare un simil caso è lampante come comprenderne le criticità e le potenzialità all'interno del possibile processo di rifunzionalizzazione sia una procedura complessa che prevede il coinvolgimento di soggetti che non sempre hanno obiettivi allineati tra loro per via della loro natura privata, pubblica, progettuale e legislativa. Si rende perciò fondamentale l'adozione di un approccio multidisciplinare che analizzi e valuti l'intero insieme di aspetti che influenzano e condizionano il caso studio di riferimento.

Oggetto di studio di questa tesi è l'ex-Manifattura Moncalieri

ed una sua possibile riqualificazione futura per la quale viene avanzata una proposta di rifunzionalizzazione.

La ricerca ha preso avvio dall'analisi della storia dell'edificio e delle sue trasformazioni, per poi soffermarsi sull'analisi del suo stato di conservazione.

Lo studio dell'odierno quadro competitivo ha permesso la redazione delle analisi SWOT sotto il profilo di diversi ambiti, analisi che, come risultato, hanno portato alla luce tre possibili scenari per il montaggio dell'operazione di trasformazione. È stato sviluppato uno dei tre possibili scenari prevedendo una trasformazione di carattere polifunzionale, andando ad instaurare destinazioni d'uso differenti, ma pur sempre interconnesse, per ciascun piano dell'edificio. Focus principale sono stati gli interventi, tutti sviluppati in modo tale da ottenere una struttura di natura flessibile che fosse in grado di adattarsi a nuove realtà e bisogni con costi di gestione bassi e poco impattanti sui fruitori finali.

Il pian terreno vedrà l'insediamento di un centro enogastronomico, un ristorante, un bar e tutti i servizi di informazione necessari alle attività presenti.

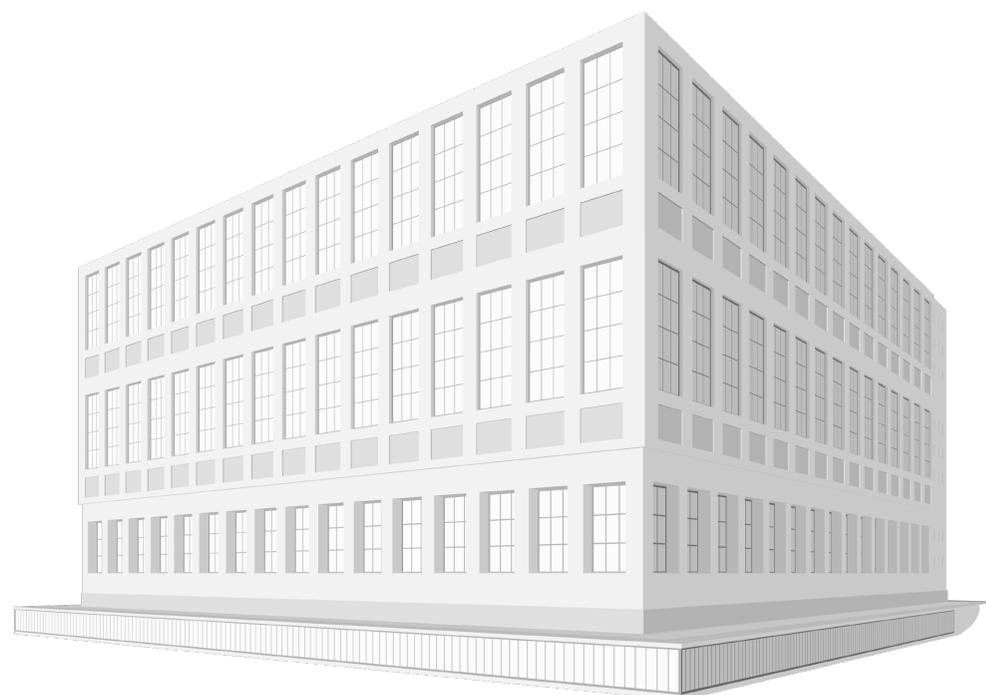
Il secondo piano verrà destinato ad una struttura ricettiva sostenibile caratterizzata da una flessibilità che le permetterà di adattarsi con maggior facilità alla variazione di intensità di

utilizzo. Questo non solo grazie alla strutturazione delle stanze che permetta anche una residenza temporanea e possibilità di risiedere differenziate a breve, medio e lungo termine ma anche grazie alla presenza di molteplici locali accessori focalizzati sul lavoro, lo studio e l'esercizio fisico. Sempre all'interno del medesimo piano verranno collocati i locali tecnico-amministrativi ed accessori alla gestione del business.

All'ultimo piano sarà invece definita un'area completamente polivalente che sarà in grado di ospitare mostre, fiere, incontri aziendali, feste private, etc, in un contesto che sfrutterà i macchinari industriali tutt'ora presenti nell'edificio come elementi espositivi caratteristici del luogo.

Infine, il piano di copertura, presentando una grande metratura, si presta agevolmente, nella bella stagione, a ospitare l'attività di ristorazione o all'organizzazione di eventi specifici.

L'auspicio più grande è che tale trasformazione possa conservare, riqualificare e valorizzare l'ex-Manifattura Moncalieri rendendola, contestualmente, un polo di attrattivo per un pubblico che fino ad oggi ha potuto viverla solo dall'esterno, passeggiando lungo il viale alberato che la ospita.



BIBLIOGRAFIA

Beni culturali ambientali nel Comune di Torino. Vol. I. Torino: Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, 1984.

Bonadè Bottino, Vittorio. «Criteri di impostazione delle costruzioni industriali - Deposito digitale», 1951, 289-94.

Bonino, Michele. «Mario Passanti: un'idea di mestiere». Dottorato di Ricerca in Storia dell'Architettura e dell'Urbanistica, Politecnico di Torino, 2004.

Borsi, Franco. *Introduzione alla archeologia industriale*. Roma: Officina Edizioni, 1978.

Carbonara, Giovanni. *Avvicinamento al restauro: teoria, storia, monumenti*. Napoli: Liguori, 1997.

Cassatella, Claudia, e Giovanni Paludi. *L'interpretazione strutturale del paesaggio e il piano come risorsa conoscitiva / The interpretation of landscape structure and the plan as a knowledge resource*. Torino: Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, 2018.

Circoscrizione VIII : San Salvario, Cavoretto, Borgo Po. Torino: Città di Torino, 2000.

Colli, Giuseppe. *Storia di Torino*. Torino: Il punto, 1981.

Comitato nazionale per la produttività - Gruppo di lavoro per il settore tessile. *Il problema tessile italiano: La bilancia tessile italiana*. Milano: F. Angeli, 1957.

Daprà Conti, Maria Grazia. «La Manifattura di Moncalieri». In *Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino*, di Riccarda Rigamonti. Torino: Celid, 1995.

Daprà Conti, Maria Grazia. «La Manifattura di Passanti e Perona a Moncalieri». *Giornale Do.Co Mo.Mo Italia n.4*, 1998.

Douet, James. *Industrial Heritage Re-Tooled: The TICCIH Guide to Industrial Heritage Conservation*. London; New York: Routledge, 2016.

Fontana, Giovanni Luigi. *Archeologia industriale in Italia: temi, progetti, esperienze*. San Zeno Naviglio; Grafo: AIPAI, 2005.

Gabetti, Roberto, e Giorgio Avigdor. *Architettura industria: Piemonte negli ultimi cinquant'anni*. Società piemontese. Torino: Cassa di Risparmio, 1977.

Hudson, Kenneth. *Archeologia industriale*. Bologna: Zanichelli, 1981.

Istituto per gli studi di economia. *Documenti sul Piano Marshall nel primo anno di attuazione (3 aprile 1948-31 marzo 1949)*. Milano: Istituto Editoriale Italiano, 1949.

L'industria italiana alla metà del secolo XX. Roma: Confederazione generale dell'industria italiana, 1953.

Magnaghi, Agostino, Mariolina Monge, e Luciano Re. *Guida all'architettura moderna di Torino*. Torino: Celid, 2005.

Mattone, Manuela. «Architetture abbandonate: la manifattura di Moncalieri (Torino)». In *Espacios industriales abandonados: gestión del patrimonio y medio ambiente*, di Miguel Ángel Álvarez Areces. Gijón, Asturias: CICEES, 2015.

Ministère de l'instruction publique France. *Inventaire général des richesses d'art de la France*. Vol. I. Paris: Ministère de la Culture, 1886.

Olmo, Carlo, e Maria Luisa Scalvini. *Dizionario dell'architettura del XX secolo*. Archivi di architettura. London, Torino: Allemandi, 2000.

Parisi, Roberto, Manuel Ramello, e AIPAI. *Percorsi del patrimonio industriale in Italia*. Perugia: CRACE, 2008.

Passanti, Mario. *Lo sviluppo urbanistico di Torino dalla fondazione all'Unità d'Italia*. Venezia: Istituto di urbanistica - Istituto universitario di architettura, 1966.

Passanti, Mario. «relazione e appunti "Stabilimento tessile Manifattura Moncalieri al Fioccardo - Torino"», anni '20-'60. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Fondo Passanti.

Passanti, Mario. *Torino dalla fondazione alla grande industria*. S.l.: sn, 1949.

Politecnico di Torino, Dipartimento Casa-Città. *Beni culturali ambientali nel comune di Torino*. Torino: Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, 1984.

Preite, Massimo. *Paesaggi industriali e patrimonio Unesco*. Arcidosso: Effigi, 2017.

Rigamonti, Riccarda. *Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino*, 5-6 dicembre 1990. Torino: Celid, 1995.

Rigamonti, Riccarda. «Premessa». In *Mario Passanti, architetto docente universitario: seminario di studi, Facoltà di architettura di Torino*, di Riccarda Rigamonti. Torino: Celid, 1995.

Ronchetta, Chiara, e Marco Trisciuglio. *Progettare per il patrimonio industriale*. Torino: Celid, 2008.

Simonsson, Märit. *Displaying Spaces: Spatial Design, Experience, and Authenticity in Museums*. Umeå: Department of Culture and Media Studies, 2014.

Vigliocco, Elena. «Riciclare l'architettura: l'archeologia industriale e i parchi di cemento». *Labor e Engenho* 7, n. 1 (1 febbraio 2013): 29-42.

Vitale, Augusto. «Luci e Ombre Sulla Gestione Del Patrimonio Industriale Dismesso/Lights and Shadows on the Management of the Dismissed Industrial Heritage». *Techne* 3 (2012): 97-101.

AIPAI. «AIPAI Associazione Italiana del Patrimonio Archeologico Industriale». Consultato 1 maggio 2020. <https://www.aipaipa-trimonioindustriale.com>.

aperTO. «Gli open data della Città di Torino». Consultato 10 novembre 2021. <http://aperto.comune.torino.it/>.

ArcheologiaIndustriale.net. «Pirelli HangarBicocca a Milano - Archeologia Industriale». Consultato 17 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/2295_pirelli-hangarbicocca-a-milano/?print=print.

ArchiDiAP. «Mattatoio e Campo Boario». ArchiDiAP. Consultato 10 settembre 2021. <https://archidiap.com/opera/mattatoio-e-campo-boario/>.

ArchiLovers. «EATALY TRIESTE | Tessitura Tele Metalliche Rossi». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.archilovers.com/projects/201414/eataly-trieste.html>.

Archivio Storico della Città di Torino. «2015 - Manifattura di Moncalieri». Archivio Storico della Città di Torino - Immagini del Cambiamento. Consultato 12 marzo 2020. <https://areweb.polito.it/imgdc/schede/BP01.html>.

Archivio Storico della Città di Torino. «Anni 80 - Foto Storica - Manifattura di Moncalieri». Archivio Storico della Città di Torino - Immagini del Cambiamento. Consultato 12 marzo 2020. <https://areweb.polito.it/imgdc/schede/BP01.html>.

ArchiWorld. «Interno - Manifattura di Moncalieri». Consultato 12 marzo 2020. <http://www.wold.to.archiworld.it/attivita/img/targa06/moncalieri2.html>.

Arte Italiana Fascista. Consultato 17 settembre 2021. http://www.artefascista.it/perona__paolo__arte__italiana__del.htm.

Artribune. «Quattro mostre alla Fondazione Sandretto di Torino | Artribune». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.artribune.com/arti-visive/arte-contemporanea/2019/01/mostre-fondazione-sandretto-re-rebaudengo-torino/>.

Boqueria.Barcelona. «Historia de la Boqueria | Mercado de las Ramblas de Barcelona». Consultato 8 settembre 2021. <http://www.boqueria.barcelona/historia-boqueria>.

Boselli, Mario - Presidente della Camera Nazionale della Moda Italiana. «Il tessile-abbigliamento - moda nel mondo». Consultato 28 ottobre 2020. <https://www.milomb.camcom.it/la-rivista-impresa-e-stato-indice-n.-72/2005-il-tessile-abbigliamento-moda-nel-mondo>.

Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino. «Imprese torinesi nel 2020». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.to.camcom.it/natimortalita2020>.

Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino. «Nati-mortalità delle imprese nella provincia di Torino - Studio completo del 2020». Consultato 13 settembre 2021. <https://www.to.camcom.it/natimortalita-impres>.

CarToView. Consultato 29 settembre 2020. <http://www.cittametropolitana.torino.it/cartoview/>.

Città Metropolitana di Torino. «Intesi del percorso di analisi per la definizione delle zone omogenee - L. 56/14». Consultato 10 novembre 2021. http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/pianificazione_strategica/pdf/zone_omogenee_analisi.pdf.

Città Metropolitana di Torino. «PTGM Piano Territoriale Generale Metropolitano di Torino - Proposta tecnica di progetto preliminare articolo 5 comma 5, legge regionale n.56 del 5/12/1977 smi». Consultato 10 novembre 2021. http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ptgm/ptpp/a_rel_ill/PTGM_Relazione_Illustrativa_compresso.pdf.

Codice dei beni culturali e del paesaggio. «Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137». Consultato 9 ottobre 2020. <http://www.bncrm.beniculturali.it/getFile.php?id=466>.

Conf Commercio. «Il valore della ristorazione italiana». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.confcommercio.it/documents/20126/0/Il+Valore+della+ristorazione+italiana.pdf/b1a87f4d-0e38-072e-6148-cd98f28b7c56?version=1.0&t=1582186485028>.

Conf Commercio. «Tasso mortalità aziende ristorazione 2019». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.confcommercio.it/-/nota-stima-nati-mortalita-impres-2020>.

C.S.I.Piemonte. «Città metropolitana di Torino - Istituzionale». Consultato 10 novembre 2021. http://www.cittametropolitana.torino.it/istituzionale/zone_omogenee.shtml.

C.S.I.Piemonte. «Proposta tecnica preliminare di PTGM - Città Metropolitana di Torino...» Consultato 10 novembre 2021. <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbani-stica/ufficio-di-piano/proposta-tecnica-preliminare-di-ptgm/proposta-tecnica-preliminare-di-ptgm>.

C.S.I.Piemonte. «Territorio, Pianificazione e Urbanistica - Città Metropolitana di Torino...» Consultato 10 novembre 2021. <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/ufficio-di-piano>.

Eataly Net. «La Nostra Storia, il Nostro Mondo». Eataly. Consultato 8 settembre 2021. https://www.eataly.net/it_it/mondo-eataly/chi-siamo/la-nostra-storia.

Enciclopedia Treccani. «Rivoluzione industriale». Consultato 7 ottobre 2020. <https://www.treccani.it/enciclopedia/rivoluzione-industriale>.

EsMadrid.com. «Mercato de San Miguel». Official tourism website. Consultato 8 settembre 2021. <https://www.esmadrid.com/it/shopping/mercado-de-san-miguel>.

FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi). «Centro Studi FIPE». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.fipe.it/centro-studi/2019.html?format=html>.

FIPE(Federazione Italiana Pubblici Esercizi).«Il valore della ristorazione italiana 2019». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.confcommercio.it/documents/20126/0/Il+Valore+della+ristorazione+italiana.pdf/b1a87f4d-0e38-072e-6148-cd98f28b-7c56?version=1.0&t=1582186485028>.

FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi).«Nati-mortalità dei Pubblici esercizi Anno 2018». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.to.camcom.it/natimortalita-impres>.

FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi).«Rapporto Ristorazione 2020». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.fipe.it/centro-studi/2019.html?format=html>.

FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi).«Ristorazione a pezzi dopo un anno di pandemia, 2021 in profondo rosso». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.fipe.it/comunicazione/note-per-la-stampa/item/7784-ristorazione-a-pezzi-dopo-un-anno-di-pandemia-2021-in-profondo-rosso.html>.

Fondazione Agnelli. «2° Rapporto dell'Osservatorio Innovazione e Imprenditorialità in Piemonte - Fondazione Agnelli». Consultato 12 novembre 2021. <https://www.fondazioneagnelli.it/2021/07/13/2-rapporto-osservatorio-innovazione-e-imprenditorialita-in-piemonte/>.

Fondo Passanti. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it/>.

Forbes Italia. «Valorizzare il patrimonio agroalimentare italiano. Oscar Farinetti, fondatore di Eataly, è l'ospite di Fabbrica Floridi». Forbes Italia. Consultato 8 settembre 2021. <https://forbes.it/2021/06/21/fabbrica-floridi-diversita-italiana-secondo-oscar-farinetti-founder-di-eataly/>.

Geoportale della Città di Torino. «Norme urbanistiche edilizie - 2021». Consultato 14 settembre 2021. <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/1651>.

Geoportale della Città di Torino. «Piano Regolatore Generale di Torino | Norme urbanistiche edilizie di attuazione | Geoportale - Città di Torino | Volume I | Testo Coordinato al 31.12.2020». Consultato 21 giugno 2021. <http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale/norme-urbanistiche-edilizie-di-attuazione>.

Geoportale della Città di Torino. «Piano Regolatore Generale di Torino | Norme urbanistiche edilizie di attuazione | Geoportale - Città di Torino | Volume I | Testo Coordinato al 31.12.2020». Consultato 21 giugno 2021. http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/01_nuea_volume_i_3.pdf.

Geoportale della Città di Torino. «Piano Regolatore Generale di Torino - Annotazione Variante n.325 - Insediamenti Commerciali». Consultato 14 settembre 2021. http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/annotazione_variante_325_insediamenti_commerciali_1.pdf.

Gruppo Acea. «La centrale Montemartini - Gruppo Acea». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.gruppo.acea.it/conoscere-acea/nostri-impianti/centrali-termoelettriche/centrale-montemartini>.

Il Mattatoio di Roma. Consultato 10 settembre 2021. <https://www.mattatoioroma.it:443/pagine/il-mattatoio>.

Il Sole 24 Ore. «Il 37% delle imprese chiude in 4 anni: pesano la crisi e i trucchi per evadere». Il Sole 24 ORE. Consultato 13 settembre 2021. <https://www.ilssole24ore.com/art/il-37percento-impres-chiude-4-anni-pesano-cri-si-e-trucchi-evadere-A-ESRIw5G>.

Interproductions - Laboratorio di ricerca Multimediale Intersettoriale. «Istituzioni che si occupano di Archeologia Industriale e Storia del Lavoro». Consultato 28 ottobre 2020. <http://www.ips.it/musis/archeo/ark1a055.html>.

IRES Piemonte. «Documento di inquadramento socioeconomico e territoriale per il piano strategico della Città Metropolitana di Torino (PsCMTO)». Consultato 9 novembre 2021. http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/pianificazione_strategica/pdf/Report_PS_IRES_totale.pdf.

Istat. «Rapporto sulla competitività dei settori produttivi - Edizione 2021». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.istat.it/storage/settori-produttivi/2021/Capitolo-3.pdf>.

Istat. «Rapporto sulla competitività dei settori produttivi - Edizione 2021». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.istat.it/storage/settori-produttivi/2021/Capitolo-3.pdf>.

Istat. «StatBase: l'accesso ai principali dati istat.it». Consultato 6 ottobre 2020. <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/banche-dati/statbase>.

Istat. «StatBase: l'accesso ai principali dati istat.it». Consultato 29 ottobre 2021. <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/banche-dati/statbase>.

ItaliaATavola.net. «Ristorazione e alberghi, fra chiusure e aperture trend positivo in vista dell'autunno». Italia a Tavola. Consultato 13 settembre 2021. <https://www.italiaatavola.net/tendenze-mercato/horeca-turismo/2021/9/11/ristorazione-alberghi-fra-chiusure-aperture-trend-positivo-in-vista-dell-autunno/79857/>.

ItalianoContemporaneo. «Venezia e il chilometro dell'arte in laguna». Consultato 17 settembre 2021. <https://italianocontemporaneo.wordpress.com/2013/10/20/veneziana-e-il-chilometro-dellarte-in-laguna/>.

JapanGuide.com. «Tomioka Silk Mill». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.japan-guide.com/e/e7417.html>.

La Spola. «Con Pinocchio Prato e il Museo del Tessuto sognano l'Oscar». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.laspola.com/con-pinocchio-prato-e-il-museo-del-tessuto-sognano-l-oscar/>.

LC Architettura. «2002 - 2007 / M.A.C.R.O. Future all'ex Mattatoio - Roma». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.lc-architettura.com/index.php/2002-macro-future-al-mattatoio-di-testaccio-in-roma/>.

MarkthalleIX - pagina instagram. «Markthalle Neun (@markthalleuneun) on Instagram 1,340 Photos and Videos». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.instagram.com/markthalleuneun/>.

Mercado e Consumo Brasil. «Housi e Vitacon lançam loja-conceito na Faria Lima, zona oeste de São Paulo - Mercado&Consumo». Consultato 16 novembre 2021. <https://mercadoeconsumo.com.br/2021/07/01/housi-e-vitacon-lancam-loja-conceito-na-faria-lima-zona-oeste-de-sao-paulo/>.

Ministero dell'Economia e delle Finanze. «Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)». MEF. Consultato 11 ottobre 2021. <https://www.mef.gov.it/focus/Il-Piano-Nazionale-di-Ripresa-e-Resilienza-PNRR/>.

Muoversi a Torino. «Le piste ciclabili a Torino». Consultato 1 aprile 2020. <https://www.muoversiatorino.it/it/piste-ciclabili>.

Museo Virtuale Polito. «Gli architetti - Mario Passanti». Consultato 1 maggio 2020. <https://areeweb.polito.it/strutture/cemed/museovirtuale/storia/2-02/2-2-02/2-2-0226.htm>.

MuseoSetaComo.com. «Museo della Seta Como - Como Città della Seta». Consultato 17 settembre 2021. https://www.museosetacomo.com/dettaglio.php?lang_id=1&ev_id=106.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Casa per dipendenti della Michelin Italiana - MuseoTorino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/c375ceb7fbb-d4b3081626766c268b6ea>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Casa Rampini - MuseoTorino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/2bbdba58d5c84cce99f31ab996bf6494>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Eataly, già Società Carpano - MuseoTorino». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/69dc222841e44050ad534471ba92bff5>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Ex Gruppo rionale fascista Filippo Corridoni, ora commissariato di Polizia Nizza - MuseoTorino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/7ae8eefc7b2b4ef985b756910761d0f6>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Ex Gruppo Rionale Fascista Giovanni Porcù del Nunzio - MuseoTorino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/85c-893cb7e18427b88680b764300529c>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Manifattura di Moncalieri (Torino) - MuseoTorino». Consultato 12 marzo 2020. <http://www.museotorino.it/view/s/b6678e25cd864f748af64f4b-96d1fe56>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Mario Passanti (Rosario de Santa Fé, Argentina, 1901 - Torino, 1975) - MuseoTorino». Consultato 1 maggio 2020. <http://www.museotorino.it/view/s/daf8e795ce0e4f23bcd7612e45c59832>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Paolo Perona (Roma, 1902 - Torino, 1969)». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/8ccd33b2665b4a64ab12778e-d627c0d2>.

MuseoTorino, Comune di Torino, Direzione Musei, Assessorato alla Cultura e al 150° dell'Unità d'Italia. «Uffici Tecnici del Comune di Torino - MuseoTorino». Consultato 17 settembre 2021. <https://www.museotorino.it/view/s/165a5b7cbfbf49b2bda-0f0e70a0d1de6>.

Negozi Blu. «Centro Enogastronomico Eataty, Torino». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.domusweb.it/it/architettura/2009/09/30/negozi-blu-centro-enogastronomico-eataty-torino.html>.

Passanti, Mario. n.4 lucidi di mosaici. 1952. Penna e gesso su lucido, 25,0-299,8*40,3-3028,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.12 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 33,5-108,5*45,5-72,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.13 lastre fotografiche, n.11 negativi. anni '20-'60. Vetro impresso, negativo impresso, 12,8-5,5*17,8-5,9. Palazzo della Provincia in Piazza S. Giovanni a Torino; Palazzo dei LL.PP. in Piazza San Giovanni a Torino, Manifattura di Moncalieri. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.14 lucidi e n.1 fotocopia. 1952 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24,5-109,5*36,5-60,5. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.14 lucidi, n.3 fotocopie e n.1 disegno. 1961. Matita e penna su lucido e carta; carta stampata, 19-74,5*29,3-129. Moncalieri - Fabbricato industriale: serramenti (Mario Passanti e Paolo Perona, collaboratore Gianni Garbaccio). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.18 lastre fotografiche. 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24-84,5*32-177. Falchera Blocco 13, Blocco 31. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.19 lucidi. 1952 1951. Matita e penna su lucido, 31-109,5*23-96,3. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. n.35 lucidi e n.1 fotocopia. 1951. Matita e penna su lucido; carta stampata, 24-84,5*32-177. Torino - Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (Mario Passanti e Paolo Perona). GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Passanti, Mario. Torino Fioccardo - «Manifattura di Moncalieri» (n.5 fotografie). anni '20-'60. Fotografie, 8,7-22,3*8,6-17,8. GAM, Fondo De Fornaris, Gabinetto Disegni e Stampe. Consultato 7 settembre 2021. <http://www.fondopassanti.it>.

Politini, Simona. «La Centrale Montemartini a Roma Ostiense». Archeologia Industriale. Consultato 10 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/1546_la-centrale-montemartini-a-roma-ostiense/.

Politini, Simona. «L'ex Lanificio di Stia oggi Museo dell'Arte della Lana in Toscana». Archeologia Industriale. Consultato 17 settembre 2021. https://archeologiaindustriale.net/2893_lex-lanificio-di-stia-oggi-museo-dellarte-della-lana-in-toscana/.

Portale del Comune di Reggio Emilia. «Programma di Riquilificazione Urbana denominato "PRU_IP-1a area Reggiane"». Consultato 12 ottobre 2021. https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/prupoc/pru_ip-1a-area-reggiane/.

Portale Italia Domani. «Home - Italia Domani - Portale PNRR». Consultato 10 novembre 2021. <https://italiadomani.gov.it:443/content/sogei-ng/it/it/home.html>.

Regione Piemonte. «Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017». Regione Piemonte. Consultato 1 maggio 2020. <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale-ppr>.

Repubblica.it. «Ricettività e ristorazione, le macerie dopo la pandemia: bruciate 514mila unità di lavoro». la Repubblica. Consultato 10 settembre 2021. https://www.repubblica.it/economia/rapporti/osserva-italia/mercati/2021/05/19/news/le_macerie_della_ristorazione_dopo_la_pandemia_514mila_unita_di_lavoro_in_meno-301715591/.

Rete Civica di Prato. «Museo del Tessuto a Prato». Consultato 17 settembre 2021. http://www2.po-net.prato.it/moduli/output_media.php?file=oggetto_galleria/131061358080O__Omuseo-tessuto3.jpg.

Rete Civica di Prato. «Museo del Tessuto a Prato». Consultato 17 settembre 2021. <http://www2.po-net.prato.it/it/musei/tessuto/pagina94.html>.

Revista Habitare. «Housi já tem de 50 mil quartos de hotéis em seu marketplace - Habitare». Consultato 16 novembre 2021. <https://www.revistahabitare.com.br/comercial/housi-ja-tem-50-mil-quartos-de-hotel-em-seu-marketplace/>.

Risorse per Roma. «Mattatoio». Consultato 10 settembre 2021. <https://www.risorseperroma.it/25anni/mattatoio.html>.

Ristorazione Italiana Magazine. «Ristorazione in ripresa. Le stime di Sangalli, presidente di Confcommercio». Ristorazione Italiana Magazine. Consultato 10 settembre 2021. <https://www.ristorazioneitalianamagazine.it/ristorazione-ripresa-sangalli-confcommercio/>.

ScopriMadrid.com. «Mercato di San Miguel - El mercado più famoso di Madrid». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.scoprimadrid.com/mercato-san-miguel>.

Slowfood Italia, e Mattia Dedominici. «Bilancio sociale 2019», 2020. https://www.slowfood.it/wp-content/uploads/2020/11/ITA_bilancio_sociale_SF_Italia_2019.pdf.

SlowTravel Berlin. «Markthalle IX». Slow Travel Berlin. Consultato 8 settembre 2021. <http://www.slowtravelberlin.com/markthalle-ix/>.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. «Stato di Vincolo». Consultato 28 ottobre 2020. <http://www.sabap-to.beniculturali.it/index.php/vincoli>.

TecMundo Brasil. «Moradia por assinatura: entenda como funciona a Housi - TecMundo». Consultato 16 novembre 2021. <https://www.tecmundo.com.br/mercado/216708-moradia-assinatura-entenda-funciona-housi.htm>.

Todo sobre Madrid. «Plaza, Mercado y calle Cava de San Miguel - Madrid». todosobremadrid.com. Consultato 8 settembre 2021. <https://todosobremadrid.com/que-hacer/plaza-mercado-y-calle-cava-de-san-miguel/>.

Tripadvisor. «Eataly Torino Lingotto, Torino». Consultato 8 settembre 2021. https://www.tripadvisor.it/ShowUserReviews-g187855-d1532465-r236046562-Eataly_Torino_Lingotto-Turin_Province_of_Turin_Piedmont.html.

VisitBerlin.de. «Markthalle Neun». Consultato 8 settembre 2021. <https://www.visitberlin.de/it/markthalle-neun>.

VisitWorldHeritage.com. «Mines of Rammelsberg, Historic Town of Goslar, and Upper Harz Water Management System, Germany | World Heritage Journeys of Europe». Consultato 17 settembre 2021. <https://visitworldheritage.comhttps://visitworldheritage.com/en/eu/mines-of-rammelsberg-historic-town-of-goslar-and-upper-harz-water-management-system-germany/cc602e5c-3d65-4c25-b6e9-d27ed6f54bf6>.

WebGis Arpa. «WebGis Arpa Piemonte - Piano Paesaggistico 2017». Consultato 9 ottobre 2020. http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/.

RINGRAZIAMENTI

Alla Professoressa M. Mattone e alla Professoressa C. Coscia, senza le quali questo lavoro non sarebbe stato possibile.

A mio padre, mia madre e mia sorella che mi mancano tanto.

Ad Alessandro, per l'instancabile supporto.

Agli amici e famiglia che mi sono stati vicini e mi hanno spinto avanti.

