



**Politecnico
di Torino**

Collegio di Architettura

Tesi di Laurea Magistrale in
Architettura per il Progetto Sostenibile

Trasformazioni di aree dismesse a Torino

Impatto sociale e valutazioni preliminari
per nuovi usi temporanei

Relatrice: Prof.ssa Manuela Rebaudengo

Candidata: Vittoria Nallo
s275246

Correlatore: Prof. Luca Davico

A.A. 2021-2022

Indice

Introduzione

PARTE PRIMA

IL VUOTO URBANO: ORIGINE, MAPPATURA E STRATEGIE DI INTERVENTO

1. *Mappatura di un vuoto*
 - 1.1 Origine e natura dei vuoti urbani
 - 1.2 Progettare la nuova Città
 - 1.3 Verso un nuovo PRG
 - 1.4 La mappatura

2. *Come si interviene sul vuoto*
 - 2.1 Progettare la rigenerazione urbana
 - 2.1.1 Le strategie
 - 2.1.2 L'uso temporaneo
 - 2.1.3 Il percorso partecipato
 - 2.2 Creare valore
 - 2.3 Le tipologie di intervento: il caso di Torino

PARTE SECONDA

IL MASTERPLAN: ASSI STRATEGICI E SCELTA DELLE AREE DI AFFONDO

3. *Possibili scenari*
 - 3.1 Il Piano Strategico Metropolitano
 - 3.2 Masterplan: assi e poli di sviluppo
 - 3.3 Scelta delle aree
 - 3.3.1 Classificazione delle aree
 - 3.4 Ipotesi di intervento
 - 3.4.1 Osi-Ghia
 - 3.4.2 Buon Pastore
 - 3.4.3 Ex Fiat Allis
 - 3.4.4 Fonderie Ballada

PARTE TERZA: L'INVESTIMENTO SULLE AREE DISMESSE STRUMENTI DI VALUTAZIONE ED IMPATTO SOCIALE

4. Valutare l'investimento

4.1 Aree dismesse e brownfields

4.2 Rischi e costi di bonifica

5. Valutare l'impatto delle trasformazioni urbane

5.1 Cos'è l'impatto sociale

5.2 Gli effetti della rigenerazione urbana

5.3 Strumenti e criteri di misurazione dell'impatto: SROI

5.4 Il modello di valutazione: applicazione su un uso temporaneo

5.4.1 Piano di coinvolgimento degli stakeholders

5.4.2 Mappatura degli outcome

5.4.3 Identificare gli indicatori

5.4.4 Calcolo dello SROI

Conclusioni

Bibliografia e sitografia

Appendice

ABSTRACT

La presente tesi affronta il tema della rigenerazione urbana, con particolare attenzione agli interventi di riconversione delle aree dismesse e agli effetti che questi hanno sul territorio. Lo studio ha riguardato la Città di Torino, la cui storia recente ha portato alla formazione di un gran numero di vuoti urbani, per molti dei quali non esiste ad oggi un piano di intervento. L'analisi parte da una mappatura dei grandi e medi vuoti, ex industriali e non della Città di Torino (inclusa la prima cintura metropolitana), nell'ambito della quale è stato aggiornato un database precedentemente compilato e pubblicato ad opera di Urban Lab. Tale mappatura ha portato ad identificare le "aree in attesa", per le quali cioè non risulta ancora in corso alcun intervento di riqualificazione né procedimenti amministrativi.

Fra questi siti sono stati selezionati quattro casi studio esemplificativi, che coprono differenti ambiti di trasformazione urbana in termini di proprietà, dimensioni e problematiche, ma tutti accomunati dalla prossimità agli assi viari e alle principali infrastrutture di riferimento. Per ciascuna area è stato ipotizzato un tipo di intervento compatibile con le sue caratteristiche di degrado e di contesto, oltre che di pregio – quest'ultimo valutato sulla base di una apposita checklist. Tali interventi rappresentano chiaramente il punto di arrivo del processo di riconversione, ma allo stesso tempo sono caratterizzati da costi elevati che li rendono poco appetibili agli investitori. Allo scopo di fornire l'innescò degli investimenti, si ritiene quindi opportuno ipotizzare usi temporanei e di infrastrutturazione leggera delle suddette aree, mantenendo la vocazione precedentemente individuata. Per ciascuna ipotesi di intervento è stata infine effettuata una valutazione di impatto sociale mediante l'analisi del Ritorno Sociale dell'Investimento (SROI). Tale valutazione è pensata per essere parte integrante della fase preliminare del processo di progettazione.

ABSTRACT

The present work deals with urban regeneration, with specific focus on the reconversion interventions for dismissed areas and on the effects that those interventions have on the territory. The study considered the City of Turin as a case study, since its recent history has led to the formation of a significant number of urban voids, for many of which, as of today, there is no planned intervention. The first step of the analysis consisted in mapping the urban voids of the City of Turin and of its closest suburban zone. In this context, a previously existing mapping carried out and published by Urban Lab was updated. This updated mapping led to the identification of “waiting areas”, for which no planned reconversion intervention nor administrative procedure is ongoing.

Among those areas, four case studies were selected, encompassing different aspects of urban transformation in terms of property, dimensions and specific issues. The four case studies all have in common the proximity to main roads and to the main reference infrastructures. For each area, a kind of intervention compatible with its specific context and with its value – the latter evaluated on the basis of a suitable checklist – was identified. Those interventions can be seen as the final target of the reconversion process. Nevertheless, they are characterized by significant costs and complexity which hinder their appeal to the investors. Therefore, with the aim of sparking the investment, temporary uses and light infrastructure were assessed and proposed, while keeping the previously identified kind of intervention. Eventually, for each intervention proposal, a social impact assessment was performed by means of the Social Return of Investment (SROI). This kind of assessment is meant for being part of the preliminary phase of the design process.

INTRODUZIONE

AMBITO E OBIETTIVI

Torino, nell'arco della sua storia, ha vissuto ciclicamente momenti di orgoglio e di sconfitta: dalla perdita dello status di Capitale del Regno d'Italia al divenire primo riferimento industriale, dalla crisi dell'industria e la dismissione delle fabbriche all'occasione olimpica. Oggi si trova ad affrontare una nuova fase: lo slancio dato da eventi di portata internazionale e i fondi destinati alle Città Metropolitane italiane dal PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza)¹ riportano al centro, qui come altrove, il dibattito sulla visione della Città come opportunità, snodo e centro vitale del Paese. Le grandi trasformazioni urbane, i cui cantieri partirono grazie al Piano Regolatore del 1996, hanno avuto un notevole avanzamento con le Olimpiadi del 2006, ma non si possono considerare concluse. Ancora all'indomani dei Giochi sono stati eseguiti interventi che, puntuali e mirati, hanno trovato spazio con difficoltà all'interno di una narrazione complessiva di Città: si tratta di quel "risiko"² di trasformazioni in cui "come nel famoso gioco da tavolo, le mosse dipendono molto dalle opportunità del momento", andando quindi incontro "volta per volta alle esigenze degli operatori di mercato". Dall'altra parte, però, il "post-Olimpiadi" coincide con il periodo in cui nel processo di trasformazione si è avviata quella progettazione partecipata che oggi definiremmo "bottom up", ma in assenza di criteri in grado di misurare, sia a priori che a posteriori, il valore aggiunto di tali trasformazioni. Da tali premesse parte, dunque, questo lavoro di tesi, con la volontà di quantificare e rendere comprensibile anche ai non addetti ai lavori l'impatto, economico e sociale, degli interventi di rigenerazione urbana nei quartieri che presentano un vuoto nel loro tessuto.

¹ Città Metropolitana di Torino, <http://cittametropolitana.torino.it/speciali/2022/pnrr/>, ultima consultazione 25/04/2022

² L. DAVICO (2016), Le trasformazioni urbane, in Check-up: diciassettesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino, Centro Einaudi, pp.19-40

Tema di forte attualità è quello relativo all’impatto sociale: l’OECD³ ne parla come dell’effetto che ogni intervento genera sulla collettività o su specifiche categorie di soggetti beneficiari. La sua valutazione, in Italia, è stata introdotta nell’ordinamento della Riforma del Terzo Settore⁴ le cui linee guida lasciano possibilità di scelta rispetto alla metodologia ma raccomandano criteri e metodologie condivise e basate su dati oggettivi e verificabili, che le imprese possano eventualmente confrontare con quanto rendicontato nel Bilancio Sociale. Anche il PNRR, in questo senso, offrire un’occasione unica in quanto inserisce, nel suo Documento Unico di Programmazione, l’analisi di impatto – anche sociale – con particolare attenzione ai risultati più che ai procedimenti. La portata innovativa e di cambiamento che il Piano porta con sé risiede quindi nella capacità di combinare tra loro, in ottica addizionale, le azioni previste e gli approcci di investimento a impatto⁵

L’ambito di ricerca comprenderà la Città di Torino e la prima cintura della Città Metropolitana, concentrandosi sui grandi e medi “vuoti” urbani, e sul potenziale rigenerativo che, una volta riqualificati, avrebbero nei confronti dei quartieri nei quali si collocano. La tesi si propone quindi di mappare le aree dismesse, industriali e terziarie, partendo da database preesistenti (Geografie metropolitane⁶ di Urban Lab, Progetto Trentametro⁷ di Città Metropolitana e Invest Piemonte⁸), per avere chiara l’entità del problema e scegliendo di

³OECD, Development Assistance Committee definition

⁴Decreto Ministeriale del 23 luglio 2019, “Linee Guida per la valutazione di impatto sociale”

⁵E. CHIAF, F. MONTESI (a cura di, 2022), *PNRR e Impact Investing: sfide e opportunità*, “Social Impact Agenda per l’Italia”, Roma

⁶Geografie Metropolitane è una piattaforma realizzata da Urban Lab Torino che descrive il territorio di Torino e della sua area metropolitana mettendo in relazione dimensione fisica e socioeconomica. Attraverso una serie di mappe e di visualizzazioni i fenomeni urbani vengono “georeferenziati”, ricondotti cioè, attraverso la rappresentazione cartografica, alle porzioni di territorio cui fanno riferimento.

⁷Progetto Trentametro ha mappato le aree industriali dismesse presenti sul territorio metropolitano e realizzato una piattaforma web georeferenziata contenente informazioni sulla localizzazione, perimetrazione e infrastrutturazione delle aree individuate. La fase successiva del progetto è finalizzata alla selezione dei siti che presentano caratteristiche di maggiore attrattività per i potenziali investitori.

⁸INVEST IN TORINO PIEMONTE, di Cei, progetto per l’attrazione di investimenti e risorse qualificate che si prefigge di accrescere il grado di internazionalizzazione della regione e di potenziarne lo sviluppo economico. Valutazione preliminare, Business set up, Ricerca opportunità localizzative, Identificazione di incentivi e finanziamenti, “In Piemonte perché...”.

analizzare poi quattro casi studio. La valutazione dell'intervento su queste quattro aree avrebbe il doppio vantaggio, se con esito positivo, di offrire un concreto incentivo all'investimento dei privati nella riqualificazione (ferme restando le norme del PRG che stabiliscono le percentuali obbligatorie di uso a fini di interesse pubblico) e fornire a cittadini, quartieri e Città una quantificazione del guadagno che ne otterranno. Queste valutazioni, tra tutto, dovranno tener conto del costo, anche se indicativo, delle attività di dismissione/bonifica e dello storico dell'area.⁹ È importante, infatti, che gli interessi pubblici e privati camminino di pari passo fin dalle prime fasi, per non cadere in rallentamenti, riconversioni, accordi a ribasso in corso d'opera. Il privato deve essere a conoscenza della differenza di appetibilità tra le diverse aree, così come il pubblico deve potersi assumere consapevolmente la responsabilità dell'accettazione di investimento del capitale privato, comprovando che porti reale sviluppo e benessere oltre che oneri di urbanizzazione.

Ai fini di questa ricerca, il tirocinio presso Urban Lab¹⁰ ha costituito una base importante di lavoro. Nei tre mesi di attività curriculare mi è stato permesso di lavorare sul database a loro disposizione, aggiornato all'ottobre 2020, implementandolo con le nuove informazioni reperite. A questo si associa la ricchezza dell'esperienza, data anche dall'affiancare i professionisti e collaboratori che vi lavorano.

Dopo aver esposto tale mappatura, si approfondiranno quattro aree, di cui una pubblica e tre private. La prima ragione di questa scelta è la possibilità che, costituendo le private circa il 60% del patrimonio "in attesa", questo lavoro possa essere utile ad individuare una soluzione/pacchetto di soluzioni valide per alcune di esse che presentino caratteristiche e problematiche simili. La seconda ragione è legata ad una possibile difficoltà di gestione

⁹ E. DANSERO, A. SPAZIANTE (2016), *Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino*, pp.52-

¹⁰ Urban Lab è un'associazione autonoma nata per raccontare i processi di trasformazione di Torino e area metropolitana. È un centro di documentazione, divulgazione e dibattito sulla città, un luogo di confronto e informazione a disposizione di cittadini, pubblico esperto e operatori economici.

dei beni pubblici da parte dei comuni. I costi di manutenzione, infatti, spesso non rendono sostenibili gli interventi, o sono la causa per cui dopo pochi anni l'edificio inizia a versare in condizioni di degrado.

Le aree private costituiscono dunque un potenziale di rigenerazione biotica¹¹ estremamente interessante e consistente per la Città di Torino. Ci si riserva, però, in questa ricerca, la possibilità di ragionare anche su un singolo caso di bene pubblico. La ragione risiede nei succitati fondi del PNRR che giungeranno alle Città Metropolitane: tale investimento, infatti, nell'ambito della rigenerazione urbana, sarà un'occasione per ripensare anche i grandi spazi pubblici di proprietà del Demanio, dell'Esercito, di Cassa Depositi e Prestiti e delle Ferrovie, e di farlo attraverso fondi pubblici.

Un'analisi approfondita sulla totalità delle aree torinesi dismesse, naturalmente, richiederebbe tempi eccessivi ai fini di una tesi di laurea: si ritiene pertanto sufficiente, una volta presentato un censimento generale delle aree in attesa, analizzare solo quattro casi rappresentativi che consentano di apprezzare i vari stadi di analisi del lavoro. Le quattro aree, considerate strategiche per lo sviluppo futuro di Torino, per infrastrutture, servizi e collocazione, saranno oggetto degli approfondimenti e delle sperimentazioni successive.

STRUTTURA

Il presente elaborato è strutturato seguendo un ordine legato all'avanzamento dell'analisi.

Il **primo capitolo** introduce il contesto territoriale nel quale si muove la ricerca, sottolineando le motivazioni della scelta legata proprio a Torino e alla prima cintura come corpo unico, fisico ed amministrativo. In questa fase si inserisce un inquadramento rispetto alle infrastrutture strategiche, preesistenti e in essere e la mappatura aggiornata delle aree

¹¹ Si tratta della capacità attribuibile alle aree libere interne o marginali al tessuto urbano e a quelle già edificate da riutilizzare di garantire la rigenerazione delle tre risorse ambientali fondamentali: aria, acqua, suolo/sottosuolo. G. GISOTTI (2007), *Ambiente urbano. Introduzione all'ecologia urbana. Manuale per lo studio e il governo della città*, Dario Flaccovio Editore.

in attesa. A fare da sfondo, l'attenzione al consumo di suolo e alla necessità, nel pensare la Città del domani, di ragionare escludendo la possibilità di utilizzare nuovo terreno vergine.

Il **secondo capitolo** indaga le strategie di rigenerazione urbana, il percorso partecipato, l'uso temporaneo degli spazi dismessi e la possibilità (e necessità) di creare valore. Qui si affrontano anche le trasformazioni urbane avvenute a Torino negli ultimi venti anni, partendo da una casistica di 100 interventi.

Il **terzo capitolo** è dedicato al masterplan strategico e alla scelta delle aree sulle quali si svolgeranno le successive analisi. (valutazione del pregio delle aree).

Il **quarto capitolo** affronta in linea teorica il tema dell'investimento sulle aree dismesse, presentandone modalità e rischi, con particolare attenzione alle operazioni ed i costi di bonifica.

Il **quinto capitolo** infine è dedicato interamente all'impatto sociale degli interventi di rigenerazione urbana. I benefici sociali sono calcolati, attraverso lo SROI (Social Return on Investment) sull'area Osi-Ghia, partendo dal valore di costo dell'intervento temporaneo.

Capitolo 1

Mappatura di un vuoto

1.1 ORIGINE E NATURA DEL “VUOTO” URBANO

Torino è stata annoverata tra le “città fenice” poiché in grado di “risorgere dalle proprie ceneri”¹². Infatti, nonostante numerosi eventi nel corso della storia contemporanea ne abbiano minato l’orgoglio, altri accadimenti le hanno successivamente dato lo slancio per risollevarsi. La “decapitalizzazione”¹³ della Città rappresentò la perdita di un’identità plurisecolare quando nel 1864 la Capitale d’Italia venne trasferita da Torino a Firenze, aprendo un enorme interrogativo su quale ruolo avrebbe potuto avere la Città a seguito del trasferimento, formale e materiale, delle sedi istituzionali dove il Regno d’Italia aveva iniziato il suo corso. La preparazione di Torino a diventare “da capitale di uno Stato Regionale e da capitale morale d’Italia ad effettiva capitale del nuovo Stato Nazionale” era iniziata già nel 1859, quando l’amministrazione municipale aveva individuato 47 progetti speciali al fine di rendere la Città degna di rappresentare la Capitale, primo tra tutti la costruzione di un nuovo Parlamento. Tenendo bene a mente il progetto di Parigi e le sue coeve trasformazioni urbane, cominciava ad essere ipotizzato un futuro prevalente di città di servizi. Sempre più andò a delinearsi invece il carattere industriale e commerciale della città, soprattutto quando si fece più forte la certezza del trasferimento, prima a Firenze e in seguito a Roma. Al posto dei “progetti monumentali per una capitale che guardava ai modelli europei”, la città iniziò a concentrarsi sulle infrastrutture necessarie al suo sviluppo economico e mentre, nell’estate del 1865, a Torino si vedeva definitivamente “la partenza della corte, del Parlamento, del governo,

12

¹² A. POWELL, J. PLOEGER e A. WINKLER (2010), *Phoenix Cities. Learning from seven recovering cities*, P. Press

¹³ U. LEVRA, (2001), “Da capitale politica a capitale industriale”, in Bolgiani F., Comba R., Ferrone V., (a cura di), *Storia di Torino*, Giulio Einaudi editore, Torino, pp. 19-32

dell'apparato ministeriale, degli uffici pubblici, della zecca e delle banche", venivano approvati dal Parlamento i risarcimenti per porre riparo ai danni cui Torino avrebbe dovuto sottostare per aver provveduto ai bisogni di una capitale: il Governo, infatti, tentò in questa fase di aiutare il municipio con una indennità per le spese fatte e con un incentivo a sostegno dei processi di riconversione produttiva. Fu nel solco di questo intervento che si inserì l'azione del sindaco Emanuele Luserna di Rorà che, pur al governo della Città per solo un anno dal trasferimento, già a partire dal 1862 aveva cercato di porre l'accento sul possibile sviluppo di Torino basato su quell'industria che "già ivi esiste" e grazie alla "vitalità mostrata dalla città, a prescindere dai mutamenti futuri, ancora temuti ma vissuti come non incombenti", riconvertendo edifici pubblici e privati rimasti inutilizzati in stabilimenti industriali.

Nonostante ciò, ci volle un ventennio per delineare il futuro di Torino come "città industriale" e l'energia elettrica giocò in questo processo un ruolo fondamentale. Nel 1884 la Città accolse l'Esposizione internazionale di elettricità all'interno dell'Esposizione Generale Italiana e fu proprio l'uso dell'elettricità, affiancato alle risorse idriche di cui gode il territorio alpino, a dare impulso al progresso industriale fino a quando, nel 1896, la costruzione della Società Elettrica Alta Italia determinò l'industrializzazione di tutta l'area nord della Città ed in particolare di quel quartiere che sempre più nei decenni a venire si definirà come "quartiere industriale": Barriera di Milano. Qui, accanto alle grandi fabbriche tessili, sorsero importanti industrie metalmeccaniche mentre Barriera di Nizza, anch'essa zona agricola fino a quel momento, legò il suo sviluppo alla nascita della Fiat che risale all'11 luglio 1899¹⁴. In seguito, l'inaugurazione dello stabilimento del Lingotto nel 1923 segnò un'epoca, legata ai nuovi modelli produttivi che necessitavano di strutture ad hoc. Sessant'anni dopo, il "rapido ed esteso processo di dismissione industriale a Torino"¹⁵ fu

¹⁴E.MILETTO, *Torino: sviluppo industriale e barriere operaie ai primi del '900*, Istituto piemontese per la storia della Resistenza e della società contemporanea, 200

¹⁵E. DANSERO, A. SPAZIANTE (2016), "Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse", in Armano E., Dondona C.A., Ferlaino F., *Postfordismo e trasformazioni industriali*, IRES, Torino

indotto da fattori macro-economici di portata mondiale, colpendo in particolare il settore della siderurgia, predominante a Torino; tra le cause, anche “l’impatto dell’automazione e innovazione organizzativa (just-in-time, lean-production) che hanno ridotto l’esigenza di grandi superfici per la produzione e la commercializzazione dei prodotti e che hanno modificato la domanda di suolo urbano anche per i settori non colpiti da crisi.”

L’inizio, quindi, dell’inarrestabile declino della FIAT costrinse diversi stabilimenti alla chiusura, provocando un nuovo grande vuoto: fisico, strutturale e di policy; le politiche urbanistiche degli anni Novanta cercarono di colmarlo, provando a dare, nel disegno della Città del ventunesimo secolo, una direzione e una destinazione d’uso agli spazi ormai dismessi. Come evidenziato da Bagnasco¹⁶; sociologo e studioso di Torino, qui tali cicli di crisi e rigenerazione si caratterizzano, se confrontati con quelli del resto delle metropoli italiane, per essere sempre più brevi nella fase espansiva e più lunghi nella fase recessiva. Volendo cercare punti di contatto tra le due esperienze critiche attraversate dalla città, primo fra tutti è il tentativo successivo di svolta e ripartenza segnato dalla riconversione di una condizione preesistente: il vuoto. Sono vuote, infatti, le stanze della politica e della corte dal momento in cui un’intera istituzione deve trasferirsi da Torino a Firenze (e poi a Roma); sono vuoti i luoghi desolatamente inutilizzati attorno ai quali la società si deve strutturare nel periodo post-fordista. In entrambi i casi, l’horror vacui non è solo un concetto intangibile, ma il reale timore per la perdita di identità fisica e sociale. C’è anche chi, come Francesco Indovina¹⁷, riscontra in questo vuoto la peculiarità di essere “molto pieno”, per il suo potenziale e la sua capacità di essere l’elemento in grado di mettere a sistema tutti gli altri elementi del costruito. In un certo senso, le politiche di pianificazione della nuova città proveranno a guardare il vuoto in quest’ottica.

¹⁶A. BAGNASCO (1986), *Torino. Un profilo sociologico*, Einaudi, Nuovo Politecnico.

¹⁷F. INDOVINA (1995), “Vuoti... molto pieni”, in *Archivio di studi urbani e regionali*, n.58, pp. 5-8

1.2 PROGETTARE LA NUOVA CITTÀ: IL PRG DEL 1995

Per comprendere meglio come si è cercato di rispondere al vuoto, partiamo da quello che è lo strumento cardine di pianificazione, il Piano Regolatore Generale (PRG).

I due piani regolatori della Città sono stati approvati nel 1959, con il sindaco Amedeo Peyron, e nel 1995, con Valentino Castellani; se il primo aveva dovuto rispondere ad una mancata pianificazione delle ricostruzioni post-belliche, in gran parte già avvenute fuori Piano, il secondo aveva lo scopo di intercettare per tempo la “ricostruzione” post-industriale. A questi se ne aggiungeva un terzo, detto Piano Radicioni, che sebbene non sia mai stato adottato, pose le basi per la Corona Verde¹⁸ attraverso l’effettiva costruzione di parchi nuovi e la riqualificazione di quelli già esistenti (come il parco della collina Torinese, il parco della Colletta, la riqualificazione del Valentino, dei Giardini Reali, il Parco Rignon, quello della Tesoriera, il Parco Ruffini).

Alla fine degli anni Settanta, quindi, la città aveva avviato una fase introspettiva¹⁹ e negli anni Ottanta Torino iniziava a prendere coscienza di un’identità alternativa a quella della città-fabbrica. L’immagine della città era in una fase di cambiamento e l’obiettivo del Piano era quello di riportare equilibrio tra le componenti infrastrutturali e quelle naturali. In piena fase industriale, l’espansione urbana aveva modificato queste componenti: le aree urbanizzate avevano prevalso su quelle naturali²⁰. Nelle aree centrali della città si doveva puntare dunque a valorizzare la qualità urbana, privilegiando destinazioni d’uso compatibili con le caratteristiche del centro storico, quindi privilegiando attività ricreative, culturali e luoghi di incontro. Il Piano mirava in particolar modo alla riqualificazione del territorio in quanto non era possibile ulteriore consumo di suolo: le parti inedificate rimanenti erano solamente i parchi urbani e gli argini dei fiumi, una porzione del territorio collinare e pochissime zone urbane.

¹⁸C. MALACRINO (2018), *Vicende urbanistiche del Novecento. Il Piano Regolatore Generale di Torino*, parte 1

¹⁹S. PACE (2008), “Condizioni di partenza” in A. BAGNASCO, C.OLMO (a cura di), *Torino 011. Biografia di una città*

²⁰Piano Regolatore Generale di Torino, Marzo 1993, Città di Torino, Assessorato all’Urbanistica – Relazione illustrativa volume III, La struttura del Piano, p. 14

²¹Torino Informa (1992): documento di riflessioni e proposte di cambiamento frutto di dibattiti, incontri pubblici e conferenze promossi dalla Camera di Commercio.

Il nuovo piano regolatore del 1992 doveva rappresentare “la carta più forte per il rilancio della città; una buona medicina, una potenziale dose di fiducia per il nostro sistema industriale in declino”²¹. Approvato nel 1995, metteva in campo una serie di interventi che finalmente guardavano alle aree degradate lungo il tracciato ferroviario, corrispondenti a circa tre milioni di metri quadri, e promuoveva uno sviluppo urbano inscrivibile nel concetto di città “policentrica” puntando su terziarizzazione, valorizzazione immobiliare, marketing urbano. Dal punto di vista fisico, del disegno urbano, il Piano puntava alla creazione di tre grandi assi paralleli che attraversassero la città da Nord a Sud, con funzioni diverse tra loro:

1. Corso Marche, grande asse di collegamento interno all’arco della tangenziale e all’area metropolitana;

2. La Spina centrale, sopra la ferrovia (in via di progressivo interrimento, grazie all’“operazione del passante”²²), che attraverso una strada veloce (“boulevard”) ricalcava il passante ferroviario per trasformarlo in una metropolitana urbana²³.

3. L’asse del Po, lungo il quale concentrare servizi ambientali e dedicati a loisir e cultura. Si attuava così un processo di rigenerazione ed espansione dell’assetto urbanistico, focalizzato non solo sull’edilizia abitativa ma anche sulla realizzazione di grandi opere infrastrutturali viarie e ferroviarie che servissero la “nuova città”.

1.3 DALLA REVISIONE AL NUOVO PRG – VERSO UN NUOVO PIANO

Nei 27 anni trascorsi dalla sua approvazione, il Piano Regolatore Generale di Torino ha attraversato diverse fasi ed è stato soggetto a oltre 300 varianti²⁴, le cui ragioni – tra le quali, adempimenti normativi e adeguamenti – sono state molteplici. In particolare, le Olimpiadi hanno senza dubbio segnato un momento nel quale, grazie agli importanti flussi finanziari,

²² https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2021-04/geodata_astore.pdf, ultima consultazione 10.02.2022

²³ E. ROSSO, L. DAVICO (2004), Trasformazioni urbane in *Le radici del nuovo futuro*: quinto Rapporto Giorgio Rota su Torino, Centro Einaudi, p.186

²⁴ E. VITALE BROVARONE (2019) Trasformazioni in *Futuro rinviato*: ventesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino, Centro Einaudi, pp. 153-56

si è potuto rimettere mano alle linee guida del PRG, favorendo nuovi insediamenti edilizi nelle aree industriali dismesse e lungo le dorsali di scorrimento previste dal piano (le cosiddette “spine”).

Non si può dire che il cambiamento sia terminato. Torino ha ancora la possibilità di rinnovarsi valorizzando il proprio patrimonio ambientale senza dover rinunciare all’identità industriale: è quello che si è cercato di portare avanti a partire dal 2016 con il primo progetto integrato di revisione del PRG, che intendeva assicurare standard elevati in termini di qualità ambientale e di qualità della vita e tempi celeri di attuazione delle esigenze²⁵. L’obiettivo di questo processo, definito “di manutenzione” del piano ed avviato dall’ex assessore all’urbanistica e vicesindaco Guido Montanari, era favorirne snellimento e flessibilità, con particolare attenzione alle logiche di mercato e il fine di attrarre nuovi investimenti economici. Tale manutenzione, la cui “proposta tecnica del progetto preliminare” è stata approvata in giunta comunale nel luglio 2020, è ancora in attesa della sua approvazione definitiva.

L’aspetto da cui non può prescindere la revisione del Piano, e di conseguenza la pianificazione dei prossimi anni, è quella visione d’insieme che per la prima volta aveva caratterizzato il disegno della città post-fordista. Una gestione poco attenta dei fondi del PNRR rischierebbe di rendere non organico il disegno di Città, quando esiste invece la possibilità di ripensare diversi spazi, e di farlo superando gli stretti limiti amministrativi del capoluogo.

“Un nuovo piano regolatore a consumo di suolo zero e secondo il modello delle spine” è l’idea che, sulla scia del suo predecessore, intende portare avanti Paolo Mazzoleni, neo assessore all’Urbanistica della giunta insediata lo scorso ottobre 2021. Non solo, quindi, una prosecuzione del lavoro precedentemente avviato ma un nuovo strumento vero e proprio, con “strategie ed una giusta dose di ambizione”²⁶, soprattutto guardando ai cambiamenti che saranno resi possibili con i fondi del PNRR e con il finanziamento della Linea 2 della

²⁵G.MONTANARI (2021), *Torino futura. Riflessioni e proposte di un ex vicesindaco*, Celid, Torino

²⁶Intervista Assessore Mazzoleni su *La Stampa Torino*

metropolitana. Se da una parte, infatti, il modello di sviluppo replica il PRG targato Cagnardi-Gregotti, dall'altra si prevede che la Linea 2 diventi il motore della trasformazione urbana, anticipando in superficie i cambiamenti che la metropolitana si porterà dietro²⁷. La realizzazione della Linea 2 si riferisce ad un'area di circa 130 ettari e, da progetto, investirà una superficie di pavimento di 871.000 mq. Si partirà dall'area di Spina 4 intorno alla stazione Rebaudengo, proseguendo lungo le vie Sempione e Gottardo dove il trincerone si prevede sarà coperto da un boulevard; l'ex Scalo Vanchiglia, sarà destinato a ospitare prevalentemente residenze, diventando un'area che integri nuovi modi di abitare e attività creative.

A completare il quadro dello sviluppo della Città dei prossimi anni c'è un'ulteriore grande opera, che più di tutte determinerà il futuro della Città Metropolitana e della Regione: la tratta ad alta velocità Torino-Lione. L'opera è avviata con il suo cronoprogramma verso la completa realizzazione, prevista entro il 2032; nell'immaginare le trasformazioni e pensare il nuovo PRG non si può prescindere da questa novità guardando al modello della Demarche Gran Chantier²⁸ perseguito dallo stato francese. Oltre a prevedere posti di lavoro e formazione, si ritiene opportuno puntare sulla riqualificazione delle zone in prossimità delle stazioni ferroviarie e dei centri urbani con l'obiettivo di dare nuovo impulso alle città e migliorare la qualità della vita.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ <https://www.telt-sas.com/it/telt-torino-lione/> Tunnel euralpin Lyon Turin, ultima consultazione

INFRASTRUTTURE

-  Metro 1
-  Metro 2 (progetto)
-  Ferrovia
-  Stazione ferroviaria
-  Stazione ferroviaria (progetto)



Fig. 1 Infrastrutture, produzione propria²⁹

²⁹L. STARICCO (2021), *Mobilità che cambia in Un anno sospeso*, Ventiduesimo Rapporto Rota su Torino, Centro Einaudi

1.4 IL CONSUMO DI SUOLO

Il tema della rigenerazione urbana è strettamente legato alla lotta al consumo di suolo: ogni anno vengono coperti artificialmente circa 1000 km³⁰ di suolo, costringendo il terreno ad una sempre più grave impermeabilizzazione.



Fig. 2: Principali obiettivi a livello europeo e globale a confronto con la velocità attuale del consumo di suolo netto in Italia. Fonte: Rapporto 2021 "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici" di SNPA

Indagando tra i primi 20 comuni italiani per quantità di suolo consumato, in rapporto alla superficie comunale, emergono cifre relativamente più alte per comuni della Campania e della Lombardia, con percentuali che vanno oltre il 65%, indice di una configurazione spaziale del consumato che può definirsi compatta e tendente alla saturazione. Tra i capoluoghi di provincia con una percentuale superiore al 50% troviamo, invece, Torino (65%), Napoli (63%), Milano (58%) e Pescara (51%)³¹.

Risulta dunque importante, per evitare la dispersione insediativa (urban sprawl), supportare interventi fondati non solo sulla limitazione del fenomeno ma anche sulla

³⁰Commissione Europea (2012), *Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo*, p.9

³¹Rapporto di sistema SNPA (2021), "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"

riattivazione delle funzioni eco-sistemiche del suolo consumato e sulla restituzione ai cittadini di quello poco, o male, utilizzato³². Sebbene il consumo di suolo, infatti, si ricollegi ad un processo che coinvolge superfici naturali, semi-naturali o agricole, trasformandole in suolo artificializzato, sempre più spesso in ambito urbano si fa riferimento anche a quel terreno coperto da edifici che hanno smesso di svolgere le loro funzioni originarie.

1.5 LA MAPPATURA

I tentativi di mappare tali edifici dismessi sono stati così numerosi e tanto diversi tra loro da far comprendere la difficoltà di applicazione di un'unica metodologia³³. L'aggiornamento e l'incrocio dei database esistenti effettuato ai fini di questa ricerca non si considera punto di arrivo, bensì mezzo per la comprensione della realtà torinese e per un'elaborazione, come base per il lavoro di tesi, il più possibile recente. La scala è il primo discriminante: a seconda di come scegliamo di utilizzare questa mappatura, sono possibili considerazioni e dinamiche differenti. Ai fini della ricerca, si è scelto di lavorare in un primo momento attraverso osservazioni macro-geografiche, considerando **assi e linee di sviluppo** previsti per la "Città futura", per poi applicare una prospettiva di tipo micro-geografico, allo scopo di analizzare correttamente l'oggetto della valutazione e di sollecitare politiche territoriali adeguate alla realtà e al ruolo atteso per le città che verranno.

Mentre il dibattito sulle Città si concentra sulla perdita di abitanti (fenomeno avviato già prima della pandemia), a vantaggio delle zone periurbane e delle "campagne", ci soffermeremo su come la Città possa tornare a crescere riconciliandosi con i "luoghi che non contano"³⁴. Non possiamo infatti ignorare le previsioni Ocse³⁵ secondo le quali le città, che oggi ospitano il 50% della popolazione mondiale (mentre nel 1950 solo il 30%), nel 2100 ne ospiteranno l'85%.

³²A. GHISALBERTI (2018), *Rigenerazione urbana e restituzione di suolo*, Mimesis

³³C. GENOVA (2016) "I giovani e la città che cambia. Nuovi passi, nuovi sguardi e nuovi progetti sulle tracce di un passato industriale" in: Ires Piemonte, *Postfordismo e trasformazione urbana, casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese* (a cura di)

³⁴E. OSTANEL (2017), *Spazi fuori dal comune. Rigenerare, includere, innovare*, FrancoAngeli

³⁵Oecd (2015), *The Metropolitan Century: Understanding Urbanization and Its Consequences*, Paris, Oecd Publishing

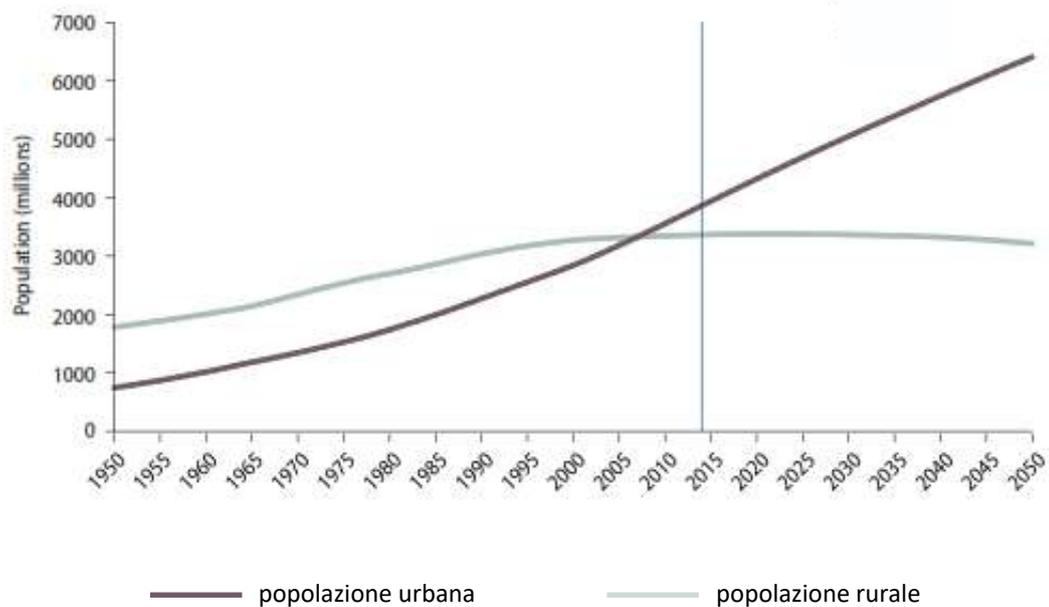


Fig. 3: Rapporto tra popolazione urbana e rurale a livello mondiale, dal 1950 al 2050 (proiezione). Fonte: *World Urbanization Prospects, The Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, 2014*

È importante dunque ripartire dai luoghi sopra citati per comprendere quale valore rigenerativo possano avere nei confronti del quartiere e quindi della città. Anche a questo scopo, l'obiettivo della riqualificazione urbana partecipata cui si è accennato nell'introduzione non è solo demagogico: piuttosto, "mira a recuperare le competenze di coloro che, vivendo quotidianamente i luoghi nei quali si manifesta un dato fenomeno, possiedono l'esperienza necessaria per contribuire consapevolmente alla progettazione del cambiamento territoriale"³⁶. Questo perché il suolo, non dimentichiamolo, è un bene comune e, in quanto tale, al pari di altri beni pubblici (come quelli culturali, ambientali...) necessita di azioni concordate dalle Amministrazioni con gli abitanti.

³⁶A. GHISALBERTI (2018), *Rigenerazione urbana e restituzione di territorio*, Mimesis Edizioni, pp. 49-50

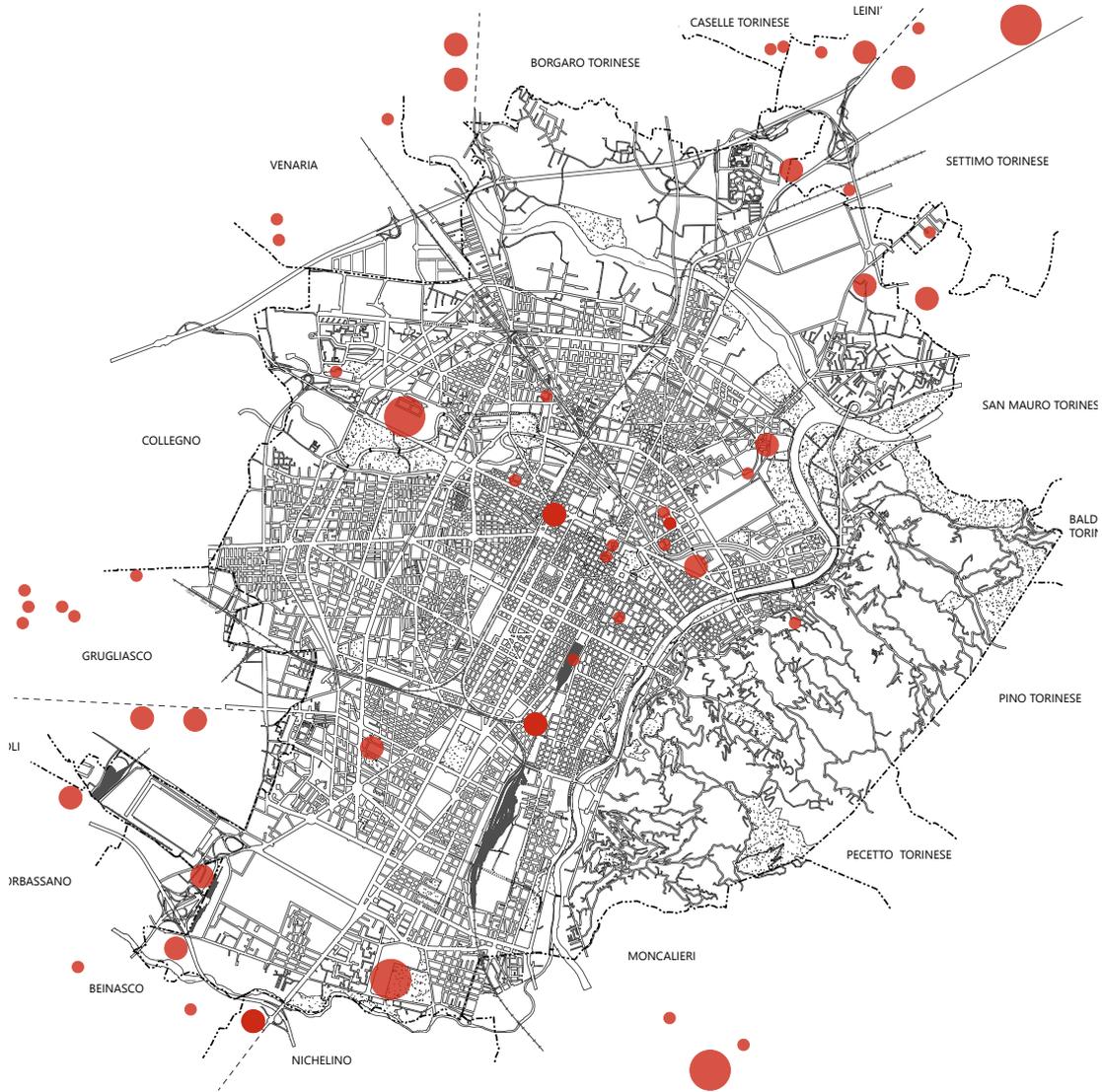
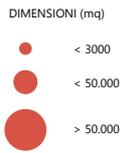


Fig. 4 Aree in attesa e dimensioni (mq), produzione propria³⁷

³⁷I dati derivano dall'aggiornamento delle Aree in attesa del database "Geografie metropolitane" di Urban Lab, gennaio 2022

La mappa delle aree in attesa, aggiornata al 2022, riporta tutte quelle aree dismesse per le quali non è ad oggi prevista nessuna azione, di riconversione né demolizione. Sono infatti assenti dalla rappresentazione tutte le aree definite “procedimento in corso”³⁸ per le quali esiste già, oltre alla manifestazione d’interesse da parte di un privato e/o un soggetto pubblico, anche un procedimento amministrativo (deliberazione comunale, variante al PRG e cambio di destinazione d’uso); in questo modo, è possibile svolgere gli approfondimenti e le valutazioni concentrandosi su aree non ancora d’interesse, perché di difficile riqualificazione ed appetibilità.

Oltre alle dimensioni delle singole aree, ai fini della successiva valutazione è importante soffermarsi sulla tipologia degli spazi in attesa. Per questo motivo vediamo una prima classificazione delle aree e dei contenitori abbandonati, in stretta relazione con la causa della loro dismissione³⁹ :

a) Aree ed impianti destinati ad antiche o tradizionali culture produttive (setifici, cotonifici, manifatture tabacchi, zuccherifici, pastifici...);

b) Aree ed impianti delle fasi d’industrializzazione matura, soprattutto della metà del XX secolo: questi sono costituiti in larga misura da complessi nati ai margini della città e successivamente inglobati nella fase di crescita urbana e quindi oggi in posizione centrale e con forti potenzialità immobiliari e strategiche per il rinnovo urbano. Queste, in particolare, vedono il processo di dismissione come diretta conseguenza delle esigenze di innovazione del settore produttivo;

c) Aree e manufatti relativi a grandi servizi o impianti obsoleti, soprattutto ottocenteschi (caserme, ospedali, scali ed impianti ferroviari, magazzini...), presenti in posizione generalmente centrale o semicentrale;

³⁸ *Procedimenti in corso* del database “Geografie metropolitane” di Urban Lab, gennaio 2022

³⁹ Per le tipologie ci si appoggia al confronto dei casi proposti da Gambino (1996) pag.81, Gambino (2000), pag. 165, Spaziante (2006), pag. 15

d) Aree ed edifici non più utilizzati dall'agricoltura, in contesti periurbani o ai bordi delle città metropolitane, che rappresentano relitti della campagna o, più frequentemente, sono del tutto contestualizzati ma inglobati nell'espansione urbana.

Capitolo 2

Come si interviene sul vuoto

2.1 Progettare la rigenerazione urbana

Edifici industriali ed intere aree dismesse rappresentano un'importante parte del patrimonio urbano ed extraurbano non valorizzato o non utilizzato, un'occasione di avvio di un processo virtuoso che mira al rinnovamento delle città in termini di accrescimento della qualità di vita.

L'accezione inclusiva del termine "rigenerazione" porta con sé diversi approcci, culturali e progettuali, aventi come obiettivo un miglioramento sociale, economico, ambientale delle aree urbane al fine di conferire maggior valore ai tessuti esistenti ed aumentarne la vivibilità, la qualità edilizia, la distribuzione dei servizi, l'efficienza nell'uso delle risorse. Le nostre città, infatti, a causa della crisi della pianificazione e della recessione economica che ne provocano mancanza di ottimismo e prospettive, affrontano una sorta di "presente costante", tanto che ⁴⁰ sembra impossibile prefigurare visioni complessive su come modellare il loro futuro . Allo stesso tempo il climate change con le sue conseguenze (innalzamento delle temperature, incendi, mareggiate ed alluvioni) ha definitivamente favorito la condivisione di strategie di densificazione che puntano a "costruire nel costruito" favorendo il consumo di suolo zero. Il termine rigenerazione presuppone quindi un nuovo approccio alla trasformazione della città che va oltre l'urbanistica dei piani nel senso tradizionale del termine, e pone le basi per azioni diffuse alla scala urbana ed edilizia. Se si guarda all'Europa ed alle città che già virtuosamente hanno portato a termine esperienze di rigenerazione, si possono individuare tre principali linee di azione: densificazione, recupero, sostituzione o la loro gradazione all'interno di un unico comparto urbano.

⁴⁰R. DE GRAAF (2020), "Padroni dell'Universo", *Domus*, vol. 1042, pp. 9-13

2.1.1 LE STRATEGIE

La rigenerazione urbana è possibile tramite la riqualificazione dei siti abbandonati, attraverso processi che fungano da stimolo per lo sviluppo dell'intera città e di interventi rigenerativi che innestino nuovi processi socioeconomici in grado di attrarre investimenti utili ad accrescere la competitività delle singole città⁴¹. Si tratta, però, di attivare meccanismi che, lungi dal costituire elementi isolati, episodici e disgiunti dal contesto urbano, siano inseriti in una visione urbana reticolare e condivisa.

Un indirizzo che dovrebbe ad esempio essere messo alla base del processo di riqualificazione del quadrante urbano è la necessità di interventi che siano in grado di rompere la dimensione di enclave urbana che connota il comparto, separato rispetto al suo intorno e frammentato al suo interno, rendendo più accessibile e riconoscibile un luogo che oggi si caratterizza proprio per la sua inaccessibilità e scarsa identità⁴². A tal fine le indicazioni vanno nella direzione di un significativo incremento della walkability dell'area e della sua ridefinizione spaziale, con connessioni urbane che prevedano percorsi pedonali protetti e sicuri. Obiettivo è ricostruire un "effetto città", anche operando sulla qualità e sull'immagine dello spazio pubblico, fruibile e confortevole e quindi attrezzato e valorizzato nelle sue valenze ambientali, prestando attenzione alla sicurezza reale e percepita.

Ulteriori indicazioni fanno riferimento al patrimonio edilizio preesistente, con edifici che risultano da demolire perché non recuperabili per altre destinazioni d'uso, ed altri che presentano caratteristiche tali da poter accogliere nuove attività e funzioni, anche attraverso azioni di deep renovation. Inoltre, viene sempre più segnalata l'esigenza di muoversi individuando un mix bilanciato tra micro-funzioni a servizio di quartiere (e quindi su scala locale) e attività su scala più ampia, miste pubblico-private, terziarie e commerciali.

⁴¹E. ARBIZZANI, E. CANGELLI, L. DAGLIO et al. (a cura di) (2020), *Progettare in vivo la rigenerazione urbana*, Politecnica

⁴²*Ibid.*

Esiste però anche la possibilità, come già detto in riferimento alle linee guida della manutenzione del Piano Regolatore di Torino avviata nel 2016, di mantenere e rilanciare la vocazione produttiva dell'area, seguendo modelli che rispondano alle nuove economie urbane, e quindi predisponendo spazi del lavoro e dell'abitare in stretta sinergia. In questo caso specifico parliamo sì di residenzialità, ma con attenzione ai nuovi bisogni e alle utenze specifiche, inclusi i posti letto "temporanei" e a basso costo, case di bottega e laboratori, forme innovative di co-living, housing e co-working, come indica la Missione 5 del PNRR "Inclusione e coesione sociale"⁴³.

Per quanto concerne la ri-attivazione funzionale dei suddetti spazi, ricorre come strategia comune a molte proposte la flexibility, intesa come adattabilità del progetto e del manufatto a una domanda ed un mercato mutevoli, per un intervento che non stabilisca a priori un assetto definitivo e concluso né finisca per sommarsi al preesistente come nuovo elemento sconnesso dal contesto. In questo modo, si può procedere seguendo una logica di tipo incrementale, basandosi sul processo di partecipazione e riattivazione sociale e culturale dell'area e creando condizioni per la riappropriazione, cura e gestione da parte della collettività. Nel 2021 l'Urban Land institute (Uli) ha individuato, attraverso il programma Europe Awards for Excellence⁴⁴, 5 progetti che nell'housing sociale, nella rigenerazione delle città e nel community building si siano distinti nella riqualificazione di siti industriali dismessi e nell'edilizia circolare, con enfasi su sostenibilità e riutilizzo. Cinque best practice provenienti dal pubblico, dal privato e dal terzo settore, che dimostrano la fattibilità di un diverso modello di sviluppo; in tutti i cinque casi, questo modello di sviluppo si riferisce ad un mixed use, attraverso la realizzazione di nuovi spazi commerciali, residenziali, food&beverage che hanno rappresentato "un luogo centrale per la comunità durante la pandemia". La flexibility, allo stesso tempo, non deve

⁴³ *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, Capitolo 2B Missione 5: Inclusione e coesione sociale pp. 20

⁴⁴ Five Outstanding Real Estate Projects Announced as Winners of 2021 ULI Europe Awards Excellence <https://europe.uli.org/five-outstanding-real-estate-projects-announced-as-winners-of-2021-uli-europe-awards-for-excellence/>, ultima consultazione 10.5.2022

diventare una scusa per non decidere, ma un'occasione per rispondere ad esigenze attuali tenendo ben presente la sostenibilità funzionale del manufatto per evitarne la prematura obsolescenza.

Infine, le problematiche ambientali ed ecosistemiche impongono uno sforzo verso la riconnessione ecologica e paesaggistica, mediante l'uso di quelle che si definiscono le infrastrutture verdi e blu ed un disegno di verde diffuso e di vicinato. Ancora, sempre dal punto di vista dell'attenzione agli aspetti ambientali, non si possono non tenere in considerazione gli aspetti di sostenibilità, anche economica, legati al riuso e allo smaltimento degli ingenti rifiuti restituiti dalle opere di demolizione, qualora ve ne fossero. Si tratta nel complesso di indicazioni concrete, che rispondono a criticità reali già da tempo emerse dalle varie occasioni pubbliche di dibattito circa le necessità di trasformazione, e che forniscono simulazioni molto efficaci per la costruzione di ipotesi fattibili.

2.1.2 L'USO TEMPORANEO

La presenza di spazi dismessi all'interno della città può diventare anche l'occasione per la sperimentazione di nuove modalità di intervento, attraverso usi temporanei dei siti abbandonati che possono trovare nelle installazioni artistiche, in performance musicali, in occupazioni temporanee abitative, nell'associazionismo, nelle piccole imprese start-up, nei mercatini solidali, ecc. un utilizzo positivo degli edifici e/o delle aree abbandonate (reversibile e poco dispendioso), in attesa della loro destinazione definitiva (che richiede processi di trasformazione significativi). Il riuso temporaneo utilizza dunque il "tempo di mezzo"⁴⁵ tra la destinazione originaria e la destinazione futura del bene attualmente in disuso. Nell'attuazione di questo processo di riutilizzo temporaneo entrano in gioco una serie di attori, strumenti e architetture leggere che possono raggiungere buoni risultati nella rivitalizzazione temporanea degli spazi dismessi, contrastando i fenomeni di degrado della città.

⁴⁵I. INTI et al, (2014), *Temporioso – Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Edizioni Altraeconomia, Milano

Negli ultimi anni nel mondo, ma soprattutto in Europa si stanno diffondendo pratiche di riuso temporaneo. Numerose sono inoltre le pubblicazioni e i dibattiti che riguardano questa forma di riutilizzo spaziale a cui si riconoscono interessanti potenzialità nei processi di pianificazione urbana quale nuova forma di catalizzatore urbano di nuove energie per la città. La sperimentazione temporanea di nuovi usi di immobili dismessi in contesti degradati può infatti prefigurare futuri sviluppi urbani non previsti dalla pianificazione ordinaria.

E' attualissimo il caso del Comune di Torino che con delibera del 28 giugno 2022⁴⁶ ha approvato in materia di usi temporanei di immobili privati la possibilità dello svolgimento di attività o impieghi per utilizzi anche in difformità alle previsioni urbanistiche vigenti. L'attuazione dell'uso temporaneo consente così di velocizzare il processo di trasformazione attraverso il recupero di immobili e di spazi urbani dismessi in forma leggera e sostenibile e offre ai cittadini l'occasione di usufruire nuovamente di luoghi da anni non accessibili. Secondo l'Assessore all'Urbanistica Paolo Mazzoleni il riutilizzo temporaneo rappresenta "uno strumento sperimentale che ci permetterà di verificare l'efficacia e l'appropriatezza anche di funzioni diverse da quelle attualmente previste dalla pianificazione, sperimentazione ancora più importante in vista della redazione del nuovo Piano Regolatore." Per una gestione più puntuale ed efficace delle diverse tipologie di istanze, la delibera definisce modalità e criteri differenti a seconda della durata e del tipo di bene interessato dall'utilizzo temporaneo.

2.1.3 IL PERCORSO PARTECIPATO: UN NUOVO APPROCCIO AI PROGETTI

Si è rilevata dunque l'importanza di muovere processi di riqualificazione urbana accompagnati da nuove metodologie progettuali e di pianificazione, tenendo conto di tutti quegli elementi tecnici, sociali, economici, politici e culturali che rappresentano il paesaggio inteso come contesto territoriale materiale e immateriale. Proprio in continuità con questo contesto il programma di riconversione di un'area dismessa dovrà operare, guardando a

⁴⁶Delibera di giunta http://www.comune.torino.it/ucstampa/comunicati/article_1311.shtml ultima consultazione 28.06.2022

nuove centralità per quei territori ormai svuotati di uso e di senso.

Questi “vuoti” sono parte del patrimonio e della memoria collettiva, nel bene e nel male: è per questo motivo che il management di progetto – lo strumento attraverso il quale si arriva all’individuazione e alla pianificazione dell’intervento – vedrà l’inserimento di “azioni dal basso”, che coinvolgano i cittadini nella rigenerazione urbana; ciò può avvenire individuando, attraverso confronto e dibattito, proposte di intervento e visioni condivise che portino gli abitanti ad una diretta assunzione di responsabilità. L’obiettivo di un intervento di rigenerazione è, sì, restituire uno spazio alla città, ma anche alla cittadinanza, portando vita nello sviluppo immobiliare attraverso un approccio bottom up che crei i presupposti per attrarre cittadini e visitatori, che di fatto rappresentano il cosiddetto capitale sociale.⁴⁷ Il rischio, nel concentrarsi solo sull’ambiente costruito e nel focalizzare tutta l’attenzione sulla massimizzazione del profitto sul breve termine, è che venga meno la sostenibilità dell’iniziativa nel tempo.

Creare capitale sociale e comunità partendo dalla conoscenza dell’aspetto umano (della percezione, dell’aspettativa, dell’ambizione e delle difficoltà delle persone) significa massimizzare l’impatto positivo e quindi la capacità del luogo di portare benefici sul lungo termine, trasformandosi da puro spazio fisico a snodo per un ecosistema sociale ed economico. Il consenso sociale ed istituzionale è il risultato di un percorso di condivisione continuo che, dopo essere stato creato nella fase preliminare di progetto, deve essere monitorato attraverso continua verifica del gradimento degli stakeholder, anche nelle fasi successive allo sviluppo. E’ importante qui sottolineare che non tutti gli interventi sui vuoti urbani possono prevedere iniziative bottom up: si tratta di processi di grande complessità e che richiedono dispendio di tempo oltre che di denaro⁴⁸, e anche per questo si prestano meglio ad interventi su piccoli vuoti urbani e non-luoghi (è questo il caso del binario

⁴⁷M. DALL’ORSO, A. CIARAMELLA (2019), *Sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana. Perché alcuni progetti hanno successo e altri falliscono*, FrancoAngeli

⁴⁸Si fa riferimento qui anche ai costi legati all’attività di professionisti che ne guidano e coordinano il processo

del tram dismesso, diventato il simbolo dell'azione di Torino Stratosferica.⁴⁹

L'Emilia Romagna è, in Italia, la regione che più di altre presta attenzione al tema, attraverso una legge regionale (L.R. 3/2010) che dal 2010 regola la partecipazione e il protagonismo dei cittadini nelle scelte pubbliche⁵⁰. I livelli di "intensità"⁵¹ indicati dai quaderni della partecipazione stabiliscono come gruppi e persone singole possono essere coinvolti: il primo è quello dell'informazione, con la quale si condividono decisioni già prese; la consultazione, invece, è basata sul rapporto bidirezionale di raccolta di proposte, idee e consigli rispetto ad una decisione non ancora definitiva; il terzo livello, è la progettazione partecipata, che punta alla ricerca di soluzioni di carattere condiviso, in quanto i soggetti vengono coinvolti dall'inizio alla fine; l'empowerment, infine, è la gestione e presa di decisione da parte dei soggetti locali sui progetti o azioni, a cui concorrono, spesso in collaborazione con l'ente pubblico, con la possibilità di influenzare una decisione pubblica fino a quelli che si definiscono "contratti di quartiere". Quest'ultimo è il caso del quartiere Arquata a Torino⁵².

2.2 CREARE VALORE

Il coinvolgimento collaborativo dei diversi soggetti e lo svolgimento di attività multidisciplinari rappresentano due delle componenti atte a costruire una value proposition complessa, profonda e in grado di creare contenuti attraenti, servizi di qualità nel lungo periodo e benefici tangibili per gli stakeholder. Perché questo sia vero fino in fondo, tuttavia, è necessario massimizzare le caratteristiche positive delle tre "C": Contenitore, Contenuto e Contesto, ponendo il prodotto immobiliare nell'intersezione delle tre⁵³. Per Contenitore si

⁴⁹Torino Stratosferica, Precollinar Park. Il parco che fa pendenza <https://torinostratosferica.it/precollinar-park/> ultima consultazione 30 giugno 2022

⁵⁰Quaderni della partecipazione" Collana di documentazione a cura del Servizio Comunicazione, Educazione alla sostenibilità (Regione Emilia-Romagna, 2009). Disponibile da: <http://partecipazione.regione.emilia-romagna.it/entra-in-regione/documenti/altri-documenti/partecipazione-1>

⁵¹La scala di Arnstein (1969) in cui sono previsti 8 livelli di coinvolgimento

⁵²Comune di Torino <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-arquata.htm>, ultima consultazione 10.06.2022

⁵³M. DALL'ORSO, A. CIARAMELLA (2019), *Sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana. Perché alcuni progetti hanno successo e altri falliscono*, FrancoAngeli

intende il manufatto edilizio con le sue caratteristiche intrinseche: per potersi considerare di qualità deve avere i caratteri della durabilità, delle tecnologie che ne ottimizzano i costi e la sostenibilità, della contemporaneità e dell'efficienza anche al variare dei bisogni; per Contenuto si fa riferimento alle caratteristiche degli stakeholder e quindi alla necessità che il prodotto edilizio sia coerente con il posizionamento di mercato ed il contesto nel quale si colloca, portatore di impatto positivo; il Contesto, infine, è l'insieme di tutte le condizioni al contorno, dall'accessibilità pubblica e privata alla qualità degli spazi esterni, dall'ecosistema sociale ed economico, inclusivo, sicuro e ricco di opportunità, alla qualità dell'offerta in termini di servizi (sport, intrattenimento, sanità, cultura, commercio...).

Fatta questa premessa, si può procedere ad enunciare quali sono le opportunità di creare valore, rintracciabili nei tre momenti principali del progetto di rigenerazione:

1. Ideazione: strategia e creazione del prodotto
2. Realizzazione: progettazione e costruzione
3. Commercializzazione: servizi e gestione.



Fig. 5 Potenziale di creazione del valore nelle varie fasi di sviluppo di un prodotto immobiliare.
Fonte: "Sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana. Perché alcuni progetti hanno successo e altri falliscono", FrancoAngeli Aree in attesa e dimensioni (mq), produzione propria

È necessario riadattare le fasi rispetto alle nuove esigenze e condizioni di mercato, e alle strategie precedentemente espresse. Se infatti, in precedenza il potenziale di valore si esprimeva con l'ottimizzazione dei costi di costruzione e nella massimizzazione della volumetria realizzabile (rappresentata nella fig.5 dalla linea tratteggiata), ottenendo profitto dall'operazione di locazione e vendita, nell'attuale scenario di mercato dobbiamo tener conto che le opportunità di creare valore si trovano non più solo nella fase di realizzazione bensì maggiormente in quella "iniziale" di ideazione del prodotto e in quella "finale" (nella fig.5 la linea continua).

Nell'analisi che svolgeremo nei successivi capitoli, ci soffermeremo solo sulla fase iniziale, per dimostrare l'importanza della visione, della strategia, della ricerca di partnership e del posizionamento del prodotto/servizio nel mercato di riferimento, spostando l'attenzione verso gli output, sociali ed economici, che vadano oltre la mera ricaduta diretta ed indiretta dell'investimento immobiliare. Si tratta di un processo tutt'altro che lineare: tenere conto degli attuali scenari di mercato e concentrarsi, nella fase iniziale, sugli aspetti progettuali e realizzativi, significa prendere atto che lo scenario esterno possa cambiare fino al momento della messa sul mercato, anche in modo rilevante, e con esso tutti gli elementi di conoscenza dei comportamenti e delle esperienze d'uso degli stakeholder acquisiti in fase preliminare. A questo rischio, detto di disallineamento tra l'offerta immobiliare realizzata e la domanda reale al momento della disponibilità del prodotto del mercato⁵⁴ (tra la prima e la seconda possono trascorrere anche tempi lunghi), si può ovviare con la creazione di value propositions uniche, adottando principi di flessibilità e continuando a studiare e mantenere viva ed aggiornata la conoscenza.

⁵⁴T.BRAULT, A.IVE et al., *Il Property Management: un servizio per il real estate*, Capitolo 5 – Misurazione delle performance

2.3 LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO: IL CASO DI TORINO

La trasformazione di Torino degli ultimi trent'anni ha perseguito, come emerso dall'analisi riportata nel capitolo precedente, "azioni, iniziative e progetti volti a riscrivere e ridefinire gli assetti di aree precedentemente occupate dalla produzione industriale"⁵⁵, riconsegnando alla Città nuovi usi, funzioni e servizi. Abbiamo già visto come si è cercato di rispondere dal punto di vista della pianificazione al problema delle aree dismesse. Alcuni degli interventi, però, hanno seguito logiche episodiche, manifestando spesso la ricerca della qualità nei singoli manufatti ma una grande criticità rispetto allo spazio pubblico e alle relazioni che si creano rispetto al sistema delle infrastrutture e dei servizi. "Il tema del patrimonio edilizio degradato non dovrebbe essere affrontato come sommatoria di singolarità"⁵⁶: questa frase è esemplificativa del fatto che un edificio riesce più facilmente ad acquisire un significato e ruolo nuovo dinanzi ad investimenti importanti solo se collocato all'interno di una più ampia visione e di un sistema di infrastrutture pubbliche che, ricordiamo ancora una volta, rappresentano il vero elemento di attrattività di un contesto urbano.

La sostituzione della preesistenza a Torino è avvenuta trattando in maniera diversa la memoria industriale: per questo, ai fini del presente elaborato, sono state analizzate 100 aree campione tra quelle industriali dismesse e riconvertite negli ultimi venti anni, inserendo in un grafico (Fig. 9) le tipologie di intervento effettuato dividendo tra recupero e demolizione. A loro volta, queste due categorie vengono analizzate dividendo le demolizioni (quando effettuate sulla preesistenza) in totali e parziali; l'azione del recupero del manufatto, invece, viene divisa tra recupero con mantenimento della funzione produttiva e cambio di destinazione d'uso. Si tratta di una casistica di interventi che guiderà la scelta delle aree sulla base dell'intervento che vi si possa effettuare, calcolandone successivamente i costi.

⁵⁵L.DAVICO, P.GUERRESCHI, L.MONTOBBIO (a cura di, 2020), *Torino. Immagini del cambiamento*, Edizioni del Capricorno, Torino

⁵⁶CASTALDO (et al.) (2020)

Una volta identificati i temi sui quali effettuare l'analisi, è stato elaborato un database⁵⁷ che raccoglie 100 aree campione tra quelle industriali dismesse e riconvertite negli ultimi venti anni, nel quale sono state inserite alcune informazioni di base, definendo denominazione, indirizzo, anno di attivazione e dismissione e anno ipotetico ed effettivo della trasformazione. In ultimo, si evidenzia se la trasformazione ha previsto una destinazione d'uso o, come nel secondo esempio, se per la trasformazione si è scelto di demolire completamente o parzialmente o se si è recuperato il bene.

INDIRIZZO	DENOMINAZIONE	ANNO DI ATTIVAZIONE	ANNO DI DISMISSIONE	ANNO IPOTETICO TRASFORMAZIONE	ANNO DI TRASFORMAZIONE	COSTO DELL'INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DEMOLIZIONI
Corso Mortara 9A	Ex Savigliano	1917	1999	2009	2009	€ 55.270.000,00	Commerciale Residenziale Terziario	No

Fig.6 Esempio di inserimento delle informazioni nel database



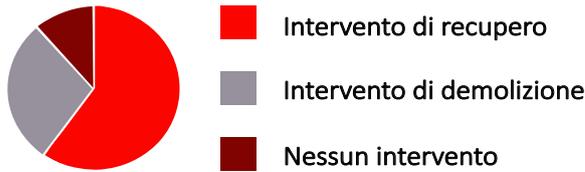
**Fig.7 Ieri. General Electric, già Società Nazionale Officine di Savigliano.
Fonte: Museo Torino, 1980**



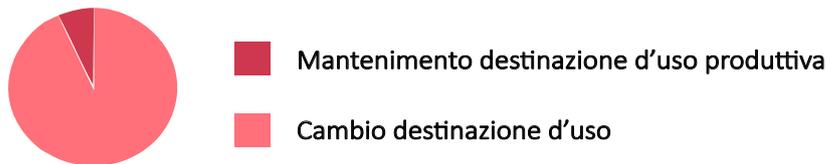
**Fig.8 Oggi. SNOS, Centro Commerciale
SNOS. Immagini del cambiamento, foto di Luca Davico, 2015**

⁵⁷ Anche in questo caso, come per la mappatura delle aree dismesse presente al Capitolo 1, si tratta di un database fornito da Urban Lab partendo dal quale sono stati approfonditi ed implementati i dati di interesse.

1: Su 100 siti campione



1.1: Quando effettuato recupero



1.2: Quando effettuata demolizione

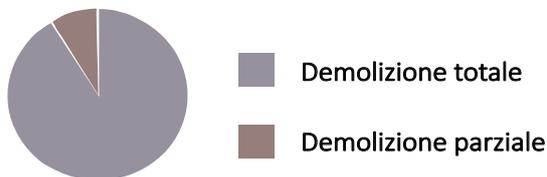


Fig. 9 interventi a Torino su 100 aree campione (2000-2020)

RECUPERO

In una situazione nella quale il 60% delle aree che hanno subito trasformazioni sono state recuperate conservando la preesistenza (fig 9; 1) viene qui evidenziato, attraverso il grafico 1.1, come nella maggior parte dei casi (98%) il recupero dell'area e dell'edificio avvenga effettuando un cambio di destinazione d'uso. Il caso torinese, in questo senso, non fa eccezione rispetto ad una media nazionale che mostra come il patrimonio dismesso, in particolare quello industriale, sia stato oggetto di riconversioni che, nel cambiarne la destinazione d'uso, ne variano la funzione primordiale. Un'ulteriore analisi (che non viene riportata) sul cambio di destinazione d'uso mostra che il 50% è diventato commerciale, il 40% residenziale e il 10% terziario.

DEMOLIZIONE TOTALE E DEMOLIZIONE PARZIALE

Nei casi in cui si è scelto di optare per la demolizione, che costituiscono quasi il 30% di quelli considerati, solo il 6% è costituito da demolizioni parziali.

Questo dato è comprensibile ed utile da sapere dal momento in cui si ritenga, ai fini dell'analisi, che il dovere sia di puntare ad una crescita qualitativa e non quantitativa, riconoscendo come talvolta una strategia di recupero vincente possa essere proprio quella di svuotare/ridurre l'edificato, anche al fine di riattivare processi di naturalizzazione dei luoghi (la cosiddetta "rarefazione"). Liberare il suolo da costruzioni non più utilizzabili vuol dire non solo evitare di investire in un recupero non-utile a qualsiasi costo economico (e ambientale), ma anche prevedere la possibilità di insediare nuove funzioni, diverse da quelle precedenti alla dismissione e rispondenti alle esigenze d'uso più attuali. Si persegue così il tentativo di realizzare valore d'uso, rinunciando a quelle porzioni di costruito che ne risultano totalmente prive e che sono pressoché incapaci di riguadagnarlo. In quest'ottica, la demolizione cui abbiamo fatto riferimento nell'analisi precedente partendo da casi reali di scelte torinesi degli ultimi vent'anni, potrà essere riproposta nelle aree di sperimentazione della presente ricerca se vista nell'ottica di una "decostruzione"⁵⁸, ossia quando il "vuoto" non corrisponde al "nulla" bensì ad uno spazio aperto con valore d'uso maggiore di uno delimitato da una costruzione.

È questo il caso dell'ex Teksid, centro nevralgico e simbolo dell'attuale Parco Dora, la cui demolizione avviata nel luglio del 2005 ha "salvato" solo lo scheletro portante, oggi manifesto dell'archeologia industriale. Ovviamente, queste considerazioni sono da svolgere a fronte di una corretta valutazione del pregio del costruito che si va a indagare.



**Fig.10 Demolizione parziale dell'ex Teksid, vista da via Borgaro.
Fonte: <http://marmox.to.it>, 2005**

⁵⁸E. ARBIZZANI, E. CANGELLI, L. DAGLIO et al. (a cura di) (2020), *Progettare in vivo la rigenerazione urbana*, Politecnica

Capitolo 3

Possibili scenari

3.1 IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO 2021-23

La Città Metropolitana di Torino ha predisposto, nel febbraio 2021, il “Piano Strategico Metropolitano 2021-2023”⁵⁹, documento frutto di un percorso di pianificazione partecipata, che ricerca un nuovo equilibrio tra città e territorio, sviluppo e ambiente, in una sfida che ha portata globale ma che prende in considerazione la situazione locale, specifica ed eccezionale rispetto a tutte le analoghe entità amministrative d’Italia. Torino è infatti la città metropolitana italiana che include nei suoi confini la maggiore varietà di territori: pianura, collina e montagna. Da questa diversità territoriale derivano potenzialità inedite, che il PSM vuole sfruttare, sistematizzare e attualizzare. Se cogliamo le ambizioni e le linee d’indirizzo del PSM, il sintetico ma diretto slogan “Torino metropoli aumentata” riassume la visione proposta per il futuro della città metropolitana: costruzione di una nuova alleanza tra capoluogo e suo territorio, riequilibrio delle risorse e valorizzazione delle specificità di ciascun ambito territoriale metropolitano. “L’aumento” sta nella transizione verso una metropoli post-fordista e post-pandemica, che costruisce ed alimenta equità, benessere e sostenibilità attraverso le infrastrutture che sono presupposto fondamentale per la diffusione di qualità in tutti i territori. Proprio grazie a queste infrastrutture materiali ed immateriali, che supportano forme ibride di connessione e mobilità, si vogliono garantire eguali diritti ed occasioni di cittadinanza per tutti i suoi abitanti. Questa premessa è necessaria al fine di inquadrare meglio l’ambito di intervento e le sue linee di indirizzo: ci occuperemo di Torino città e prima cintura metropolitana, ma tenendo in considerazione tutti i collegamenti strategici

⁵⁹www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/sviluppo-economico/dwd/psm/PSM_2021-2023_finale.pdf ultima consultazione 2.05.2022



**Fig.11 Diagramma del Piano Strategico Metropolitan: assi e missioni del PNRR.
Produzione propria**

e le opportunità di aumentare le possibilità per i cittadini dentro e fuori l'area di progetto. Tutti i futuri interventi di rigenerazione urbana, che siano finanziati o meno dal PNRR, non potranno prescindere dai sei punti programmatici del Next Generation EU riportati nella seconda colonna della fig.9. La visione di "Torino metropoli aumentata" si inserisce, con i suoi sei assi, in questo quadro; il Piano Strategico Metropolitan organizza i suoi obiettivi sulla struttura dei finanziamenti che ne permetteranno la realizzazione, includendo l'affinità della propria impostazione con quella prevista dal documento europeo e scommettendo sull'implementazione locale della visione di ampia scala e di lungo periodo che la visione continentale propone.

3.2 IL MASTERPLAN: ASSI E POLI DI SVILUPPO

Nel capitolo 1, riportando la mappatura delle aree dismesse, si è accennato all'esigenza di variare l'approccio e la scala in base all'esigenza, per non perdere la visione d'insieme e allo stesso tempo per accogliere le trasformazioni più piccole cogliendo al meglio l'impatto che possono avere rispetto al sistema di città. Pensare alle trasformazioni urbane

a scale differenti (quella di isolato e quella territoriale più ampia) ci porterà ad individuare, sì, nel masterplan, le aree dismesse presenti sul territorio cittadino, ma anche tutte quelle infrastrutture e poli, materiali ed immateriali, che possono guidare le scelte e gli investimenti sulla base di una reale attrattività. Questo approccio, multiscalare e multipolare, permette di confrontarsi con il contesto torinese senza escludere caratteri spaziali e di policy, e sulla base di questi guidare ed innovare i processi di trasformazione della città.

Per fare questo, si individuano cinque polarità di intervento, delle sei previste da Piano Strategico, che vengono collocate in corrispondenza di possibili aree di riferimento:

1. Che impara di più, nell'area in trasformazione di Aurora, dove sono già presenti il nuovo Campus Einaudi e diverse residenze universitarie che stanno dando nuova vocazione all'area;
2. Sana, vicino alla zona degli ospedali e a quello che sarà il futuro Parco della Salute⁶⁰;
3. Produttiva e innovativa, in un'area oggi a vocazione agricola che ha la possibilità di diventare cerniera tra le attività di ricerca e quelle produttive⁶¹;
4. Mobile, accessibile e collegata e Attrattiva, giusta ed eguale, in corrispondenza della zona di Porta Susa e dell'area Buon Pastore, storicamente di vocazione socio-assistenziale.

⁶⁰<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/sanita/parco-della-salute-della-ricerca-dellinnovazione-torino>

⁶¹Associazione NexTo (2021), *Masterplan. Una visione per Torino*, Torino



Fig. 12 Assi strategici

3.3 LA SCELTA DELLE AREE

Sono state spiegate in precedenza le motivazioni per le quali saranno oggetto del nostro approfondimento solo 4 di tutte le aree dismesse mappate sul territorio di Torino Città e prima cintura metropolitana. Si tratta di quattro aree esemplificative, ovvero una selezione parziale di ambiti di trasformazione urbana; quattro casi studio differenti l'uno dall'altro, sia per dimensioni che per problematiche, ma tutti scelti in prossimità degli assi e delle principali infrastrutture di riferimento. Si tratta inoltre di quattro aree scelte sulla base di articoli che ne hanno denunciato la problematicità e il rischio sociale (Fonderie Ballada - Fiat Allis Nichelino) o per le quali sono state portate a termine dai cittadini raccolte firme e/o depositati nelle sedi, comunali e circoscrizionali, Ordini del Giorno⁶² a riguardo (Buon Pastore – Osi Ghia).

Le condizioni, in alcuni casi di forte degrado ed abbandono edilizio e sociale che le contraddistingue, ha richiesto di individuare e comprendere tutti gli aspetti, fisici e non, che possano guidare verso processi decisionali consoni. In questo percorso, la dimensione immateriale (degli assi di sviluppo e delle infrastrutture intangibili, riscontrabili nella fig. 10) acquisisce un ruolo strategico perché consente di produrre idee e soluzioni innovative, poco esose dal punto di vista ambientale (se anche economico si vedrà nelle valutazioni), socialmente attrattive e limitando trasformazioni incontrollate dei sistemi edilizi a fronte di uno sviluppo sostenibile degli stessi. Partendo dalla scala vasta, si può arrivare all'attivazione di processi più ridotti, rappresentati da alcuni interventi esemplari circoscritti, capaci di attivare i processi di riconversione delle aree e/o attirare investitori, al fine di "innescare" sviluppi economici in grado di avere ricadute positive sulle intere aree dismesse e sugli ambiti circostanti.

⁶²<http://www.comune.torino.it/circ1/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/4236>,
ultima consultazione 5.06.2022



Fig. 13 Aree di affondo inserite rispetto agli assi strategici

3.3.1 LA CLASSIFICAZIONE

Per agevolare la lettura comparativa dei casi scelti, le informazioni raccolte per ciascuna area verranno organizzate nel seguente modo:

- a) Cenni storici e dismissione: inquadramento storico, cause e tempi della dismissione;
- b) Considerazioni preliminari sull'area: contesto urbano e territoriale, infrastrutture, informazioni di carattere generale, criticità e potenzialità dell'area e/o degli immobili dismessi;
- c) Elementi attrattori e strategici nelle vicinanze dell'area;
- d) Indirizzi di pianificazione comunali e sovracomunali di riferimento;
- e) Valutazione di pregio dell'area dismessa;
- f) Ipotesi di intervento: tipologia di intervento, caratteri strategici della proposta, funzioni;
- g) Valutazione del costo di trasformazione dell'area;
- h) Valutazione del costo dell'uso temporaneo dell'area come fattore di innesco.

Dal punto di vista operativo, a supporto della comprensione del quadro della dimensione fisica e funzionale dell'ambito, e allo scopo di effettuare una valutazione preliminare del pregio delle aree, si sceglie di utilizzare il metodo proposto in letteratura⁶³. La checklist (fig.12) esprime valutazioni e giudizi qualitativi sul pregio dell'area, sintetizzati dalla presenza (valutata da 1-presenza nell'area, 2- vicinanza, fino a 3-distanza) di elementi e condizioni ai quali viene assegnato un peso (coefficiente) per la definizione del pregio delle aree dismesse, che va da 1 (rilevanza minima della condizione ai fini dell'analisi) a 3 (rilevanza massima); questo strumento non tiene conto solo delle caratteristiche intrinseche all'area stessa, ma anche del rapporto di reciproca influenza con il contesto territoriale in cui l'area si colloca.

⁶³L. TRAVASCIO, *Uno strumento di supporto alle decisioni per la trasformazione delle aree industriali dismesse* [Tesi di dottorato]. Università degli Studi di Napoli Federico II, 2007

Elementi/ condizioni ambientali- naturalistici			
	valore (0= ASSENZA;1,2 o 3)	peso (1, 2 o 3)	valore pesato dell'attributo (valore*peso)
L'area dismessa è adiacente ad una zona con vincoli paesaggistici e storico-culturali			
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree naturali protette ⁶⁴			
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree agricole di pregio			
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti emergenze di interesse storico-culturale ⁶⁵			
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo paesaggistico ⁶⁶			
Totali		totale A	totale B
→ Indicatore sintetico del pregio ambientale-naturalistico	V1 = totale A/totale B		
Elementi/ condizioni storico-simbolici			
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo storico-culturale			
L'area dismessa o una sua parte è identificata come elemento di valenza identitaria-testimoniale			
Totali		totale A	totale B
→ Indicatore sintetico del pregio storico-simbolico	V2 = totale A/totale B		
Elementi/condizioni edilizio- posizionale			
L'area dismessa al suo interno presenta manufatti in buono stato di conservazione			
L'area dismessa è in posizione centrale rispetto alla Città			
L'area dismessa è adiacente ai nodi di accesso alle principali infrastrutture storico-culturale			
L'area dismessa è adiacente ai grandi attrattori terziari, commerciali ed industriali ⁶⁷			
Totali		totale A	totale B
→ Indicatore sintetico del pregio edilizio posizionale	V3 = totale A/totale B		

Fig. 14 Esempio di checklist per la valutazione del pregio di un'area dismessa

Tale analisi parte dall'assunto che vi sono quattro possibili macro-classi di aree dismesse:

a.) Aree di pregio ambientale-naturalistico, localizzate in territori di importanza strategica, soggette a particolari condizioni di vincolo e risorse di elevato valore paesistico ed ambientale;

b.) Aree di pregio storico-simbolico, che contengono edifici realizzati durante le prime fasi del processo di industrializzazione, ma anche complessi che per dimensioni o tipologia architettonica rappresentano manifesto di un'epoca e memoria storica di un luogo;

c.) Aree di pregio edilizio-strutturale, che presentano buone caratteristiche localizzative e di dotazione di servizi anche economici, che contengono manufatti in buono stato di conservazione;

d.) Aree di nessun pregio, con la presenza di diversi manufatti e spazi liberi in condizioni di degrado fisico, collocate in ambiti urbani non strategici e con limitato accesso alle infrastrutture esistenti.

Per la classificazione è necessario svolgere un'analisi delle risorse urbane caratterizzanti l'area di indagine; queste ultime, distinte in naturali e antropiche, corrispondono agli elementi che si ritiene abbiano un ruolo nell'organizzazione del sistema urbano per peculiarità non solo funzionale o economica, ma relativa anche alla struttura fisica della città.

⁶⁴ La Legge quadro n.394/1991 include nell'insieme delle aree naturali protette "le formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche e biologiche, o gruppi di esse, che hanno rilevante valore naturalistico e ambientale" (art.1). L'elenco attualmente in vigore delle aree naturali protette si riferisce all'aggiornamento n.5 approvato nel 2003.

⁶⁵ Si intendono qui edifici, manufatti, complessi e quartieri presenti nel contesto e nell'area industriale in esame ai quali si riconosce elevato valore storico e culturale, la cui tutela salvaguarda il suo valore di monumento rappresentativo rispetto ad un'epoca storica, in questo caso quella industriale.

⁶⁶ Per rispondere ai diversi quesiti si è consultato il piano paesistico e la cartografia relativa ai beni culturali della Protezione Civile (2020).

⁶⁷ Si fa riferimento ad attrattori grosso e/o un tessuto diffuso di poli medio-piccoli.

3.4 IPOTESI DI INTERVENTO

Le aree sono state individuate quindi ipotizzandone il tipo di intervento fattibile sulla base delle caratteristiche (degrado, tempi di dismissione, contesto...) e degli indici sopra emersi (tabella del pregio). Quando ci si pone dinanzi ad un'area dismessa, come illustrato nel precedente capitolo, nell'elaborazione di una prima ipotesi di intervento emergono le domande: quale strategia è opportuno perseguire? È necessaria una demolizione/ricostruzione del fabbricato o piuttosto un recupero intervenendo sul patrimonio esistente? Per questo motivo, ai fini della successiva indagine, economica e sociale dell'intervento sulle aree dismesse, si sceglie di operare selezionando un'area per tipologia di intervento, in maniera tale da valutare i costi e l'impatto di tutte le azioni possibili tra quelle evidenziate nella fig. 13.

La check-list di cui al punto 3.2 è qui utilizzata, oltre che per avere una suddivisione delle aree per macro-classi di pregio, per supportare le decisioni in merito alla trasformabilità delle aree.

Le tipologie di intervento che verranno perseguite saranno così indicate nel corso del testo:

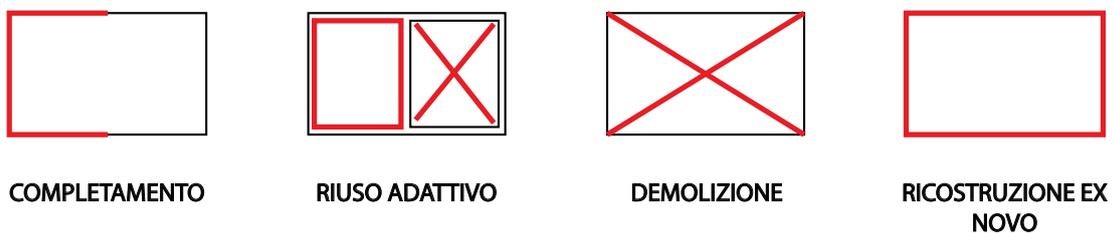
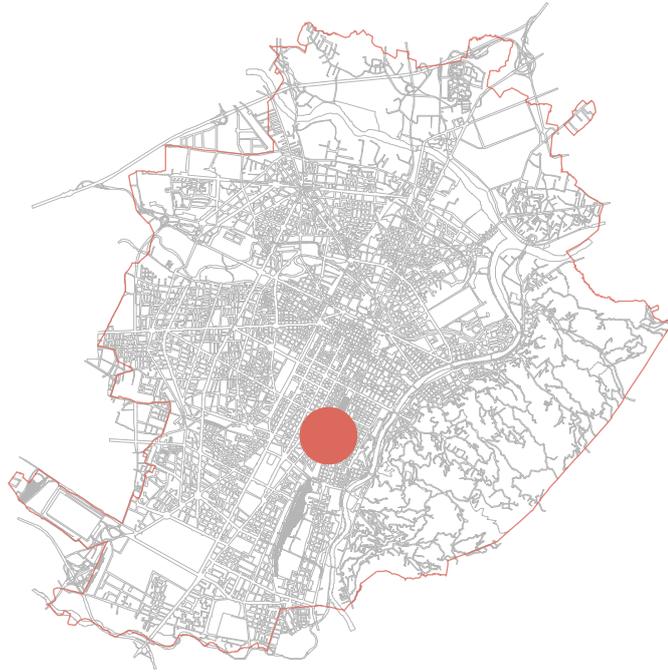


Fig. 15 Schemi esemplificativi degli interventi sulle aree

OSI GHIA

Torino



ANNO DI DISMISSIONE	SLP	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	IPOTESI DI INTERVENTO	COSTI DI TRASFORMAZIONE
2001	51.600mq	Incerta	Servizi, terziario, commercio, produttivo e residenziale	Variante urbanistica n.38	a lungo termine residenze innovative, spazi co-working temporanea spazi attrezzati per eventi, aule studio	a lungo termine 102.460.915€ temporanea 282.601,80€

Fig. 16 Scheda di sintesi

CENNI STORICI

L'area nota come "Osi-Ghia" è collocata nel triangolo compreso tra la ferrovia Torino-Milano e la ferrovia Torino-Genova. Ad inizio '900, questo luogo ospitava fabbricati residenziali destinati perlopiù alla medio-alta borghesia. A partire dal 1908, la società Ghia-Garrone individua questo spazio per la realizzazione di una fonderia, compresa tra le vie Bertini, Savonarola e Roccabruna. Questo edificio sarà poi demolito, ma l'impianto attuale è lo stesso che darà l'impostazione planimetrica all'edificio sull'attuale via Montefeltro.

Nel 1915 la prima delle cinque espansioni che interesseranno la fonderia, porta alla realizzazione di un nuovo edificio di 3 piani fuori terra ad opera dell'ingegner Porcheddu, unico italiano ad ottenere il brevetto Hennebique (fig.15), la cui struttura completamente in cemento armato è tuttora esistente e conserva la sua conformazione originaria (fig.16).

Nel 1917 viene realizzata una tettoia temporanea destinata al ricovero dei materiali di lavorazione su via Roccabruna verso corso Parigi (attuale corso Dante); questa verrà smantellata ma il basso fabbricato ora visibile dalle immagini dall'alto ne riprende l'impostazione dei pilastri maglia 7,50m x 7,50m.

Nel 1919, l'edificio ad opera dell'ingegner Porcheddu subisce un ampliamento verso sud, con un nuovo fabbricato gemello del primo, con una struttura 7,50m x 7,50m pensata per sostenere i carri-ponte delle officine⁶⁸.

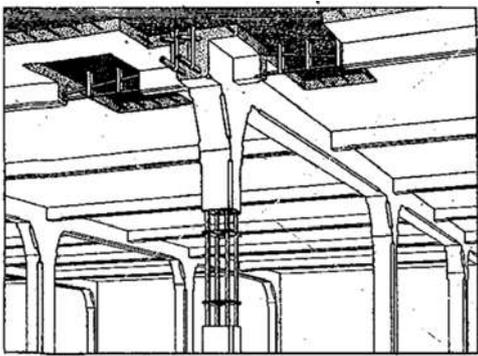


Fig.17 Disegno esemplificativo delle caratteristiche delle strutture "Sistema Hennebique", riportato quale intestazione nelle buste di corrispondenza

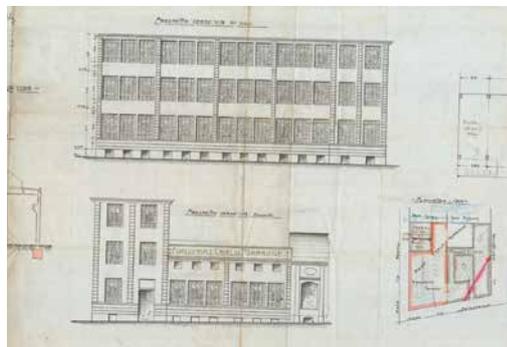


Fig.18 Fonderie Garrone, prospetto su via Bertini e su via Savonarola. Fonte: Archivio Storico Città di Torino PE 1915_0330, PE 1915_0397

Nel 1920 la fonderia Garrone subisce una nuova espansione, la più grande, questa volta ad opera dell'architetto Vandone. La via Roccabruna viene chiusa e il filo strada su corso Marsiglia viene completato da tre edifici, così come lo vediamo oggi; a sud, verso corso Parigi viene completato il lotto e su via Bertini viene disposta una ulteriore espansione della stecca di 3 piani fuori terra⁶⁹.

Nel 1923, l'ampliamento riguarda il lotto compreso tra corso Marsiglia, via Bertini, via Montefeltro e corso Parigi. La stecca di 3 piani fuori terra di via Bertini viene completata mentre su corso Marsiglia viene sopraelevata una palazzina destinata ai dirigenti che raggiungerà gli 11,80m di altezza massima rispetto al piano di campagna. Con questa, che risulterà essere la quinta ed ultima della fonderia Garrone, terminano le espansioni⁷⁰.

Tra il 1931 e il 1936⁷¹ si insedia nell'area, nel cuneo Nord, la società F.Ili Miroglio produttrice di orologi e campanili mentre l'ex fonderia Garrone modifica la sua ragione sociale in Società Anonima Trafilati, facendo realizzare un unico capannone di circa 10m nell'angolo di corso Parigi, via Bertini e via Pagano. La stessa Società, che nel corso della Seconda Guerra Mondiale diventò produttrice di munizioni ed armi da guerra, a seguito dei bombardamenti del 1942 ricostruisce il proprio stabilimento e su corso Parigi, ora corso Dante, sorgono le ultime due espansioni di 1 piano fuori terra a completare il fronte sud del triangolo industriale.

Nel 1956⁷² la società immobiliare Egeo S.p.a costruisce un edificio a chiusura della nuova via Egeo, nel cuneo di terreno a nord; nel 1958 la Ghia, carrozzeria italiana tra le più tradizionalmente note, acquisisce l'intera proprietà e la superficie coperta aumenta con la costruzione di bassi fabbricati.

Nel 1960 Ghia e Osi (Officine Stampaggi Industriali) si fondono e, a seguito di una rapida espansione⁷³ motivata dalla volontà di incrementare la produzione,

⁶⁸Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1919_0098

⁶⁹Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1920_0195; PE 1920_0233

⁷⁰Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1923_0707; PE 1923_0747

⁷¹Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1936_1_10090; PE 1936_1_10079; PE 1936_1_10233

⁷²Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1956_1_30623; 1957_1_20679; 1958_1_10493

⁷³Fonte: Archivio Storico Città di Torino, PE 1961_1_60017

l'intera area è acquistata da Arrigo Olivetti per una fase dedicata a realizzazione di modelli automobilistici. Dal 1968, fino al termine della sua attività, Osi-Ghia proseguì con la sua attività nel settore delle attrezzature industriali e degli stampaggi.

DISMISSIONE

Il declino delle Osi-Ghia inizia a partire dal 1973, quando questa viene incorporata dalla Giulio Gianetti Saronno S.p.a che ne esegue una manutenzione complessiva modificandone interni e copertura. Dopo diversi successivi passaggi di proprietà l'ultima, che fu la Delfo S.p.a ne mantiene il possesso fino al 2001, anno della definitiva dismissione. Al 2001 una parte dell'area è della Società Anonima Trafilati, una della Gianetti & co ed una di Ghia.

Nel 2009 nasce qui Toolbox ad opera della società I.O.S (in Osi Ovest) e negli stessi anni il resto dell'area viene acquisita da Serenissima SGR per proseguire con due nuove progettualità, entrambe rimaste solo sulla carta: si tratta di una trasformazione urbanistica fatta di torri residenziali e spazi commerciali proposta dallo studio Mellano per l'area sud ed un nuovo campus IED ad opera dell'arch. Cucinella nel lotto nord di circa 13.356 mq. L'avvio dei lavori era stato previsto a inizio 2008 con termine nel 2014, ma ad oggi permane il vuoto urbano.



Fig.19 Ieri. Schizzo della zona industriale: gli edifici che formano un triangolo appartengono alla Ghia, i capannoni a destra della strada sono gli edifici dell'OSI. (<https://osicar.de/it-ghia-osi.html>)



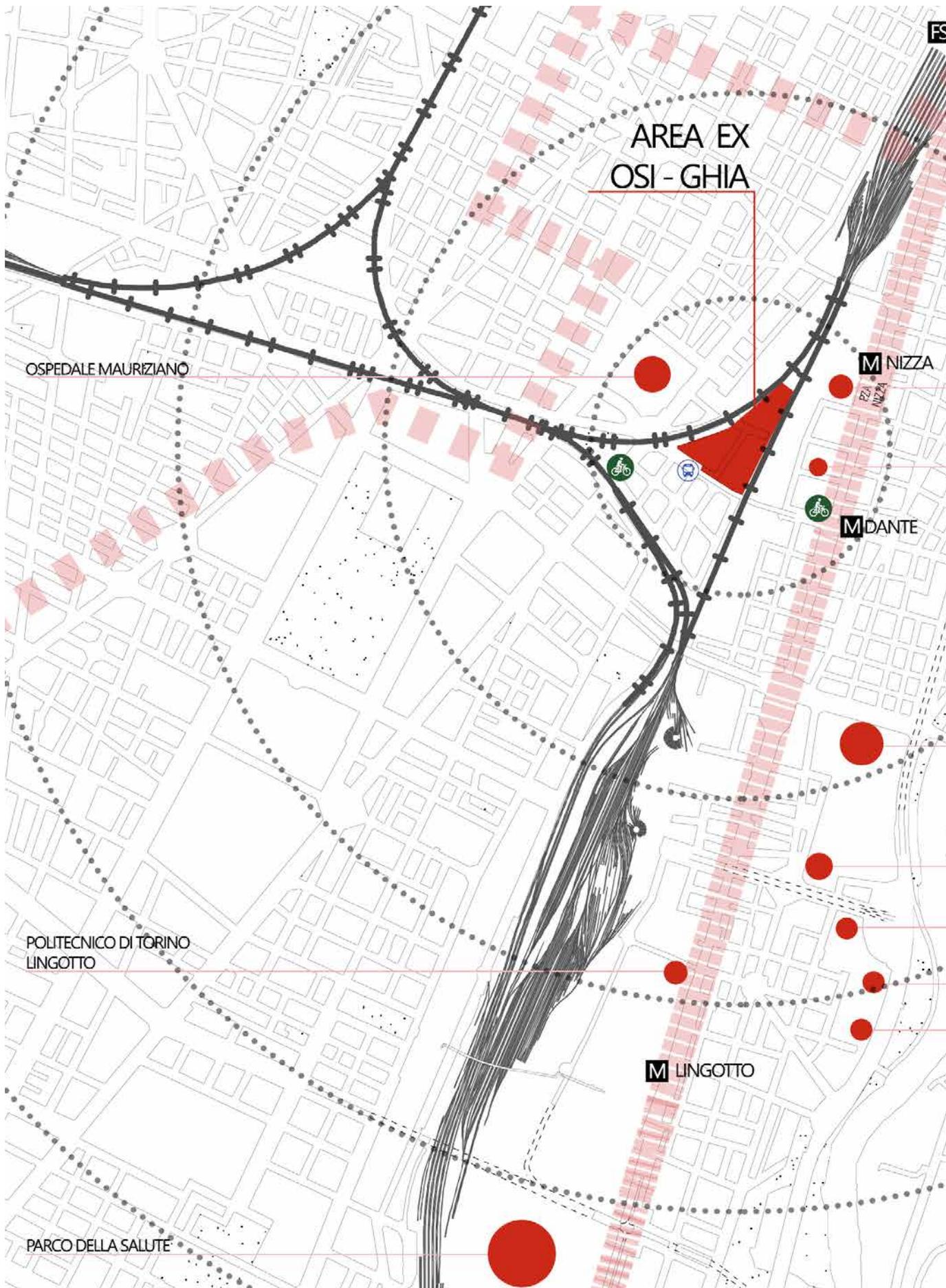
Fig.20 Oggi. Fronte strada su corso Dante, foto del 2021

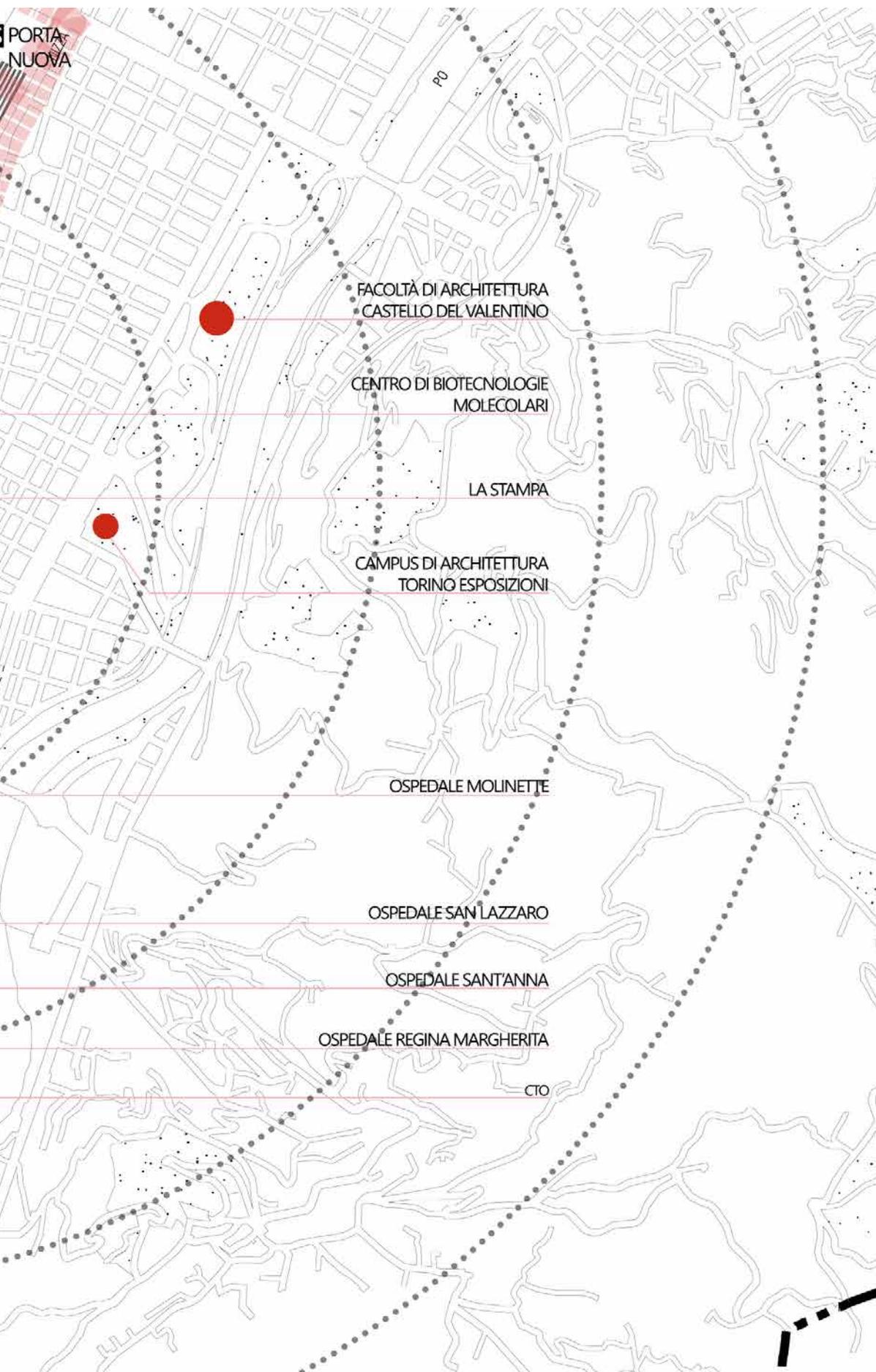
CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SULL'AREA

L'area ex Osi Ghia è circoscritta tra Via Egeo, lo scalo ferroviario di C.so Turati (Ospedale Mauriziano) e il ponte sui binari di Corso Dante. La prossimità del triangolo Osi-Ghia all'infrastruttura ferroviaria lo caratterizza come zona di margine, tagliata fuori dalle connessioni urbane, nonostante la centralità, e ne conferisce, al contempo, un elevato potenziale (ad oggi inespresso) in termini di accessibilità, a tutti i livelli (nazionale, metropolitano, urbano e locale). Se, infatti, la stazione di Porta Nuova è situata a soli 1,5 km, la metro Nizza a meno di 1km, la linea tranviaria del "4" in Corso Turati a 200 metri e la pista ciclabile su Corso Dante, in assenza di attraversamenti diretti, la presenza dei binari resta da considerarsi come elemento "limite". L'unica connessione con il tessuto urbano è rappresentata dalla via Egeo che, snodandosi da Corso Dante, consente l'accesso all'area.

Il comparto rappresenta allo stato attuale una criticità anche per il contesto limitrofo, con fenomeni di illegalità, insicurezza, occupazione abusiva. Un vulnus quindi in termini di qualità ambientale e fruitiva con impatti negativi su tutto il contesto: un marcato contrasto tra il livello qualitativo delle nuove realizzazioni degli interventi vicini e la condizione di degrado di questo ambito. A questo proposito è stata presentata di recente una interpellanza con oggetto: "Ex carrozzeria Ghia via Agostino da Montefeltro 15"⁷⁴. Con l'interpellanza si sottolinea come l'immobile versi in condizioni di estremo degrado che ha reso il complesso epicentro di fenomeni di abbandono abusivo di rifiuti e consumo di stupefacenti, generando comprensibilmente insicurezza nei residenti delle aree limitrofe, soprattutto in orari serali e di scarsa illuminazione. Il Consiglio della Circoscrizione I ha interpellato il sindaco e l'assessore competente al fine di sapere "se il comune ha previsto progettualità al fine di, in sinergia con il proprietario del complesso, riqualificare le strutture e gli spazi interni per dare loro una nuova funzione pubblica".

⁷⁴Interpellanza consiliare del 13/04/2022 ex art. 45 del Regolamento del Decentramento





ELEMENTI ATTRATTORI E STRATEGICI NELLE VICINANZE DELL'AREA

Nella zona a sud dell'area sorgerà il Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione⁷⁵ che, ridimensionato rispetto al progetto iniziale, vedrà trasferirsi il CTO, le Molinette ed il Sant'Anna entro il 2030⁷⁶ per la realizzazione di un unico polo sanitario. Il Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione rappresenterà un fattore di innesco per attrarre nuovi investimenti sull'area da parte delle imprese. Secondo il Rettore del Politecnico Guido Saracco, il Parco rappresenta “un vero motore di sviluppo e di servizio del nostro territorio”.

E' in programma inoltre l'incentivazione della partecipazione nell'ambito del Parco della Salute del mondo imprenditoriale, accanto a quello universitario, anche attraverso l'individuazione di nuovi spazi da utilizzare (ad esempio le Arcate Ex Moi) per la formazione innovativa. Proprio a confine con l'area ex Osi Ghia è stato inaugurato nel recente maggio 2022 il Centro Interdipartimentale di Biotecnologie Molecolari dell'Università, polo che ospiterà 12 laboratori e 500 ricercatori, e lavorerà in collaborazione con le imprese del territorio e con il Politecnico. Il nuovo edificio è destinato all'insediamento di attività di ricerca che favoriranno la sinergia tra gruppi provenienti da diversi Dipartimenti e luogo che ospiterà incubatori di impresa e gruppi di ricerca europei. Esso ha l'obiettivo di diventare un catalizzatore della ricerca nel campo della genetica coniugando le eccellenze in campo sanitario, scientifico, organizzativo e formativo in stretta connessione con il mondo produttivo, proponendo un mix tra ricerca fondamentale e ricerca preclinica capace di generare sia innovazione industriale che innovazione clinica.

Altri elementi di rilievo per l'area sono rappresentati dalla prossimità dell'Ospedale Mauriziano, delle sedi del Castello del Valentino e del Lingotto del Politecnico e del nuovo campus di architettura negli spazi di Torino Esposizioni.

⁷⁵www.regione piemonte.it/web/sanita/parco-della-salute-della-ricerca-dellinnovazione-torino

⁷⁶I lavori di bonifica sono iniziati a settembre 2021 e per il 2022 è prevista la posa della prima pietra

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO

L'area ex OSI GHIA é ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta), classificata dal PRG vigente in Zona Urbana di Trasformazione, "Ambiti di Riordino" denominati 13.4 GHIA – 13.5 OSI OVEST – 13.6 OSI EST. Questi ambiti sono stati compresi nella variante n. 38 al PRG, approvata nel 2006. Detta variante ha modificato l'iniziale destinazione d'uso dei suddetti ambiti (originariamente: minimo 80% residenza – massimo 20% Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) e li ha ricondotti ad una nuova fattispecie normativa riferita agli "interventi in ambiti di riordino" (art. 7, lettera E, NUEA) per i quali è previsto il mantenimento di almeno il 50% della SLP esistente. Il nuovo mix funzionale, attribuito dalla suddetta variante agli ambiti in questione, prevedeva servizi, terziario, commercio al dettaglio e all'ingrosso, produttivo e residenziale. In attuazione delle previsioni del PRG vigente per gli Ambiti 13.4-13.5-13.6, era stato proposto da parte delle proprietà degli stessi, uno Studio Unitario di Riordino (art. 7 NUEA) e, contestualmente, un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), entrambi approvati dal Consiglio Comunale nel 2009.

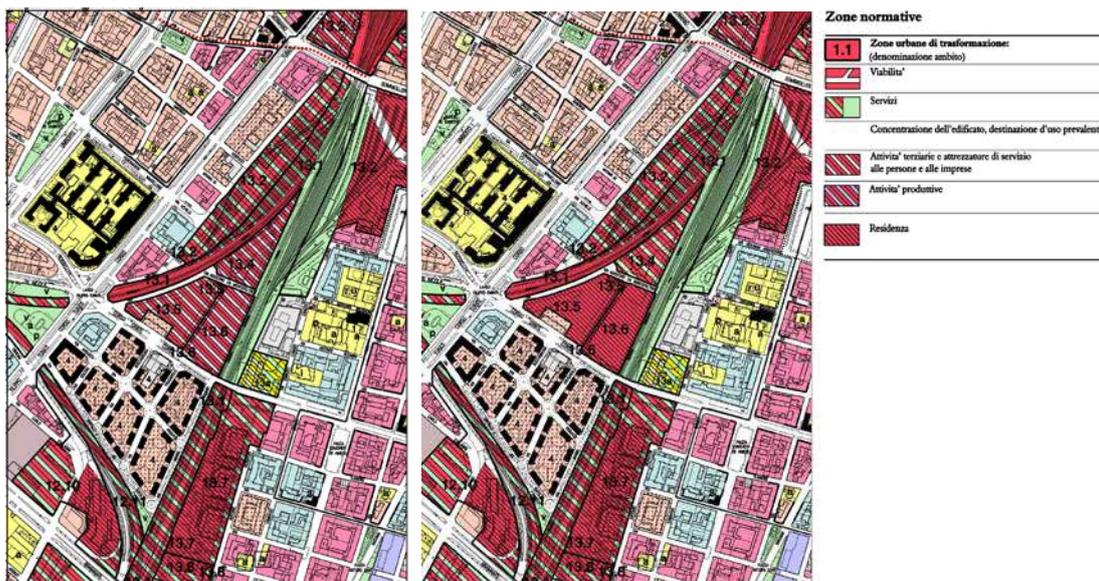


Fig.21 PRG e variante con legenda

Allo stato attuale però, nelle aree di cui al PEC, risultano avviate unicamente procedure connesse alla bonifica ambientale e non è stato richiesto alcun permesso di costruire relativo agli interventi privati in progetto. Tale situazione di immobilismo è stata generata principalmente dalla difficoltà incontrata dagli operatori nella commercializzazione degli interventi relativi al produttivo, al commercio all'ingrosso e al terziario. In una relazione allegata ad una formale istanza di variante al PRG avanzata all'Amministrazione, i soggetti attuatori della prevista trasformazione urbanistica: FONDAMENTA S.G.R. S.p.a. e da MONTEFELTRO S.r.l. hanno espresso la difficoltà a far decollare l'operazione a causa degli ingenti investimenti richiesti.

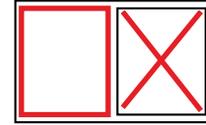
La proposta di modifica è finalizzata a ottenere una nuova proporzione tra le destinazioni d'uso previste che consenta di raggiungere equilibri in sintonia con l'odierno mercato immobiliare. In particolare le modificazioni tendono a escludere il commercio all'ingrosso e le attività terziarie a favore dell'ASPI e a incrementare la destinazione residenziale. Pertanto, alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio ad una variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R., consistente in una parziale modifica delle destinazioni d'uso consentite negli Ambiti di Riordino di PRG "13.4 GHIA-13. 5 OSI OVEST-13. OSI EST". Fermo restando la SLP massima consentita mq 51.597 complessivi, pari alla SLP esistente, il nuovo mix delineato con il provvedimento approvato vede un incremento della destinazione residenziale (da mq 18.058 di SLP, corrispondente al 35% della SLP complessiva, a massimo mq 30.016 di SLP, corrispondente a 58% della SLP complessiva), nonché dell'ASPI (da mq 14.462 di SLP a minimo mq 21.581 di SLP) in cui confluiscono le attività comunque comprese nel mix funzionale della destinazione stessa. Tali modificazioni individuano una nuova articolazione delle destinazioni d'uso declinate negli ambiti e nei relativi sotto ambiti, corrispondenti ai lotti di intervento di cui al progetto di PEC, come regolamentati dalle Norme di Attuazione del PRG. (VARIANTE N° 234 AL P.R.G – Ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R.⁷⁷ -Immobili compresi nelle Zone Urbane di Trasformazione – Ambiti di Riordino del PRG denominati "13.4 GHIA – 13.5 OSI OVEST – 13. 6 OSI EST").

VALUTAZIONE DI PREGIO DELL'AREA DISMESSA

Elementi/ condizioni ambientali- naturalistici			
	valore (0= ASSENZA;1,2 o 3)	peso (1, 2 o 3)	valore pesato dell'attributo (valore*peso)
L'area dismessa è adiacente ad una zona con vincoli paesaggistici e storico-culturali	1	3	3
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree naturali protette	0	0	0
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree agricole di pregio	0	0	0
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti emergenze di interesse storico-culturale	0	0	0
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo paesaggistico	0	0	0
Totali		3	3
→ Indicatore sintetico del pregio ambientale-naturalistico	V1 = 1		
Elementi/ condizioni storico-simbolici			
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo storico-culturale	0	3	0
L'area dismessa o una sua parte è identificata come elemento di valenza identitaria-testimoniale	1	3	3
Totali		3	3
→ Indicatore sintetico del pregio storico-simbolico	V2 = 1		
Elementi/condizioni edilizio- posizionale			
L'area dismessa al suo interno presenta manufatti in buono stato di conservazione	1	1	1
L'area dismessa è in posizione centrale rispetto alla Città	1	3	3
L'area dismessa è adiacente ai nodi di accesso alle principali infrastrutture storico-culturale	2	2	4
L'area dismessa è adiacente ai grandi attrattori terziari, commerciali ed industriali	2	2	4
Totali		8	12
→ Indicatore sintetico del pregio edilizio posizionale	V3 = 0,66		

Fig.22 Checklist applicata alla valutazione del pregio dell'area ex Osi Ghia

⁷⁷VARIANTE N° 234 AL P.R.G – Ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. -Immobili compresi nelle Zone Urbane di Trasformazione – Ambiti di Riordino del PRG denominati "13.4 GHIA – 13.5 OSI OVEST



IPOTESI DI INTERVENTO

RIUSO ADATTIVO

Tipologia di intervento

In questo scenario si riconosce la possibilità di considerare e valutare la sostenibilità di una scelta duplice: la demolizione parziale (possibilità contemplata anche dalle prescrizioni delle Norme di attuazione del P.R.G. per gli ambiti relativi all'area Osi Ghia) e il riuso adattivo della preesistenza (conservando prevalentemente gli immobili di maggior valore architettonico e migliore stato di conservazione, tra i quali le stecche costruite con il brevetto Hennebique ad opera dell'ing. Porcheddu). In un'area di queste dimensioni, la demolizione, organizzata secondo processi di riciclo e riuso dei materiali in fase di dismissione e il riuso orientato verso nuove fasi di evoluzione e sviluppo degli organismi edilizi, può restituire allo spazio aperto alcuni luoghi per l'insediamento di funzioni attrattive per il contesto in cui si collocano e rivelarsi più sostenibile di scelte maggiormente conservative o addirittura di recupero integrale. Questo sia per la necessità di liberare spazi per il verde e le attività all'aperto, ma anche per il particolare ammaloramento di alcuni immobili (come emerso anche dai precedenti indici che denunciano lo stato di conservazione non ottimale), il cui recupero risulterebbe di difficile e costosa attuazione.

Caratteri strategici della proposta

Le considerazioni esposte circa la posizione strategica dell'area rispetto a diverse importanti realtà legate alla "Città sana"⁷⁸ (Parco della Salute, Ospedale Mauriziano, Centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università, Politecnico nelle sedi del Lingotto e del Valentino, ecc.) orientano le scelte progettuali verso funzioni in grado di stabilire una stretta connessione tra l'ambito lavorativo e di ricerca e l'ambito universitario.

⁷⁸Si fa riferimento all'ultimo dei sei assi strategici previsti per il Piano Strategico Metropolitan 2021-2023 "Torino metropoli aumentata".- 13. 6 OSI EST"

Le destinazioni d'uso saranno legate all'accoglienza universitaria (residenze per studenti, dottorandi, giovani medici specializzandi, medici fuori sede, ecc.) e spazi di studio e ricerca collegati alle realtà di eccellenza nel campo della Medicina e dell'Università che il contesto offre. Si prevedono inoltre attività di servizio alle professioni e alle imprese (incubatori, co-working, working, ecc.), anche in linea con gli indirizzi della Variante, in considerazione della spontanea vocazione dell'area rappresentata dalle uniche attività già presenti (come Toolbox, Fablab) che utilizzano un modello vincente di riuso basato su una impostazione lavorativo/professionale di tipo innovativo. Il co-working a stretto contatto con i laboratori favorisce la reciproca contaminazione.

E' da considerare di fondamentale importanza strategica, per quanto sopra descritto, lo studio di un sovrappasso di connessione tra l'ambito ex Ghia e l'area ad est, oltre la ferrovia, destinata a Centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università, di recentissima inaugurazione.

Funzioni

Residenziale: residenze innovative – residenze universitarie – residenze temporanee – servizi integrati (palestra, mensa, bar, bookshop, spazi verdi, ecc.).

Attività di servizio alle persone e alle imprese: Spazi per la formazione innovativa (legati alla presenza nelle vicinanze di poli medici specialistici e Università) con incubatori di ricerca, laboratori, sale conferenze, uffici; spazi per lo studio con aule, sale riunioni, spazi aggregativi, ricreativi e servizi condivisi; spazi per il coworking, il working, incubatori di start-up, laboratori di fabbricazione.

VALUTAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA



L'area di progetto risulta suddivisa in tre ambiti (secondo le norme di P.R.G.):

Ambito 13.4 Ghia

Per quest'ambito, destinato prevalentemente a servizi pubblici, si decide di conservare l'Hangar e gli Uffici Ghia per una SLP pari a circa 4800 mq e di demolire l'edificio F.lli Miroglio (mc 2100). Gli immobili, attualmente dismessi, saranno riconvertiti a spazi per la formazione innovativa e per la ricerca universitaria, con aule studio, laboratori, incubatori, sale conferenze e uffici. La restante parte dell'ambito (circa 8700 mq) sarà convertita a parco attrezzato aperto alla città (ipotizzando una connessione con il versante est della ferrovia, non oggetto del presente studio). L'area risulta già bonificata (capping e bonifica amianto) in occasione delle parziali demolizioni avvenute nel 2009.

Applicandola formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_{ul} + O_{ull} + C + O_s + Int + F + IVA$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

K_t (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta/no già proprietario/i dell'area)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) =
mq 4800 x € 1.762/mq (costo parametrico per ristrutturazione edifici industriali ad uso uffici/
laboratorio, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile)
= € 8.457.600 + mq 8.700 x € 48 (costo urbanizzazione area esterna – scavi, piantumazione
prato, pavimentazioni, cavidotti, illuminazione pubblica, fognatura, irrigazione, desunto da
"Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 417.600 – Totale :
€ 8.875.200.

L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a:
€ 8.875.200 + 39% = € 12.336.528 .

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = Considerando che l'area è stata già bonificata, si considera esclusivamente il costo delle demolizioni pari a: mc 2.100 x € 170,74/mc (costo demolizione + trasporto a discarica + movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata, desunto dalle singole voci di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = € 358.554

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 18.000
(per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 5% Kc = € 616.826

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = si considera per il calcolo un'incidenza del 4,5% su Kc = € 555.143

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 762.720

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = 1.233.653 e al 22% sulle spese tecniche = € 135.702

= Totale IVA € 1.369.354 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$\mathbf{Kt = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + € 12.336.528 + € 358.554 + € 18.000 + € 616.826 + € 555.143 + 0 + € 762.720 + 1.369.354 = € 16.017.125}$$

Ambito 13.5 OSI OVEST

Per quest'ambito, destinato a residenze e ad attività di servizio alle persone e alle imprese, si prende atto della situazione attuale dei seguenti immobili: Laboratorio Modellisti, Uffici dirigenziali, La Fabbrica (parte nord) e Bertini Ovest (parte nord) già ristrutturati e utilizzati da Toolbox (attività di co-working e spazi per eventi professionali), Fablab (laboratori di fabbricazione digitale e makerspace) e Casa Jasmina (casa connessa open source), realtà affermate e attive che rappresentano un importante innesco per i futuri utilizzi degli altri immobili attualmente dismessi degli ambiti OSI e che quindi possono essere incrementate in seguito agli interventi previsti.

Per la restante parte dell'ambito si prevede di conservare e ristrutturare i seguenti manufatti:
 Le Fucine (SLP: mq 2995) da utilizzare per co working, working, incubatore di ricerca, sale riunioni, ecc.; gli ex Refettori (SLP: mq 1200) e la stecca Bertini Ovest (parte sud) (SLP: mq, 1.548), da riconvertire a residenze innovative (co-living, case connesse, ecc.) e foresteria.

Si prevede di demolire la porzione sud della Fabbrica non occupata da Toolbox (mc 24.750) per liberare l'area e realizzare un parcheggio interrato (mq 3.800) e un piazzale attrezzato d'ingresso all'ambito (mq 4.950). L'area su cui insistono i fabbricati da recuperare risulta da bonificare.

Applicando la formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_u_l + O_u_{ll} + C + O_s + I_n_t + F + I_V_A$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

K_t (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) = mq 2.995 x € 1.762/mq (costo parametrico per ristrutturazione edifici industriali ad uso uffici/laboratorio, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile) = € 5.277.190 + mq 2.748 x € 1.631 (costo parametrico di ristrutturazione edifici industriali per realizzazione residenze innovative, desunto per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 4.481.988 + mq 3.800 x € 279/mq (costo parametrico per realizzazione parcheggio interrato, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = 1.060.200 + mq 4.950 x 328/mq (costo parametrico per realizzazione arredo urbano piazza sopra autorimessa interrata, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 1.623.600- Totale : € 12.442.980.

L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 12.442.980 + 39% = € 17.295.742

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = mq 9.061 x € 365/mq = € 3.307.265 (costo parametrico per bonifica integrale area, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 – DEI Tipografia del Genio Civile) + 39% (adeguamento prezzi dal 2020-2022) = € 4.597.098 + mc 24.750 x € 170,74/mc (costo demolizione +trasporto a discarica +movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata, desunto dalle singole voci di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = 4.225.815 – Totale € 8.822.910

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 18.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 5% Kc = € 864.790

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = si considera per il calcolo un' incidenza del 4,5% su Kc = € 778.308

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 1.484.980

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = 1.729.570 e al 22% sulle spese tecniche = € 190.254- Totale IVA = € 1.919.820 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_u_l + O_u_{ll} + C + O_s + I_n_t + F + I_V_A = 0 + \text{€ } 17.295.742 + \text{€ } 8.822.910 + \text{€ } 18.000 + \text{€ } 864.790 + \text{€ } 778.308 + 0 + 1.484.980 + 1.919.820 = \text{€ } 31.184.550$$

Ambito 13.6 OSI EST

Per quest'ambito, destinato a residenze e ad attività di servizio alle persone e alle imprese, si prevede di realizzare una sorta di Campus universitario nel quale, oltre alle residenze per studenti, specializzandi, dottorandi, giovani medici, trovino posto spazi didattici, di studio, tempo libero, intrattenimento. L'ipotesi di intervento prende in considerazione la conservazione e il riuso dei seguenti manufatti: la manica Bertini Est (SLP: mq 3964), gli Uffici Osi (SLP: mq 1082), il Reparto Presse A (SLP: mq 2555 da raddoppiare con piano intermedio), il Reparto Presse B (SLP: mq 556), da riconvertire a residenze universitarie e servizi integrati (spazi mensa, lavanderia e ricreativi). Si prevede poi di demolire una porzione della Cattedrale (mq 3.450 -mc 15.525) per la creazione di uno spazio verde attrezzato a servizio delle residenze e di recuperare la restante parte (SLP: mq 3700) per la realizzazione di aule studio, sale riunioni, laboratori per studenti. Si prevede inoltre di demolire l'ex Cortile Osi (ormai fatiscente), al fine di creare un cortile interno (mq 1.007 -mc 9.000). L'area su cui insistono i fabbricati da recuperare risulta da bonificare (è stato rimosso esclusivamente l'amianto da alcune coperture). Applicando la formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_u_l + O_u_{ll} + C + O_s + I_n_t + F + I_V_A$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

K_t (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) = mq 10.712 x € 1.631/mq (costo parametrico per ristrutturazione edifici industriali per realizzazione

residenze universitarie, desunto per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 17.471.270 + mq 3.700 x € 1.762/mq + (costo parametrico per ristrutturazione edifici industriali ad uso uffici/laboratorio, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 6.519.400 + mq 4.457 x € 45/mq (costo parametrico per giardino condominiale, desunto, per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 200.565 – Totale: 24.191.235. L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti- DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 24.191.235 + 39% = € 33.625.820

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = mq 16.320 x € 365/mq (costo parametrico per bonifica integrale area, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 – DEI Tipografia del Genio Civile) = € 5.956.800 + 39% (adeguamento prezzi dal 2020-2022) = € 8.279.950 + mc 24.525 x € 170,74/mc (costo demolizione +trasporto a discarica +movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata, desunto dalle singole voci di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = 4.187.400 – Totale € 12.467.350

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 18.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 4% Kc = € 1.345.030

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = si considera per il calcolo un'incidenza del 4,5% su Kc = € 1.513.160

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 2.631.390

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = 3.362.580 e al 22% sulle spese tecniche = € 295.910- Totale IVA = € 3.658.490 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$\mathbf{Kt = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + € 33.625.820 + € 12.467.350 + € 18.000 + € 1.345.030 + € 1.513.160 + 0 + 2.631.390 + 3.658.490 = € 55.259.240}$$



$$\mathbf{Kt \text{ intera area ex OSI GHIA : } 16.017.125 + 31.184.550 + 55.259.240 = € 102.460.915}$$

Per i prezzi:

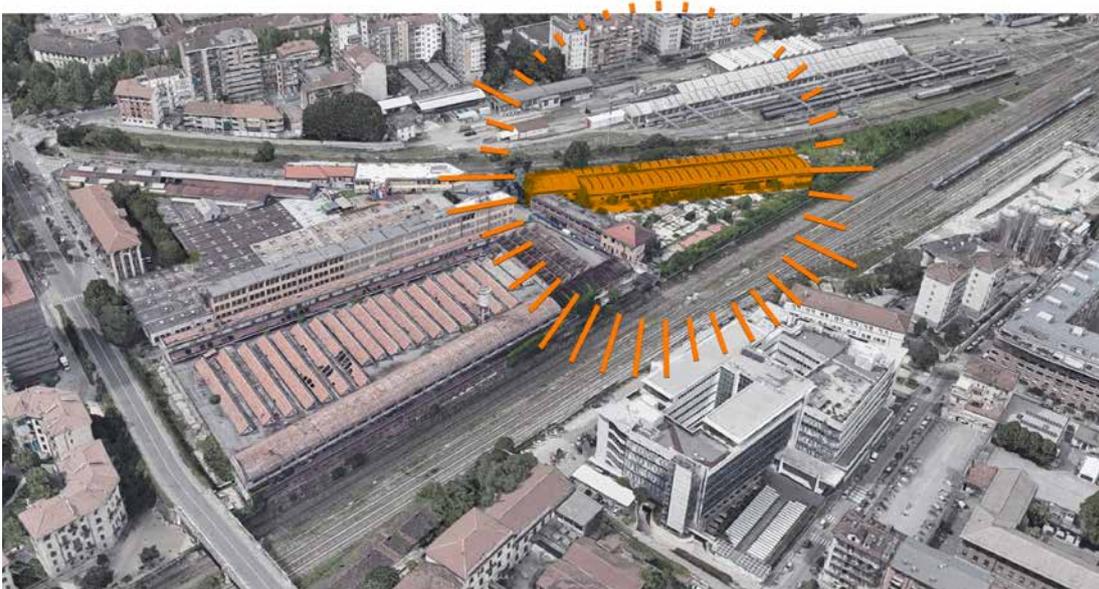
Prezzi tipologie edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile

Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile)

Per il progetto:

Politecnico di Torino- Facoltà Architettura, Costruzione, città – Re OSI-GHIA - Mapping complexity of an industrial artefact – Relattice Roberta Ingaramo – Correlatori: Marianna Nigra, Maicol Negrello- Candidati Danilo Iannetti, Stefano Morini)

VALUTAZIONE DEL COSTO DI UN IPOTETICO USO TEMPORANEO DELL'AREA COME FATTORE DI INNESCO



 RIUSO TEMPORANEO COME FATTORE DI INNESCO

L'area a nord, risultando già bonificata, è quella che, dal punto di vista economico, più si presta alla sperimentazione di funzioni temporanee che fungano da innesco di sviluppi futuri. Inoltre gli immobili al suo interno prospettano verso i fabbricati utilizzati da Toolbox, realtà attiva presente da qualche anno in una porzione della ex Osi Ovest (essa stessa motore di interessanti fattori di innesco).

Si prevede quindi di sistemare a verde una parte dell'area esterna (mq 1.200), già bonificata nel 2009 e di attrezzare l'Hangar (che potrebbe essere affidato con un contratto di comodato d'uso ad aziende, associazioni, ecc.) con n. 16 moduli funzionali prefabbricati leggeri di base (containers), in grado di scandire lo spazio in modo omogeneo e di ospitare diverse attività temporanee di breve e media durata (spazi per lo studio e per il lavoro, laboratori e piccole biblioteche, punti di aggregazione e ristoro), secondo la vocazione dell'area, ma anche di essere utilizzati per eventi temporanei (piccole esposizioni, festival Start-Up.) o per altre forme di utilizzo, in funzione dell'offerta metropolitana, secondo una logica "Botton Up". I containers

potranno essere personalizzati con colori e arredi anche di riciclo, secondo le esigenze dei soggetti utilizzatori ed implementati in un arco temporale breve, in base alla richiesta.

Per questa soluzione temporanea si possono ipotizzare i seguenti costi:

$$K_{ut} = A + K_c + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA$$

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area e la affida ad associazioni, aziende, ecc. in comodato d'uso)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) = mq 1.200 x € 36/mq (costo parametrico per urbanizzazione area esterna – scavi, piantumazione prato, pavimentazioni, cavidotti, illuminazione pubblica, fognatura, irrigazione, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) =) = € 43.200. L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022- all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 43.200 + 39% = € 60.048 + n. 16 x 10.000/cad (moduli container- misure 8.15 x 2.40 x h 2.70- coibentati, cablati, con serramenti temperati, completi di condizionatore d'aria, comprensivi di servizi igienici, arredo interno, impiantistica di base e antincendio, come da indagine di mercato) = € 160.000 + ml 130 x €37,56/mq (costo recinzione per delimitazione area a verde eseguita in rete metallica zincata, ancorata a pali di sostegno prefabbricati in c.a. di altezza m.2, desunto dalla singola voce di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = € 4.882,80 – Totale € 224.930,80

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = € 0 (considerando che l'area è stata già bonificata e che non ci sono demolizioni)

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 8.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = $10\% \times 0,5\% \times Kc = € 11.246,54$

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = 0 (non sono dovuti in quanto non c'è una trasformazione permanente dell'area e il bene è dato in affitto o comodato d'uso)

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = $5\% Kt = € 13.457,20$

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 22.493 e al 22% sulle spese tecniche = € 2.474,24

- Totale IVA = € 24.967,24 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$K_{ut} = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + € 224.930,80$$

$$+ € 0 + € 8.000 + € 11.246,54 + € 0 + 0 + 13.457,20 + 24.967,24 = € 282.601,80$$



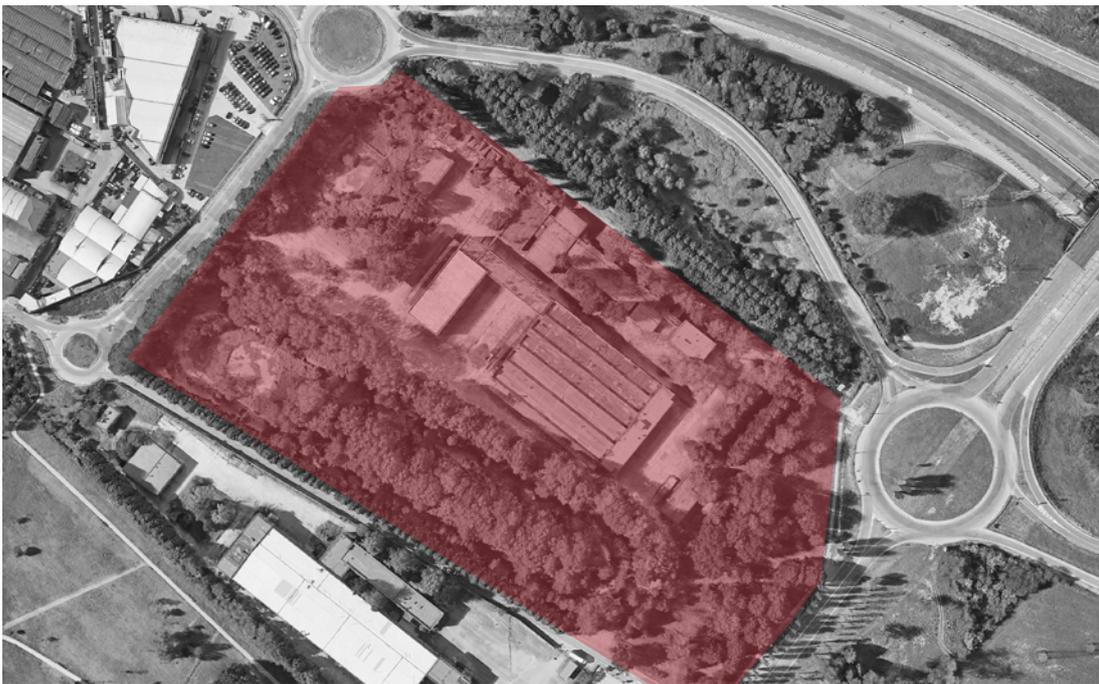
**K_{ut} (costo uso temporaneo dell'immobile)=
€ 282.601,80**

Per gli usi temporanei:

Politecnico di Milano – Facoltà di Architettura e Società “Tattiche di Riuso temporaneo: spazi, tempi ed interventi per la rigenerazione urbana – relatore Stefano Boeri – tutor Isabella Inti - Studente Pietro Pagliaro – Anno accademico 2008-2009

FIAT ALLIS

Nichelino



ANNO DI DISMISSIONE	SLP	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	IPOTESI DI INTERVENTO	COSTI DI TRASFORMAZIONE
Anni '90	100.000mq	Fondazione Ordine Mauriziano	Insedimenti specialistici organizzati	Piano Paesaggistico Regionale, B073	a lungo termine centro di ricerca, ricettività inclusiva temporanea mercato/vetrina kmO, orti sociali	a lungo termine 67.793.080€ temporanea 798.000€

Fig. 23 Scheda di sintesi

CENNI STORICI

Nella galassia FIAT lo stabilimento di Stupinigi si occupava di macchine movimento terra, come escavatori e ruspe. Dopo la fusione nel 1974 con la statunitense Allis-Chalmers la Fiat divenne una delle maggiori produttrici nel settore, seconda solo alla Caterpillar.

Il prestigioso centro di ricerca della “Divisione Trattori e Macchine Movimento Terra” e gli uffici direzionali, con centinaia di addetti, avevano sede a Stupinigi Nichelino, mentre un altro grande stabilimento con le linee di produzione degli escavatori cingolati si trovava a Lecce.

Poi New Holland subentrò a Fiat Allis, le successive trasformazioni della holding portarono al progressivo abbandono dell’insediamento industriale di Stupinigi. Da ultimo lo stabilimento fu occupato dalla società CNH Industrial, in virtù di un contratto di locazione scaduto nel 2019.

DISMISSIONE

La dismissione definitiva avviene nel 2019; fino a qualche tempo fa gli edifici risultavano infatti affittati ad una società del gruppo Fiat e poi FCA⁷⁹, poi tutta l’area è tornata nella disponibilità dell’ex Ordine Mauriziano che recentemente ha tentato di venderla.



Fig.24 Ieri. Modello FIAT Allis 945, Stabilimento di Nichelino, 1975. Fonte: Centro Storico FIAT



Fig.25 Oggi. Rave party nello stabilimento ex FIAT Stupinigi, ottobre 2021. Fonte: www.nichelino.com⁸⁰

⁷⁹ <https://www.nichelino.com/news/index.php/approfondimenti/36-inchieste> ultima consultazione 19.06.2022

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SULL'AREA

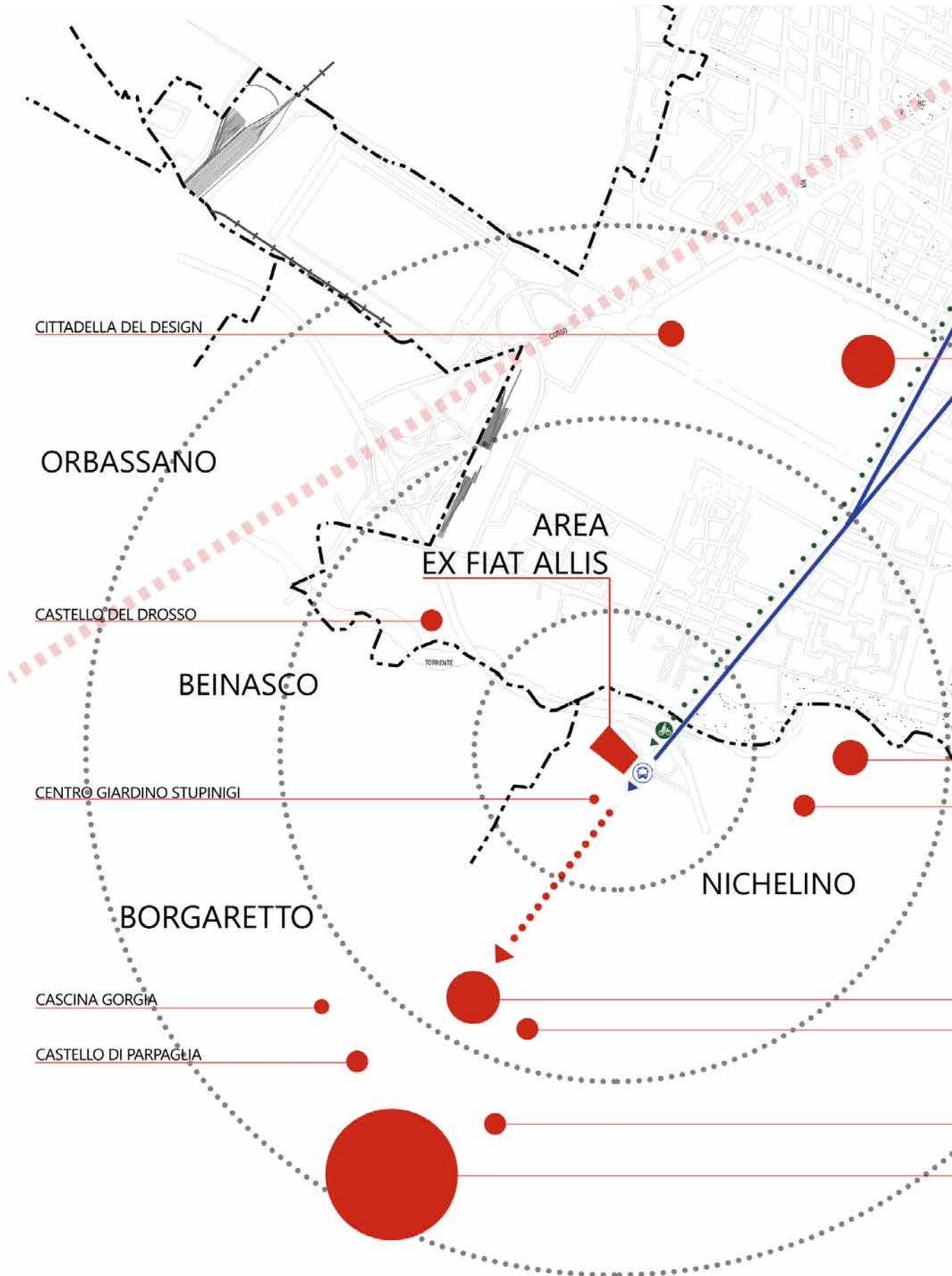
La posizione defilata ma prossima alle uscite della tangenziale, fa dell'area un punto tanto strategico quanto problematico; il complesso si trova in via Rondò Bernardo all'inizio del grande parco di Stupinigi e di seguito alla zona industriale di Borgaretto/Beinasco, ma nel territorio di Nichelino. Per questo motivo, e per lo stato di abbandono che ha colpito l'area ormai da decenni, l'area è finita nel mirino di attività illecite. Si ricorda, tra queste, recenti fatti di cronaca (fig 26).

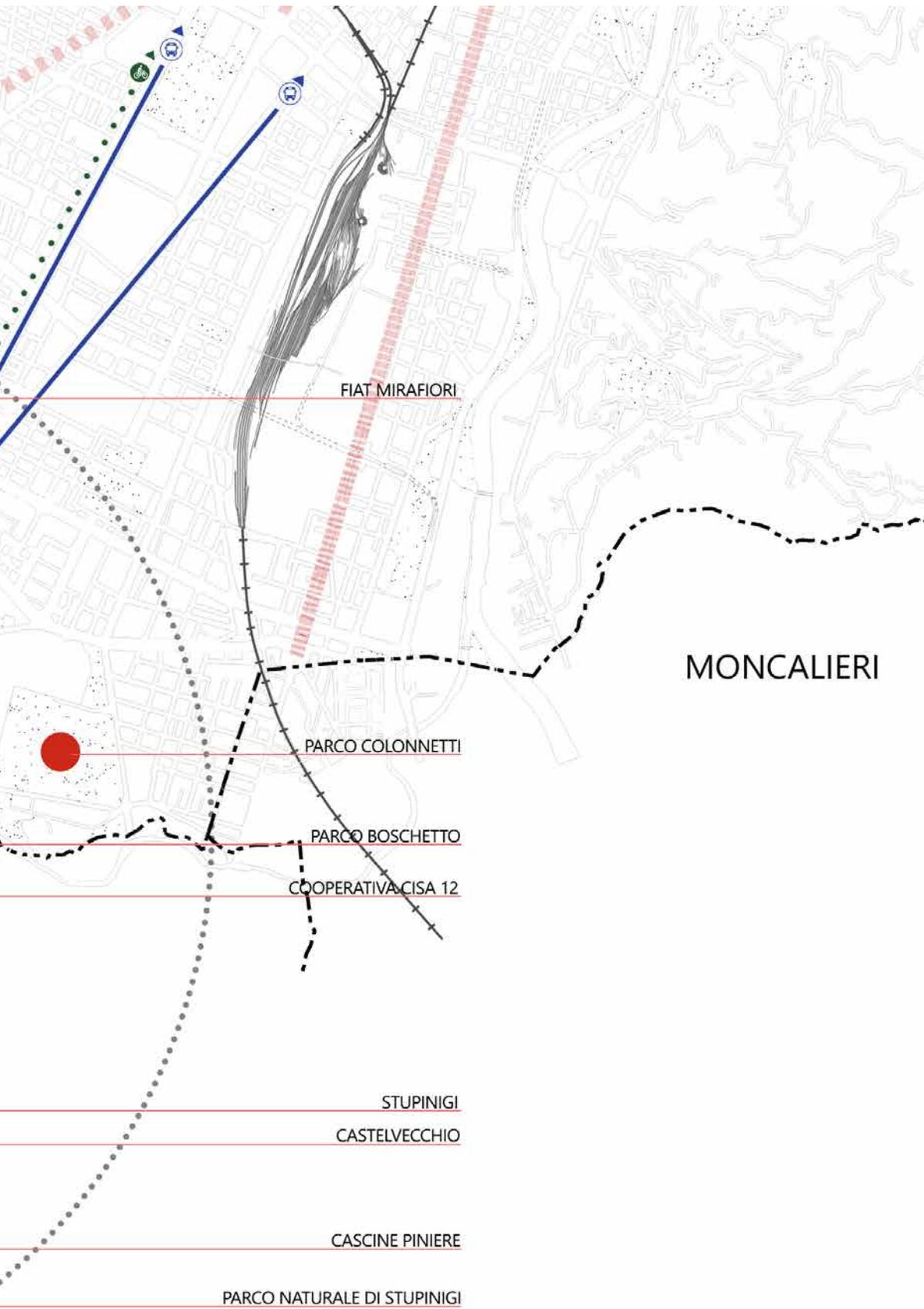
La riqualificazione di quest'area ha una valenza strategica, per il ruolo funzionale e simbolico che l'area sud di Torino-Mirafiori continua ad avere rispetto alla vocazione della città. Inoltre l'area ex Fiat Allis è collocata in zona di particolare rilevanza urbana ed extraurbana perché al centro di ulteriori processi trasformativi di riconversione industriale, di ricucitura urbana mediante la riorganizzazione della viabilità e l'interramento ferroviario, di valorizzazione della viabilità e delle infrastrutture circostanti la Palazzina di Caccia di Stupinigi (la linea 2 della metro lungo Corso Orbassano, il parco lineare di Corso Tazzoli), di riqualificazione ambientale delle sponde del Sangone, progettualità importanti per il futuro assetto della città che coinvolgono attori e risorse che condividono programmi e obiettivi all'interno di un percorso di concertazione.



Fig. 26 Titoli di giornale a seguito del rave che ha coinvolto l'area dal 30 ottobre al 2 novembre 2021 (Secolo d'Italia, SkyTG24, Nichelinoonline, Corriere Torino, Torino Today, Ansa, QuotidianodiTorinosud, Torino Oggi)

⁸⁰ <https://www.nichelino.com/news/index.php/approfondimenti/36-inchieste/4133-rave-party-un-film-gia-visto>, ultima consultazione 1/06/2022





ELEMENTI ATTRATTORI E STRATEGICI NELLE VICINANZE DELL'AREA

Le aree del complesso di Stupinigi (palazzina, poderi juvarriani e parco), di proprietà di tre Enti pubblici (Regione Piemonte, Comune di Torino e Fondazione Ordine Mauriziano) sono inserite nel circuito delle Residenze Sabaude e nell'ambito dello sviluppo del progetto "Corona Verde" attorno alla città. Queste aree risultano di grande pregio architettonico, artistico e storico, caratterizzato dalla vicinanza alla città, fulcro di un territorio di confine tra città e campagna di grande ricchezza ambientale, faunistica e naturalistica e polmone verde per l'area metropolitana. Il torrente Sangone è inserito nel tratto torinese del parco Fluviale del Po. Il territorio attraversato dal torrente è caratterizzato dalla presenza di numerosi orti. L'area è stata interamente individuata quale Zona Speciale di conservazione (ZSC) di importanza comunitaria, per l'interesse di tipo naturalistico per la presenza di preziosi habitat connessi alla foresta residuale di tipo planiziale. Stupinigi si presenta come uno dei siti europei che maggiormente ha conservato il disegno territoriale barocco su larga scala e la sua originale funzione agricola. L'area inoltre conserva preesistenze quali il Castel Vecchio e il Castello di Parpaglia, oltre alle numerose cascate, preservando la vocazione produttiva, che ancora oggi fa di Stupinigi un grande parco agricolo alle porte di Torino.



Fig.27 1985 ca. Fiat Allis panoramica. Palazzina di caccia di Stupinigi, Nichelino (To). Fonte: Centro Storico FIAT

Il Parco è costituito da 1750 ettari di rilevanza comunitaria e buffer zone Unesco. A partire dal 2009, 1380 sono di proprietà della Regione Piemonte. Nel 1992 è stato istituito il Parco Naturale di Stupinigi (successivamente inserito nella Rete Natura 2000), nel quale operano 16 aziende agricole medio-grandi a conduzione prevalentemente familiare con coltivazioni estensive cerealicole e zootecniche, rappresentando così uno tra i più grandi comprensori agricoli della Città Metropolitana Torinese. Una nuova opportunità per il territorio è rappresentata dal recente recupero delle rotte di caccia interne al Parco con il Progetto Corona Verde attuato dalla Regione Piemonte, consentendo anche una possibile fruibilità in chiave turistico-sportiva del Parco in collegamento con il sistema delle Residenze Reali.

67

STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO

(Piano Paesaggistico Regionale: disciplina di pianificazione del paesaggio e indirizzi strategici per lo sviluppo sostenibile dell'area)

L'area dell'industria – ex Fiat e capannone adiacente dell'ex vetreria risulta inclusa all'interno della perimetrazione (di superficie pari a kmq 18,17) relativa alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico⁸¹ che tutela l'intera zona comprendente il Parco e la Palazzina di caccia di Stupinigi ricadente nei Comuni di Nichelino, Vinovo, None, Candiolo, Orbassano e Beinasco, con numero di riferimento regionale B073. La dichiarazione tutela l'area in quanto "(...) riveste notevole interesse per il grande valore paesaggistico dell'insieme progettato ed "arredato" con quinte arboree, boschi, prati, in funzione della fruizione prospettica del complesso monumentale e dell'uso della corte (...)". Il valore paesaggistico dell'ambito risulta tuttavia pregiudicato per la presenza, ai margini del perimetro dell'area stessa, di insediamenti a destinazione produttiva esistenti (come nel caso della dismessa area ex Fiat Allis), che costituiscono fattori di rischio ed elementi di detrazione visiva rispetto alle componenti scenico- percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico di Stupinigi.

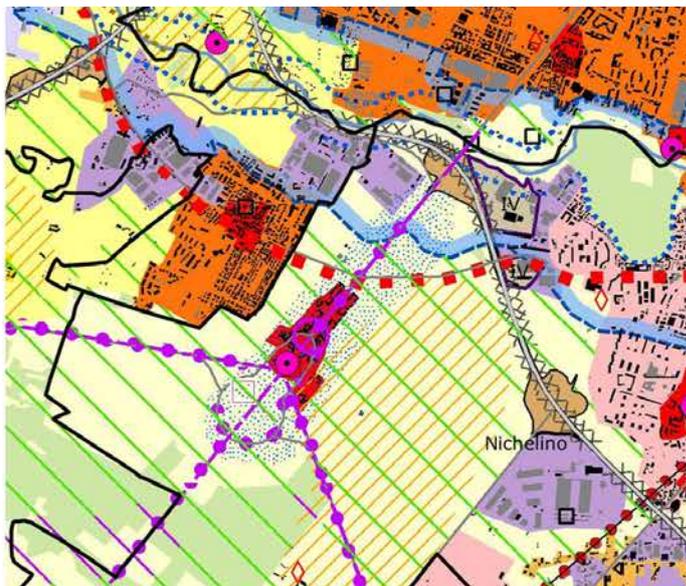
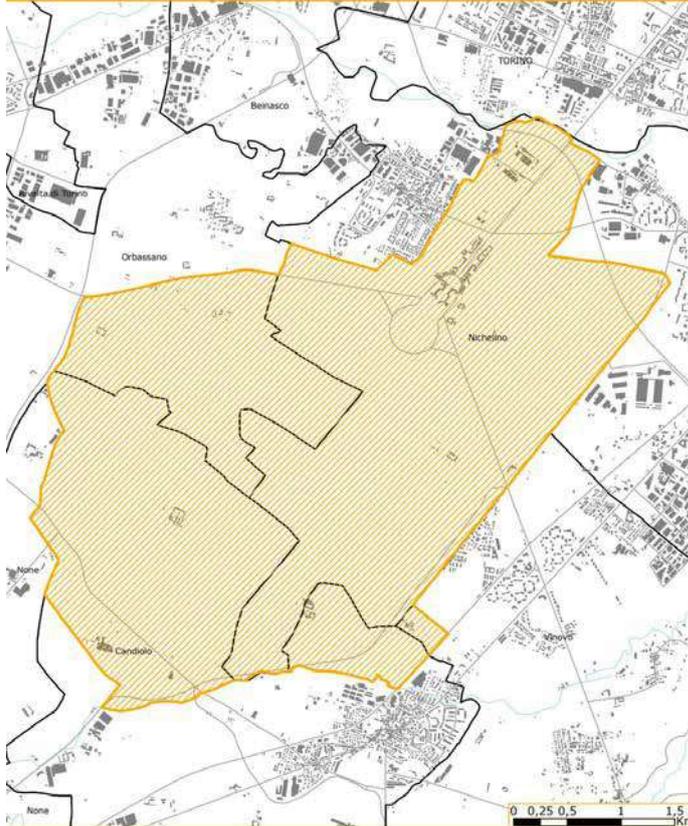
⁸¹Ai sensi dell'Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs 42/2004

D.M. 1 agosto 1985 Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il Parco e la Palazzina di caccia di Stupinigi ricadente nei Comuni di Nichelino, Vinovo, None, Candiolo, Orbassano e Beinasco

Numero di riferimento regionale: B073 Comuni: Candiolo, Nichelino, Orbassano, Torino, Vinovo (TO)

Codice di riferimento ministeriale: 10224



- Componenti morfologico-insediative**
- Zona urbana (art. 34)
 - Venti tre aree edificate (art. 34)
 - Elementi strutturali e nuclei urbani (art. 34)
 - Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.1.1
 - Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.1.2
 - Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.1.3
 - Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.1.4
 - Insediamenti specializzati organici (art. 37) m.1.5
 - Area a disposizione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
 - Area a disposizione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
 - "Nuclei" specializzati (art. 39 c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
 - Complessi infrastrutturali (art. 39) m.1.9
 - Aree rurali di pianura e collina (art. 40) m.1.10
 - Villaggi di nuclei rurali di pianura, collina e basse montagne (art. 40) m.1.11
 - Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
 - Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.1.13
 - Aree rurali di pianura (art. 40) m.1.14
 - Alloggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.1.15

Fig.28 Estratti Piano Paesistico Regionale

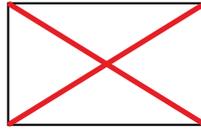
In particolare, nella Tavola delle componenti naturalistico-ambientali, il Piano paesistico individua l'area ex Fiat come "Insediamenti specialistici organizzati" (art. 37). Per queste aree il Ppr, al comma 2, del medesimo articolo delle Norme di attuazione del Piano, individua i seguenti obiettivi:

- a. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- b. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici.

Inoltre, al comma 6, il Ppr esplicita che i piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante processi di rigenerazione urbana che negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37 (insediamenti specialistici organizzati), stabilisce che i piani locali provvedano "a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito (...), in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale energetico-ambientale". Tale indicazione prescrittiva e di indirizzo delinea l'approccio metodologico da intraprendere nella previsione progettuale di nuovo utilizzo dell'area.

Elementi/ condizioni ambientali- naturalistici			
	valore (0= ASSENZA;1,2 o 3)	peso (1, 2 o 3)	valore pesato dell'attributo (valore*peso)
L'area dismessa è adiacente ad una zona con vincoli paesaggistici e storico-culturali	1	3	3
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree naturali protette	2	3	6
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree agricole di pregio	2	3	6
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti emergenze di interesse storico-culturale	2	2	4
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo paesaggistico	1	3	3
Totali		14	22
→ Indicatore sintetico del pregio ambientale-naturalistico	V1 = 0,63		
Elementi/ condizioni storico-simbolici			
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo storico-culturale	0	3	0
L'area dismessa o una sua parte è identificata come elemento di valenza identitaria-testimoniale	0	3	0
Totali		6	0
→ Indicatore sintetico del pregio storico-simbolico	V2 = 0		
Elementi/condizioni edilizio- posizionale			
L'area dismessa al suo interno presenta manufatti in buono stato di conservazione	0	2	0
L'area dismessa è in posizione centrale rispetto alla Città	3	1	3
L'area dismessa è adiacente ai nodi di accesso alle principali infrastrutture storico-culturale	1	3	3
L'area dismessa è adiacente ai grandi attrattori terziari, commerciali ed industriali	1	3	3
Totali		9	9
→ Indicatore sintetico del pregio edilizio posizionale	V3 = 1		

Fig.29 Checklist applicata alla valutazione del pregio dell'area ex Fiat Allis



IPOTESI DI INTERVENTO

DEMOLIZIONE

RICOSTRUZIONE EX

Tipologie di intervento

Alla luce dei risultati emersi dalla valutazione del pregio, si ritiene opportuno procedere alla demolizione del manufatto preesistente, come previsto anche da norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale, immaginando una ricostruzione ex novo.

L'area, per tutto quanto premesso, in considerazione della forte vocazione agricola, oltre che turistico-culturale, può diventare il centro di coagulo di tutte le attività dell'area di Stupinigi, attraverso la riconversione dell'insediamento specialistico organizzato (area industriale ex Fiat Alias) mediante rigenerazione urbana finalizzata alla sostituzione e riqualificazione, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, oltre che di innalzamento del potenziale energetico-ambientale.

Caratteri strategici della proposta

Le considerazioni esposte circa la posizione strategica dell'area rispetto alla grande vocazione turistico culturale legata al Parco e alla Palazzina di Caccia di Stupinigi e alla "Città produttiva" agricola che si configura per la presenza di importanti realtà della filiera (che annovera l'operatività di 16 aziende agricole medio-grandi a conduzione prevalentemente familiare, con coltivazioni estensive cerealicole e zootecniche), indirizzano in modo sostanziale le scelte progettuali circa la rigenerazione futura dell'ex Fiat Allis, verso nuove funzioni in grado di stabilire una stretta connessione tra agricoltura e turismo.

Numerosi sono gli stakeholders in campo che possono scrivere, attraverso indirizzi concertati, le linee strategiche per lo sviluppo futuro del Parco, della Palazzina e delle aree connesse. I comuni di Nichelino, Orbassano, Candiolo, Beinasco, None e Vinovo hanno sottoscritto di recente un protocollo di intesa mirante all'individuazione di azioni comuni volte

alla valorizzazione dell'intero sito, oltre che della Palazzina di caccia, per risolvere i problemi dell'accessibilità e per dotare il compendio di strutture e servizi destinati ai visitatori. Secondo il protocollo, la connaturata funzione di centro educativo di Stupinigi potrebbe portare all'aumento di workshop con studenti nazionali e internazionali dedicati ai temi dell'agricoltura e dello sviluppo sostenibile dei luoghi. L'Ente Parco, a sua volta, grazie alle attività di recente avviate al suo interno, potrebbe generare un turismo green, indirizzato ad una vacanza a stretto contatto con la natura (fattorie didattiche, degustazione di prodotti a km 0, ciclismo, escursioni a cavallo).

Nel 2011 un gruppo di residenti/lavoratori delle cascate storiche all'interno del Parco ha dato vita all'associazione "Stupinigi è...", organizzazione nata con l'intento di promuovere il Parco e la Palazzina di caccia attraverso iniziative educative e culturali, le cui principali attività svolte sono rivolte alla produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti coltivati.

Un progetto ideato dal Comune di Nichelino insieme all'Associazione "Stupinigi è...", in seguito alla vittoria del bando indetto dalla Compagnia di San Paolo, ha come obiettivo la valorizzazione del patrimonio rurale e agricolo di Stupinigi attraverso la creazione di spazi di accoglienza e di eventi artistici e culturali e percorsi di agricoltura sociale (progetto Corona Verde, valorizzazione della produzione cerealicola attraverso la Filiera della farina di Stupinigi). Il progetto della Corona Verde, che mette in rete la Corona delle Delizie delle Residenze Reali con la Cintura Verde dei Parchi e delle aree rurali dell'area metropolitana di Torino e che ha ricevuto fondi del POR-FESR2007-2013, ha la finalità, oltre che di potenziare le Rotte di Caccia, di realizzare nuovi percorsi ciclabili, salvaguardare la biodiversità dell'area boscata, ecc. La Fondazione CRT, la Compagnia San Paolo e fondi regionali, statali CIPE e fondi europei DOCUP hanno permesso di svolgere importanti interventi di adeguamento della Palazzina di caccia.

Esiste dunque una pluralità di soggetti coinvolti (Stakeholders) intorno al Parco e alla Palazzina di Stupinigi (oltre a quelli già menzionati, si rilevano l'UNESCO, il Ministero dei Beni e Attività culturali, la Fondazione Ordine Mauriziano, la Regione Piemonte, Settori privati come

la Consulta per la Valorizzazione dei Beni Artistici e Culturali, la Comunità locale, Turisti locali e internazionali, la Coldiretti, la Città del Bio e Cooperative varie) che hanno un peso e che partecipano all'individuazione degli indirizzi e degli inneschi futuri per l'area.

Tra le chiavi di rilancio e volano di sviluppo, si annoverano certamente le eccellenze agroalimentari. La promozione del settore passa attraverso la creazione di un distretto del cibo che valorizza le tradizionali produzioni di qualità ecocompatibili. Una tappa importante per la promozione della filiera è rappresentata dalla Fiera di Stupinigi, nel corso della quale è stato presentato il marchio del "Distretto reale di Stupinigi" realizzato dagli studenti dell'IED di Torino con il quale le aziende concorrono a formare un "paniere reale". Molte di esse aderiscono anche al progetto regionale "Parchi da Gustare". Nell'area di Stupinigi vengono prodotti farina, formaggi e mozzarelle, miele, carne di qualità, birra artigianale realizzata con il recupero del pane invenduto della filiera di Stupinigi, nocciole e infine il sedano rosso di Orbassano, prodotto d'eccellenza, diventato presidio Slow Food.

Interessante come fattore di innesco quello della realizzazione di esperienze e spazi in grado di mettere in rete ed in relazione le risorse e le capacità delle fasce deboli con le potenzialità naturali e turistiche per la promozione di una ricettività turistica inclusiva e attenta al sociale (giardino sensoriale, vivaio ambientale, orto sinergico, percorsi inclusivi, agricoltura sociale) promosse dalla Cisa 12 (Consorzio Internazionale Socio Assistenziale che coinvolge i comuni di Nichelino, Vinovo, None e Candiolo).

La riprogettazione dell'area ex Fiat Allis deve quindi necessariamente tener conto di tutte queste realtà e può divenire l'incubatore delle numerose attività virtuose del circuito agro-alimentare presenti, con una struttura capace di funzionare come centro di ricerca sull'implementazione e sulle applicazioni dell'"io To" nell'agricoltura, con particolare riferimento alla possibilità di attivare "agricoltura di precisione" e salvaguardia della biodiversità agricola locale: una cerniera dunque tra le attività di ricerca e quelle produttive.⁸²

⁸²Associazione Nexto (2021), *Masterplan. Una visione per Torino*

Funzioni

Produttivo/Terziario: Centro di ricerca per l'ottimizzazione della produzione agricola con laboratori tecnici, laboratori analisi, uffici, sala riunioni, bar caffetteria, aule universitarie, camera di crescita, sala conferenze, magazzino prodotti fitosanitari e macchinari a servizio del centro di ricerca, parcheggio pubblico a servizio dell'area, parcheggio privato di pertinenza del centro, area di fitodepurazione del terreno, campi vetrina del centro ricerche con pannelli esplicativi sulle funzioni del centro, orto sociale, spazio per eventi all'aperto di promozione della filiera e mercatino di prodotti locali.

Turistico ricettivo: Ricettività inclusiva: giardino sensoriale, vivaio ambientale, orto sinergico; fiere tematiche; stazione di partenza itinerari turistici ciclabili, trekking, ecc...

VALUTAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA



DEMOLIZIONE



RICOSTRUZIONE EX NOVO

Per la valutazione del costo di trasformazione dell'area ex Fiat Allis, trattandosi di un intervento "ex novo" e non essendo oggetto della presente Tesi l'elaborazione di un approfondimento progettuale, si è considerato come riferimento il progetto "Cum grano salis" (estrapolato tra le proposte progettuali partecipanti al Concorso di idee "Envisioning Torino" indetto dall'Associazione Nexto su 4 aree esemplari di trasformazione urbana, tra cui l'area ex Fiat Allis a Stupinigi), che è sembrato molto pertinente rispetto alle strategie e agli indirizzi emersi dallo studio dell'area (non a caso nasce dal confronto dei progettisti con i proprietari dei suoli e con i soggetti potenzialmente interessati). Sono state utilizzate quindi per la valutazione, le superfici e i volumi previsti dal progetto di concorso succitato, stralciando la parte al di fuori dell'area ex Fiat Allis.

Si prevede quindi, per le motivazioni scaturite dall'analisi, la demolizione dei corpi di fabbrica dismessi (mc 55.000) e la realizzazione di un centro di ricerca con una SLP totale pari a mq 9.800, con spazi verdi attrezzati esterni (mq 29.700). La restante parte del lotto interessato risulta boscata.

La parte dell'area su cui insistono i fabbricati da recuperare risulta da bonificare (mq 35.500). Applicando la formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_u_l + O_u_l_l + C + O_s + I_n_t + F + I_V_A$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

K_t (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) = mq 9.800 x € 2.074/mq (costo parametrico per un edificio universitario con aule desunto per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile) = € 20.325.200 + mq 29.700 x 60/mq (costo parametrico per spazio pubblico di intrattenimento

desunto per analogia da “Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile)
= € 1.782.000 – Totale: € 22.107.200. L’incremento dei costi per l’arco temporale 2020-2021
si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione)
+ 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti- DL 50/2022- all’art. 26 stabilisce che le Regioni
debbano procedere con l’adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022;
nell’attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari
approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale
incrementato pari a: € 22.107.200 + 39% = € 30.729.000

S (costo di idoneizzazione dell’area esterna) = mq 35.500 x € 365/mq (costo parametrico
per bonifica integrale area, desunto da “Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 – DEI
Tipografia del Genio Civile) = € 12.957.500 + 39% (adeguamento prezzi dal 2020-2022)
= € 18.010.925 + mc 55.000 x € 170,74/mc (costo demolizione +trasporto a discarica
+movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata desunto dalle singole
voci di “Prezzi informativi dell’edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1°
semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile”) = 9.390.700 – Totale € 27.401.625

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 18.000
(per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi similari per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio,
commercialista, ecc.) = 4% Kc = € 1.229.160

Oul+Oull+C(Oneri di urbanizzazione primaria+Oneri di urbanizzazione secondaria+contributo
sul costo di costruzione) = si considera per il calcolo un’incidenza del 6% su Kc = € 1.843.740

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l’intervento
trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 3.228.240

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui
lavori = € 3.072.900, al 22% sulle spese tecniche = € 270.415- Totale IVA = € 3.343.315 (costo
da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$\begin{aligned} Kt = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + \text{€ } 30.729.000 + \text{€ } 27.401.625 \\ + \text{€ } 18.000 + \text{€ } 1.229.160 + \text{€ } 1.843.740 + 0 + 3.228,240 + 3.343.315 = \end{aligned}$$



Kt trasformazione area ex Allis=

€ 67.793.080

Per i prezzi:

Prezzi tipologie edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile

Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022
– DEI Tipografia del Genio Civile

Per il progetto:

Politecnico di Torino- Facoltà Architettura, Costruzione, città – Re OSI-GHIA - Mapping
complexity of an industrial artefact – Relatrice Roberta Ingaramo – Correlatori: Marianna
Nigra, Maicol Negrello- Candidati Danilo Iannetti, Stefano Morini

VALUTAZIONE DEL COSTO DI UN IPOTETICO USO TEMPORANEO DELL'AREA COME FATTORE DI INNESCO



 RIUSO TEMPORANEO COME FATTORE DI INNESCO

In attesa dei tempi richiesti dalla realizzazione dell'opera (reperimento fondi, permessi amministrativi, progettazione ed esecuzione), si ipotizza di utilizzare una parte dell'area per l'allestimento (con strutture leggere in legno e policarbonato) di n. 4 aree attrezzate: 1) mercatino dei prodotti locali a km 0 e presidio Slow Food; 2) strutture "vetrina" per la promozione dei prodotti tipici delle singole aziende (cascine); 3) orti sociali (Associazione Cisa 12); piccole serre per esposizione vivaistica di prodotti d'eccellenza. La presenza di queste attività e l'ideazione di un calendario di mostre, eventi, potrebbe rappresentare il catalizzatore in grado di stimolare una domanda potenziale di una vasta tipologia di fruitori, con ricadute positive per il territorio, innescando meccanismi di sviluppo futuri. La suddivisione del cantiere del futuro Centro di ricerca in n. 2 stralci d'intervento consentirebbe il proseguimento dell'attività temporanea per tutto il tempo relativo alla realizzazione del 1° step dei lavori.

Per questa soluzione temporanea si possono ipotizzare i seguenti costi:

$$K_{ut} = A + K_c + S + A_l + O_p + O_{ul} + O_{ull} + C + O_s + I_{nt} + F + IVA$$

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area e la affida ad associazioni, aziende, ecc. in comodato d'uso)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) = $m_q \cdot 8.000$ x € 36/ m_q (costo parametrico urbanizzazione area esterna – scavi, piantumazione prato, pavimentazioni, cavidotti, illuminazione pubblica, fognatura, irrigazione, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 – DEI Tipografia del Genio Civile) = € 288.000. L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti- DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 288.000 + 39% = € 400.320 + n. 16 x 5.000/cad (costo mini-serre in legno e policarbonato - misure 3 x 4,83 complete di aperture di ventilazione) = € 80.000 + n. 16 x € 6.200/cad (costo mini serre/casetta in legno e policarbonato – misure 2,4 x 5,5) = € 99.200 + n. 16 x € 3.000/cad (costo chioschi in legno per fiera del cibo, completi di illuminazione e stufa ad infrarossi) = € 48.000 + n 5 x € 1.800/cad (costo bagni con wc chimico) = € 9.000 + n. 16 x 700/cad (costo cassoni in legno per terra di coltivo) = € 11.200– Totale € 647.720

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = $8.000 \text{ m}_q \times 365/\text{m}_q$ (costo bonifica integrale relativo all'area individuata per l'utilizzo temporaneo) = € 2.920.000. Questo costo, normalmente a carico del proprietario/promotore immobiliare che affida parte dell'area bonificata in affitto o comodato ad enti, associazioni, privati interessati ad un utilizzo temporaneo, potrebbe essere considerato tra le opere di urbanizzazione a scomputo parziale dei rispettivi oneri, o potrebbe essere sostenuto, sotto forma di finanziamento diretto, da parte dell'Ente Pubblico (Parco, Regione, ecc.) interessato all'utilizzo e al rilancio dell'area,

nell'ambito dei programmi e degli obiettivi che si prefigge.

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 8.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = $10\% \times 0,5\% \times Kc = € 32.386$

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = 0 (non sono dovuti in quanto non c'è una trasformazione permanente dell'area e il bene è dato in affitto o comodato d'uso)

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = $5\% Kt = € 38.000$

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 64.772 e al 22% sulle spese tecniche = € 7.124,90- Totale IVA = € 71.896,90 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$K_{ut} = A + Kc + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + € 647.720 + € 8.000 + € 32.386$

$+ 0 + 0 + 38.000 + 71.896,90 = € 798.000$



K_{ut} (costo uso temporaneo dell'immobile) =

€ 798.000

Per gli usi temporanei:

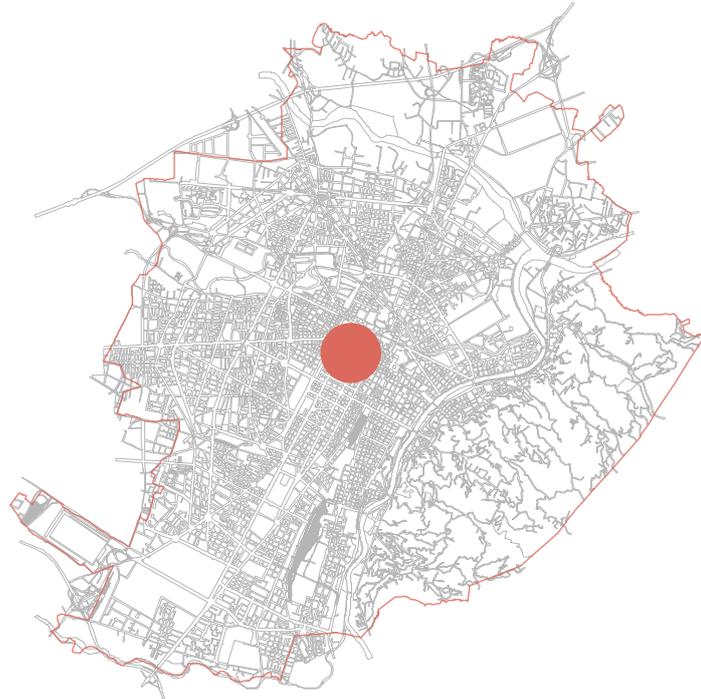
Politecnico di Milano – Facoltà di Architettura e Società “Tattiche di Riuso temporaneo: spazi, tempi ed interventi per la rigenerazione urbana – relatore Stefano Boeri – tutor Isabella Inti - Studente Pietro Pagliaro – Anno accademico 2008-2009

Per i prezzi:

Prezzi tipologie edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile

BUON PASTORE

Torino



ANNO DI DISMISSIONE	SLP	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	IPOTESI DI INTERVENTO	COSTI DI TRASFORMAZIONE
1977	16.000mq	Città di Torino	Residenze collettive, edilizia residenziale pubblica	Variante del 31 dicembre 2021	a lungo termine residenze a canone agevolato, foresterie temporanea accoglienza diurna, spazi per eventi	a lungo termine 2.216.728€ temporanea 97.991,25€

Fig. 30 Scheda di sintesi

CENNI STORICI

L'area del Buon Pastore è ubicata all'interno del settore triangolare compreso tra corso Regina Margherita, corso Principe Eugenio e corso Principe Oddone, nella Circonscrizione amministrativa n. 1 Centro – Crocetta. In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.

L'ente "Istituto del Buon Pastore" ebbe origine nel 1843 per volere del re Carlo Alberto e fu affidata alla cura delle Suore di Nostra Signora della Carità, dette del Buon Pastore. La congregazione era gestita da una ventina di monache che, divise in quattro sezioni, accoglievano giovani donne bisognose di aiuto. L'architetto Blanchier (1844-1847) edificò il nucleo iniziale del complesso sul sito precedentemente occupato dai bastioni difensivi, demoliti per lasciare spazio al fabbricato adibito ad ingresso e ad altri due stabili in cui alloggiavano le suore e le educande. I lavori furono ripresi nel 1854 con la costruzione della piccola chiesa, concepita con un'unica navata con facciate sobrie sui cui lati spiccano enormi vetrate. Durante il primo trentennio del XX secolo i locali furono oggetto di ristrutturazioni ed ampliamenti, privi tuttavia di un progetto unitario trasversale ai vari interventi. Le incursioni aeree del secondo conflitto mondiale danneggiarono gravemente alcuni degli ambienti principali, quali il padiglione detto "Comunità", che ospitava le abitazioni, il laboratorio e la biblioteca, costringendo le suore a sfollare. Nel dopoguerra, la Prefettura assunse il controllo diretto dell'attività e la mise in contatto con il Tribunale dei Minori e i Servizi Sociali per la condivisione di obiettivi assistenziali.

DISMISSIONE

A partire dagli anni '50 il numero delle ricoverate all'interno della struttura subì un calo talmente vertiginoso che le suore rinunciarono all'impiego e abbandonarono l'edificio, definitivamente chiuso alla fine del 1977. La documentazione depositata dall'Istituto riporta che l'IPAB si è convenzionata con il Comune di Torino - Settore

Assistenza, continuando a svolgere l'attività in corso Principe Eugenio n. 26. Ad oggi, alcuni locali sono in condizioni tali da poter ospitare gli uffici del Settore Sanità della Regione Piemonte; quelli in disuso, invece, versano in uno stato di decadimento e incuria.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SULL'AREA

L'area dell'Istituto Buon Pastore costituisce, grazie alla sua posizione strategica, una cerniera tra il centro storico aulico e le successive espansioni della Città di Torino, e rappresenta attualmente una delle poche aree prossime al centro che si è preservata, in conseguenza delle sue funzioni storiche, ancora in buona parte ineditata. L'area si configura quindi come nodo importante per lo sviluppo del tessuto urbano e come concreta possibilità per la realizzazione di un polo di servizi e di verde da rendere fruibile alla Città (considerando anche l'ipotesi di sostituire parte del muro di cinta con una recinzione "permeabile") nella zona centrale attualmente congestionata e carente di servizi aperti alla pubblica fruizione. Questo rappresenta dunque uno degli obiettivi principali della riqualificazione del complesso.

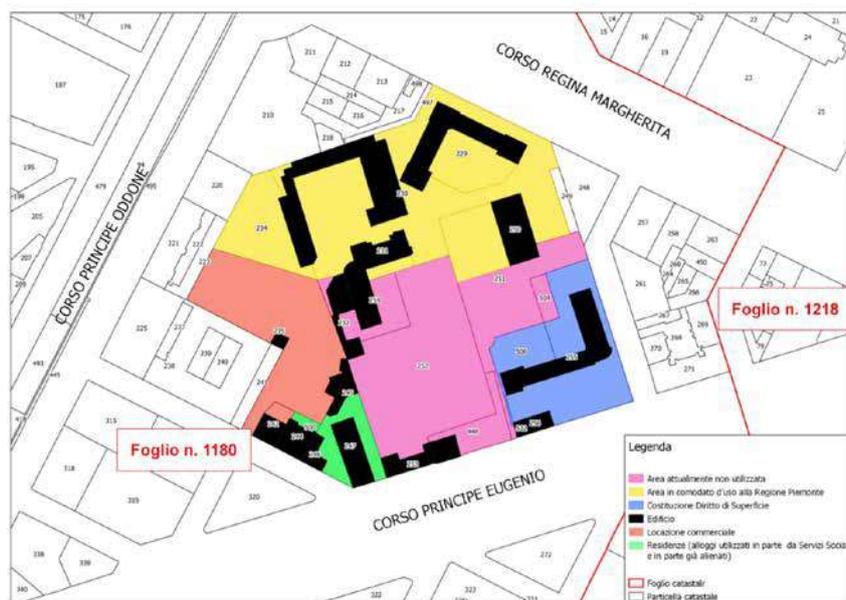


Fig. 31 Stato patrimoniale area Buon Pastore, Foglio 1180, particelle 229-235, 242, 244-247, 250-253, 255-256, 259, 448, 500, 504, 506, 512

Il Buon Pastore “è costituito da vari edifici, alcuni in buone condizioni e attualmente in uso, alcuni in situazione di degrado (tra cui una chiesa); sarebbe quindi opportuno che l’Amministrazione comunale promuovesse un progetto organico (come quelli elaborati in passato, e soltanto parzialmente attuati) riguardante il risanamento e l’utilizzo dell’intero complesso, anche in previsione del fatto che in futuro l’Assessorato regionale alla Sanità lascerà gli edifici che attualmente ha in uso” (Rif. Raccolta firme-Comitato per la restituzione alla città del Complesso Buon Pastore).

Risultano evidenti le condizioni di degrado del giardino, foresta urbana da riportare alla dignità di Parco Storico Urbano: “l’intera area verde risale alla fondazione del complesso, è ricca di alberi ovviamente più che centenari, e in quanto tale è da tutelare; (...)” (Rif. Raccolta firme –Comitato per la restituzione alla città del Complesso Buon Pastore). La Funzione socio-assistenziale dell’ex istituto sarà mantenuta grazie ai fondi del PNRR per la palazzina in via santa Chiara. La richiesta dei cittadini è “che venga rispettata, almeno per le porzioni del complesso escluse dalla (...) concessione, la destinazione d’uso originaria dell’intero complesso, che è l’utilizzo per finalità sociali (...)”.⁸³

Di recente la Giunta Comunale⁸⁴ ha approvato il progetto di recupero e rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d’uso in deroga da ex Convitto/servizio pubblico destinazione terziaria, della parte del complesso edilizio dismesso dell’Istituto Buon Pastore, sito in corso Principe Eugenio 18 angolo via Moris. L’edificio storico oggetto dell’intervento è da decenni abbandonato e rappresenta una grande criticità per la città. In seguito ad asta pubblica del Comune, l’immobile risulta oggetto di concessione/diritto di superficie 99ennale alla Cogefa, un’importante azienda italiana che insedierà così in città il proprio quartier generale. Elemento fondamentale del progetto è la risistemazione e il

⁸³Raccolta firme, Comitato per la restituzione alla Città del complesso Buon Pastore

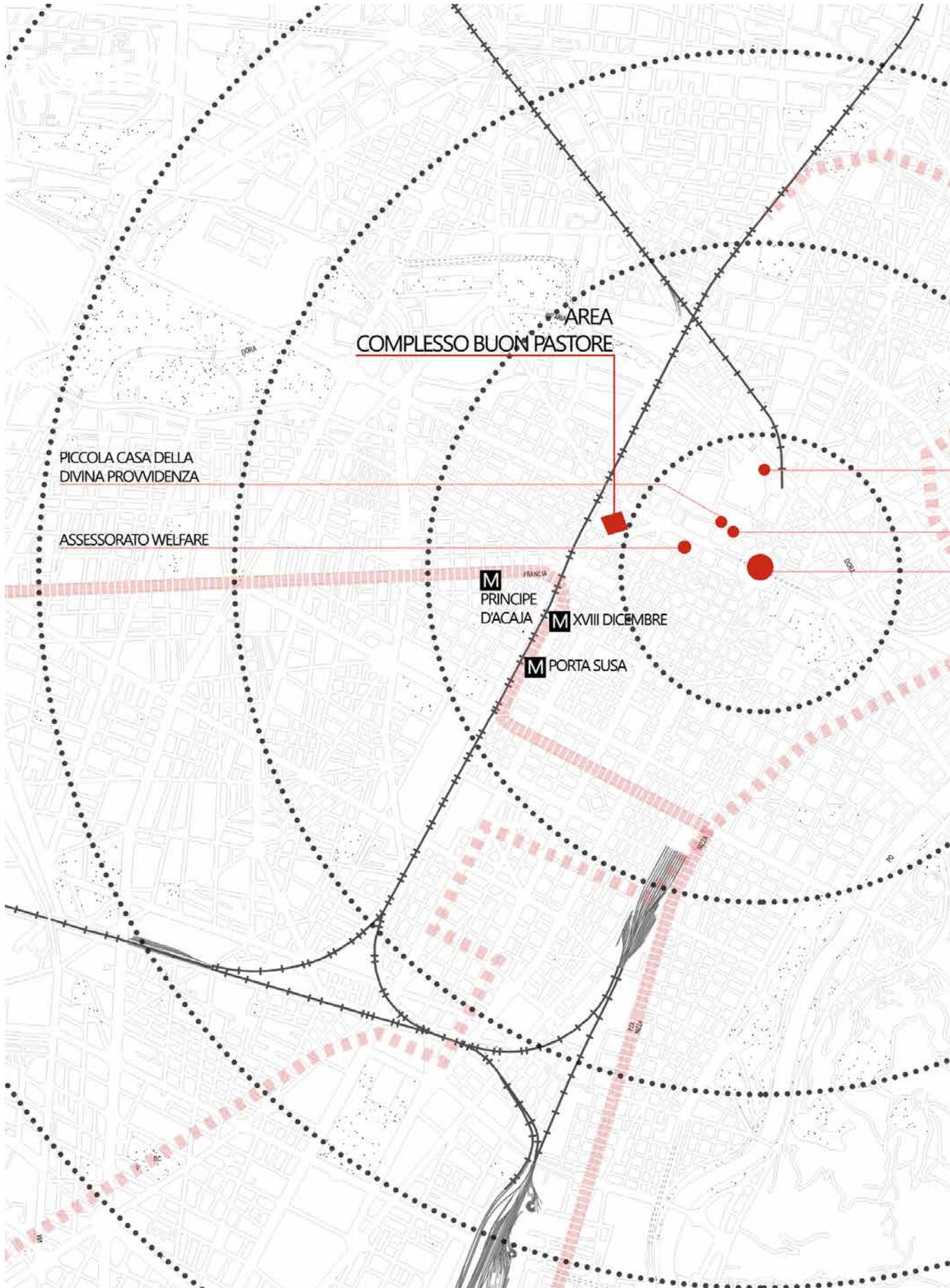
⁸⁴Delibera 2022 - 17418/0

restauro, in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese del proponente, del giardino pubblico centrale del complesso Buon Pastore e la sua riapertura al pubblico. La delibera sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale e sarà discussa nelle prossime sedute.

ELEMENTI ATTRATTORI E STRATEGICI NELLE VICINANZE DELL'AREA

Dal punto di vista della mobilità, il complesso si caratterizza per la vicinanza strategica a Porta Susa. L'area della stazione potrebbe diventare "un grande hub della mobilità in centro città (...), un luogo capace di gestire tutti i flussi di persone che arrivano in città e che da essa si muovono, e quelle che si spostano al suo interno, un luogo che integra i servizi già presenti con un mix di funzioni destinate a differenti categorie di viaggiatori (ad es. pendolari, turisti) e non. (...)⁸⁵. In considerazione di ciò si potrebbe pensare di utilizzare una parte della destinazione residenziale (di PRG) del complesso a foresterie per turismo religioso, scolastico, culturale, ecc.. Risultano inoltre nelle vicinanze le stazioni della metro, Principe d'Acaia e XVIII Dicembre. Il complesso si caratterizza per la vicinanza di strutture con finalità socio assistenziali e cura della persona: l'Ospedale Cottolengo, la piccola Casa della Divina Provvidenza, il Sermig – Arsenale delle Pace, l'Assessorato al Welfare del Comune di Torino. Si delinea quindi la vocazione socio assistenziale e di accoglienza dell'intera area. Di rilievo risulta anche la vicinanza con il mercato di Porta Palazzo.

⁸⁵ Associazione NexTo (2021), *Masterplan. Una visione per Torino*



**AREA
COMPLESSO BUON PASTORE**

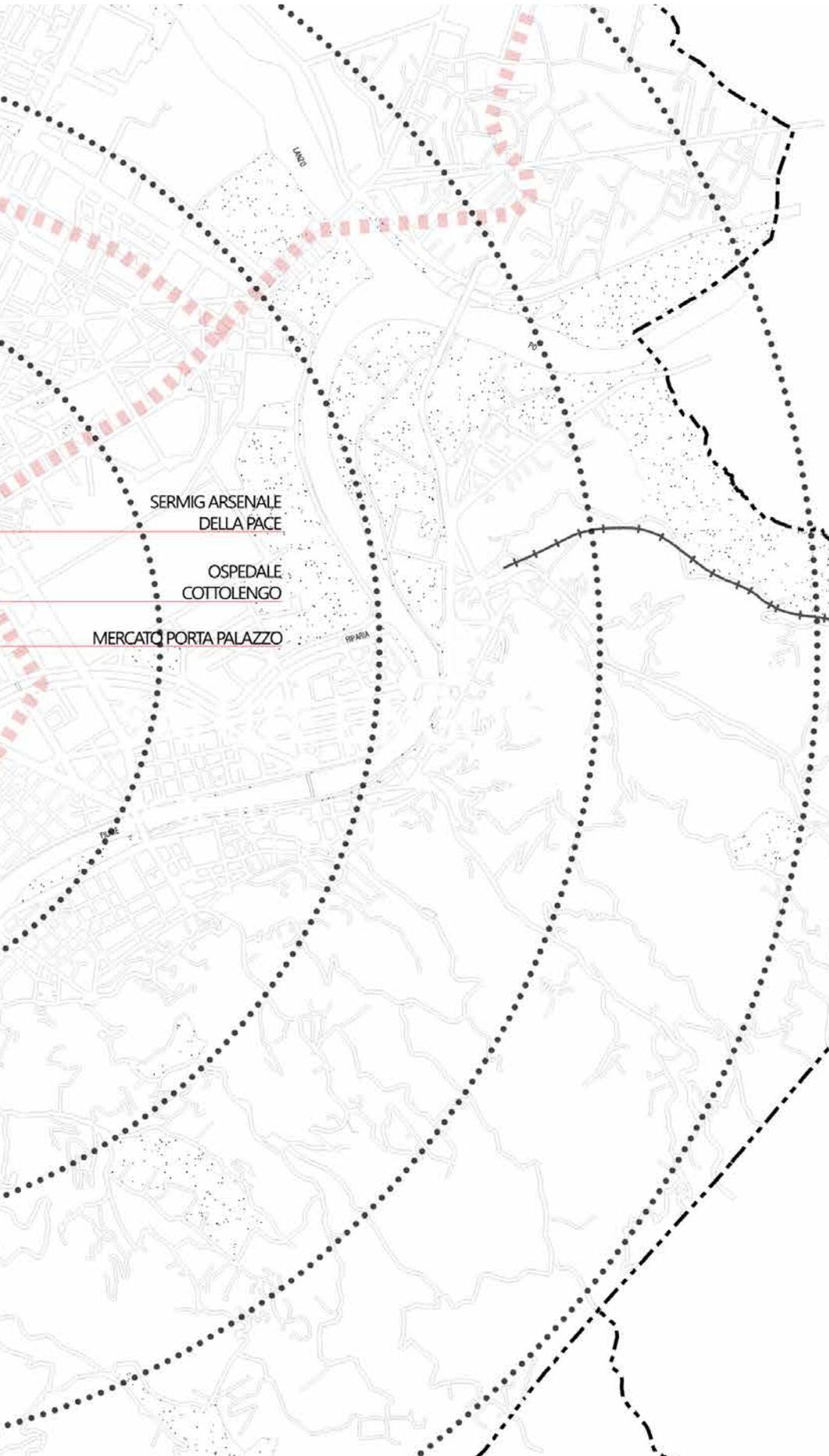
PICCOLA CASA DELLA
DIVINA PROVVIDENZA

ASSESSORATO WELFARE

M PRINCIPE
D'ACAJA

M XVIII DICEMBRE

M PORTA SUSA



ELEMENTI ATTRATTORI E STRATEGICI NELLE VICINANZE DELL'AREA

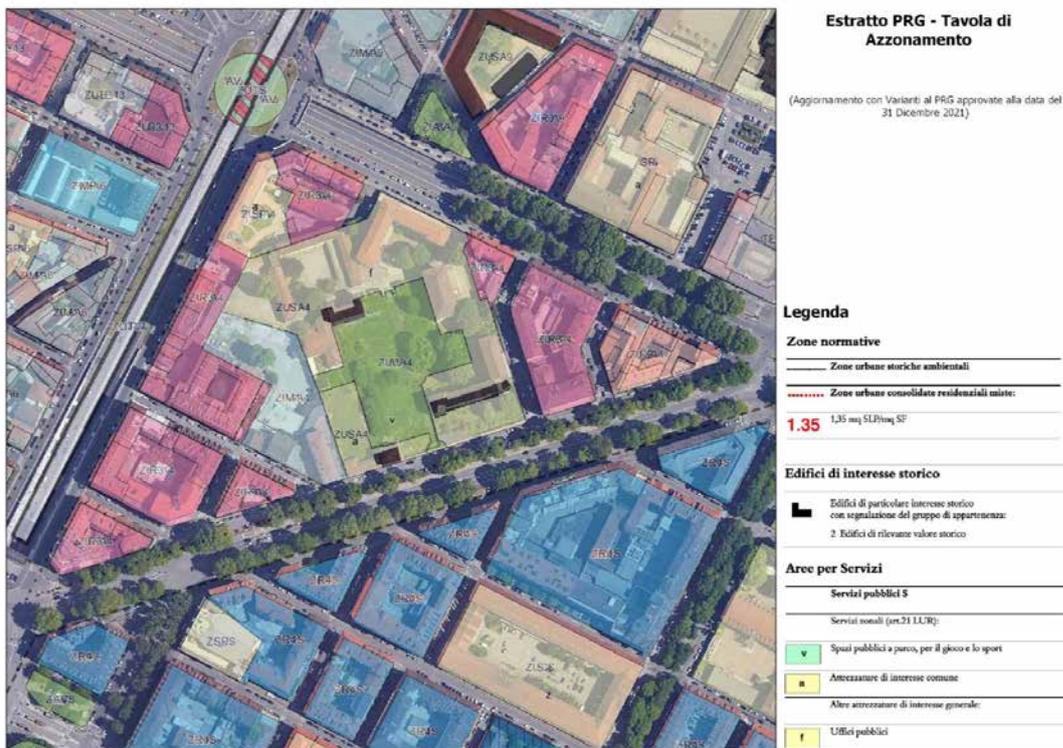


Fig. 30 Estratto PRG, Tavola di Azzonamento. Aggiornamento con Varianti al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2021

Il Piano Regolatore Generale vigente destina l'ambito in oggetto in parte a Servizi Pubblici S, lettera "f" - "aree per uffici pubblici", e in parte a Servizi Pubblici S, lettera "v" - "aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport"⁸⁶. L'area del Buon Pastore è situata nella "Zona Urbana Storico Ambientale"⁸⁷, ed è compresa, inoltre, tra le "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico"⁸⁸ - Aree di interesse archeologico e paleontologico. Il complesso, segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984), ha un valore documentario legato alla tipologia degli edifici assistenziali ottocenteschi. In particolare, tre fabbricati del complesso - l'edificio su corso Principe Eugenio, storicamente adibito a portineria; l'edificio ad "L" solo sul fronte di corso Principe Eugenio e l'edificio prospiciente il viale di Cachi a nord dell'ambito - sono classificati tra gli "edifici di particolare interesse storico"⁸⁹, appartenenti al gruppo 2 - "edifici di rilevante valore storico", per i quali vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari⁹⁰.

Nello specifico, la “Tabella dei tipi di intervento” ammette per tali edifici interventi fino al risanamento conservativo⁹¹.

In data 24 luglio 2007 è stata presentata una variante urbanistica per avviare un progetto unitario di riqualificazione dell’area al fine di realizzare un ambito cittadino prevalentemente dedicato a servizi di pubblica utilità, in linea con i principi dello statuto dell’Ente. Il progetto prevede la ristrutturazione della maggior parte dei fabbricati, la demolizione di altri non ritenuti di pregio e/o incongrui rispetto al disegno unitario, la realizzazione di un nuovo fabbricato e infine parcheggi interrati, dimensionati rispetto al fabbisogno pertinenziale nonché pubblico.

L’area a verde esistente pari a circa mq 6.100 sarà per la maggior parte di fruizione pubblica e verrà risistemata sulla base delle tracce dei viali antichi; la restante parte di area libera a verde costituirà pertinenza degli edifici.

Gli edifici oggi in locazione alla Regione manterranno l’uso attuale; qualora in futuro le attuali funzioni venissero dismesse potrebbero insediarsi di volta in volta le attività e gli usi consentiti e disciplinati nella specifica normativa individuata per il complesso oggetto della variante. Gli usi ammessi in generale nel complesso sono uffici pubblici, attrezzature di interesse comune, sede istituzionale dell’Istituto Buon Pastore, spazio polifunzionale pubblico, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale), edilizia residenziale pubblica - ERP, giardini e aree verdi attrezzate⁹².

⁸⁶Art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.

⁸⁷Art.11 delle N.U.E.A.

⁸⁸Allegato tecnico n. 15 del P.R.G

⁸⁹Tavola n. 2 del P.R.G.

⁹⁰Art. 26 delle N.U.E.A.

⁹¹Allegato A delle N.U.E.A.

⁹²Variante urbanistica parziale n. 172 ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica



IPOTESI DI INTERVENTO

RECUPERO

Tipologia di intervento

Lo studio eseguito sull'area porta alla scelta di recuperare gli immobili presenti nel loro insieme senza sottrazioni, né addizioni. Questa ipotesi di intervento deriva dalla considerazione del valore storico-architettonico e testimoniale, oltre che dei singoli edifici, dell'intero complesso del Buon Pastore. Questa scelta risulta inoltre la più sostenibile, in quanto la destinazione d'uso che se ne prevede, risulta compatibile con la loro conformazione e composizione architettonica. Anche lo stato di conservazione, malgrado l'abbandono e l'incuria di anni, lascia spazio ad una ipotesi di recupero della preesistenza. La qualità storico architettonica del complesso rende attrattiva l'ipotesi della sua completa riapertura alle esigenze della città. La presenza del parco con piante secolari, inoltre, una volta recuperato, aggiunge valore all'intero compendio.

Caratteri strategici della proposta

Le considerazioni esposte circa la posizione strategica dell'area rispetto a diverse importanti realtà legate alla "Città attrattiva, giusta ed uguale" (Ospedale Cottolengo, Arsenale della pace, Assessorato al Welfare, ecc.) e alla "Città mobile, accessibile e collegata" (Stazione Porta Susa, stazioni della metropolitana), orientano le scelte progettuali verso funzioni in grado di stabilire una stretta connessione tra l'ambito socio assistenziale e l'accoglienza, intesa anche come offerta di alloggi a canone basso, alloggi temporanei, ecc. , mantenendo la destinazione socio-assistenziale del complesso (anche attraverso l'utilizzo di fondi del PNRR: Missione 5, progetti di housing first).

La necessità di realizzare case in affitto a canone calmierato nasce dal disagio economico che si riscontra nel caso di una famiglia su quattro tra i nuclei locatari. Si tratta in linea generale di

unità abitative collocate in contesti sociali in grado di scongiurare l'effetto ghetto. I destinatari a seguito di bandi pubblici e in base ai finanziamenti pubblici potranno essere di volta in volta giovani coppie, anziani, malati, persone sole, famiglie in difficoltà per la perdita del lavoro o per problemi di salute. Gli interventi di housing sociale sono destinati a realizzare alloggi sociali per la locazione temporanea o permanente, con eventuale possibilità di riscatto. Si tratta di proporre nuove forme gestionali finalizzate a sostenere modelli abitativi solidali. I casi pilota avviati dalla Regione Piemonte sono orientati a realizzare mini alloggi, alloggi, residenze collettive, alloggi per l'inclusione sociale, quali micro-comunità o residenze collettive e pensioni/alberghi sociali.

Gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente costituiscono una possibile ulteriore offerta abitativa che permette di trovare una casa a canoni inferiori a quelli del libero mercato, con la possibilità di riscatto per quei cittadini che, pur avendo redditi superiori ai requisiti di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà. Rispetto agli interventi del Programma Casa, questa tipologia di alloggi si colloca come fascia cerniera con il libero mercato. Altre strategie di intervento sono la ricerca della contaminazione sociale, la preferenza di inserimento dei casi pilota in più ampi interventi di riqualificazione urbana e la progettazione secondo criteri di compatibilità ambientale. La vicinanza strategica con la Stazione di Porta Susa suggerisce di utilizzare una parte della destinazione residenziale (di PRG) del complesso a foresterie per turismo religioso, scolastico, culturale.

Funzioni

Residenziale: residenze a canone agevolato, residenze per anziani, residenze per persone disagiate, residenze temporanee, foresterie per turismo religioso, scolastico, culturale e servizi integrati.

Attività di servizio alle persone e alle imprese: Spazio polifunzionale (ex chiesa), Attrezzature di interesse comune, spazi aggregativi e ricreativi, Sede istituzionale del Buon Pastore.

VALUTAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA



● RECUPERO

● VERDE

● EDIFICI IN COMODATO
D'USO ALLA REGIONE

● EDIFICI IN CONCESSIONE
ALLA COGEFA

L'area di progetto risulta suddivisa in unità di intervento. In particolare la n. 1 riguarda la ex chiesa (per la quale si prevede l'utilizzo come centro polifunzionale pubblico per attività culturali e teatrali), la n. 2 individua un fabbricato destinato ad attrezzature di interesse comune, la n. 3 comprende il giardino pubblico, la n. 4 riguarda l'edificio situato su corso Principe Eugenio, storicamente destinato a portineria (che verrà riutilizzato come sede istituzionale del Buon Pastore), la n. 5 riguarda l'edificio ad "L" sul fronte di corso Principe Eugenio e risvoltante lungo la via Giuseppe Moris (oggetto di concessione alla Cogefa) e la n. 6 comprende i corpi di fabbrica attualmente occupati dagli uffici della Regione (destinati ad uffici pubblici, housing sociale, edilizia residenziale pubblica). Prendendo atto delle situazioni già in itinere o in essere di buona parte dei fabbricati (fermo restando la futura possibilità di utilizzo degli spazi attualmente occupati dalla Regione), ci si sofferma per la valutazione del costo di trasformazione sui corpi di fabbrica attualmente abbandonati e non oggetto di interventi prossimi.

Edificio ex Chiesa e annessi: SLP = mq 520- Edificio su strada: SLP = mq 240 + mq 140 = mq 380.

Applicando la formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$Kt = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

Kt (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area – in questo caso il Comune di Torino)

Kc (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) =
mq 520 x € 1433/mq (costo parametrico per recupero e riuso edificio storico, desunto da
"Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 745.160 + mq 380 x
€ 1433/mq (costo parametrico per recupero e riuso edificio storico, desunto da "Prezzi
Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 544.540 – Totale =
€ 1.289.700.

L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 1.289.700 + 39% = € 1.792.680

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = 0 (non ci sono aree da bonificare, né fabbricati da demolire)

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 8.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi similari per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 6% Kc = € 107.560

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = 0 (non sono dovuti in quanto l'Ente proprietario è il Comune)

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 105.558

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 179.268, al 22% sulle spese tecniche = € 23.660

- Totale IVA = € 202.930 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$Kt = A + Kc + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA =$$

$$0 + € 1.792.680 + 0 + € 8.000 + € 107.560 + 0 + 0 + 105.558 + 202.930 =$$



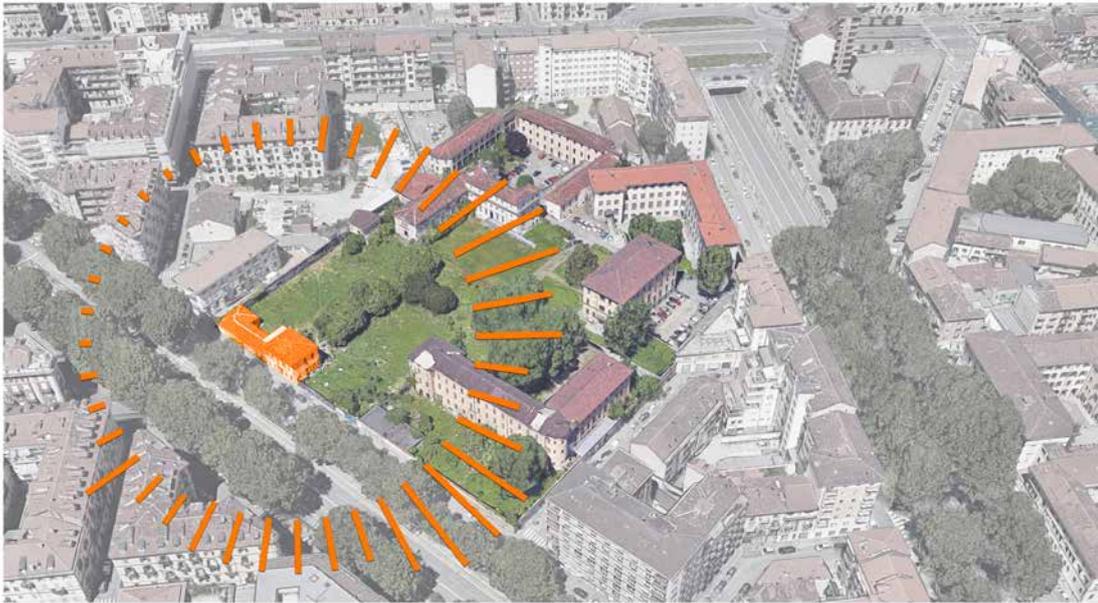
Kt trasformazione area Buon Pastore =

€ 2.216.728

Per i prezzi:

Prezzi tipologie edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile
Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione
Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile)

VALUTAZIONE DEL COSTO DI UN IPOTETICO USO TEMPORANEO DELL'AREA COME FATTORE DI INNESCO



● RIUSO TEMPORANEO COME FATTORE DI INNESCO

In attesa del recupero di tutti gli edifici ed in particolare della chiesa ed annessi (considerata nella precedente valutazione) e in considerazione del fatto che il Parco sarà sistemato e restaurato, in parte a scomputo degli oneri e in parte a cura e spese della Cogefa, si può pensare di iniziare ad utilizzare, attraverso l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'edificio prospiciente Corso Principe Eugenio che risulta da anni in stato di abbandono e che conferisce al contesto urbano un'immagine di forte degrado. Il fabbricato potrebbe essere utilizzato come Centro di ascolto diurno, presidio socio-sanitario e di accompagnamento per persone senza fissa dimora e con difficoltà. Questa soluzione consentirebbe un uso temporaneo per la promozione di servizi di accoglienza, anticipando in un certo senso alcune funzioni previste per l'intero complesso, sperimentandone l'attrattività per la comunità. Per questa soluzione temporanea si possono ipotizzare i seguenti costi:

$$K_{ut} = A + K_c + S + A_l + O_p + O_{ul} + O_{ull} + C + O_s + I_{nt} + F + IVA$$

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (il Comune risulta già proprietario dell'area e può affidarla a cooperative, associazioni in comodato d'uso)

$$K_c \text{ (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) =}$$

mq 380 x € 122/mq (costo parametrico per manutenzione straordinaria leggera desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 – DEI Tipografia del Genio Civile) = € 46.360.

L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale incrementato pari a: € 46.360 + 39% = € 64.440 + € 2.200 (per n. 10 tavoli e n. 40 sedie) + € 800 (per n. 8 armadietti) + m. 4 x € 496,85 (costo cucina componibile con pannelli in laminato desunto da "Prezzi informativi dell'Edilizia – Architettura e Design – Luglio 2021 – D.E.I.) = € 1.987 + incremento del 20% dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021) = € 2.385 – Totale € 69.825

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = 0 (non ci sono aree da bonificare, né fabbricati da demolire); Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 8.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi similari per entità); Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 10% x Kc = € 6.982; Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = 0 (non sono dovuti in quanto l'Ente proprietario è il Comune); Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato); Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 4.666,25; IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 6.982 e al 22% sulle spese tecniche = € 1.536- Totale IVA = € 8.518 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

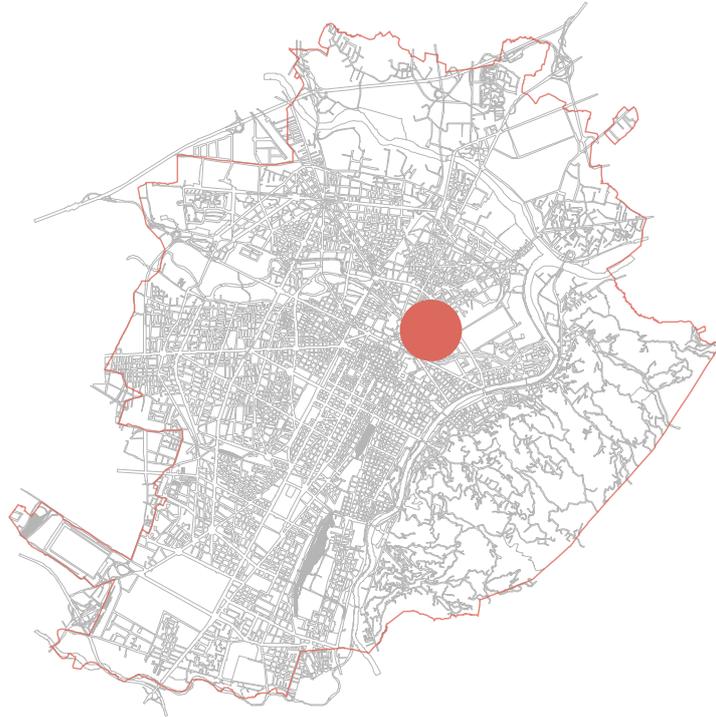
$$K_{ut} = A + K_c + A_l + O_p + O_{ul} + O_{ull} + C + O_s + Int + F + IVA = 0 + € 69.825 + € 8.000 + € 6.982 + 0 + 0 + 4.666,25 + 8.518 = € 97.991,25$$



$$K_{ut} \text{ (costo uso temporaneo dell'immobile) = € 97.991,25}$$

BALLADA

Torino



ANNO DI DISMISSIONE	SLP	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	IPOTESI DI INTERVENTO	COSTI DI TRASFORMAZIONE
Anni '80	16.000mq	Società immobiliare	Residenze (max 20%), servizi alle persone, attività artigianali	Variante urbanistica n. 31	a lungo termine Hub universitario, residenze temporanee temporaneo aule, laboratori, uffici	a lungo termine 16.834.720€ temporanea 5.707.560€

Fig. 33 Scheda di sintesi

CENNI STORICI

Il complesso, noto come “Fonderia Ballada” (Società Fonderia Smalteria ed Affini Ballada,) nasce nel 1906 con progetto di Pietro Fenoglio, ingegnere già noto a Torino per la realizzazione di altri stabilimenti industriali, in particolare la fabbrica Ansaldo (poi Grandi Motori FIAT) del 1899. Egli conferì alla grandiosità della struttura in ferro caratteri Art Nouveau e neogotici. La struttura si presenta simile a quella di una cattedrale, con una grande navata centrale, la cui facciata presenta una grande finestra centrale tripartita e due navate laterali più basse. I locali comprendevano un grande spazio fonderia al centro e due officine, una su via Foggia e una su via Perugia con uffici ed alloggi del custode. Gli ampliamenti del 1907 sono consistiti, sul lato posteriore, nella realizzazione di una scuderia e di un fienile, ad opera dello stesso Fenoglio, mentre gli architetti Gussoni e Vivarelli sono stati gli artefici degli ampliamenti ad uso uffici della palazzina su via Perugia e del nuovo locale di smalteria e fonderia.

Dal 1912 al 1925 sono state ancora costruite una tettoia sul retro, realizzata una sopraelevazione della palazzina su via Perugia (fig.) e curato l'apparato decorativo delle facciate dall'ingegnere Mollino. I bombardamenti, come avvenuto per il complesso Buon Pastore, non risparmiano le

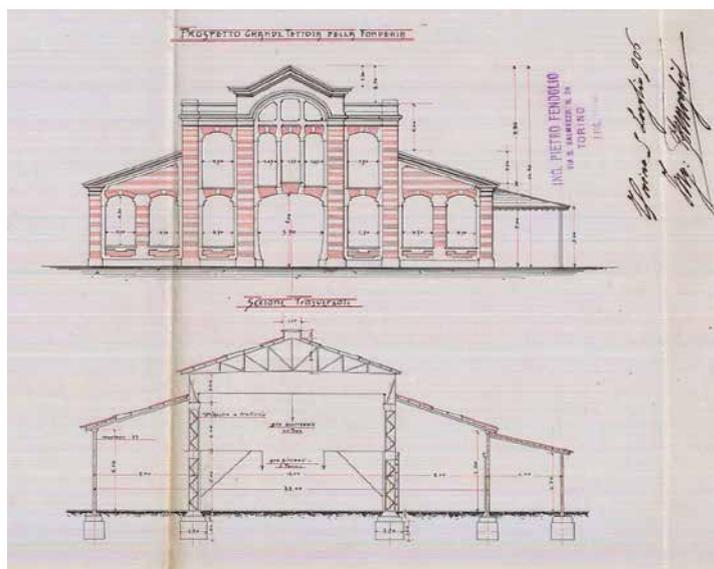


Fig.32 Prospetto e sezione trasversale della fonderia dello stabilimento Ballada.
Fonte: Archivio Storico Città di Torino PE 1906_313

strutture di corso Verona che vengono gravemente danneggiate dagli eventi bellici ed in seguito demolite, per essere poi ricostruite in alcune parti.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SULL'AREA

Oltre ai grandi stabilimenti Fiat di Lingotto e Mirafiori nella parte meridionale della città, il fiume Dora è stato un grande catalizzatore urbano di fabbriche e attività artigianali: Michelin, Paracchi, Savigliano, Ingest a nord ovest, laboratori e botteghe artigianali della periferia storica di Aurora e Barriera di Milano a nord est. Se con la dismissione industriale degli anni Ottanta i grandi comparti sono stati in buona parte demoliti per l'impossibilità di riutilizzarli per altre funzioni, nel tessuto misto, residenziale e produttivo, della periferia torinese dell'Ottocento si è innescato un processo di recupero, riuso e a volte sostituzione che ha consentito di conservare in buona parte le forme e i caratteri dell'impianto originario.

Il quartiere Aurora-Rossini, compreso tra la grande curva del fiume Dora e gli assi viari di via Bologna e corso Novara, tra il centro storico e il limite della periferia nord - orientale, è storicamente caratterizzato da una eccezionale molteplicità di funzioni, tipologie edilizie e morfologie di spazi aperti. La trama regolare anche se non uniforme degli isolati ha accolto negli anni residenze, fabbriche, laboratori artigianali e commerciali generando una varietà di forme, altezze e dimensioni raramente riscontrabili in altre parti della periferia della città. La maggior parte delle attività che si sono insediate in quest'area dalla fine dell'Ottocento, ad eccezione di due grandi manifatture (la Fonderia Ballada e il Galletificio Militare) che accorparono più blocchi per esigenze produttive, si sono articolate all'interno degli isolati esistenti, lasciando chiaramente visibile la trama viaria.

In questa porzione di città la dismissione dei lotti industriali degli anni Ottanta e il loro successivo riutilizzo o sostituzione ha assunto caratteristiche e morfologie strettamente legate alla struttura urbana esistente. La qualità architettonica di alcuni immobili e le ridotte dimensioni

di altri hanno portato a prediligere il recupero dei fabbricati per nuove funzioni, anche di interesse collettivo, alla sostituzione degli edifici esistenti. Ciò ha consentito la conservazione della vocazione dell'area e di mantenere il tradizionale rapporto tra piano terra e spazio pubblico, con le attività ad esso collegate. I differenti interventi hanno confermato quella mixité funzionale caratteristica di tutta l'area, in cui alle attività industriali, al commercio, alle residenze di un tempo, si sono sostituiti servizi, attività professionali e creative, nuove tipologie dell'abitare e del produrre.

La "riqualificazione diffusa per interventi puntuali"⁹³ che si è attivata nella zona è il risultato di una sinergia tra Comune di Torino e operatori privati. Malgrado questo processo di riconversione in atto, il quartiere Aurora presenta una importante criticità rappresentata dall'impoverimento che sta colpendo soprattutto le nuove generazioni, rispetto alla quale risultano sempre più coinvolte anche le altre zone a nord della città (Falchera, Barriera e Borgo Vittoria). Oltre alla povertà materiale, si riscontrano problematiche legate alla fragilità psicologica e culturale che non può essere ignorata. Pur essendo Aurora negli ultimi anni una fucina di progetti sociali, culturali e di investimenti privati di riqualificazione, come rilevano le associazioni di cittadini, c'è un grave problema di sicurezza urbana, rispetto al quale è necessario un maggior controllo e una maggiore sinergia da parte degli organi istituzionali.

Il quartiere destinato a diventare universitario per la presenza del Campus Einaudi e di altre realtà relative all'istruzione, conta al suo interno pochi laureati. Il 10% dei residenti non ha finito la scuola secondaria e solo il 47% ha il diploma. Con Falchera, a Torino non c'è borgo più estraneo al mondo degli atenei. Certamente la presenza degli studenti aiuterà la rigenerazione della zona, ma nel frattempo la situazione permane critica.

L'isolato relativo all'ex Fonderia Ballada, nel quale è inserito il complesso oggetto di approfondimento, è stato in gran parte ristrutturato con un'operazione di recupero che ne ha

⁹³AR 112/Tematiche (2015), "Rigenerazione urbana diffusa: il caso di Aurora – Rossini", <https://www.ar-architettiroma.it/ar-archivio/archivio/117-ar-112-tematiche/432-torino.html>, ultima consultazione 6 giugno 2022

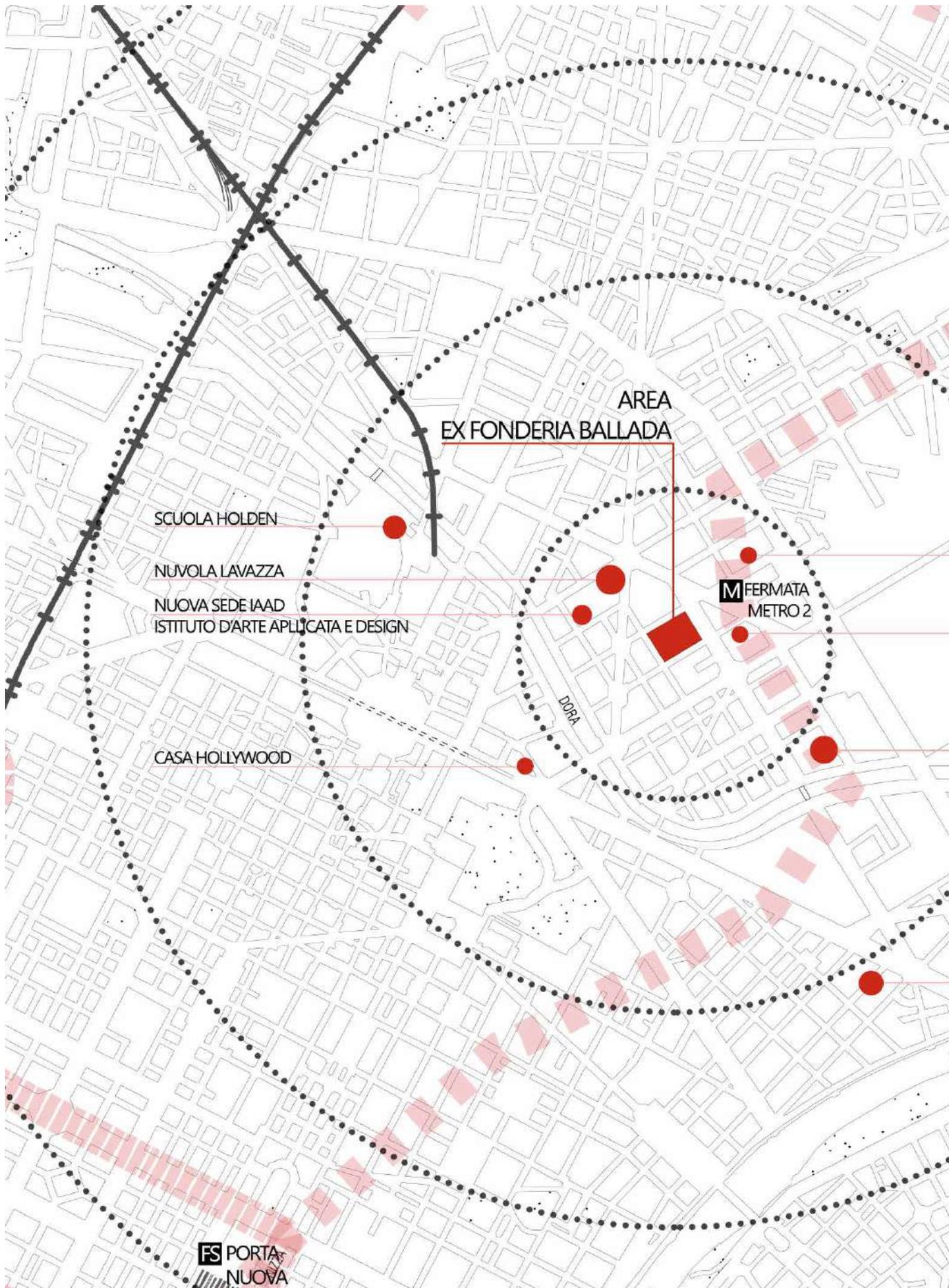
destinato una parte ad attività commerciali, mentre sull'edificio contenente la fabbrica vera e propria non è ancora stato effettuato alcun intervento né, ad oggi, ospita funzioni. Tuttavia, le condizioni accettabili di conservazione della interessante facciata storica, offre spunti interessanti per il completamento della parte scomparsa.

ELEMENTI ATTRATTORI E STRATEGICI NELLE VICINANZE DELL'AREA

Le iniziative che negli ultimi anni hanno preso piede attorno all'area di intervento rendono il quartiere dinamico nei processi di trasformazione urbana; si ricordano, tra gli interventi privati, quello dell'ex Lanificio Colongo, oggi sede di Film Commission, dell'ex Centrale Enel, oggi Nuvola Lavazza, dell'ex Fabbrica Pastore, ora Camplus Regio Parco, dell'ex Maglificio Calzaturificio Torinese, oggi sede del Basic Village (investimento privato su un progetto a scala urbana con un sistema insediativo innovativo e multifunzionale, modello per successivi interventi del quartiere), dell'ex fabbrica di pneumatici Ceat, ora contenitore di uffici e residenze innovative (promosso dalla società DE-GA S.p.a), della ex fabbrica di cioccolato Tobler, oggi ospitante residenze e uffici, dell'ex cinema/teatro Hollywood, ora casa Hollywood con locale commerciale su tre livelli, residenza nella parte centrale e hotel con suite di lusso agli ultimi due livelli (su iniziativa di DE.GA. S.p.a).

Tra gli interventi privati si annovera anche la scuola Holden, una scuola per narratori, di proprietà di Carlo Feltrinelli, Alessandro Barricco, Oscar Farinetti e Andrea Guerra. Tra gli interventi pubblici invece, si evidenzia l'importante presenza del Campus Einaudi che ospita la sede della Scuola di Scienze Giuridiche, Politiche ed Economico Sociali e i relativi dipartimenti, con aule, laboratori, sale studio, spazi comuni, una residenza universitaria e una mensa EDISU nelle immediate vicinanze. Risultano inoltre, tra gli elementi attrattivi degli di nota, TONITE⁹⁴, progetto europeo di inclusione urbana finalizzato a migliorare la vivibilità e la percezione di sicurezza nelle aree attigue al fiume Dora e la nuova la nuova sede dello IAAD-

⁹⁴www.tonite.eu , ultima consultazione 20.06.2022

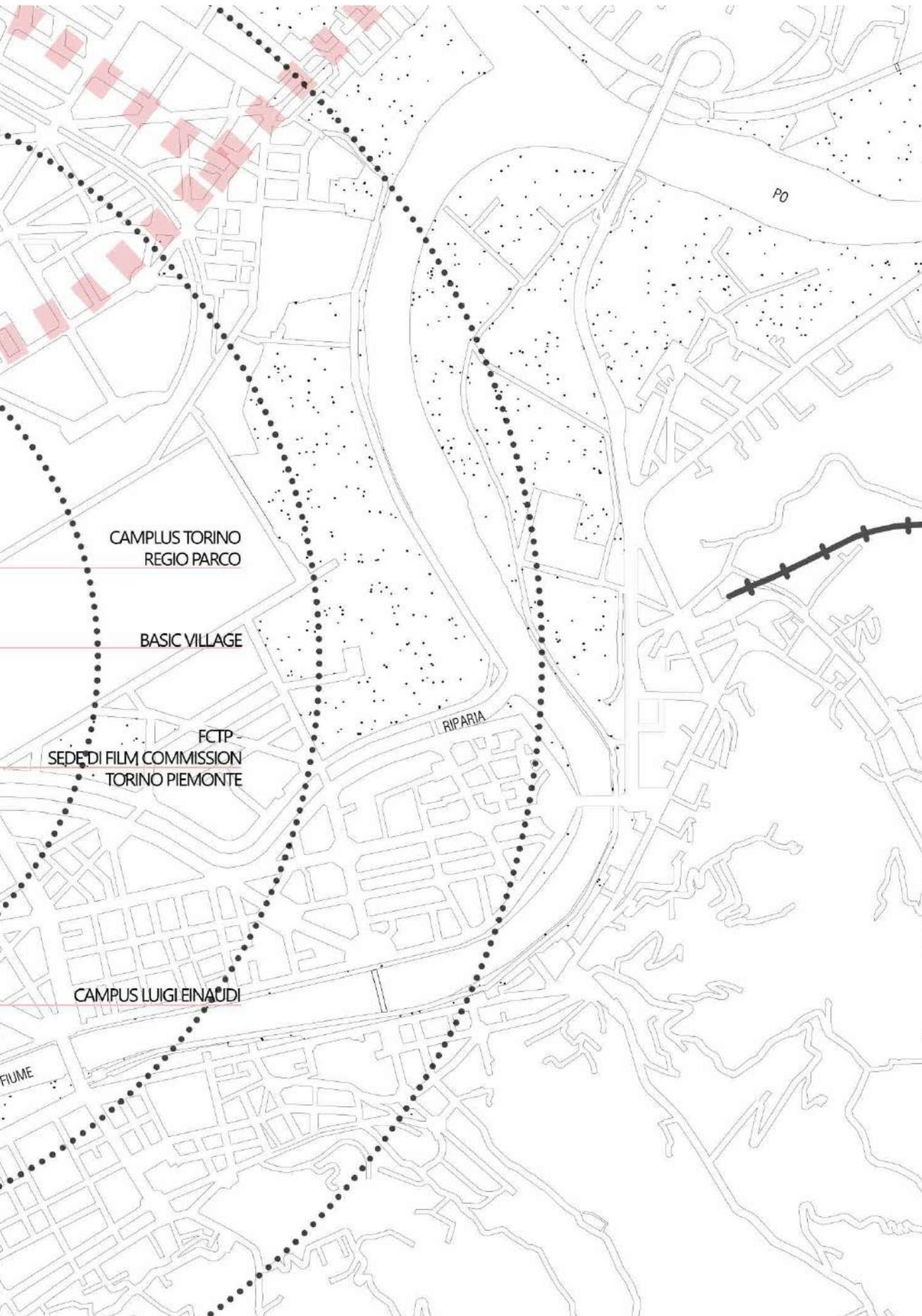


AREA
EX FONDERIA BALLADA

- SCUOLA HOLDEN
- NUVOLA LAVAZZA
- NUOVA SEDE IAAD
ISTITUTO D'ARTE APPLICATA E DESIGN
- CASA HOLLYWOOD

M FERMATA
METRO 2

FS PORTA
NUOVA



Istituto d'Arte Applicata e Design che nasce dalla valorizzazione, recupero e riuso funzionale di un manufatto storico di qualità con 11 aule, aula magna, biblioteca e laboratori. La presenza inoltre di gallerie d'arte, laboratori, studi professionali e numerose attività culturali e ricreative, confermano il carattere multifunzionale della zona.

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO

Il PRG inserisce il complesso ex Ballada nell'Ambito 9.10 FONDERIA. Si prevede la riqualificazione dell'isolato da eseguire con particolare attenzione nel rispetto dei caratteri architettonici costitutivi. E' ammessa la ristrutturazione edilizia degli altri edifici. L'indice fondiario previsto (mq SLP/mq SF) è pari a : 1.35;

Destinazione d'uso: Residenze (max 20% SLP)- Attività di servizio alle persone e alle imprese- Attività artigianali (art.3 punto 4 A3)- Servizi.

La facciata storica è soggetta a Provvedimento di tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali.⁹⁵



Fig.35 Stato attuale del manufatto, dettaglio della facciata. Fonte: MuseoTorino, 2021

⁹⁵ D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 – Aggiornamento Ottobre 2003 – D.M. 14.02.2000 – Soprintendenza ai Beni Architettonici e il Paesaggio per il Piemonte.

VALUTAZIONE DI PREGIO DELL'AREA DISMESSA

Elementi/ condizioni ambientali- naturalistici			
	valore (0= ASSENZA;1,2 o 3)	peso (1, 2 o 3)	valore pesato dell'attributo (valore*peso)
L'area dismessa è adiacente ad una zona con vincoli paesaggistici e storico-culturali	0	1	0
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree naturali protette	0	1	0
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti aree agricole di pregio	0	1	0
L'area dismessa è adiacente ad una zona in cui sono presenti emergenze di interesse storico-culturale	0	1	0
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo paesaggistico	0	1	0
Totali		5	0
→ Indicatore sintetico del pregio ambientale-naturalistico	V1 = 0		
Elementi/ condizioni storico-simbolici			
L'area dismessa o una sua parte è soggetta a vincolo storico-culturale	1	3	3
L'area dismessa o una sua parte è identificata come elemento di valenza identitaria-testimoniale	1	3	3
Totali		6	6
→ Indicatore sintetico del pregio storico-simbolico	V2 = 1		
Elementi/condizioni edilizio- posizionale			
L'area dismessa al suo interno presenta manufatti in buono stato di conservazione	0	1	0
L'area dismessa è in posizione centrale rispetto alla Città	1	3	3
L'area dismessa è adiacente ai nodi di accesso alle principali infrastrutture storico-culturale	2	3	6
L'area dismessa è adiacente ai grandi attrattori terziari, commerciali ed industriali	2	2	4
Totali		9	13
→ Indicatore sintetico del pregio edilizio posizionale	V3 = 0,69		

Fig.36 Checklist applicata alla valutazione del pregio di Ballada



IPOTESI DI INTERVENTO

COMPLETAMENTO

Tipologia di intervento

Il valore monumentale della facciata suggerisce un intervento di restauro conservativo e di messa in sicurezza, liberando il prospetto dal muro di cinta odierno su strada. Per permettere l'uso degli spazi dell'ex fonderia si immagina di intervenire attraverso la ricostruzione dell'involucro non più esistente, riproponendo la struttura metallica nel disegno originario e conservando, per l'appunto, la facciata monumentale. Si prevede per le tamponature, per la copertura e per le ripartizioni interne l'utilizzo di materiali leggeri e trasparenti, puntando ad esaltare la memoria della fabbrica attraverso l'integrazione dell'architettura con i principi dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico mediante un progetto improntato sul risparmio energetico e sul benessere ambientale. Si sceglie quindi di rendere permeabile la costruzione, di utilizzare sistemi naturali di circolazione dell'aria al fine di migliorare il microclima interno, di usare la copertura per captare energia solare.

Caratteri strategici della proposta

Da simbolo della fabbrica tradizionale l'ex Fonderia si trasforma in uno spazio che può fungere da catalizzatore per giovani studenti che sempre più animeranno la zona per la presenza del grande ateneo (Campus Einaudi) e delle altre realtà scolastiche: un luogo dedicato allo studio,

all'aggregazione e al lavoro per rispondere alla crescente domanda di spazi da parte della popolazione studentesca. La ex fabbrica può diventare un nuovo presidio per la rigenerazione urbana e sociale della zona, un hub a vocazione giovanile in cui studio e professionalità possono contaminarsi attraverso una mixità di funzioni che vanno dall'apprendimento alla sperimentazione, dalla progettazione e dal design alla fabbricazione, dal working al coworking. La rinascita produttiva della vecchia fabbrica è attuabile attraverso la sinergia e il lavoro congiunto di diversi attori (Città di Torino, Università degli Studi, imprese private) che possono far convergere i propri interessi attraverso la creazione di una struttura progettata per promuovere lo studio e l'innovazione al fine di implementare le opportunità individuali e collettive delle nuove generazioni.

Funzioni

Attività di servizio alle persone e alle imprese: Si prevedono al piano terra dell'edificio, in connessione con la città, spazi per lo studio con aule per giovani universitari, sale riunioni, spazi di condivisione, coworking e servizio ristoro; al piano primo laboratori di fabbricazione, incubatori di start up e uffici.

Residenze: si prevedono al piano secondo residenze temporanee per studenti.

VALUTAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA



Per quest'ambito, destinato dal PRG a Residenze (max 20% SLP)- Attività di servizio alle persone e alle imprese, Attività artigianali, Servizi, si propone il completamento/ricostruzione della vecchia fabbrica, attraverso la realizzazione di un edificio (con aule, laboratori, sale riunioni, uffici e, in una percentuale entro il 20%, residenze temporanee per studenti) in classe energetica A (SLP pari a 4.660 mq, con indice fondiario mq SLP/mq SF pari a : 1.33, inferiore all'indice 1,35 previsto dal PRG per l'ambito), con parcheggio interrato (mq 3.500). Si prevede inoltre il mantenimento e il conseguente restauro della facciata monumentale (mq 345), lo smontaggio della parte residuale della struttura in ferro relativa alla vecchia fabbrica (mc 7.800), la rimozione, in seguito alla realizzazione della nuova struttura, delle opere provvisorie di sostegno temporaneo della facciata storica (mq 350) e la demolizione dell'attuale muro di cinta (mc 125).

L'area, pari a mq 3.500, risulta da bonificare. Applicando la formula desunta da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile – Costi di trasformazione edilizia, pag 11" si può ipotizzare un costo di trasformazione pari a:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_{ul} + O_{ull} + C + O_s + I_{nt} + F + IVA$$

Andando ad analizzare le singole voci della formula si avrà:

K_t (costo totale dell'intervento trasformativo)

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area)

K_c (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utili delle imprese) =

mq 345 x € 104/mq (costo parametrico per recupero facciata monumentale, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 35.880 + mq 4.660 x 1.500/mq (costo parametrico edificio ad uso uffici in classe energetica A con parcheggio interrato, desunto per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 6.990.000 + mq 3.500 x €279/mq (costo parametrico per realizzazione parcheggio interrato, desunto da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 976.500. L'incremento dei costi per l'arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti - DL 50/2022 - all'art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l'adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell'attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo di costruzione totale di € 8.002.380, incrementato del 39% e pari a: € 11.123.308

S (costo di idoneizzazione dell'area esterna) = mq 3.500 x € 365/mq (costo parametrico per bonifica integrale, desunto per analogia da "Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019 - DEI Tipografia del Genio Civile) = € 1.277.500 + 39% (adeguamento prezzi dal 2020-2022) = € 1.775.725 + 7.800 x € 140,47/mc (costo demolizione struttura

in ferro + trasporto a discarica + movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata, desunto dalle singole voci di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = € 1.095.670 + mq 350 x € 99/mq (costo rimozione opere provvisori di sostegno della facciata in seguito a messa in sicurezza mediante collegamento nuova struttura portante edificio, desunto da "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = € 34.650 + mc 125 x € 170,74/mc (costo demolizione muro + trasporto a discarica +movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata, desunto dalle singole voci di "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile") = € 21.342 -

Totale € 2.927.387

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) =
€ 18.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi simili per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 3% Kc = € 333.700

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = si considera per il calcolo un'incidenza del 4 % su Kc = € 444.932

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 801.650

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 1.112.330 + 22% sulle spese tecniche = € 73.414 - Totale IVA = € 1.185.744 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$\text{Kt} = \text{A} + \text{Kc} + \text{S} + \text{Al} + \text{Op} + \text{Oul} + \text{Oull} + \text{C} + \text{Os} + \text{Int} + \text{F} + \text{IVA} = 0 + \text{€ } 11.123.308 + \text{€ } 2.927.387 + \text{€ } 18.000 + \text{€ } 333.700 + \text{€ } 444.932 + 0 + 801.650 + 1.185.744$$



Kt intera area Ballada:

€ 16.834.720

Per i prezzi:

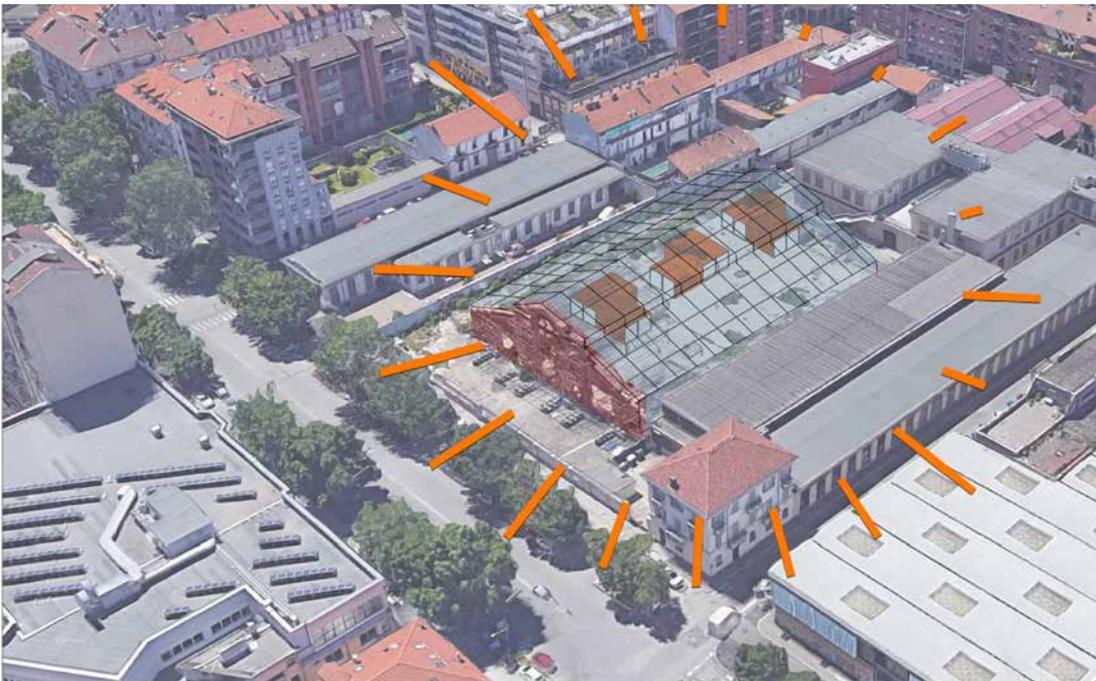
Prezzi tipologie edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile

Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione – 1° semestre 2022 – DEI Tipografia del Genio Civile

Per gli usi temporanei:

Politecnico di Milano – Facoltà di Architettura e Società “Tattiche di Riutilizzo temporaneo: spazi, tempi ed interventi per la rigenerazione urbana – relatore Stefano Boeri – tutor Isabella Inti- Studente Pietro Pagliaro – Anno accademico 2008-2009

VALUTAZIONE DEL COSTO DI UN IPOTETICO USO TEMPORANEO DELL'AREA COME FATTORE DI INNESCO



RIUSO TEMPORANEO COME FATTORE DI INNESCO

Come si evince dalla valutazione del costo di trasformazione effettuata, il costo della bonifica integrale dell'area incide in modo considerevole. Tale costo è condizionato dal Programma di bonifica che prevede un iter complesso e oneroso che include la presentazione del progetto di bonifica ex art. 17 DLgs 22/97 (Decreto Ronchi), la procedura di autorizzazione, lo scavo dei terreni di tutta l'area, l'analisi e l'omologa dei cumuli, il conferimento in discarica, ecc.. Questo costo, unito all'impegno finanziario totale richiesto dalla trasformazione dell'area, potrebbe scoraggiare l'investitore/i, anche a fronte della lunghezza dei tempi di realizzazione. Si ipotizza quindi per l'ex Fonderia Ballada una soluzione di transizione/temporanea che potrebbe a medio termine, permettere l'utilizzo dell'area dismessa, con conseguente avvio virtuoso di fattori di innesco, anticipando alcune opere, semplificandone altre.

Rinunciando al parcheggio interrato, per la bonifica dell'area si potrebbe procedere con un **capping** superficiale. Per quanto riguarda la nuova costruzione, se ne realizzerebbe solo l'intelaiatura strutturale in acciaio, rispettando il disegno originario, seppur adeguandone il calcolo alla normativa vigente. Questa struttura, oltre a delimitare visivamente lo spazio, consentirebbe l'ancoraggio della facciata storica, in modo da liberare l'area dalla parte di struttura fatiscente ancora "in loco" e la facciata dalle opere provvisorie di supporto.

L'area potrebbe essere attrezzata con n. 12 containers, suddivisi in tre unità di due livelli, costituite da n. 4 containers ciascuna, con wifi gratuito, servizi igienici, e punto di ristoro, equipaggiati con arredi, pedane, punti presa e illuminazione, consentendone l'uso temporaneo come spazio di studio per giovani studenti universitari, anche eventualmente rientrando nell'ambito del progetto del "Campus Universitario Diffuso", iniziativa che nasce dall'intesa tra Comune, Edisu Piemonte e gli Atenei della città. In questo caso, il costo di trasformazione temporaneo dell'area, includerebbe (con la realizzazione della struttura metallica, della demolizione del muro di cinta e della rimozione delle opere provvisorie in facciata) anche un'anticipazione di una parte dei costi di costruzione del futuro edificio, che potrebbe essere sostenuta dal soggetto proprietario, come primo step esecutivo, al fine di rendere l'area utilizzabile in tempi accettabili per usi temporanei da parte di soggetti interessati, innescandone processi di valorizzazione e promozione.

Per questa soluzione temporanea si possono ipotizzare i seguenti costi:

$$K_{ut} = A + K_c + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA$$

A (costo di acquisto dell'area da trasformare) = 0 (si considera che l'investitore/i risulta già proprietario/i dell'area e la affida ad Enti, associazioni, aziende, ecc. in comodato d'uso)

Kc = mq 345 x € 104/mq (costo parametrico per recupero facciata monumentale

desunto da “Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 35.880 + 33% x mq 4.660 x 1.500/mq (incidenza percentuale relativa alla struttura del costo parametrico edificio ad uso uffici in classe energetica A, desunto per analogia da “Prezzi Tipologie Edilizie – Anno 2019- DEI Tipografia del Genio Civile) = € 2.306.700 – Totale parziale € 2.342.580. L’incremento dei costi per l’arco temporale 2020-2021 si stima intorno al 19% (variazione percentuale media su 56 materiali presi in considerazione) + 20% dal 1° gennaio 2022 (il decreto aiuti- DL 50/2022- all’art. 26 stabilisce che le Regioni debbano procedere con l’adeguamento infrannuale dei prezziari entro il 31 luglio 2022; nell’attesa di tale aggiornamento, è possibile incrementare fino al 20% le risultanze dei prezziari approvati alla data del 31 dicembre 2021). Si considera quindi un costo incrementato del 39% di € 2.342.580 = € 3.256.186 + n. 12 x 10.000/cad (moduli container - misure 8.15 x 2.40 x h 2.70 - coibentati, cablati, con serramenti temperati, completi di condizionatore d’aria, comprensivi di servizi igienici, arredo interno, impiantistica di base e antincendio, come da indagine di mercato) = € 120.000 – Totale : € 3.376.186

S (costo di idoneizzazione dell’area esterna) = mq 3.500 x € 75/mq (costo del capping/mq)= € 262.500 + 7.800 x € 140,47/mc (costo demolizione struttura in ferro + trasporto a discarica + movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata) = € 1.095.670 + mq 350 x € 99/mq (costo rimozione opere provvisionali di sostegno della facciata in seguito a messa in sicurezza mediante collegamento nuova struttura portante edificio) = € 34.650 + mc 125 x € 170,74/mc (costo demolizione muro + trasporto a discarica +movimentazione, tiro in alto, compenso a discarica autorizzata) = € 21.342 – Totale **€ 1.414.162**

Al (costo degli allacciamenti (idrici, fognari, elettrici, del gas, telefonici, ecc.) = € 8.000 (per il calcolo è stata eseguita una media del costo desunto da interventi similari per entità)

Op (oneri professionali architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocato, notaio, commercialista, ecc.) = 4% x Kc = € 135.048

Oul + Oull + C (Oneri di urbanizzazione primaria + Oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione) = 4% Kc = € 135.048

Os (Oneri per smaltimento rifiuti) = 0 (si calcolano per industria e artigianato)

Int + F (interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo e costo delle fidejussioni) = 5% Kt = € 271.790

IVA (imposta sul valore aggiunto su tutte le voci soggette a tali imposte), pari al 10% sui lavori = € 337.620 e al 22% sulle spese tecniche = € 29.710- Totale IVA = € 367.330 (costo da considerare solo qualora non sia deducibile)

$$\mathbf{K_{ut} = A + K_c + S + Al + Op + Oul + Oull + C + Os + Int + F + IVA = 0 + \mathbf{\text{€ } 3.376.186 + \text{€ } 1.414.162 + \text{€ } 8.000 + \text{€ } 135.048 + \text{€ } 135.048 + 0 + 271.790 + 367.330 =}$$



Kut costo uso temporaneo Ballada=
€ 5.707.560

Questo costo rappresenta un primo step nella trasformazione definitiva del bene e nello stesso tempo ne consente l'uso temporaneo da parte dei soggetti interessati in attesa di procedere con i successivi stralci di intervento.

Capitolo 4

Valutare l'investimento

4.1 AREE DISMESSE E BROWNFIELDS

Gli interventi che investono le aree dismesse, riqualificando e rivitalizzando i vuoti urbani, valgono in Italia secondo i dati del Centro Studi Sogeea, 328 miliardi di euro, cioè il 17% del PIL, e 4,8 miliardi solo a Torino.⁹⁶

Nei capitoli precedenti il tema delle aree dismesse è stato trattato parlando di quante ne siano ancora presenti (in Italia e con particolare attenzione al caso torinese), quanto sia importante la loro riqualificazione ma anche quanto sia sempre più restio un investitore, pubblico e privato, nel compiere questa scelta.

Questa difficoltà nell'intraprendere investimenti di rigenerazione urbana dal punto di vista degli investitori ha tra le ragioni principali (secondo un sondaggio condotto in Regno Unito)⁹⁷ i bassi tassi di crescita dei rendimenti e dei canoni di affitto, l'inflazione sui costi di costruzione e dei terreni, la burocrazia, le agevolazioni fiscali inadeguate, sostegni statali insufficienti e scarsa qualità dell'ambiente circostante l'area da riqualificare. Tra le motivazioni, però, ci sono anche le responsabilità legali, i finanziamenti governativi⁹⁸ e le barriere istituzionali e non istituzionali.

⁹⁶<http://www.toarchmagazine.it/index.php/2019/03/13/rigenerazione-urbana-e-impatto-sociale-il-punto-in-una-due-giorni-a-torino/> ultima consultazione 28.06.2022

⁹⁷A. ADAIR et al. (2002) *"Factors affecting the level and form of private investment in regeneration"* Report to Office of the Deputy Prime Minister, London

⁹⁸C. DE SOUSA (2000), *"Brownfield redevelopment versus greenfield development: A private sector perspective on the costs and risks associated with brownfield redevelopment in the Greater Toronto Area"*. Journal of Environmental Planning and Management 43.6: p. 831-853.

Tra le non istituzionali: costi, responsabilità, tempo e mancanza di fondi; tra quelle istituzionali, la complessità.⁹⁹ Le componenti temporali inoltre sono maggiormente importanti nel caso di questa tipologia di investimento, che per sua specificità impiega diverso tempo nei processi di regolamentazione e prima di dare i risultati attesi.

In letteratura, quando si affronta il tema delle aree dismesse e dell'intervento finalizzato al loro riutilizzo e trasformazione, si fa riferimento, quando compromesse, al termine "brownfield" per il quale esistono diverse definizioni. Ne riporteremo qui due: la prima, di progetto Clarinet¹⁰⁰ che evidenzia gli interventi di bonifica e ripristino ambientale del sito:

"sites that have been affected by the former uses of the site and the surrounding land; are derelict or underused; have real or perceived contamination problems; are mainly in developed urban areas; require intervention to bring them back to beneficial use".

ed una seconda della United States Environmental Protection Agency (Epa)¹⁰¹ che si sofferma sugli effetti:

"Real property, the expansion, redevelopment, or reuse of which may be complicated by the presence or potential presence of a hazardous substance, pollutant, or contaminant".

La vocazione al recupero del sito contaminato dipende dunque da due elementi: costo dell'intervento di bonifica e valore finanziario ed economico prodotto dall'intervento, che rappresentano rispettivamente la natura dell'inquinamento e le caratteristiche del contesto geografico entro il quale il sito è collocato.

⁹⁹C. DE SOUSA (2015), *"Overcoming barriers and facilitating brownfields redevelopment in the GTHA: A review of results from interviews with private sector stakeholders"* Center for Urban Research and Land Development, Toronto, ON: p. 30.

¹⁰⁰ATAP (2006), *"Proposta di linee guida per il recupero ambientale e la valorizzazione economica dei brownfields"*, Roma, p. 14

¹⁰¹*Ibid.*

4.2 RISCHI E COSTI DI BONIFICA

Come anticipato, il tema del ripristino ambientale di un'area compromessa comporta una delle prime incognite: non conoscere quanto un'area sia contaminata e quale tipo di bonifica sia necessaria crea ulteriori incertezze per lo sviluppatore; è quindi difficile determinare in modo preciso il tempo e i costi necessari per rendere l'area di nuovo utilizzabile.¹⁰²

Le norme impongono che i siti inquinati subiscano interventi di bonifica e ripristino ambientale, e l'obbligo è a carico del responsabile dell'inquinamento o del proprietario dell'area, ed in ultima istanza della Pubblica Amministrazione. Queste norme incontrano però una qualche difficoltà di applicazione, e il costo degli interventi ricade spesso sulle finanze pubbliche, la cui scarsità contribuisce ad un lento procedere dell'applicazione diffusa delle norme. L'ostacolo della scarsità delle risorse pubbliche sembra essere più facile da superare per quei brownfields, sopra citati, i quali presentano già una situazione infrastrutturale che permette di intervenire con la sicurezza di un'urbanizzazione che ne consente lo sviluppo ed il facile inserimento nel contesto urbano (mobilità, trasporti..).

Il ruolo del pubblico risulta importante anche nella misura in cui si ritiene di stimolare operatori privati ad investire nelle aree in oggetto, finanziando i costi di bonifica o parte di essi per quegli interventi in cui questi compromettono l'avvio del progetto:

¹⁰² ATAP, "Proposta di linee guida per il recupero ambientale e la valorizzazione economica dei brownfields", Roma 2006, pag.10-11

“In particolare, l’importo di tali risorse è calibrato sullo specifico progetto di sviluppo che insiste su un’area industriale dismessa, tenendo conto dell’incidenza dei costi di bonifica sul valore dell’area già bonificata e verificandone l’impatto sulle attese di redditività che il promotore immobiliare ripone nell’attuazione del progetto stesso”¹⁰³.

Inoltre, i costi di un intervento di bonifica sono difficili da predire con un certo livello di accuratezza, perchè ogni proprietà contaminata è unica ma anche per eventuali costi legati ad eventuali battaglie legali causate da responsabilità di terze parti.

Quello della bonifica, però, non è l’unico ostacolo al quale si va incontro. I progetti di riqualificazione urbana sono investimenti ad uso intensivo di capitale che richiedono ingenti somme di denaro, solitamente non reversibili. Gli stessi investitori affrontano dei rischi, che si possono classificare in due categorie: privati e di mercato. Quelli privati, anche detti diversificabili possono essere superati attraverso un portafoglio di investimenti mentre quelli di mercato, essendo un tipo di rischio sistematico e generale, che per loro natura non sono diversificabili. Questi ultimi, infatti, sono legati a valori che cambiano nel tempo al variare delle condizioni economiche di contesto e della domanda/offerta.

¹⁰³M. BRAVI, S. ROSSI, A. TALARICO (2016) *“Valutare i rischi della riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree industriali dismesse”* POSTFORDISMO E., pag. 397
128

Capitolo 5

Valutare l'impatto delle trasformazioni urbane

Modello di valutazione

5.1 COS'È L'IMPATTO SOCIALE

Parlare di impatto sociale oggi significa confrontarsi con un tema molto discusso e analizzato. Soprattutto quando si analizza l'impresa sociale, il legame con l'impatto sociale è spesso richiamato. Ma cosa si intende per "impatto"? Secondo l'OECD¹⁰⁴ l'impatto è:

"The positive and negative, intended and unintended, direct and indirect, primary and secondary effects produced by an intervention".

Si parla dunque dell'effetto che ogni intervento genera, e dunque se guardiamo all'impatto sociale intendiamo l'effetto sociale che ogni intervento genera sulla collettività o su specifiche categorie di soggetti

beneficiari. Il motivo per cui è posta particolare enfasi sul tema dell'impatto sociale risiede da diversi fattori, economico-sociali, tra cui l'emergere di un ruolo sempre più riconoscibile delle imprese sociali, una crisi economica di lungo corso ed un aumento esponenziale dei bisogni e di situazioni di difficoltà al quale segue richiesta di supporto, assistenza, sempre più diffuso. Questi interventi di sostegno, che vanno dall'abitare al supporto psicologico fino alla ricerca di lavoro ed agli aspetti di tipo più assistenziale,

¹⁰⁴OECD, Development Assistance Committee definition

necessitano enti e partner in grado di portare avanti tali attività a servizio della collettività. Allo stesso tempo, a fronte di risorse scarse (e soprattutto su tematiche ritenute poco redditizie quali i bisogni sociali, è importante investire e sostenere il partner giusto nell'interesse di tutti: “della Pubblica Amministrazione che controlla l'operato, del privato sociale che spesso intermedia finanziamenti, delle imprese meritevoli che vogliono dare durabilità ai propri interventi, degli utenti che di tali azioni beneficiano, della collettività che vede risolto un problema sociale che su di essa si riversa. Per questo è necessario intervenire non solo con efficienza ma, soprattutto, con efficacia: affrontando le cause dei problemi e non limitandosi ad alleviarne i sintomi”.¹⁰⁵

Se fino a qualche anno fa, quindi, il focus delle azioni riguardanti temi sociali era legato al “come”, partendo da narrazioni descrittive dell'operato (risorse investite, attività realizzate), ora si sposta sul “cosa”. Questo implica un enorme cambio di paradigma, non solo perchè induce a mettere in luce i cambiamenti generati, con l'obiettivo di valutare i risultati, ma perché ha come senso implicito che l'intervento sociale, l'azione intrapresa, abbia senso solo se in grado di produrre un cambiamento, positivo e misurabile. Il concetto di impatto sociale ha ricevuto una crescente attenzione degli ultimi anni, in particolare dopo la legge di Riforma del Terzo Settore che introduce nell'ordinamento la sua valutazione.

Le Linee Guida per la valutazione di impatto sociale¹⁰⁶, che seguono la Riforma del Terzo Settore, hanno identificato elementi metodologici condivisi per la valutazione dell'impatto sociale. Tuttavia, questo tema resta tutt'oggi ancora aperto.

¹⁰⁵E. CHIAF (2015), *Un'analisi degli indicatori di impatto sociale* [tesi di dottorato], Università di Brescia

¹⁰⁶Decreto Ministeriale del 23 luglio 2019

Le linee guida si raccomandano infatti di basare le valutazioni su criteri e metodologie condivisi nonché su dati oggettivi e verificabili, andando a presentare con trasparenza i risultati raggiunti rispetto agli obiettivi programmati e rendendo disponibili agli stakeholders informazioni sistematiche sugli effetti delle attività realizzate. Ma lasciano aperta la possibilità di scegliere quale metodologia preferire per la valutazione di impatto sociale.

5.2 GLI EFFETTI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Tra gli investimenti, i progetti di rigenerazione urbana sono quelli che producono maggiore impatto sociale, e benefici che vanno oltre la riqualifica dell'area di per sé. Secondo il report "Rigenerare aree dismesse, rivitalizzare territori" di Scenari Immobiliari (2019), tra le conseguenze positive per tutto il territorio, riscontrabili come effetti diretti ed indiretti, abbiamo: l'incremento del numero di posti di lavoro creati o impiegati nel corso della realizzazione, l'aumento dei valori immobiliari dell'ambito riqualificato e degli immobili circostanti, le ricadute sul giro di affari delle attività commerciali, ricettive e terziarie vicine e il contributo all'economia locale delle nuove funzioni insediate.

A partire dalla valutazione dell'impatto delle infrastrutture orientate alla sostenibilità ambientale, economica e sociale previste dall'intervento, si mira dunque a intercettare e garantire investimenti privati.¹⁰⁷ Nonostante le numerose risorse "latenti" e le tante iniziative pubbliche e pratiche collettive in campo, permane il ricorso a discorsi e politiche legati a un paradigma di attrazione di investimenti che collide con i bisogni degli abitanti attuali. Anche per questo, diventa sempre più urgente la concertazione dei cittadini, fruitori del progetto e degli investitori. Gli interventi di

¹⁰⁷ <https://www.nomisma.it/soluzioni/advisory-soluzioni/go-in-sustainable-city/>, ultima consultazione 29 giugno 2022

rigenerazione urbana in molti casi sono accompagnati da iniziative di innovazione sociale, intesa come sviluppo di nuovi prodotti, beni e servizi che soddisfano i bisogni della comunità e creano relazioni. A questo proposito, il maggior coinvolgimento della comunità del processo di rigenerazione attiva forme di confronto partecipato con i cittadini ed è legato alla misurazione dell'impatto sociale. Per verificare, infatti, quali sono le conseguenze positive sul progetto della comunità. Proprio quest'ultimo aspetto è collegato con la misurazione dell'impatto sociale di un processo di rigenerazione urbana. Elemento cardine è definire indicatori che permettano di misurare le conseguenze positive del progetto sulla comunità. Il focus di molte scelte di rilevanza pubblica ha portato a far prevalere un atteggiamento quantitativo e di tipo prestazionale, fornendo risposte spesso settoriali e non analitico-interpretative ai bisogni ; questa seconda strategia, infatti, permetterebbe di cogliere l'insieme delle domande sociali fra loro connesse, sostituendo il concetto di "standard"¹⁰⁹ con quello di bisogno sociale, e ponendo l'attenzione sull'abitante piuttosto che sull'utente. Il cambio di paradigma permetterebbe di concentrarsi sull'insieme delle dinamiche costitutive dei soggetti singoli e collettivi e ai loro "modi di vita", osservando di volta in volta il contesto come unicum di reti e relazioni

La difficoltà, quindi, nel portare avanti una valutazione sociale degli interventi di trasformazione della città esistente, risiede proprio nella complessità dei fenomeni sociali ed urbani, non più assimilabili a categorie precostituite di bisogni e di attività;

¹⁰⁸ A. CALORI (2016), "Un'agenda di lavoro per valutare gli impatti sociali delle grandi trasformazioni urbane e territoriali" in A. Spaziante, E. Ciocchetti (a cura di), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati*, AUDIS, FrancoAngeli, Milano

¹⁰⁹ Gli standard sono i limiti attinenti l'attività edilizia, principale riferimento di un approccio urbanistico che prevede una proporzione matematica tra nuove realizzazioni

quando viene svolta, questa si riferisce al tentativo di rendere evidenti ex post gli effetti di una politica. A questo proposito esiste una sorta di agenda di lavoro , con metodi mutuati da esperienze di intervento nelle città e su diverse forme dell'abitare, la quale integra la valutazione sociale all'interno dell'azione progettuale sostituendo alla mera analisi contestuale, fatta di confini urbani e scale interurbane, urbane e di quartiere, l'analisi delle relazioni tra i diversi poli di interesse e di identità. Rendere la valutazione parte integrante del processo di progettazione (e non come fare preliminare e conoscitiva) implica una conoscenza, da parte del progettista, delle reti di relazione sociali, senza che questa diventi pura indagine di marketing sulla futura utenza.

Come anticipato, però, l'obiettivo di questa tesi è stimolare interventi, partendo da aree studio riconoscibili come aree in attesa attraverso una misurazione, in questo caso ex ante, di quali possano essere gli effetti delle trasformazioni.

5.3 STRUMENTI E CRITERI DI MISURAZIONE DELL'IMPATTO: SROI

Se si è detto che le attività e i progetti sono portati avanti sulla base dell'evidenza e della necessità di produrre risultati tangibili, ancora più importante sarà calcolare questi risultati. Il focus sui risultati e sui cambiamenti è utilizzato sia per definire target di progetti nazionali ed internazionali, sia dai manager per migliorare l'accountability dei propri progetti, definire al meglio l'allocazione delle risorse ex ante e guidare le decisioni. Vedere la misurazione dell'impatto come un supporto al "prendere decisioni migliori" è la chiave di volta di tutto il ragionamento.

Per svolgere questo tipo di analisi ci si serve tipicamente di modelli analitici, che permettono ex ante di avere un quadro dei diversi scenari di sviluppo dell'iter in sede di analisi. Lo strumento SROI, **Social Return on Investment** permette di costruire un racconto del cambiamento sociale

generato attraverso un percorso partecipativo, qualitativo e quantitativo. Questo prevede alcuni “step obbligatori” prima di passare alla vera e propria valutazione :

a) **Identificare gli obiettivi:** obiettivi delle varie “parti” che implementano la misurazione, obiettivi dei servizi o dei progetti che saranno misurati, ecc.

Questo aiuterà a definire al meglio le componenti della teoria del cambiamento;

b) **Identificare gli stakeholder:** beneficiari, contribuenti, stabilendo anche il loro livello di impegno e gli obiettivi che da essi specificatamente derivano.

c) **Stabilire gli indicatori di misurazione:** necessario per fissare dei “metodi di misurazione” ossia indicazione del raggiungimento o meno degli obiettivi e della misura con cui ciò è avvenuto.

d) **Misurare, validare e valutare:** per rispondere alle domande “i risultati sono stati raggiunti?”, “i risultati realizzati sono stati compresi/apprezzati dagli stakeholder?”, “i risultati realizzati hanno valore per gli stakeholder?”. Il valore ottenuto deve essere considerato al netto dei costi per ottenerlo.

e) **Rendicontare, apprendere e migliorare:** Al fine di apprendere ed eventualmente perfezionare il processo e di migliorare gli interventi stessi si procede con la comunicazione e condivisione finale di quanto ottenuto dal processo di misurazione.

¹¹⁰GECES Sub-group on Impact Measurement, 2014, Proposed Approaches to Social Impact Measurement in European Commission legislation and in practice relating to EuSEFs and the EaSI. Website: http://ec.europa.eu/internal_market/social_business/expert-group/social_impact/index_en.htm ultima consultazione 30 giugno 2022

5.4 IL MODELLO DI VALUTAZIONE: APPLICAZIONE SU UN USO TEMPORANEO

SROI è uno strumento di analisi costi-benefici emerso nel campo della contabilità sociale. Si valuta quindi, a tutti gli effetti, uno strumento di analisi costi-benefici nell'ambito della contabilità sociale. Per il presente lavoro di tesi si ritiene opportuno effettuare un caso di valutazione ex ante: si sceglie un solo caso simbolo per verificare se, a fronte di un investimento di riconversione di un'area dismessa, la scelta di partire da quello che si è definito "innesco" temporaneo è opportuna anche in termini di ritorno sociale dell'investimento (oltre che di immediato abbattimento dei costi iniziali di intervento, come visto nei singoli quattro casi di affondo).

La scelta è ricaduta su Osi-Ghia che si è dimostrata, in fase di valutazione delle ipotesi di intervento e dei relativi costi, quella più "completa" dal punto di vista delle casistiche (necessità di bonifica, demolizioni, riuso adattivo...). Una volta determinato quello di Osi-Ghia come campo di analisi, è necessario porsi la domanda: perché effettuiamo questa indagine? A chi è rivolta? Che ruolo vogliamo giocare in questo processo? Come per le altre aree, l'uso temporaneo è stato qui pensato per offrire da subito la possibilità, ad un quartiere e alla cittadinanza tutta, di riappropriarsi di uno spazio da molto tempo dismesso attraverso delle funzioni che, seppur organizzate per essere temporanee, siano in linea con la vocazione dell'area. Per questo, l'indagine è rivolta ai cittadini e a tutti i decisori, pubblici e privati, che giocano nel processo di riconversione di quest'area un ruolo chiave.

5.4. PIANO DI COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDERS

Quando si parla di stakeholder si fa riferimento a tutte le persone e/o organizzazioni “che vivono il cambiamento o che influenzano l’attività, sia positivamente che negativamente” . Nel caso in esame, trattandosi di un’indagine di tipo previsionale svolta su un’ipotesi di intervento di carattere urbano, gli stakeholders sono:

- a) Cittadini di Torino, che pur vivendo in altre zone potrebbero trarre vantaggio dalla nuova attrattività di un intervento di riuso come quello previsto; i residenti dell’area e
- b) Residenti nel quartiere e tutti i fruitori dell’area che vi si recano quotidianamente per attività di studio/lavoro.

Tra i possibili metodi di coinvolgimento degli stakeholders nell’indagine, si è scelto di adottare una modalità diretta ossia attraverso un approccio frontale con gli intervistati. Le interviste si sono svolte nei mesi di marzo-aprile, attraverso un questionario i cui risultati si trovano in appendice. Un primo dato che salta all’occhio (e che condiziona di conseguenza la successiva valutazione) è l’alto numero di

STAKEHOLDERS	DESCRIZIONE	RAGIONE DEL COINVOLGIMENTO	METODO DI COINVOLGIMENTO	QUANTI	QUANDO
CITTADINI DI TORINO	Abitanti di tutto il territorio cittadino	Benefici dell’intervento su scala cittadina in termini di nuove possibilità e servizi	QUESTIONARIO	25	MARZO
RESIDENTI (O FRUITORI) del quartiere: lavoratori, studenti	Abitanti indesiderati nelle vicinanze delle aree in esame	Benefici dell’intervento su scala di quartiere in termini di servizi, accessibilità, qualità di vita	QUESTIONARIO	25	MARZO/APRILE

Fig.37 Mappatura degli stakeholders

¹¹¹ HUMAN FOUNDATION, Guida al Ritorno Sociale dell’Investimento, https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf, ultima consultazione 30 giugno 2022

studenti/dottoranti, spesso fuori sede, che frequentano l'area; questo contrasta con il numero di cittadini di Torino intervistati, la cui età media invece risulta decisamente più elevata. Questo è sicuramente legato al carattere dell'area, sempre più residenziale ma allo stesso tempo strategico per tutti i motivi già elencati nel sottoparagrafo dell'area Osi-Ghia in cui si parla degli elementi attrattivi dell'area.

I risultati dei questionari sottoposti sono riassunti nella tabella (fig.35) nella quale compaiono:

- **WTP o Willing To Pay**, ossia la disponibilità da parte degli individui a pagare per l'intervento in esame;

- **F o Frequenza assoluta**, che indica numero di individuo che, rispondendo, ha espresso uno dei valori tra quelli proposti.

Questi due valori, di WTP e F hanno lo scopo di trovare un importo che, suddiviso per il numero di persone intervistate, riconduca al WTP medio. Successivamente si è proceduto al calcolo del VET, moltiplicando il WTP medio ottenuto per il bacino di utenza in grado di usufruire del progetto una volta realizzato. Per non sovrastimare le persone effettivamente raggiungibili, a fronte di un questionario posto ad un numero limitato di 50 persone, si è scelto in questa fase di utilizzare per il bacino di utenza il numero della popolazione residente in Circoscrizione 1, riportata con il numero di famiglie pari a 45.398.

WTP	FREQUENZA	WTP*F
0	14	0
1	5	5
5	5	25
10	7	70
20	7	140
50	6	300
100	4	400
200	1	200
300	1	300
TOTALE	50	1470

Quanto sarebbe disposto a pagare come contributo una tantum per la realizzazione di tale intervento nell'area Osi Ghia?

$$WTP/F = 1470/50 = 29,4 \text{ €/pro capite}$$

$$VET = WTP \times N^\circ \text{ Famiglie} = 29,4 \times 45.398 = \text{€ } 1.334.701$$

Fig.38 Willing to pay medio

14 delle persone intervistate rispondono di non essere disposte a pagare e 5 che sarebbero disposte a pagare 1€ e 5 a pagare 5€. In parte, questo numero corrisponde alla percentuale di persone intervistate rispondenti alla fascia degli studenti, quindi con minore capacità di spesa. Vi sono poi tra queste altre 5 persone che in effetti hanno risposto di non essere interessate ad un eventuale intervento di riqualificazione.

5.4.2 MAPPATURA DEGLI OUTCOME

Gli outcome rappresentano la vera chiave di volta di un processo SROI: essi, infatti, sono lo strumento che permette di determinare quali possono essere gli impatti più rilevanti dell'intervento, guardando ai benefici. La mappa degli outcome è necessaria ai fini di dare un valore alle ricadute sociali emerse; per fare questo, è necessario bilanciare indicatori soggettivi (auto-costruiti) ed oggettivi. Nella tabella si propone una valutazione di quattro indicatori, segnalando di che benefici si sta parlando e quali attori potrebbero effettivamente beneficiarne.

CATEGORIA OUTCOME	OUTCOME	STAKEHOLDERS COINVOLTI
ECONOMICA	Miglioramento attrattività dell'area Maggiore disponibilità finanziaria dovuta alla riduzione dei consumi dei vani abitativi	Cittadini di Torino Residenti Investitori
EDUCAZIONE	Miglioramento offerta universitaria di spazi per lo studio e lo smart working Maggiore rendimento scolastico ed universitario acquisito grazie a lavori in gruppo	Cittadini di Torino Residenti
INCLUSIONE SOCIALE	Nuova identità per il luogo Nuovi spazi in grado di ospitare eventi pubblici	Investitori Cittadini di Torino Residenti
SALUTE	Aumento delle aree verdi utilizzabili Miglioramento della salute globale Miglioramento della temperatura urbana dovuta a realizzazione di nuovo spazio verde	Cittadini di Torino Residenti

Fig.39 Willing to pay medio

5.4.2 IDENTIFICARE GLI INDICATORI

Alla fase di mappatura degli outcome segue la definizione degli indicatori, ossia l'attribuzione di un valore ai risultati, in questo caso previsti, dell'intervento. E' possibile svolgere questo passaggio grazie all'utilizzo di proxy finanziarie, al fine di mettere in relazione i valori degli outcome non noti con altri di cui conosciamo esattamente la natura e per renderli quindi confrontabili. Nella seguente valutazione vengono illustrati i diversi valori e le relative proxy finanziarie; per fare questo si assume che delle persone intervistate, 19 sono studenti, interessati al progetto ma che non hanno manifestato volontà di spesa rispetto all'autofinanziamento per la realizzazione del progetto. 20% di 25 sono i non interessati, per cui l'indicatore sarà l'80% di 25= 20.

OUTCOME 1: Maggiore disponibilità finanziaria dovuta alla riduzione dei consumi dei vani abitativi

INDICATORE: 20 intervistati, risulta che il 30% (tra gli intervistati, corrispondente a studenti che ne trarrebbero un effettivo vantaggio (spostando le attività che svolge presso la propria abitazione nel luogo oggetto di intervento) Si parte dai costi delle utenze pari a 1.798€ (annui/famiglia), valore in aumento del 28% rispetto al 2020. Si divide questo numero per numero medio di persone a nucleo familiare (pari a 2) per avere costi pro capite; si procede poi calcolando il 40% dei costi totali per ottenere il valore di quanto potrebbe essere ammortizzato il costo delle utenze in una situazione nella quale le persone scelgono di svolgere le attività previste da progetto nel luogo in esame e non più a casa- $1798/2=$ € 40% di 899 euro = 359,6 €

Proxy finanziaria pari a $359,6 \times 20 = 7192$ €

OUTCOME 2: Maggiore rendimento scolastico ed universitario acquisito grazie a lavori in gruppo

INDICATORE: 20 (numero di studenti e dottorandi che hanno risposto al questionario in quanto possibili fruitori). Si moltiplica numero degli intervistati per il costo medio delle ripetizioni (si fa una media qui tra i 20 euro circa delle ripetizioni per le fasce liceali e 30 euro per ripetizioni finalizzate al superamento di esami universitari. I dati qui si basano su esperienze personali) 25 euro x 24 settimane = 600 €

Proxy finanziaria pari a $20 \times 600 = 12.000\text{€}$

OUTCOME 3: Miglioramento della qualità della vita (salute fisica e mentale, rapporti familiari)

INDICATORE: 20 intervistati (numero di persone che ha risposto al questionario affermando di volersi recare presso quest'area nel proprio tempo libero qualora ci fossero i servizi proposti) Si moltiplica quindi il numero degli intervistati per il valore attribuito da HACT e D. Fujiwara a "Avere hobby" pari a:

Proxy finanziaria è pari a $1774,06 \text{ €/anno} \times 20 = 35.481\text{€}$

OUTCOME 4: Miglioramento della temperatura urbana dovuta a realizzazione di nuovo spazio verde (fronteggiare isole di calore)

INDICATORE: 12 (numero ipotetico di persone che potrebbe non avere il condizionatore in casa)

Proxy finanziaria è pari a $12 \times 1500\text{€} = 18.000\text{€}$

5.4.4 CALCOLO DELLO SROI

L'analisi SROI, che ha incluso nel suo calcolo solo gli effetti economici tangibili e gli effetti che si trovano alla fine delle catene di outcomes, mostra che il progetto è riuscito a creare un valore sociale. Per svolgere questo passaggio si è proceduto con il calcolo del VAN ossia il valore attuale netto: trattandosi infatti, nel caso dell'intervento in esame, di una modalità di uso temporaneo, si ipotizza che i ritorni sociali riscontrati si esauriranno in cinque anni. Per poter sommare tra loro i benefici dei diversi anni e rendere questi valori comparabili è necessaria l'attualizzazione svolta attraverso il VAN, con la seguente formula:¹¹²

$$\text{Valore attuale} = \frac{\text{Valore dell'impatto nell'anno 1}}{(1+r)} + \frac{\text{Valore dell'impatto nell'anno 2}}{(1+r)^2} + \frac{\text{Valore dell'impatto nell'anno 3}}{(1+r)^3} + \frac{\text{Valore dell'impatto nell'anno n}}{(1+r)^r}$$

ANNO	1	2	3	4	5
OUTCOME 1	7192€	7192€	7192€	7192€	7192€
OUTCOME 2	12.000€	12.000€	12.000€	12.000€	12.000€
OUTCOME 3	35.481€	35.481€	35.481€	35.481€	35.481€
OUTCOME 4	18.000€	18.000€	18.000€	18.000€	18.000€
TOTALE	72.673€	72.673€	72.673€	72.673€	72.673€
VAN	332.821€				

Fig.40 Andamento impatto dell'outcome sui cinque anni

Con saggio al 3%, raccomandato da Ministero dell'Economia e delle Finanze, si prevede che i 4 outcomes abbiano impatti che non variano nel corso dei cinque anni ma rimangono costanti. La loro somma attualizzata è uguale a **332.821€**.

¹¹²HUMAN FOUNDATION, Guida al Ritorno Sociale dell'Investimento. SROI, pag. 69, https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf, ultima consultazione 30 giugno 2022

Calcolo SROI

Una volta ottenuto il valore del VAN si può procedere con il calcolo dello SROI:

$$\text{SROI} = \frac{\text{Valore attuale netto}}{\text{Valore di input}}$$

Nel caso dell'area Osi Ghia, come da valutazione presente al capitolo 3, i costi di trasformazione di un ipotetico intervento temporaneo che funga da innesco attraverso leggera infrastrutturazione dell'area e realizzazione di piccolo spazio verde ammonta a **282.601€** , quindi il calcolo sarà:

$$\text{SROI} = \frac{332.821}{282.601} = 1,17$$

Per ogni euro investito nella realizzazione del progetto di riuso temporaneo nell'area di Osi-Ghia si prevede si possano generare **1,17€** di beneficio sociale.

RATIO SROI 1,17 € : 1 €

CONCLUSIONI

Il lavoro di tesi si è svolto con l'obiettivo di approfondire l'ipotesi di riuso temporaneo degli spazi dismessi come possibile soluzione all'empasse esistente su questi luoghi. Analizzando il caso torinese, infatti, è emerso come gran parte degli spazi in attesa siano privati, soggetti a ingenti costi di smaltimento rifiuti e di bonifica, dei quali un investitore non sempre riesce a prendersi carico. Allo stesso tempo, però, questi luoghi rappresentano il più grande potenziale che la Città abbia, in un momento storico nel quale il consumo di suolo vergine non è più un'opzione. La delibera comunale, approvata a Torino nel recente giugno 2022, apre nuovi scenari in tal senso, in quanto permette una deroga rispetto alle destinazioni d'uso previste da Piano Regolatore e va nella direzione di iniziare un percorso di attivazione dell'area attraverso attività che sono i promotori a decidere (associazioni, progettisti, in accordo con il privato che ne detiene la proprietà). I vantaggi risultano essere diversi. Tra questi, vi è certamente l'agilità dello strumento, che va di pari passo con la reversibilità dell'azione promossa, ma anche la possibilità di rappresentare un input per la nuova pianificazione.

Vi è poi un tema di costi: nella tesi sono state valutate quattro ipotesi di intervento su aree dismesse, di cui tre private ed una pubblica, tutte potenzialmente strategiche per lo sviluppo della Città per posizione, vicinanza ai principali assi e future infrastrutture. L'opzione di uso temporaneo, valutato notevolmente inferiore rispetto al costo dell'intervento "attuabile" a lungo termine, è stata presa in considerazione per una valutazione, ancorchè parziale, dell'impatto sul territorio; questo ultimo passaggio ha dimostrato che vi è la possibilità, attraverso scelte di questo genere, di ottenere un ritorno sociale.

BIBLIOGRAFIA

- F. LIBERTINI, L. RICCETTI (1986), *Cambiare Torino: centri storici, periferia, vuoti urbani*, Unione culturale Franco Antonicelli
- A. BAGNASCO(1986), *Torino. Un profilo sociologico*, Einaudi
- C. OLMO (a cura di, 1997), *Mirafiori, 1936-1962*, Allemandi, Torino
- S. BELLIGNI, S. RAVAZZI (2003), *La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino*, Il Mulino
- E. ROSSO, L. DAVICO (2004), "Trasformazioni urbane" in: *Le radici del nuovo futuro*, Quinto rapporto annuale su Torino, Centro Einaudi
- DE ROSSI A., DURBIANO G. (2006), *Torino 1980-2011. Le trasformazioni e le sue immagini*, Umberto Allemandi & C.
- C. OLMO, A. BAGNASCO (a cura di, 2008), *Torino 011. Biografia di una città*
- L. DAVICO (2009), "Trasformazioni urbane" in: *Dieci anni per un'altra Torino*, Decimo rapporto annuale su Torino, Centro Einaudi
- G. SEMI (2015), *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*, Il Mulino, Bologna
- L. DAVICO (2016), "Le trasformazioni urbane" in *Check-up*, Diciassettesimo rapporto annuale su Torino, Centro Einaudi
- A.SPAZIANTE, A. CIOCCHETTI (a cura di, 2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati*, AUDIS, FrancoAngeli, Milano
- E. OSTANEL (2017), *Spazi fuori dal comune*, Franco Angeli
- C. CAPPELLO (2018), *Torino, un profilo etnografico*, Meltemi
- A. GHISALBERTI (2018), *Rigenerazione urbana e restituzione del territorio*, Mimesis
- D. CIAFFI, S. CRIVELLO, L. DAVICO, A. MELA (2019), *Torino. Economia, governo e spazi urbani in una città in trasformazione*, Rubbettino
- L. DAVICO (2019), "Traffico un po' più sostenibile" in: *Futuro rinviato*, Ventesimo rapporto annuale su Torino, pp.63-70

- M. CARTA (2019), *Futuro. Politiche per un diverso presente*, Rubbettino
- L. DAVICO, P. GUERRESCHI, L. MONTOBBIO (a cura di, 2020), *Torino. Immagini del cambiamento*, Edizioni del Capricorno, Torino
- A.G. CASTALDO, RESTELLI S., SALORIANI S. (2020), *Potenzialità latenti. Attori, risorse e narrazioni Territorio*, no. 94, pp. 69–77.
- A. BAGNASCO, G. BERTA, A. PICHIERRI (2020), *Chi ha fermato Torino? Una metafora per l'Italia*, Einaudi
- G. MONTANARI (2021), *Torino futura. Riflessioni e proposte di un ex vicesindaco*, Celid
- A. ZAGHI (2021), *Torino, città futura*, il Mulino
- L. STARICCO (2021), "Mobilità che cambia/Il trasporto pubblico dopo la crisi" in: *Un anno so spento*, Ventiduesimo rapporto annuale su Torino, Centro Einaudi
- ASSOCIAZIONE NEXTO (2021), *Masterplan: una visione per Torino*, Torino

Valutazione economica

- M. DALL'ORSO, A. CIARAMELLA, *Sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana. Perché alcuni progetti hanno successo e altri falliscono*, FrancoAngeli
- M. BRISCHETTO (et. al, 2004), *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore
- F. PIZZON, M. REBAUDENGO (2021), *Studi di fattibilità. Programmazione e valutazione delle opere pubbliche*, Celid
- E. FRAGONARA, *Valutazione sostenibilità progetto. Life Cycle Thinking e indirizzi internazionali*, FrancoAngeli

Valutazione sociale

- E. CHIAF, F.MONTESI (a cura di), PNRR e Impact Investing: sfide e opportunità
- BELLUCCI M., NITTI C., FRANCHI S., TESTI E., BAGNOLI L. (2018), *Social Enterprise Journal*, pp. 46-75.

SITOGRAFIA

http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/sviluppoeconomico/dwd/attraz/relazione_metodologica.pdf

<https://www.telt-sas.com/it/telt-torino-lione/> Tunnel euralpin Lyon Turin ultima consultazione 3.02.2021

<http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/sviluppo-economico/attrazione-investimenti/aree-dismesse/>

<https://torinostratosferica.it/precollinear-park/> ultima consultazione 30.6.2022

<https://europe.uli.org/five-outstanding-real-estate-projects-announced-as-winners-of-2021->

APPENDICE

QUESTIONARIO CITTADINI DI TORINO

Parte 1: Definizione del Contesto

1. Conosce l'area Osi-Ghia?
2. Quante volte si è trovato a passare nella zona da quando vive a Torino?
3. E' mai stato a Toolbox?

Se sì, per motivi: ludici, lavorativi, per caso.

4. Ritiene che sia opportuna una riqualificazione dell'area in esame?

Se sì, trarrebbe vantaggio da una sua riqualificazione?

5. Con quale frequenza si recherebbe presso l'area qualora la sua riqualificazione portasse anche alla realizzazione di uno spazio pubblico?

Parte 2: Profilo socio-economico dell'intervistato

1. Sesso
2. Quartiere di residenza: San Paolo, Cit Turin, Centro, Barriera di Milano
3. Titolo di studio
4. Professione
5. Reddito

QUESTIONARIO RESIDENTI/FRUITORI DELL'AREA

Parte 1: Definizione del Contesto

1. Cosa migliorerebbe del suo quartiere?
2. Ha mai provato sensazione di insicurezza passando vicino l'area di Osi-Ghia?
3. Trarrebbe vantaggio da una sua riqualificazione?
4. Che tipo di vocazione immagina per l'area?
5. Quanto sarebbe disposto a pagare per questo servizio?

Parte 2: Profilo socio-economico dell'intervistato

1. Sesso
2. Quartiere di residenza: San Paolo, Cit Turin, Centro, Barriera di Milano
3. Titolo di studio
4. Professione
5. Reddito