



Tesi meritoria

Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistico- ambientale (LM-48)

Abstract

La dismissione e l'abbandono di aree e fabbricati in ambiente urbano può portare ad avere spazi vuoti e defunzionalizzati che, al contempo, si delineano come vere e proprie opportunità per ripensare e riqualificare porzioni della città; questo può far sì che un quartiere o un tessuto specifico possa ritrovare nuova linfa vitale e trarne un vantaggio sia economico che sociale. La quantificazione delle esternalità derivate da interventi di questo tipo è una questione che deve ancora trovare una sua affermazione e diffusione nella letteratura scientifica per potersi sviluppare appieno, anche in relazione ai cambiamenti economici e sociali che le città stanno vivendo negli ultimi anni. L'aumento della popolazione che decide di intraprendere un percorso di studi dopo il conseguimento del diploma ha richiesto sempre più spazi per lo studio, luoghi d'incontro, spazi per la cultura, per l'insegnamento e residenze per studenti. Le geografie create dagli studenti influenzano sempre di più le trasformazioni urbane e in qualche modo le guidano, anche attraverso nuovi attori urbani e nazionali: le università. Nella città di Torino si stanno creando campus universitari in cui questi nuovi servizi cercano una collocazione adeguata e al passo con i tempi; la dismissione di alcuni degli impianti industriali storici, in una città post-industriale come Torino, ha favorito e può ancora favorire questo processo di localizzazione. L'obiettivo della presente tesi è quello di valutare, attraverso un'analisi del mercato immobiliare, come e quale impatto abbiano avuto le trasformazioni urbane a carattere universitario sul patrimonio immobiliare della città di Torino. L'ambito universitario in cui questa analisi è stata svolta rappresenta un contesto dinamico, culturale ed internazionale, capace di generare un sistema economico collaterale (commercio di prossimità, ristorazione, attività ricreative e culturali, ecc.) trainato dalle funzioni svolte in ciascuna delle aree individuate per questo studio. In particolare, sono state scelte quattro aree che nel recente passato hanno subito una trasformazione in relazione o in prossimità di strutturati ambiti universitari torinesi (OGR, Campus Luigi Einaudi, Palazzo Nuovo-Complesso Aldo Moro e Università IAAD, nel complesso Lavazza). Attraverso il metodo dei prezzi edonici, lo

studio vuole stimare l'impatto di queste trasformazioni sul mercato immobiliare per poi utilizzare tali informazioni a sostegno della previsione di Torino Esposizioni: essa sarà la nuova trasformazione urbana che nei prossimi anni andrà a costituire quello che sarà il Campus Valentino. I risultati delle analisi mostrano l'impatto positivo della maggior parte delle trasformazioni analizzate (ad eccezione di una non significativa), trovando in quella delle OGR l'esempio più vicino e realistico per stimare i futuri benefici immobiliari derivati dalla trasformazione di Torino Esposizioni. L'esempio di OGR, infatti, condivide alcuni tratti caratteristici con la futura trasformazione all'interno del Parco del Valentino in quanto entrambi posizionati in una realtà universitaria già consolidata e focalizzati sul servizio agli studenti con spazi ricreativi, seppur in quartieri diversi da un punto di vista insediativo e storico-culturale. Per questo, i risultati attesi del presente studio vedranno un impatto significativo ma non di sconvolgimento del mercato immobiliare, simili a quanto successo per OGR.

**Titolo tesi: UN MODELLO EDONICO SPAZIALE PER LA
VALUTAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA: il
caso delle università nella città di Torino**

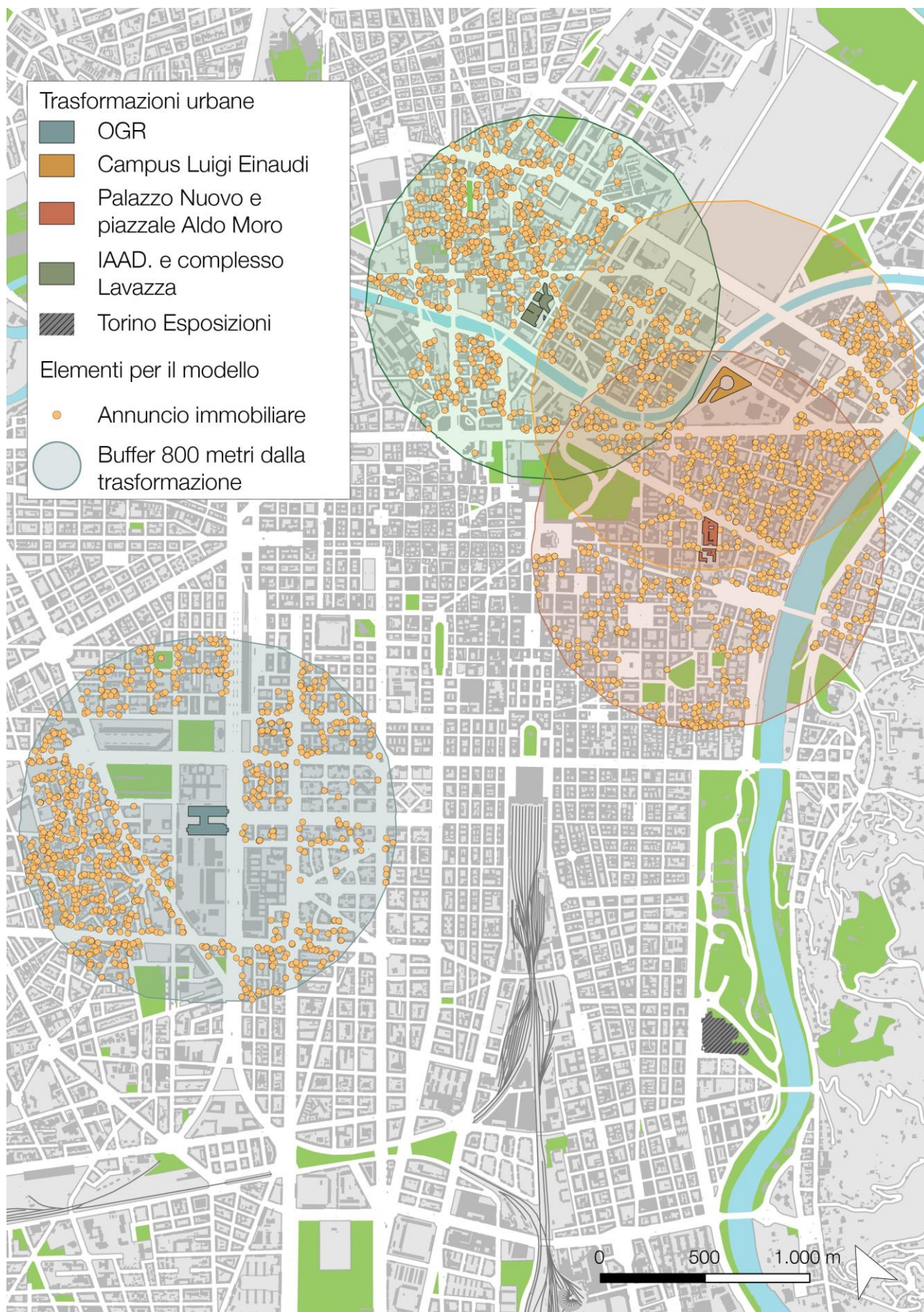
Relatore/Correlatore/i

**Marta Bottero
Caterina Caprioli
Marco Santangelo**

Candidata/o/i

Sebastiano Barbieri

24 Febbraio 2023



Per informazioni contattare:
(sebastiano.barbieri@polito.it)